**Dosar nr... (…)**

**R O M A N I A**

**CURTEA DE APEL ...... - SECŢIA ….**

**DECIZIA CIVILĂ nr….**

**Şedinţa publică de la …**

**Curtea constituită din :**

**PREŞEDINTE - 1020**

**JUDECĂTOR - ….**

**JUDECĂTOR - ….**

**GREFIER - …**

Pe rol fiind soluţionarea cererii de recurs formulate de recurenta – pârâtă – reclamantă **X1**, împotriva deciziei civile nr. .. din data de .., pronunţate de către Tribunalul ...... – Secţia …, în dosarul nr......., în contradictoriu cu intimata – reclamantă – pârâtă **Y1**.

Obiectul pricinii – partaj judiciar.

La apelul nominal făcut în şedinţă publică, se prezintă avocat A1, în calitate de apărător al recurentei – pârâte – reclamante **X1**, în baza împuternicirii avocaţiale nr. …/2019, emise de Baroul ...... (fila 60) şi avocat A2, în calitate de apărător al intimatei – reclamante – pârâte **Y1** în baza împuternicirii avocaţiale nr. …., emise de Baroul ...... ( fila 61).

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de şedinţă , după care,

Curtea constată că a fost depus un înscris intitulat „studiu de însorire” (fila 14 şi următoarele) şi invocată excepţia de inadmisibilitate a probei cu noi înscrisuri în etapa recursului, acordând cuvântul asupra acestor chestiuni.

Intimata – reclamantă – pârâtă, prin apărător, având cuvântul, susţine că argumentele invocării celor două aspecte au fost detaliate în concluziile depuse pe calea întâmpinării.

Recurenta – pârâtă – reclamantă, prin apărător, având cuvântul, solicită respingerea excepţiei inadmisibilităţii înscrisurilor noi în recurs, fiind contrară legii, în raport de dispoziţiile art.305 din Codului de procedură civilă, având în vedere totodată că în etapa recursului nu pot fi administrate alte probe.

Arată că înscrisul nou intitulat „studiu de însorire”, nu reprezintă o probă interzisă potrivit dispoziţiilor art.305 din Codul de procedură civilă.

Curtea, în urma deliberării, constată că lucrarea depusă la dosar intitulată „studiu de însorire” are valoarea unei expertize, perspectivă din care administrarea acestei probe în recurs este inadmisibilă, urmând o respinge ca atare.

Reprezentanţii părţilor având pe rând cuvântul, susţin că nu mai au alte cereri de formulat, probe de propus şi adminsitrat ori excepţii de invocat.

Nemaifiind alte cereri de formulat, probe de propus şi adminsitrat ori excepţii de invocat, Curtea constată cauza în stare de judecată şi acordă cuvântul în dezbaterea recursului.

Recurenta – pârâtă – reclamantă **X1**, prin apărător, având cuvântul, solicită admiterea recursului astfel cum a fost formulat, hotărârea atacată neîndeplinind condiţiile prevăzute de dispoziţiile art.261 alin.5 din Codului de procedură civilă, fiind încălcate şi aspecte de legalitate prevăzute de art.304 pct. 7, 8, 9 din Codului de procedură civilă.

În esenţă, solicită instanţei a avea în vedere şi a aprecia asupra actului dedus judecăţii şi asupra motivelor de legalitate.

Actul juridic dedus judecăţii este reprezentat de contractul de vânzare – cumpărare nr.423/2004, depus de intimaţii reclamanţi.

În faţa instanţei fondului, a semnalat faptul că acest act este greşit, conţinând erori. Chiar dacă actul juridic este greşit, în spatele acestuia există istoricul actelor de proprietate, însă nu poate fi un impediment în judecarea cauzei.

În actul juridic dedus judecăţii apare menţionată o terasă, un balcon la care aveau deschidere două unităţi locative, spaţiu ce a aparţinut la momentul respectiv aceleiaşi persoane; respectiva persoană a dispus ca separarea/despărţirea se va face cu acordul său. În actul de proprietate s-a menţionat că urmează a se face ieşirea din indiviziune asupra balconului.

Pe de altă parte, o altă eroare constă în faptul că unitatea locativă (apartamentul nr.12), în toate actele figurează cu un balcon de 2,27 mp. Reclamanta a solicitat ieşirea din indiviziune asupra unei terase de 23,90 mp. ca fiind terasă comună. Această terasă conţine şi balconul proprietatea exclusivă a pârâtei. Actele de proprietate nu au fost avute în vedere de către instanţa de judecată, în sensul că persoana care a cumpărat nu putea cumpăra decât cu balconul aferent „nu putea cumpăra balconul vecinului”, iar pe de altă parte, o aplicare greşită constă şi în aprecierea asupra tipului de coproprietate. Au existat două etape procesuale pentru a se constata că nu poate fi posibilă o proprietate comună şi perpetuă asupra unui balcon ce aparţine proprietăţii în dreptul căreia acesta se găseşte.

Constatându-se că balconul reprezintă o coproprietate obişnuită, a trenat cu totul altă greşeală, în sensul că raportarea în cazul coproprietăţii forţate şi perpetuee, la o eventuală împărţire/ ieşire din indiviziune, s-ar face luând ca reper suprafaţa utilă a locuinţei.

În ceea ce priveşte motivele de legalitate, susţine că hotărârea atacată nu conţine corelare între situaţia de fapt şi situaţia juridică, soluţia pronunţată a fost dată prin excludere.

Solicită a se avea în vedere că există posibilitatea ca la o distanţă de 1 m de deschiderea balconului pârâtei, reclamanta să edifice un paravan cu o înălţime de 2 m. Varianta agreată de instanţa fondului a fost varianta 2, în condiţiile în care experţii au susţinut că aceasta reprezintă o variantă ipotetică, întrucât încalcă prevederile Codului civil a L.egii nr.114/1996; nu poate fi admisibil ca balconul pârâtei să aparţină vecinilor.

Astfel, solicită instanţei a constata nelegalitatea hotărârii atacate, cu consecinţa casării, fie trimiterea cauzei spre rejudecare, fie reţinerea sa spre rejudecare cu admiterea apelului şi respingerea cererii de chemare în judecată, ca nefondată. Prin cererea de chemare în judecată s-a solicitat partajarea şi după o perioadă de 10 ani s-a ajuns la ieşire din indiviziune.

Depune concluzii scrise.

Solicită cheltuieli de judecată.

Intimata – reclamantă – pârâtă **Y1** , prin apărător, având cuvântul, solicită respingerea recursului , ca neîntemeiat.

În ceea ce priveşte primul motiv de recurs potrivit căruia instanţa a acordat mai mult decât s-a cerut sau ceea ce nu s-a cerut , acest motiv nu este întemeiat, întrucât din cererea de chemare în judecată si din înscrisurile depuse rezultă că ambele părţi au solicitat partajarea respectivei terase.

În situaţia în care s-ar admite că pârâta nu ar fi precizat că ar dori partajarea în funcţie de suprafaţa utilă a apartamentului, prin excepţie de la principiul disponibilităţii, instanţa avea obligaţia să se pronunţe cu privire la procentul sau la suprafaţa ce ar reveni fiecărei părţi în urma partajului, astfel că acest motiv de recurs nu este întemeiat.

Faţă de cel de al doilea motiv, apreciază că nici acesta nu este întemeiat, instanţa a statuat că ne aflăm în prezenţa unui partaj de proprietate, care se realizează în raport de suprafeţele utile ale celor două unităţi locative.

Apreciază că al treilea motiv de recurs, nu este întemeiat, având în vedere că instanţa nu a fost sesizată cu interpretarea unui act juridic, ci obiectul cererii de chemare în judecată l-a constituit partajarea terasei comune. În condiţiile în care s-ar admite că instanţa a procedat la interpretarea unui act juridic dedus judecăţii, aceasta reprezintă o chestiune de fapt ce nu poate fi cenzurată în recurs, prin invocarea dispoziţiilor art.304 pct. 8 din Codului de procedură civilă.

Din punctul său de vedere, nici ultimul motiv de recurs nu este întemeiat, întrucât instanţa a justificat şi argumentat hotărârea pronunţată, în sensul că trebuie realizat un partaj de proprietate şi nu de folosinţă, astfel cum s-a dispus în etapele judiciare anterioare, iar varianta de partajare este cea în funcţie de suprafeţele utile ale celor două apartamente.

Îşi rezervă dreptul de a solicita cheltuieli de judecată pe cale separată.

**C U R T E A**

Deliberând asupra recursului civil de faţă, constată următoarele:

Prin **cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei ... ......**, la data … sub nr. ...... reclamanta Y1 a chemat în judecată pe pârâta X1, pentru ca prin hotărârea ce se va pronunţa să dispună:

- partajarea privind terasa în suprafaţa de 23,90 mp deţinută în coproprietate de către părţi, prin formarea şi atribuirea de loturi în proprietate exclusivă, terasa fiind afectată, prin convenţie, folosinţei în comun a proprietarilor exclusivi ai apartamentelor nr. .. - deţinut în prezent de reclamantă - şi nr. .. - deţinut de pârâtă -, apartamente situate în ......, Str. …;

- stabilirea cotelor-părţi ce revin din dreptul de proprietate comuna asupra terasei;

- desfiinţarea construcţiei amplasate pe terasă de către pârâtă.

În motivarea cererii, reclamanta a arătat că a dobândit dreptul de proprietate asupra apartamentului nr.. prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr…./10.06.1997, în care se specifică faptul că alături de proprietatea exclusiva asupra imobilului, a dobândit şi cota indiviză din terasa în suprafaţa de 23,90 mp aflată în folosinţa comună cu proprietarul garsonierei nr. 13. Totodată, se precizează că i s-a transmis şi dreptul exclusiv de a consimţi la despărţirea acestei terasei, drept rezervat de către primul proprietar P1.

Reclamanta a mai precizat că P1 a avut în proprietate atât garsoniera nr. .. cât şi apartamentul nr. .., şi, întrucât accesul pe terasă se face din ambele imobile, în momentul înstrăinării acestora prin contractele de vânzare-cumpărare cu nr…. şi respectiv nr.., a specificat că terasa rămâne comuna, fără a arăta cota-parte ce revine fiecărui nou proprietar. Aceasta stare de indiviziune s-a perpetuat de-a lungul timpului ajungând, în ultimii ani, să provoace conflicte între proprietarii succesivi ai celor două imobile.

Reclamanta a mai învederat că parata îi încălca dreptul de folosinţă a terasei prin construirea pe proprietatea comună a unei camere ce acoperă aproximativ 70% din suprafaţa acesteia.

Cu privire la capătul al doilea de cerere, reclamanta a arătat ca determinarea cotelor-părţi ce revin părţilor ar trebui făcuta prin raportare la suprafaţa imobilului avut în proprietate exclusivă, urmând ca după efectuarea expertizei sa se stabilească exact suprafeţele ce vor reveni părţilor.

În ceea ce priveşte capătul trei de cerere, precizează reclamanta că lucrările efectuate de pârâtă, de închidere cu tâmplărie PVC şi geam termopan a unei suprafeţe de 15,34 mp din terasă, s-au făcut fără acordul proprietarului apartamentului nr. 12. Organele administrative abilitate au dispus sancţiuni contravenţionale pentru lipsa autorizaţiei de construire şi măsuri complementare de intrare în legalitate, lucru care nu s-a întâmplat. Camera edificată de pârâtă provoacă numeroase inconveniente prin imposibilitatea folosirii terasei şi prin aceea că apa care se scurge de pe această construcţie riscă să inunde apartamentul şi se infiltrează în pereţii blocului, ducând la slăbirea rezistenţei acestuia, încadrat deja la categoria II de risc seismic.

În drept, cererea a fost întemeiata pe dispoziţiile art. 728 şi urm. C. civ., art. 673 indice 1 şi urm. c. pr. civ.

La data de 06.09.2010, pârâta a depus la dosar întâmpinare prin care a invocat excepţia lipsei calităţii procesuale active a reclamantei cu privire la capătul de cerere având ca obiect ieşirea din indiviziune şi excepţia prescripţiei cu privire la capătul de cerere având ca obiect desfiinţarea construcţiei şi cerere reconvenţională prin care a solicitat:

- în principal, respingerea acţiunii ca nelegală şi netemeinică şi să se constate nulitatea absolută parţială a contractului de vânzare-cumpărare nr. ../02.08.2004 autentificat de BNP B1, cu privire la cota indiviză de terasă în suprafaţă de 23,90 mp, aflată în folosinţa comună cu proprietarul garsonierei nr. 13,

- în subsidiar, în cazul respingerii primului capăt de cerere, delimitarea terasei ap. 13 de terasa ap. 12 conform înscrierii în cartea funciară, respectiv 18,77 mp şi crearea unui drept de servitute de trecere asupra terasei ap.12.

Pârâta-reclamanta a arătat că este proprietara apartamentului nr. …, situat în ........ Str. …, ..., în baza contractului de donaţie nr…/26.04.1986. D1 şi D2 au dobândit apartamentul prin cumpărare, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. şi transcris sub nr. de Notariatul de Stat ... de la C1. La rândul sau, aceasta a dobândit apartamentul prin moştenire de la B1 şi B2, care la rândul lor au dobândit apartamentul tot prin moştenire de la B3.

Prin actul de vânzare-cumpărare autentificat de Tribunalul .........-Sectia .. la nr. …/1945, B3 a cumpărat garsoniera cu nr. de la P1, vânzătoare care a înscris la clauza 7 din acest act "se specifică în mod expres că terasa garsonierei rămâne comuna cu terasa apartamentului nr. .. şi nu poate fi despărţită decât cu consimţământul scris al vânzătoarei. Prin actul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. .. şi transcris sub nr.., tot P1 a înstrăinat şi apartamentul nr. .., situat în ......, Str. …., soţilor F1 şi F2, împreună cu toate părţile comune aferente şi cu cota indiviză corespunzătoare din teren. Apartamentul nr. .. vândut este descris în pct. 2 al actului sus¬menţionat, la pct. 3, vânzătoarea specificând clar toate părţile comune aflate în folosinţa comună a tuturor coproprietarilor. Actul cuprinde specificaţia că dreptul expres pe care şi l-a rezervat prin actul de vânzare-cumpărare dintre aceasta şi B3 privind terasa garsonierei este trecut soţilor cumpărători ai apartamentului … drept care prevede "terasa garsonierei rămâne comună cu terasa apartamentului nr. .. şi nu poate fi despărţită decât cu consimţământul scris de vânzătoare.

O analiză a actului de vânzare-cumpărare sus-menţionat, care a stat la baza tuturor celorlalte acte translative de proprietate conduce la faptul că vânzătoarea, P1, nu a vândut soţilor Vartolomeu cota indiviză de terasă, ci le-a conferit numai dreptul expres de a consimţi la despărţirea acesteia, astfel încât din aceste motive, pe capătul iniţial al cererii, reclamanta nu are calitate procesuală activă.

Cu privire la capătul de cerere privind desfiinţarea construcţiei amplasate pe terasă, respectiv o supraînălţare a cotei pardoselii finite şi închiderea acesteia cu tâmplărie pvc, lucrările au fost efectuate în anul 2003. Faţă de data efectuării lucrărilor şi introducerea prezentei cereri, pârâta a invocat excepţia prescripţiei.

La data de 02.11.2010, reclamanta-pârâtă a depus la dosar întâmpinare la cererea reconvenţională prin care a solicitat respingerea acesteia ca neîntemeiată.

Pârâta-reclamantă a formulat, la data de 10.05.2011 o cerere completatoare la cererea reconvenţională prin care a solicitat să se constate că servitutea de trecere asupra terasei apartamentului nr.12 a existat din momentul înstrăinării de către P1 a garsonierei şi, ulterior, a apartamentului din imobilul proprietatea sa, timp de 66 de ani toţi proprietarii garsonierei folosind această servitute.

Prin încheierea din data de 05.11.2010, instanţa a unit cu fondul excepţia lipsei calităţii procesuale active şi excepţia prescripţiei extinctive a dreptului material la acţiune.

În cauză au fost administrate proba cu înscrisuri şi expertiza tehnică în specialitatea construcţii civile, la dosar fiind depus raportul de expertiză în specialitatea construcţii de către expert E1

**Prin sentinţa civilă nr. …** pronunţată de Judecătoria .... ...... a fost respinsă excepția lipsei calităţii procesuale active a reclamantei pârâte pe capătul de cerere având ca obiect ieşire din indiviziune şi excepţia prescripţiei extinctive a capătului de cerere principală având ca obiect desființare construcție şi a fost admisă în parte cererea de chemare în judecată formulată de către reclamanta-pârâtă Y1 în contradictoriu cu pârâta-reclamantă X1.

S- a constatat că reclamanta-pârâtă este titulara unei cote părţi indivize ideale şi abstracte de 72,21 % iar pârâta-reclamantă este titulara unei cote părţi indivize ideale şi abstracte de 27,79 % din dreptul de proprietate asupra terasei în suprafaţă totală de 23,87 mp astfel cum această terasă a fost identificată prin raportul de expertiză efectuat de expert E2.

A fost obligata pârâta-reclamantă să desfiinţeze construcţia cu suprafaţa utilă de 13,89 mp şi suprafaţa ocupată de 15,60 mp amplasată pe terasă, astfel cum această construcţie a fost identificată prin raportul de expertiză efectuat de expert E2.

A fost respins capătul de cerere având ca obiect partaj judiciar ca neîntemeiat.

A fost respinsă cererea reconvenţională, astfel cum a fost completată formulată de către pârâta-reclamantă X1 în contradictoriu cu reclamanta-pârâtă Y1 ca neîntemeiată.

S-a dispus compensarea în parte a cheltuielilor de judecată şi a fost obligată pârâta-reclamantă să plătească reclamantei-pârâte suma de 753,3 cu titlu de cheltuieli de judecată.

*Împotriva acestei sentinţe au declarat apel* în termen legal atât reclamanta pârâtă Y1 cât şi pârâta reclamantă X1, cererile de apel fiind înregistrate pe rolul Tribunalului ...... - Secția … la data de 06.02.2013 sub acelaşi nr. de dosar .......

Prin apelul formulat de apelanta reclamantă pârâtă, aceasta a criticat sentinţa civilă apelată doar cât priveşte soluţia pronunţată pe capătul de cerere având ca obiect partajarea terasei comune.

**Prin decizia civilă nr…. Tribunalul ...... Secţia .. a respins apelurile.**

**Prin decizia civilă nr. …, Curtea de Apel ...... Secţia a .., a admis recursul** formulat de recurenta pârâtă reclamantă X1 împotriva deciziei civile nr. .. pronunţată de Tribunalul ...... Secţia a .. în dosarul nr. ......, în contradictoriu cu intimata reclamantă pârâtă Y1; a casat decizia şi a trimis cauza pentru rejudecarea apelurilor la Tribunalul .......

În considerentele deciziei de casare intermediare sus menţionate s-a reţinut faptul că deşi instanţa de apel a fost investită cu cererile de apel ale ambelor părţi în care se susţinea posibilitatea şi necesitatea partajării şi sistării stării de indiviziune asupra terasei comune a imobilelor, această instanţă în mod greşit şi cu încălcarea dispoziţiilor art.129 alin. 5 Cod procedură civilă precum şi a dispoziţiilor art. 295 Cod procedură civilă ce consacră caracterul devolutiv al acestei căi de atac, nu a dispus administrarea unei lucrări de specialitate care să stabilească, în raport de actele de proprietate ale părţilor, cât şi faţă de menţiunile existente în cartea funciară pentru fiecare imobil în parte şi efectuate pe baza lucrărilor de cadastru, variante de lotizare a terasei în prezent aflate în folosinţa comună a părţilor.

În acest mod, instanţa de apel a ajuns la o concluzie greşită în ceea ce priveşte regimul juridic al proprietăţii terasei în litigiu.

Deşi în actele de proprietate iniţiale cât şi ulterioare terasa a figurat ca fiind în folosinţă comună a proprietarilor, în prezent conform menţiunilor existente în cartea funciară, nu se poate reţine existenţa unui regim juridic de coproprietate forţată, prin însăşi natura sa, aceea de terasă, această suprafaţă putând fi partajată în natură.

Recurenta pârâtă este proprietara apartamentului nr… în baza contractului de donaţie nr. ../26.04.1986 înscris în C.F.nr…, imobil dobândit de la D1 şi D2.

La rândul lor, D1şi D2 au dobândit apartamentul prin cumpărare, în baza contractului de vânzare cumpărare nr…./1985 şi transcris sub nr. ../1985 de Notariatul de Stat ... de la C1

La rândul său, aceasta a dobândit apartamentul prin moştenire de la B1 şi B2, care la rândul lor au dobândit apartamentul tot prin moştenire de la B3.

Prin actul de vânzare cumpărare autentificat de Tribunalul ......... – Secţia notariat la nr…/1945, B3 a cumpărat garsoniera cu nr… de la P1, vânzătoare care a înscris la clauza 7 din acest act „se specifică în mod expres că terasa garsonierei rămâne comună cu terasa apartamentului nr. .. şi nu poate fi despărţită decât cu consimţământul scris al d-nei vânzătoare.

Prin actul de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. …1949 şi transcris sub nr../1949, tot P1 a înstrăinat şi apartamentul nr…situat în ......,, str. ….., soţilor F1şi F2 împreună cu toate părţile comune aferente şi cu cota indiviză corespunzătoare din teren.

Apartamentul nr..vândut este descris în pct. 2 al actului susmenţionat, la pct. 3, vânzătoarea specificând clar toate părţile comune aflate în folosinţa comună a tuturor coproprietarilor şi anume „ dreptul de folosinţă al scării principale, scării de serviciu , spălătorie, uscătorie , instalaţii de încălzire centrală, curţii imobilului precum şi toate instalaţiile aflate în codevălmăşie cu ceilalţi proprietari.

Actul cuprinde specificaţia ca dreptul expres pe care şi l-a rezervat prin actul de vânzare cumpărare dintre aceasta şi D-na B3 privind terasa garsonierei este trecut soţilor cumpărători ai apartamentului …, drept care prevede „terasa garsonierei rămâne comună cu terasa apartamentului nr.12 şi nu poate fi despărţită decât cu consimţământul scris al d-nei vânzătoare.

O analiză a actului de vânzare cumpărare sus menţionat, care a stat la baza tuturor celorlalte acte translative de proprietate conduce la faptul că vânzătoarea P1 nu a vândut soţilor F1 și F2 cota indiviză de terasa, ci le-a conferit numai dreptul expres de a consimţi la despărţirea acesteia.

Toate actele de vânzare cumpărare iniţiale atât ale garsonierei de la nr. .., cât şi ale apartamentului de la nr. .. exprimă voinţa lui P1 – prima proprietară a terenului şi a celor două imobile, care nu a dorit o delimitare între terasa garsonierei şi terasa apartamentului, decât în condiţiile impuse de aceasta.

Or, în prezent intimata reclamantă a solicitat instanţei de judecată a se partaja această terasă şi ca urmare şi-a dat acordul în vederea „despărţirii acesteia”.

O altă interpretare a respectivei clauze este contrară voinţei proprietarei iniţiale a celor două imobile. Nu se poate reţine că terasa este supusă regimului coproprietăţii forţate şi perpetue întrucât conform acestei forme de proprietate, nici unul dintre coproprietari nu poate cere încetarea ei prin partaj, or din clauza inserată iniţial de către P1 rezultă exact contrariul, şi anume posibilitatea de a fi despărţită în anume condiţii, respectiv cu acordul proprietarilor apartamentului nr…, acord ce există, de vreme ce reclamanta a investit instanţele de judecată cu o cerere de ieşire din indiviziune.

În raport de modul în care se va face ieşirea din indiviziune, instanţa de apel urmează a pronunţa şi asupra cererilor conexe formulate de către părţi.

La Tribunalul ...... cauza a fost înregistrată pe rolul Secţiei .., la data de 02.04.2015, sub nr. ......\*.

**Prin decizia civilă nr. .. Tribunalul ...... - Secția .. a admis apelurile** formulate de apelanta - reclamantă-pârâtă Y1 şi de apelanta - pârâtă-reclamantă X1, împotriva sentinţei civile nr…, pronunţate de Judecătoria .... ......, în dosarul nr. ......\*, a schimbat, în parte, sentinţa civilă apelată în sensul că a admis, în parte, şi cererea reconvenţională, a constatat că reclamanta-pârâtă are dreptul la o cotă de 5,49 mp din terasa comună, iar pârâta reclamantă are o cotă de 19,08 mp din aceeaşi terasă, a dispus ieşirea din indiviziune a părţilor prin omologarea variantei iniţiale a raportului de expertiză întocmit de cei trei experţi desemnaţi în cauză, urmând ca apartamentului cu nr… să-i revină o suprafaţă de 5,49 mp, iar apartamentului cu nr… să-i revină suprafaţa de 19,08 mp din terasa comună supusă partajării şi a respins capătul de cerere privind desfiinţarea construcţiei protectoare de geam.

Prin aceeași sentinţă, a compensat cheltuielile de judecată efectuate la fond, a menţinut restul dispoziţiilor referitoare la respingerea capătului principal din cererea reconvenţională şi la respingerea excepţiilor procesuale invocate, a compensat în parte cheltuielile de judecată efectuate de părţi în apel şi, în urma compensării, obligă apelanta reclamantă pârâtă la plata sumei de 1200 lei reprezentând 1/2 din onorariu de expert şi, pe cale de consecinţă, a obligat apelanta - reclamantă-pârâtă să plătească apelantei pârâte-reclamante suma de 4625 lei reprezentând cheltuieli de judecată efectuate în recurs.

*Împotriva acestei sentinţe, la data 04.04.2017 a declarat recurs reclamanta - pârâta* Y1 care a fost înregistrat pe rolul Curții de Apel ...... - Secția a .. și .. la data de 06.04.2017.

**Prin decizia civilă nr. .. pronunţată de Curtea de Apel ...... Secţia .. a** constatat caracterul de ordine publică al motivului de recurs prevăzut de dispoziţiile art 304 pct 7 cod procedură civilă.

Pe cale de consecinţă, a respins excepţia de tardivitate a invocării motivului de recurs prevăzut de dispoziţiile art.304 pct.7 cod procedură civilă, ca nefondată.

A admis recursul formulat de recurenta - reclamantă-pârâtă Y1 împotriva deciziei civile nr… pronunţată de Tribunalul ...... - Secția .. în dosarul nr.......\* în contradictoriu cu intimata - pârâtă-reclamantă X1.

A casat decizia recurată şi trimite cauza spre rejudecare, aceleiaşi instanţe.

Cererile privind acordarea cheltuielilor de judecată în recurs formulate, vor fi soluţionate o dată cu rezolvarea cauzei în apel.

**Dosarul a fost înregistrat pe rolul Tribunalului ...... – Secţia .. sub nr. unic ...... \*\* la data de 02.03.2018.**

**Intimata pârâta X1 a**  formulat precizări şi a solicitat :

1.admiterea apelului

2. Despărţirea balconului comun (terasei comune ) potrivit VARIANTEI INIŢIALE , în care opinia comuna a celor 3 experţi E3, Ing. E4 şi Ing. E5 se raportează la starea de fapt existenta, de funcţionalitate şi de obligaţia de respectare a exigentelor corespunzătoare gradului de confort superior al ambelor unităţi locative, respectiv : „ împărțirea terasei comune în raport de amplasarea elementului arhitecturat CONTRAFORT (la limita peretelui despărţitor dintre baia apartamentului 13 şi camera de zi a apartamentului 12 „ ;

3. Respingerea solicitării reclamantei privind dezafectarea construcţiei protectoare de geam , având în vedere ca dreptul este prescris , iar autorităţile nu au dispus demolarea ci intrarea în legalitate , iar imobilul NU este monument istoric şi nu se găsește în zona protejata ;

4. Obligarea apelantei reclamante la plata cheltuielilor de judecata efectuate cu prezentul litigiu , reprezentate de taxe de timbru , taxe după casare

În explicitarea susţinerilor din şedinţa publica , în esenţa , ne găsim în faţă unui partaj al proprietăţii, proprietate definita prin toate atributele sale , inclusiv folosinţa .

În aprecierea susţinerilor solicita instanţei sa ia în considerare următoarele argumente :

Proprietatea celor doua părţi litigante este identificata prin actele de proprietate din care reiese faptul ca fiecare deţine unitatea locativa ce face obiectul vanzarii precum şi TERASA . Evident ca nu poate fi vorba de terasa vecinului, ci numai de terasa ( balconul) din dreptul propriei proprietari, balconul reprezentând o continuare a unitarii locative proprii;

S-a tranşat, cu autoritate de lucru judecat faptul ca balconul NU poate fi supus proprietăţii forțate şi perpetue . Instanţa aduce un argument peremptoriu prin citarea din actul de proprietate a pârtilor comune aflate sub regimul proprietăţii forțate şi perpetue : acoperişul , scările, instalaţiile, etc.

Proprietatea paratei este definita prin actul de proprietate şi ea a fost INTABULATA ÎN Cartea Funciara , unde este consemnata şi suprafaţa terasei ( balconului) ce ii aparţine în suprafaţa de 18,77 m.p. ;

Dreptul tabular al paratei apelante nu poate fi desfiinţat decât printr-o acţiune tabulara precum şi printr-o acţiune de nulitate a actelor de proprietate , şi nicidecum printr-o acţiune de ieşire din indiviziune !

Prin acţiunea introductiva prin care se solicita ieşirea din indiviziune , reclamanta doreşte de fapt sa obţină o modificare a actelor de proprietate şi o modificare a dreptului tabular ;

Prin actele de proprietate, așa cum a reținut instanţa de recurs cu autoritate de lucru judecat prin Decizia Civila nr. … , apelantei reclamante i s-a transmis doar dreptul de a consimţi la DESPĂRŢIREA terasei, consimţământ care se prezuma acordat prin introducerea cererii de chemare în judecată de către aceasta ; nici nu poate fi vorba de o ieşire din indiviziune întrucât terasa nu s-a găsit în indiviziune .Tot instanţa de recurs retine cu autoritate de lucru judecat faptul ca ,, Nu se poate retine faptul ca terasa este supusa regimului coproprietarii fortate şi perpetue întrucât conform acestei forme de proprietate nici unul dintre coproprietari nu poate cere încetarea ei prin partaj „

- Apelanta reclamanta s-a dovedit ca a cumpărat ceea ce vânzătorul NU a transmis. Dovada este depusa la dosarul cauzei şi consta în actul de vânzare cumpărare . VÂNZĂTORUL NU DEŢINE ÎN PROPRIILE ACTE DE PROPRIETATE 0 COTA INDIVIZA DE TERASA ( pentru ca aceasta menţiune NU a existat în nici unul dintre actele de proprietate istorice şi actuale ), dar aceasta sintagma o găsim numai în actele cumpărătorului apelant reclamant !

Faţă de actele de proprietate existente nu se poate realiza decât O DELIMITARE a celor doua proprietăţi; delimitarea trebuie sa aibă ca şi criterii de realizare variantele propuse de către experţi;

Având în vedere situaţia de fapt, actele de proprietate ale pârtilor, nu poate fi viabila decât VARIANTA INIŢIALA propusa de către experţi . În caz contrar s-ar ajunge la situaţia imposibila ca balconul garsonierei ( unde se gaseste deschiderea de lumina , de aerisire , de vedere , pentru camera de locuit , baie , bucătărie , ieşirea la terasa , sa apartina în proprietatea vecinului ! Atât instanţa cat şi cei trei experţi au imbratisat delimitarea potrivit VARIANTEI INITILAE din considerentele expuse în fila nr. 7a Raportului de Expertiza depus la ternenul din 18.04.2016 , potrivit caruia . „ În raport de STAREA DE FAPT EXISTENTA , de FUNCŢIONALITATE şi de RESPECTAREA EXIGENTELOR corespunzătoare gradului de confort superior al ambelor unităţi locative în cauza , COMISIA DE EXPERŢI apreciaza ca VARIANTA OPTIMA DE PARTAJARE - VARIANATA INIŢIALA ( respectiv cea lata în considerare la PROIECTAREA şi CONCEPŢIA clădirii în cauza ) : împărţirea TERASEI COMUNE în raport de AMPLASAREA elementului arhitecturat CONTRAFORT (la limita peretelui despărţitor dintre baia apartamentului 13 şi camera de zi a apartamentului 12 ) „

Nu poate fi luata în considerare VARIANTA 2 propusa de către apelanta reclamanta întrucât ar fi contrara deciziilor de casare, în sensul ca TERASA ( BALCONUL) NU ESTE SUPUSA REGIMULUI COPROPRIETATII FORTATE ŞI PERPETUE , cum susţin apelanţii . Este stabilit cu autoritate de lucru judecat, iar acest aspect elimina ca posibilitate de PARTAJARE Varianta nr.2.

Mai mult aceasta vaianta presupune delimitarea terasei comune în funcţie de suprafeţe utile ale celor doua unităţi locative . Aceasta referire - la suprafeţele locative - nu se poate face decât în situaţii limitative întâlnite în cazul coproprietatii fortate şi perpetue , balonul (terasa) în discuţie neintrand în aceasta categorie . În actele de proprietate sunt menţionate în mod expres elementele de construcţie care sunt supuse coproprietatii fortate şi perpetue sunt enumetate în actele de poprietate : acoperişul, casa scărilor, instalaţiile etc. etc. lata de ce Varianta 2 nu poate fi o varianta eligibila

În fapt Varianta nr. 2 se poate materializa prin delimitarea unei suprafeţe din terasa comuna începând de la contrafort ( aflat la limita dintre cele doua unităţi locative ) , pe toata lungimea faţadei aferente Ap. 13 , pe o lăţime de 1 m ( !!!!!)

Varianta 2 nu poate fi acceptata întrucât contravine nu numai bunelor moravuri (luând lumina , aerul, vederea, ap. nr. 13 ) ci şi codului civil, art. 611-614 cod civil . cu privire la cuvântul pe fond al apelantei reclamante , prin aparator ,

Solicita a dispune respingerea susţinerilor a fiind total nefondate Reclamanta , prin aparator, pune în discuţie aspecte care NU au făcut obiectul recursului declarat împotriva deciziei din apel, dar şi sutineri care incalca autoritatea de lucru judecat. În mod absolut voit în toate susţinerile acesta foloseşte termenul de „ partajare „ şi nu cel de delimitare , schimbând natura juridica a situaţiei de fapt şi incalcând autoritatea de lucru judecat.

Nu în ultimul randa părătorul face o prezentare eronata a conţinutului actelor de proprietate şi face o extindere a legislaţiei aplicabile în cauza . Este evident ca nu pot fi incidente în cauza prevederile Legii nr. 112/15 şi ale Legii 230/2001 întrucât NU ne găsim în situaţia unei coproprietai forate şi perpetue în funcţie de care sa se faca stabilirea unei cote indivize ale cotelor de proprietate.

Nu pot fi reţinute susţinerile apărătorului referitoare LA ÎNGRĂDIREA DIN STICLA ( GEAM ) efectuata de către apelnata parata ; învederam instanţei faptul ca aceasta îngrădire a fost efectuata pentru protecţia incaperii/garsonierei ( unica camera ) de ploi, vânt, zapada, soare, intemperii. Ea are acelaşi rol pe care il presupune anveloparea unei clădiri. învederam instanţei ca o data cu anveloparea unei clădiri întotdeauna se face şi închiderea balcoanelor cu geam termopan , tocmai pentru a proteja construcţia şi a ridica gradul de confort termic al acesteia.

Închiderea cu geam a terasei pe care o are în proprietate de la cumpărarea imobilului s-a făcut în anul 2002 . În acea perioada reclamanta Y1 nu deţinea în proprietate apartamentul nr. 12 , pe care aceasta l-a cumpărat abia în anul 2004. În aceste împrejurări, reclamanta Y1 nu poate afirma ca eu ii creez prejudicii , sau cea mai mica problema întrucât închiderea terasei cu sticla exista la data la care aceasta a devenit proprietara apartamentului nr. 12 .

Împrejmuirea de sticla este numai în dreptul proprietăţii mele , iar aceasta exista la data la care reclamanta s-a mutat în imobil . Aceasta împrejmuire nu afecteaza cu nimic imaginea imobilului întrucât balconul este retras (terasa ) din construcţie în aceasta porţiune , şi nu se vede din strada , chiar dacă priveşti în mod special. Mai afirma reclamanta faptul ca împrejmuirea este interzisa de lege întrucât se gaseste intr-o zona protejata .

Ipocrizia reclamantei este greu de calificat I Dacă este zona protejata de ce reclamanta a scos toate geamurile şi toata tocaria ( elemente protejate I ) ce aparţin apartamentului nr. 12 şi le-a înlocuit cu tocarie termopan alba , atat pe faţada clădirii cat şi în spatele acesteia ? Dacă zona este protejata de ce reclamanta a demolat ziduri interioare ale apartamentului sau , ziduri de rezistenta , pentru a reconfigura apartamentul ? Cum crede reclamanta ca ar trebui aplicata legea numai în ceea ce priveşte îngrădirea mea de sticla sau şi tamplariei distrusa de către reclamanta precum şi zidurilor de rezistenta distruse ?

Solicita instanţei sa constate ca a fost sanctionata de către Primăria Municipiului ......, care a aplicat doar amenda şi a dispus intrarea în legalitate şi nicidecum demolarea .

Solicită respingerea solicitarii reclamantei de daramare a împrejmuirii de sticla ca fiind prescrisa .

În subsidiar solicita a dispune respingerea cererii reclamantei ca fiind lipsita de interes inrucat împrejmuirea de sticla vizeaza numai garsoniera sa nu şi proprietatea reclamantei.

În luna septembrie 2016 Ministerul Culturii a răspuns Cererii pe care i-a adresat-o încă din luna iunie, astfel ca au fost emise adresele aflate la dosarul cauzei :

- Adresa nr. …07.06.2016 emisa de Miniserul Culturii - .... ......, şi

- Adresa nr. ..01.08.2016 emisa de Miniserul Culturii - .... ......

Din ambele Adrese reiese faptul ca :

1. Imobilul ce face obiectul litigiului situat în Str. .., ... , NU ESTE ÎNSCRIS PE LISTA MONUMENTELOR ISTORICE , şi

2. Imobilul ce face obiectul litigiului situat în Str. .. , ... , NU SE GASESTE ÎN ZONA PROTEJATA sau în perimetrul unui sit arheologic clasat monument istoric .

În concluzie , solicitarea reclamantei de demontare a împrejmuirii cu geam a terasei întrucât este efectuata în imobil aflat în zona protejata , nu poate fi reţinuta , şi nici nu poate produce efecte , fiind doar o susţinere abuziva .

Faţă de cele susţinute , solicita instanţei ca prin hotararea ce o va pronunţa în cauza sa dispună :

1. Admiterea apelului

2. Despărţirea balconului comun (terasei comune ) potrivit VARIANTEI INIŢIALE , în care opinia comuna a celor 3 experţi E3, Ing. E4 şi Ing. E5 se raportează la starea de fapt existenta, de funcţionalitate şi de obligaţia de respectare a exigentelor corespunzătoare gradului de confort superior al ambelor unităţi locative , respectiv : „ impartirea terasei comune în raport de amplasarea elementului arhitecturat CONTRAFORT (la limita peretelui despărţitor dintre baia apartamentlui 13 şi camera de zi a apartamentului 12 „ ;

3. Respingerea solicitării reclamantei privind dezafectarea construcţiei protectoare de geam , avand în vedere ca dreptul este prescris , iar autorităţile nu au dispus demolarea ci intrarea în legalitate , iar imobilul NU este monument istoric şi nu se gaseste în zona protejata ;

4. Obligarea apelantei reclamante la plata cheltuielilpr de judecata efectuate cu prezentul litigiu , reprezentate de taxe de timbru , taxe după casare .

În rejudecarea apelului nu s-au administrat probe noi.

Prin decizia civilă nr. … tribunalul a admis apelurileformulate de apelanta - reclamantă-pârâtă Y1 şi de apelanta - pârâtă-reclamantă X1, împotriva sentinţei civile nr …., pronunţate de Judecătoria .... ......, în dosarul nr. ......\*, a schimbat, în parte, sentinţa civilă apelată în sensul că a admis, în parte, şi cererea reconvenţională, a constatat că reclamanta-pârâtă are dreptul la o cotă de 5,49 mp din terasa comună, iar pârâta reclamantă are o cotă de 19,08 mp din aceeaşi terasă, a dispus ieşirea din indiviziune a părţilor prin omologarea variantei iniţiale a raportului de expertiză întocmit de cei trei experţi desemnaţi în cauză, urmând ca apartamentului cu nr… să-i revină o suprafaţă de 5,49 mp, iar apartamentului cu nr… să-i revină suprafaţa de 19,08 mp din terasa comună supusă partajării şi a respins capătul de cerere privind desfiinţarea construcţiei protectoare de geam.

Prin aceeași sentinţă, a compensat cheltuielile de judecată efectuate la fond, a menţinut restul dispoziţiilor referitoare la respingerea capătului principal din cererea reconvenţională şi la respingerea excepţiilor procesuale invocate, a compensat în parte cheltuielile de judecată efectuate de părţi în apel şi, în urma compensării, obligă apelanta reclamantă pârâtă la plata sumei de 1200 lei reprezentând 1/2 din onorariu de expert şi, pe cale de consecinţă, a obligat apelanta-reclamantă-pârâtă să plătească apelantei-pârâte-reclamante suma de 4625 lei reprezentând cheltuieli de judecată efectuate în recurs.

*Împotriva acestei decizii, la data 08.08.2018 a declarat recurs reclamanta - pârâta* Y1 care a fost înregistrat pe rolul Curții de Apel ...... - Secția … .. la data de 10.08.2018.

**Prin decizia civilă nr. … pronunţată de Curtea de Apel ...... Secţia ..** a admis recursul formulat de recurenta - reclamantă-pârâtă Y1 împotriva deciziei civile nr. … pronunţate de Tribunalul ...... - Secția .., a casat decizia recurată şi a trimis cauza spre rejudecare, aceleiaşi instanţe.

Dosarul a fost înregistrat pe rolul Tribunalului ...... – Secţia a … sub nr. unic ...... \*\*\* la data de 23.04.2019.

Prin **decizia civilă nr….. Tribunalul ......** - Secţia a … a admis apelurile formulate de apelanta reclamantă pârâtă Y1 şi apelanta pârâtă reclamantă X1 împotriva sentinţei civile nr. … pronunţată de Judecătoria .... ...... în dosar nr. ......, a schimbat în parte sentinţa civilă apelată în sensul că a admis cererea de chemare în judecată, a constatat că reclamanta pârâtă are dreptul la o cotă de 18,34 mp din terasa comună, iar pârâta reclamantă are o cotă de 6,23 mp din aceeaşi terasă, a dispus ieşirea din indiviziune a părţilor prin omologarea variantei a doua din raportul de expertiză întocmit de cei trei experţi desemnaţi în cauză, urmând ca apartamentului cu nr… să-i revină o suprafaţă de 18,34 mp, iar apartamentului cu nr… să-i revină suprafaţa de 6,23 mp din terasa comună supusă partajării, a compensat cheltuielile de judecată efectuate la fond şi, pe cale de consecinţă, a menţinut restul dispoziţiilor referitoare la desfiinţarea construcţiei protectoare de geam, respingerea cererii reconvenţionale şi la respingerea excepţiilor procesuale invocate, compensând cheltuielile de judecată efectuate de părţi în apel.

Pentru a hotărî astfel, tribunalul a reţinut că în cauza se pune în discuţie un partaj al proprietăţii asupra terasei, fiind clarificat în ciclurile procesuale anterioare ca terasa aferentă celor două apartamente nu este supusă regimului coproprietăţii forţate şi perpetue.

Astfel, prin actul de vânzare – cumpărare autentificat sub nr…./1949 şi transcris sub nr…1949, proprietarul iniţial al imobilului, P1 a înstrăinat apartamentul nr..situat în ......, str…., soţilor F1şi F2 împreună cu toate părţile comune aferente şi cu cota indiviză corespunzătoare din teren, iar acest prim contract de vânzare-cumpărare cuprinde menţiunea că dreptul expres pe care şi l-a rezervat prin actul de vânzare-cumpărare dintre P1 şi B3 privind terasa garsonierei este trecut soţilor cumpărători ai apartamentului .., drept care prevede „terasa garsonierei rămâne comună cu terasa apartamentului nr… şi nu poate fi despărţită decât cu consimţământul scris al d-nei vânzătoare”.

Pe cale de consecinţă, s-a concluzionat în ciclul procesual anterior că terasa aferentă celor două apartamente nu este supusă regimului coproprietăţii forţate şi perpetue, nefiind un bun accesoriu imobilelor-apartamente, aspect ce reiese din clauza inserată iniţial de către vânzătorul/primul proprietarul, P1, care atestă posibilitatea neechivocă de a fi împărţită în anume condiţii, respectiv cu acordul proprietarilor apartamentului nr…, acord ce se manifestă în concret prin promovarea demersului judiciar al ambelor părţi, în cuprinsul acţiunii introductive şi al cererii reconvenţionale.

În considerarea dispozițiilor art.315 alin.1 C.pr.civ tribunalul a reținut că prin decizia civila nr.270/2015 s-a arătat ca în prezent intimata reclamantă a solicitat instanţei de judecată a se partaja această terasă şi ca urmare şi-a dat acordul în vederea „despărţirii acesteia”.

O altă interpretare a respectivei clauze este contrară voinţei proprietarei iniţiale a celor două imobile. Nu s-a putut reţine că terasa este supusă regimului coproprietăţii forţate şi perpetue întrucât conform acestei forme de proprietate, nici unul dintre coproprietari nu poate cere încetarea ei prin partaj, or din clauza inserată iniţial de către P1 rezultă exact contrariul, şi anume posibilitatea de a fi despărţită în anume condiţii, respectiv cu acordul proprietarilor apartamentului nr…., acord ce există, de vreme ce reclamanta a investit instanţele de judecată cu o cerere de ieşire din indiviziune.

Că este vorba de un partaj de proprietate rezultă din modul în care părțile au înțeles la momentul primelor înstrăinări să redacteze actele translative, chiar părţile litigante susținând ca dețin în coproprietate terasa şi au solicitat un partaj de proprietate. Din contractul de vânzare cumpărare prin care reclamanta a dobândit proprietatea asupra imobilului rezultă ca s-a înstrăinat cota indiviza din terasa în suprafața de 23, 90 mp, așadar este o transmisiune a proprietăţii, restul clauzelor vizând modul de folosința ca atribut al dreptului de proprietate. În actul inițial din 1949 vânzătoarea P1 transmite în proprietate soților Vartolomeu apartamentul nr… împreuna cu toate părţile comune aferente, terasa garsonierei rămânând comuna cu terasa apartamentului .. în sensul de folosire în comun, însă nu se poate concluziona ca nu s-a transmis dreptul de proprietate pentru ca nu s-au indicat cotele. Tribunalul a apreciat corecte susținerile intimatei pârâte Marinescu în sensul ca ne găsim în faţă unui partaj al proprietăţii, proprietate definita prin toate atributele sale, inclusiv folosinţa, proprietatea celor doua parți litigante fiind identificata prin actele de proprietate din care reiese faptul ca fiecare deţine unitatea locativa ce face obiectul vânzării precum şi terasa. Prin actele de proprietate, așa cum a reținut instanţa de recurs cu autoritate de lucru judecat prin Decizia Civila nr…., apelantei reclamante i s-a transmis dreptul de a consimţi la despărțirea terasei, consimţământ care se prezumă acordat prin introducerea cererii de chemare în judecată de către aceasta.

Referitor la modalitatea de partajare, tribunalul a constatat ca părțile susțin variante diferite, oferite de comisia de experți, pornindu-se se la premisa că partajarea este posibilă.

În ciclul procesual anterior tribunalul a dat eficienţă dispoziţiei din decizia de casare intermediară, prin aceea că în urma efectuării unei lucrări de specialitate în materia construcţiilor civile, echipa celor trei experţi tehnici judiciari desemnaţi în cauză a identificat variante de lotizare a terasei comune celor două apartamente în litigiu, astfel că partajul în natură a terasei s-a realizat cu luarea în considerare a elementelor tehnice, de suprafaţă utilă a celor două apartamente, respectiv accesul la o altă terasă/balcon.

Tribunalul a reţinut că, faţă de soluţiile succesive de casare cu trimitere dispuse de instanţa de control judiciar, singura soluţie de partaj în natură care se poate dispune este cea în funcţie de suprafaţa utilă a celor două imobile, astfel încât va constata că reclamanta pârâtă are dreptul la o cotă de 18,34 mp din terasa comună, iar pârâta reclamantă are o cotă de 6,23 mp din aceeaşi terasă şi va dispune ieşirea din indiviziune a părţilor prin omologarea variantei a doua din raportul de expertiză întocmit de cei trei experţi desemnaţi în cauză, urmând ca apartamentului cu nr… să-i revină o suprafaţă de 18,34 mp, iar apartamentului cu nr… să-i revină suprafaţa de 6,23 mp din terasa comună supusă partajării.

De altfel, prima variantă de partaj păcătuia în principal prin aceea că recunoştea apartamentului nr.. garsoniera, mult mai mic decât apartamentul nr…, o suprafaţă de aproximativ trei ori mai mică decât cea care i s-ar fi cuvenit potrivit cotei calculate în funcţie de suprafaţa sa utilă, ceea ce este de neadmis.

Totodată, având în vedere că apartamentului nr… îi va reveni doar suprafaţa de 6,23 mp din terasa comună, pentru a se putea realiza efectiv partajul în natură în această variantă, se impune a fi menţinută şi soluţia primei instanţe privind desfiinţarea construcţiei protectoare de geam, deoarece aceasta ocupă o suprafaţă mult mai mare decât suprafaţa de 6,23 mp ce i se cuvine apartamentului nr….

În temeiul art.276 C.pr.civ. a compensat cheltuielile de judecată efectuate la fond şi în apel, având în vedere că în cadrul acţiunii în partaj părţile litigante au aceleaşi calităţi procesuale reclamantul fiind deopotrivă pârât, respectiv pârâtul fiind deopotrivă reclamant.

Tribunalul a menţinut restul dispoziţiilor referitoare la respingerea cererii reconvenţionale şi la respingerea excepţiilor procesuale invocate.

Împotriva acestei decizii, la data de 04.11.2019 a declarat **recurs** pârâta - reclamantă X1 care a fost înregistrat pe rolul Curţii de Apel ...... - Secţia .. .. la data de 22.11.2019.

În motivarea recursului, recurenta – reclamantă a arătat că decizia civilă recurată este nelegală susceptibila de critica pe motive de legalitate potrivit motivelor de recurs prevăzute de art.3041 pct.6, pct.7, 8 şi pct. 9 Cod Proc. Civ.

Incidenţa în cauză a prevederilor art. 304 pct. 6 Cod procedură civilă (dacă instanţa a acordat mai mult decât s-a cerut (ori ceea ce nu s-a cerut) reclamantul nu ar fi putut cere decât mai mult decât are iar instanţa nu ar fi trebuit să acorde mai mult decât intimatul reclamant a cerut.

Analizând succesiunea actelor de proprietate trebuie observat faptul ca în niciunul dintre actele de proprietate, începând cu primul act, nu se vorbește despre o terasa/balcon aflate în indiviziune. Mai mult în conținutul actelor de proprietate sunt enumerate exhaustiv părţile din imobil aflate în indiviziune forțată şi perpetuă. Nu se găsește decât o referința privind terasa garsonierei care rămâne comună cu terasa apartamentului şi care pot fi despărțite prin voința proprietarului de la ap.12 . Interpretând în contextul conținutului actelor de proprietate termenul de „despărțire” a teraselor, recurenta apreciază că sub nici o forma acest termen nu poate presupune o ieșire din indiviziune şi atribuire de loturi,ci, pur şi simplu trasarea unei granițe între cele două terase /balcoane. Trasarea unei granițe de delimitare nici nu este o operaţiune dificilă întrucât, din construcţie, la limita dintre cele două proprietăţi se găseşte un zid, denumit contrafort, care desparte incomplet cele două unităţi locative.

În contractul de vânzare-cumpărare nr. ../02.08.2004, reclamantului cumpărător i se transmite ceea ce vânzătorul nu avea şi anume: „cota indiviza de terasa”. Atrăgând atenția instanţei de fond asupra acestui aspect, instanţa îl considera ca fiind un fapt care nu schimba situația juridica, întrucât situația reală rezultă din actele de transfer succesive. Contrar susținerilor, reţine însă existenţa unei coproprietăţi forțate şi perpetue asupra celor două terase/balcoane.

lata că, intimatul reclamant a cerut ieșirea din indiviziune în mod absolut neîntemeiat, solicitarea depășind limitele proprietăţii sale.

Solicită să se analizeze:

Actele succesive de proprietate privind ap. nr.12

Contractul de vânzare-cumpărare nr…/2004 în care este individualizată fiecare componentă a proprietăţii. Se poate observa că în alin.3 este menționata existenţa a 4 balcoane pe care intimata le are în proprietate exclusiva.

Din releveul apartamentului se vede foarte clar faptul că la poziția nr.1 este menționat balconul în suprafaţă de 2,27 mp., adică 0,65 m.p. x 3,50 mp. situat la limita de proprietate cu garsoniera nr.13, cu limita la contrafortul de demarcație dintre cele două balcoane/terase şi care face parte din terasa măsurată de 23,90 mp., aşa cum reiese din releveu şi din actele de proprietate. Doua rânduri mai jos este inserată şi mențiunea potrivit căreia intimatul reclamant deține şi "cota indiviza din terasa în suprafaţă de 23,90 mp.,

Eroarea este evidentă - intimatul nu poate deține în același timp în proprietate exclusivă suprafaţă de 2,27 m.p. terasa/balcon parte din terasa de 23,9 mp. şi cota indiviza din aceeași terasa în suprafaţă de 23,9 mp.

În dovedirea mențiunilor eronate, recurenta redepune copie a contractului de vânzare-cumpărare nr. 423/2004 şi copie a releveului, parte din documentația cadastrala aparținând intimatului.

Iată că intimatul reclamant a cerut instanţei sa dispună partajarea terasei, în condițiile în care prin actele de proprietate, prin documentația cadastrală deținută face dovada, proprietăţii a 2,27 mp. de terasa/balcon aflat în proprietate exclusiva, iar instanţa, încălcând conținutul actelor de proprietate, a dat eficienta unei inserări greșite, contrară tuturor înscrisurilor existente până la acea dată, şi dispune ieșirea din indiviziune.

Intimatul reclamant a solicitat „partajarea” terasei întrucât numai acest lucru îi permitea convenția transmisă succesiv, de la primul act de proprietate asupra imobilului pe care îl deține şi până la contractul din 2004 .

Dacă intimatul va invoca faptul că prin petit a solicitat şi ieșirea din indiviziune, recurenta va răspunde că instanţa ar fi trebuit să analizeze dacă cerința este legitimă, şi dacă este posibilă, sa îndepărteze cerințele neîntemeiate şi sa dea curs numai solicitării întemeiate pe actele de proprietate şi lege.

Apreciază ca instanţa de recurs prin admiterea cererii de chemare în judecată în integralitatea sa, a acordat mai mult decât s-a cerut, în cauza fiind incidente dispozițiile art.304 pct.6 Cod procedură civilă.

Incidenţa în cauza a prevederilor art.34 ct. 7 Cod Proc. Civ. ( când hotărârea nu cuprinde motivele pe care se sprijină sau când cuprinde motive contradictorii ori străine de natura pricinii)

Instanţa reţine în considerentele Deciziei Civile nr…. faptul că „proprietatea celor două părţi litigante este identificată prin actele de proprietate din care reiese că fiecare deţine unitatea locativă ce face obiectul vânzării precum şi terasa.

Afirmația nu este susținuta de nici un argument. Dacă face trimitere la actele de proprietate instanţa ar fi trebuit sa retina faptul ca apelantul reclamant nu ar putea deţine în același timp, în proprietate atât suprafaţă exclusivă, determinată, înscrisă în actul de proprietate şi în releveul apartamentului de 2,27 m.p. balcon/terasa, şi aceeași suprafaţă inclusă în terasa comună indiviză! Aceeași suprafaţă de construcție nu poate fi în același timp şi exclusiva şi indiviza !

Instanţa nu explica de ce, aplicând propria judecata, admite varianta 2 de partajare.

Motivarea instanţei privind cauza pentru care îmbrățișează varianta 2 de lotizare, aberația judiciara reprezentând varianta 2, nu este aceea a propriei judecați, ci invocă un rezultat pe cale de consecința, în sensul că, dacă în ciclurile anterioare instanţele de casare nu au îmbrățișat variantele firești (varianta inițiala sau varianta 1) nu mai rămâne decât să dea valenta variantei 2 ! Invoca decizia de casare, DAR, îmbrățișarea Variantei 2 de partajare nu reprezintă un motiv de casare prevăzut de Decizia Civila nr…., singura hotărâre căreia instanţa de apel ar fi trebuit sa îi dea curs după casare. Din contra, în considerentele Deciziei Civile nr. .. instanţa reţine (fila nr.13 penultim alineat): „partajarea nu se poate dispune în funcție de suprafaţă utilă a celor două locuințe (varianta 1/de lotizare) întrucât s-ar ajunge la o situatei inadmisibilă, respectiv aceea ca apartamentul 13 ar beneficia de o terasa, fără vedere şi aerisire proprii”. Şi iată că, în mod paradoxal, instanţa de apel da valenta tocmai acestei variante de neacceptat, omițând a arata motivele pe care se sprijină prin prisma propriei judecați. Este evident că, hotărârea recurata nu cuprinde motivele pe care instanţa se sprijină în formularea convingerii. Din contra, coroborând textele redate mai sus, reiese că instanţa nu îşi bazează motivarea pe propria convingere ci pe considerentele deciziei de casare. Ceea ce este greșit, întrucât în decizia de casare instanţa indica doar obligativitatea de a fi respectata Decizia anterioara nr. .. care ar fi fost încălcată de către instanţa care a judecat apelul anterior întrucât nu a procedat la efectuarea unui PARTAJ în funcție de actele de proprietate ci raționamentul a gravitat în jurul unui partaj de folosința al terasei . La fila nr.19 a Deciziei nr… , instanţa a reţinut explicit: „Un argument suplimentar pe care Curtea îl are în vedere, decurge din statuările primei decizii de casare, potrivit cărora, din analiza actului de vânzare-cumpărare, care a stat la baza celorlalte acte translative de proprietate reiese ca vânzătoarea P1 nu a vândut soților F1 și F2 cota indiviza de terasa, ci le-a conferit numai dreptul expres de a consimți la despărțirea acesteia.

Instanţa de recurs care a analizat apelul soluționat prin Decizia Civila nr. … a apreciat faptul ca nici aceasta instanţa nu a judecat cauza prin prisma unui partaj de proprietate ce nu se poate realiza decât în limitele expuse atât de clar de către instanţa de recurs ce a edictat Decizia .., adică în funcție de actele de proprietate.

Iată că decizia civila nr… , pe de-o parte încalcă dispozițiile deciziei de casare, şi pe de alta parte nu cuprinde motivele pe care se sprijină în formarea convingerii sale.

Incidenţa în cauza a motivelor de recurs prevăzute de art.304 pct. 8 (când instanţa, interpretând greșit actul dedus judecații, a schimbat natura ori înţelesul lămurit şi vădit neîndoielnic al acestuia)

Apreciază faptul că instanţa a interpretat greșit actul juridic dedus judecații, reprezentat de Contractul de vânzare-cumpărare nr…/2004, îndepărtând din act prevederi clare, exprese şi dând valenţă unor prevederi abuzive. Astfel, aşa cum a arătat, în cuprinsul contractului de vânzare cumpărare nr…/2004 sunt enumerate componentele imobilului aflate în proprietate exclusivă, printre care şi balconul în suprafaţă de 2,27 mp., care se identifică cu terasa aflată în continuarea ap. ... Prin urmare aceasta suprafaţă nu mai poate fi obiect al ieșirii din indiviziune pe de-o parte întrucât mențiunea de „cota indiviză" este abuziv introdusă în act şi pe de alta parte pentru ca proprietarul ap… nu poate deţine în același timp aceeași construcție şi în proprietate exclusivă şi în proprietate indiviză .

Instanţa a interpretata greșit actul juridic dedus judecații şi a schimbat natura ori înţelesul lămurit şi vădit neîndoielnic al acestuia

Incidenţa în cauză a motivelor de recurs prevăzute de art. 304 pct.9

Teza 1- când hotărârea pronunțată este lipsită de temei legal

Analizând considerentele Deciziei civile nr…. instanţa va constata ca nu există nici un temei legal în baza căruia instanţa să justifice hotărârea îmbrăţişata. Lipsa unui temei legal este explicita şi nu reiese nici din analiza textului şi nici din interpretarea soluției cuprinse în considerentele deciziei.

Din considerentele deciziei recurate nu reiese în baza cărui text de lege instanţa a îmbrățișat

varianta II a expertizei efectuate în cauza, varianta prin care, terasa/balconul ap. nr… pe care se găsește deschiderea de vedere, de aerisire, de lumina a imobilului, îi este atribuit în proprietate vecinului de la ap… Care este temeiul legal al acestei hotărâri? Decizia nr… nu răspunde acestei cerințe obligatorii, prin urmare hotărârea este nulă.

Teza II şi III, potrivit cărora hotărârea este data cu încălcarea sau aplicarea greșita a legii.

În pronunțarea unei astfel de soluții instanţa invoca decizia de casare nr…/14.03.2019 precum şi faptul ca soluția de partajare ar fi fost aleasa, nu bazându-se pe propria judecata, ci prin excludere, în sensul că dacă instanţele anterioare nu au acceptat nici varianta inițiala şi nici varianta nr.I a expertizei efectuate, nu mai rămâne în discuție decât varianta II, acesta fiind singurul criteriu de pronunțare a hotărârii. Soluția instanţei este vădit eronata. Instanţa încalcă prevederile art.315 Cod Proc. Civ , întrucât limitele de casare nu prevăd impunerea unei variante de expertiza, ci critica modul de judecată cauzei, neconsecventa şi nelegalitatea hotărârii din apel, care nu s-a supus indicațiilor impuse prin Decizia Civila nr…, în sensul că instanţa ar fi trebuit sa tranșeze cu claritate asupra naturii partajului pe care l-a realizat, prin analiza actelor de proprietate, astfel cum reiese din considerente.

Prin impunerea Variantei II a raportului de expertiza sunt încălcate prevederile Codului Civil. Varianta 2 nu poate fi acceptata întrucât contravine nu numai bunelor moravuri luând lumina, aerul, soarele, vederea, apartamentului nr.13 ) ci şi Codul civil, art. 611-614 s.a. Cod Civil cu care intra în conflict evident.

Se încalcă şi prevederile Codului Civil, art. 615 potrivit căruia este obligatorie păstrarea unei distante de cel puțin 2 metri intre fondul îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin şi fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

S-au încălcat regulamentele de construire, întrucât nimeni nu poate face dovada ca la data construirii -1940 ar fi existat o prevedere care sa permită încălcarea codului civil şi construirea unui balcon în faţă apartamentului, balcon care sa aparțină vecinului, cu obstrucționarea vederii, luminii, soarelui, aerisirii .

Se încălca prevederile legale actuale, care consacra chiar noțiunea de „locuință convenabilă” , în sensul dat de Legea nr.114/1996 - Legea locuinței, art.1Iit. b)

Prin decizia Civila nr. … şi admiterea variantei II de expertiza, instanţa încalcă prevederile Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena şi sănătate publică privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr.127 din 21 februarie 2014 , cu referire la art. 6 lit. e} din Legea nr.95/2006 privind reforma în domeniul sănătăţii. Art.3 alin. ( 1) prevede: Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum ore la solstițiul de iarna a încăperilor de locuit din clădire şi din locuințele învecinate

De asemenea, art.17 alin. (3) prevede, ca o condiție obligatorie pentru o viața sănătoasă:

Iluminatul natural în camerele principale şi bucătărie trebuie sa permită desfășurarea activităților zilnice fără a recurge la lumina artificiala.

Instituirea unui culoar de l m de la deschiderea ferestrelor şi a geamului, pe toata lungimea garsonierei contravine şi art.18 din același act normativ, potrivit căruia: „Planificarea spaţiilor trebuie sa îndeplinească următoarele condiții: să permită circulația comoda a copiilor, persoanelor în vârstă şi a celor cu dizabilitati, prin culoare de minim 1,20 m lărgime

Prin decizia Civila nr… şi admiterea variantei II de expertiza, instanţa încalcă prevederile Normativului privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016- 96), indicativ NP .. din 24.09.2002, text publicat în Monitorul Oficial al României în vigoare de la 24 septembrie 2002 în capitolul 3.4 ( D ) - Însorirea, normativul prevede : II Condiția tehnică privind însorirea se refera la criteriile de pătrundere directă a razelor solare în interiorul clădirii.

Iar Art. 3.4.( D ) 1.1. stipulează: „durata de însorire pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referința ( 1 februarie sau 21 octombrie) trebuie sa fie de cel puțin 2 ore”.

Prin decizia Civila nr. …. şi admiterea variantei II de expertiza se încalcă şi se îngrădește dreptul de proprietate al proprietarei apartamentului nr. 13 astfel cum este consfințit de Codul Civil, Constituție şi Convenția pentru apărarea drepturilor şi libertăţilor fundamentale, convenție care se aplică şi raporturilor dintre proprietari şi care obliga statele contractante de a asigura protecția dreptului la proprietate atunci când litigiile au ca obiect acest drept între proprietari persoane fizice sau juridice .

În opinia Expert Ing. E5, terasa nu poate fi partajată în varianta data de experți, cu referire expresă la varianta II, întrucât se încalcă:

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor , cu modificările şi completările ulterioare, republicata în M.Oficial nr. 3/1997 H.G. 766/1997 privind Regulamentele privind calitatea în construcții Codul Civil, cu referire expresa la prevederile art. 614 privind fereastra sau deschiderea în zidul comun, şi art.15 privind distanta minima pentru ferestre de vedere

Solicită instanţei să costate ca Decizia Civila nr…. este dată cu încălcarea neechivocă a legii, drept pentru care se impune anularea acesteia.

Consecințele determinate de punerea în Aplicare a Deciziei nr….

Prin Decizia Civila nr…. instanţa dispune ... ieșirea din indiviziune a parților prin omologarea variantei a doua din raportul de expertiza întocmit de cei trei experți desemnați în cauza, urmând ca apartamentului cu nr.12 să îi revină o suprafaţă de 18,34 mp, iar apartamentului cu nr… să-i revină suprafaţă de 6,23 m.p. , cu mențiunea ca potrivit variantei II a raportului de expertiza suprafaţă de 18,34 mp ce i-ar reveni ap… se poate materializa prin delimitarea unei suprafețe din terasa comuna cuprinsa intre contrafort (linia de delimitare a celor doua proprietăţi) , pe toata fațada principală aferenta ap. 13, pe o latime de 1 metru.

Aceasta înseamnă ca pentru delimitarea celor doua proprietăţi va trebui ridicat un panou care sa asigure atât delimitarea proprietăţilor cât şi nevoia de siguranță şi intimitate a ap. 13 întrucât acest apartament are ferestrele, ușa de la balcon, geamul de la baie, cu deschidere pe aceasta fâşie de 1 metru.

Panoul va obstrucționa complet vederea şi deschiderea spre decor a apartamentului, dar va afecta drastic atât luminozitatea cat şi însorirea apartamentului. Atât luminozitatea cât şi însorirea reprezintă caracteristici esențiale a unei clădiri cu destinația de locuință.

În vederea identificării condițiilor de însorire ale apartamentului în împrejurările variantei II cuprinsă în Decizia nr… s-a solicitat unui specialist întocmirea unui Studiu de Însorire care să respecte cerințele Deciziei nr…. precum şi ale Variantei II a expertizei omologate de instanţa.

Rezultatele găsite de către expert Conf. Dr. Arh. Z1, în urma studiului efectuat, sunt

dezastruoase pentru proprietara ap.13 : în varianta propusa la momentul de referința stabilit prin acte normative de specialitate, însorirea apartamentului este zero la prima cota propusa reprezentata de baza ferestrei. La al doilea punct de referința reprezentat de mijlocul ferestrei, la momentul legal de referință însorirea este de 35 minute faţă de 2 ore cât este însorirea minima admisă.

Din construcție, fiind un apartament retras de la strada şi orientat spre nord vest, avea şi aşa o însorire sub minimul prevăzut de lege. Dar în condițiile impuse de hotărârea judecătoreasca perioada de însorire scade dramatic, ajungând la 35 de minute pe zi , în perioada de referință legală.

Cu siguranța, dacă s-ar efectua un studiu care sa evalueze luminozitatea încăperii, şi aceasta ar fi dramatic afectata având în vedere existenta la distanta un metru de fereastra a unui panou opac de 2 metri înălțime.

Iată cum, o hotărâre judecătoreasca dată cu încălcarea normelor legale elementare este de natură a transforma o locuință normală într-un beci, o văgăuna fără lumină, fără vedere, fără soare, neaerisită, inculcând drepturile cele mai elementare la viața privata, proprietate, intimitate, afectând profund dreptul la o habitație decenta şi igienică.

În subsidiar, într-un îndepărtat subsidiar, în măsura în care instanţa nu va lua în considerare

actele de proprietate ale parților şi va îmbrățișa una dintre variantele expertizei efectuate în cauză solicită instanţei sa dispună atribuirea de loturi corespunzătoare folosinței normale a celor doua imobile, cu obligarea la plata de suita pentru diferența de suprafaţă care s-ar cuveni astfel încât şi apartamentul nr. .. sa beneficieze de niște condiții normale ilegale morale de trai, proprietarului apartamentului nr. .. sa îi fie respectat dreptul la o habitație decenta şi igienica.

Având în vedere cele demonstrate, recurenta solicită instanţei ca prin hotărârea ce o va pronunța în cauza sa dispună admiterea recursului, casarea Deciziei Civile nr… ca fiind profund nelegală, trimiterea cauzei spre rejudecare şi pe fond, în rejudecare, respingerea cererii de chemare în judecată, admiterea cererii reconvenţionale, iar în subsidiar, în cazul în care nu se va respinge, cererea de chemare în judecată. solicită să se dispună partajarea terasei conform variantei care respecta Codul Civil valabil atât la edificarea construcției cât şi la data întocmirii actelor de proprietate ale oricăreia dintre părţile litigante, cu cheltuieli de judecată în apel şi în recurs.

La data de 30.12.2019 intimata – reclamantă pârâtă a depus **întâmpinare** solicitând respingerea recursului ca nefondat şi menţinerea deciziei civile recurate ca fiind temeinică şi legală.

În motivarea întâmpinării, intimata – reclamantă – pârâtă a arătat următoarele:

Înainte de a trece la formularea criticilor care se impun motivelor de recurs, intimata – pârâtă invocă, pe cale de excepție, inadmisibilitatea probei cu înscrisuri noi în recurs.

Susține acesta deoarece odată cu motivele de recurs recurenta-pârâtă- reclamantă a depus și un raport de expertiză intitulat „Studiu de însorire ”, efectuat la cererea sa în luna octombrie 2019.

Astfel, este de notorietate că dispozițiile codului de procedură civilă de la 1865 consacră principiul inadmisibilității probelor noi în recurs. Regula se întemeiază pe rațiunea că recursul nu este o cale de atac devolutivă ci. un mijloc procesual prin intermediul căruia nu se rejudecă dosarul ci. se realizează doar un examen al hotărârii atacate, din perspectiva respectării normelor de drept.

În același sens s-a pronunțat și Curtea Constituțională prin Decizia nr.234 din 2001 și Decizia nr.320 din 2002, când a statuat în sensul că „regula inadmisibilității probelor noi în recurs nu este de natură să îngrădească dreptul la apărare al părților".

În acest context, potrivit dispozițiilor Deciziei de îndrumate a Plenului fostului Tribunal Suprem nr.X/1953 completată cu Decizia de îndrumare 11/1960 „numai înscrisurile ce emană de părți sau de la terți și care pot înrâuri soluția cauzei, dacă ar fi fost folosite la prima instanță, sunt admisibile în recurs".

Practic, prin deciziile de îndrumare menționate în precedent, fosta instanță supremă a statuat că prin înscrisuri se înțeleg toate actele scrise ce emană de la părțile din proces sau de la ierți - existente la momentul judecării în fond, dar care nu au putut fi folosite la acel moment din motive mai presus de voința părții și care ar fi putut înrâuri soluția dacă ar li fost folosite la prima instanță.

Cu toate acestea, prin aceleași dispoziții de îndrumare menționate anterior, s-a statuat că nu au caracter de înscrisuri admisibile în recurs declarațiile de martor chiar autentice, rapoartele de expertiză - cum este cazul studiului de însorite, încheierile de asigurare de probe sau procesele-verbale de cercetare ia fața locului.

Așadar, solicită înlăturarea din probatoriu a raportului de expertiză denumit „studiu de însorire”, realizat de societatea S1. reprezentată de conf. dr. arh. Z1, deoarece nu se încadrează în noțiunea de înscrisuri noi admisibile în recurs. în raport de prevederile deciziilor de îndrumare nr. X/1953, completată cu decizia nr.11/1960.

Cu titlu de considerații preliminare

Învederează instanței de recurs că recurenta - pârâtă-reclamantă încearcă să acrediteze teza potrivit căreia fiecare unitate locativă a folosit suprafața de terasă din dreptul său. Mai exact. încearcă să inducă ideea falsă că chiar după prima înstrăinare a unității locative 13 (garsoniera), proprietara-vânzătoarei a unității locative 12 (apartamentul) - P1 s-ar 11 limitat la folosirea unei suprafețe de numai 5.49 mp din terasa comună. în timp ce dobânditoarea garsonierei ar fi folosit o suprafață de 19.09 mp din aceeași terasă comună.

Raționamentul este total eronat și se întemeiază pe opinia vădit eronată a comisiei de trei experți care au efectuat raportul de expertiză în construcții în al doilea ciclu procesual, după casarea cu trimitere.

Or, din lecturarea raportului de expertiză rezultă că comisia de experți s-a contrazis în argumentele invocate în susținerea punctului de vedere îmbrățișat de recurenta-pârâtă-rec1amantă.

Susține acesta deoarece la pag.5 din raport, penultimul alineat experții au apreciat că „Poziționarea elementului arhitectural contrafort sugerează posibilitatea ca acest element a fost conceput și realizat pentru a avea rol funcțional, de delimitare a spațiului denumit terasă comună.

Ulterior, raționamentul precedent a fost contrazis de comisia de experți, care a conchis. în aceeași pagină (5) a raportului de expertiză. în alineatul (6) că învederează instanței împrejurarea că la dosarul cauzei nu s-au depus documente referitoare !a proiectarea, autorizarea, execuția și recepția construcției lip .. bloc de locuințe" în care se află situate unitățile locative în cauză - ex. autorizație de construire, proiect tehnic, avize, fișe tehnice, procese-verbale de recepție etc., documentații tehnice din care ar fi rezultat cu certitudine care a fost rolul și destinația elementului arhitectural în cauză ".

Așadar experții, în lipsă de documentație tehnică nu puteau formula o concluzie certă cu privire la rolul și destinația clementului arhitectural contrafort.

În aceeași ordine de idei, învederează Curţii că experții s-au pronunțat în sensul că „având în vedere că din cele două documentații cadastrale la care se referă obiectivul expertizei, nu rezultă ce documente de proprietate au avut în vedere la stabilirea suprafeței care le revine din terasa comună fiecărei unități locative, comisia de experți apreciază că nu poate răspunde la acest obiectiv (nr. 4. n.n.) așa cum a fost formulat".

Cu alte cuvinte, deși comisia de experți nu avea elemente certe în raport cu care să precizeze care ar fi fost rolul elementului structural contrafort, a făcut speculații în favoarea apartamentului nr. 13.

Or, este de notorietate că elementul structural contrafort - în jurul căruia gravitează alegațiile recurentei - pârâte-reclamante, este element al structurii de rezistență al imobilului și în nici un caz element de delimitare a proprietății asupra terasei.

Relative la termenii „terasa garsonierei”', „terasa apartamentului" sau „cota indiviză", în raport cu care acesta susține că ar fi interpretați eronat.

Or, este de notorietate că nu se poate vorbi de „terasa garsonierei" și „terasa apartamentului" atâta timp cât terasa a rămas în coproprietate încă de la primul act de vânzare al unității locative 13 (garsoniera).

În acest context învederează Curți faptul că imobilul din care fac parte apartamentele nr. .. și respectiv nr…, care au în folosință comună terasa în litigiu, a fost edificat în perioada 1938-1940 de către P1, proprietara inițială a ambelor apartamente.

Ulterior, P1, a înstrăinat la data de 31 martie 1945 garsoniera (apartamentul nr. ..) - păstrând în proprietate apartamentul nr….. Prin actul de vânzare-cumpărare nr…. care a fost autentificat prin procesul - verbal din 03 aprilie 1945 de Secția Notarială a Tribunalului ........., vânzătoarea P1 a menționat la pct.7 faptul că „Se specifică în mod expres că terasa garsonierei rămâne comună cu terasa apartamentului nr.12 și nu poate fi despărțită decât cu consimțământul scris al doamnei vânzătoare".

Ulterior, prin actul de vânzare-cumpărare ce a vizat aceeași unitate locativă - respectiv apartamentul nr…. autentificat sub nr…./1949 s-a menționat că terasa rămâne comună.

Aceleași mențiuni de rămânere în coproprietate a terasei au fost consemnate și în actele de înstrăinare ale apartamentului nr…. respectiv actul autentic nr…../1997 și nr…../2004.

Așadar, atâta timp cât cele două apartamentele nu au fost edificate - la solicitarea a doi proprietari diferiți și nici prin actele de vânzare-cumpărare ulterioare nu s-a procedat la partajarea terasei, nu se poate vorbi de „terasa garsonierei" sau „terasa apartamentului" așa cum încearcă să acrediteze ideea recurenta - pârâtă-reclamantă ci de terasa comună.

Totuși, recurenta - pârâtă-reclamantă încearcă să inducă ideea că „folosința în comun” a terasei nu ar fi același lucru cu „coproprietatea temporară forțată”. Mai mult, raționamentul acesteia cu privire la folosința în comun face trimitere la detenția precară asupra terasei, care nu permite titularilor folosinței - ca atribut al dreptului de proprietate, să solicite partajul, aspect sesizat și clarificat și de instanța de apel a cărei decizie face obiectul prezentului recurs.

Cu toate acestea, ambele părți litigante au dobândit odată cu fiecare dintre unitățile locative proprii și coproprietatea asupra terasei, din care se putea ieși numai cu acordul expres al primului proprietar care a edificai unitățile locative, drept transmis intimatei - reclamante-pârâte, așa cum a statuat și instanța de apel a cărei decizie face obiectul prezentului recurs.

La aceeași concluzie au ajuns și instanțele în ciclul procesual precedent, când s-a statuat în sensul că terasa aferentă celor două apartamente nu este supusă regimului coproprietarii forțate și perpetue, nefiind bun accesoriu imobilelor – apartamente, aspect ce rezultă din clauza inserată inițial de către vânzătorul/primul proprietar".

Pe fondul cauzei.

Se observă că recurenta-pârâtă-reclamantă și-a întemeiat recursul pe mai multe dintre motivele prevederile art. 304. respectiv 6. 7. 8 și 9 din C. proc. civ. de la 1865.

Referitor la motivul de recurs prevăzut de art.304 pct.6 Cod procedură civilă, potrivit cărora instanța a acordat mai mult decât s-a cerul, ori ceea ce nu s-a cerut.

În susținerea acestui motiv de recurs recurenta-pârâtă-reclamantă a susținut - eronat, că reclamanta nu ar fi putut cere decât mai mult decât are, iar instanța nu ar fi trebuit să acorde mai mult decât intimatul-reclamant a cerut.

Încă de la început recurenta - pârâtă-reclamantă este în eroare cu privire la incidența acestui motiv de recurs în prezenta cauză.

Susține acesta deoarece acest motiv de recurs vizează sancționarea de către instanța de control judiciar a încălcării principiului disponibilității. în virtutea căruia reclamantul este cel care stabilește limitele judecății, prin obiectul cererii de chemare în judecată.

Ca atare, numai dacă prin decizia dată instanța de fond nu s-a pronunțat în limitele investirii sale - potrivit cererii de chemare în judecată, acordând mai mult decât s-a cerut, ori ceea ce nu s-a cerul, hotărârea este susceptibilă de modificare.

Or, în prezenta cauză s-a solicitat de către ambele părți efectuarea unui partaj de proprietate asupra terasei comune, cu precizarea că intimata - reclamantă-pârâtă a solicitat ca partajarea să se facă în raport de suprafața imobilelor apartamente avute în proprietate de fiecare parte, iar recurenta - pârâtă-reclamantă a solicitat pentru sine o suprafață de 18.77 mp. iar pentru intimata - reclamantă-pârâtă diferența de suprafață până la concurența suprafeței de 23.90 mp.

Ca atare, prin modul concret de formare a loturilor, instanța de apel nu a depășit limitele investirii sale, motiv pentru care nu este incident motivul de recurs prevăzut de ari. 304 pct. 6. C. proc. civ.. (1865).

Chiar și în situația în care intimata - reclamantă-pârâtă nu ar fi precizat că dorește partajarea terasei în funcție de suprafața fiecăreia dintre cele două unități locative, ne-am fi aliat în situația exceptată de legiuitor de la principiul disponibilității, deoarece într-o astfel de situație instanța este obligată să statueze din oficiu cu privire la cotele sau suprafața ce revine fiecăreia dintre părțile litigante, chiar în lipsa unor cereri exprese în acest sens.

În aceeași ordine de idei învederează instanței de control judiciar că alegațiile recurentei - pârâte-reclamante relative la faptul că - în opinia sa. din interpretarea actelor aliate la dosarul cauzei termenul, de despărțire a teraselor nu poate presupune o ieșire din indiviziune, nu se verifică.

Susține acesta deoarece, în legătură cu ieșirea din indiviziune instanța de apel a statuat în sensul că tribunalul reține că prin decizia civilă nr… s-a arătat că în prezent intimata-reclamantă a solicitat instanței de judecată a se partaja această terasă și ca urmare și-a dat acordul în vedere (despărțirii acesteia). O altă interpretare a respectivei clauze este contrară voinței proprietarei inițiale a celor două imobile

În aceeași ordine de idei învederează Curții faptul că instanța de apel a constatat clar și neechivoc faptul că ..Nu se poate reține că terasa este supusă regimului coproprietății forțate și perpetue întrucât conform acesteia forme de proprietate, nici unul dintre coproprietari nu poate cere încetarea ei prin partaj, or din clauza inserată inițial de către P1 rezultă exact contrariul și anume posibilitatea de a fi despărțită în anume condiții, respectiv cu acordul proprietarului apartamentului …, acord ce există".

Totodată, instanța de apel a statuat că, este vorba de un partaj de proprietate rezultă din modul în care părțile au înțeles la momentul primelor înstrăinări să redacteze actele translative, chiar părțile litigante susținând că dețin în coproprietate terasa și au solicitat un partaj de proprietate".

Așadar, alegațiile invocate de recurenta – pârâtă-reclamantă pentru susținerea acestui motiv de recurs nu sunt întemeiate și trebuie respinse cu această motivare.

Referitor la motivul de recurs prevăzut de art.304 pct.7 C. proc, civ.. - referitor la faptul că hotărârea nu cuprinde motivele pe care se sprijină, ori când cuprinde motive contradictorii ori străine de natura pricinii, precizăm că nu este întemeiat așa cum vom dovedi în cele ce urmează.

Astfel, în susținerea acestui motiv de recurs recurenta - pârâtă-reclamantă a învederat că din considerentele deciziei civile nr….. că proprietatea celor două părți litigante este identificată prin actele de proprietate din care reiese că fiecare deține unitatea locativă ce face obiectul vânzării precum și terasa, ce nu ar li susținută de nici un argument.

Afirmațiile recurentei - pârâte-reclamante sunt neîntemeiate deoarece pentru a-și susține alegațiile a scos din context raționamentul instanței de apel care a statuat în sensul că „în actul inițial din 1949 vânzătoarea P1 transmite în proprietate soților F1 și F2 apartamentul nr… împreună cu toate părțile comune aferente, terasa garsonierei rămânând comună cu terasa apartamentului 12. în sensul de folosire în comun, însă nu se poale concluziona că nu s-a transmis dreptul de proprietate pentru că nu s-au indicat cotele".

În același sens, instanța de apel a statuat că „Prin actele de proprietate, așa cum a reținut instanța de recurs cu autoritate de lucru judecat, prin decizia civilă nr…., apelantei-reclamante i s-a transmis dreptul de a consimți la despărțirea terasei, consimțământ care se prezumă acordat prin introducerea cererii de chemare în judecată de către acesta".

În susținerea acestui motiv de recurs, recurenta - pârâtă-reclamantă a mai formulat o serie de alegații, în sensul că instanța nu ar fi explicat de ce admite varianta 2 de partajare, în condițiile în care instanța de recurs în precedentul ciclu procesual ar li susținut că nu s-ar putea da curs variantei 2 de lotizare deoarece s-ar ajunge la o situație inadmisibilă, în sensul că apartamentul 13 ar beneficia de o terasă Iară vedere și aerisire proprii.

Totuși, instanța de recurs din precedentul ciclu procesual, prin decizia civilă nr…. a statuat că „toate aceste argumente ale instanței de apel după casarea cu trimitere converg, așa cum s-a statuat în ciclul procesual anterior, către realizarea unui partaj de folosință. Ca urmare, Curtea apreciază că, în rejudecare, această instanță nit a dat eficiență dispozițiilor art.315 C. proc. civ., astfel încât hotărârea atacată este lovită de nulitate".

De asemenea, prin decizia civilă nr… instanțe de recurs a statuat în sensul că „Procedând în acest fel, prin raportare la textul art.315 C. Pagină 5 din 9 Cod procedură civilă, instanța în rejudecare, încălcând prevederile textului citat, a nerespectat îndrumările date de instanța de casare cu privire la efectuarea uni partaj de proprietate și nu de folosință".

Așadar, alegațiile recurentei - pârâte-reclamante nu pot fi admise deoarece pe de o parte. însăși formularea este ridicolă în sensul că .„apartamentul .. ar beneficia de o terasă fără vedere și aerisire proprii". În condițiile în care apartamentul … are acces la terasă, iar prin cei 6,23 mp de terasă care-i revin în urma partajului, se face atât aerisirea cât și iluminarea naturală a acestuia.

În aceeași ordine de idei. Învederează instanței de control judiciar că instanța de apel și-a motivat admiterea variantei 2 de lotizare în sensul că ..în ciclul procesual anterior tribunalul a dat eficiență dispoziției de casare intermediară, astfel că partajul în natură al terasei s-a realizat cu luarea în considerare a elementelor tehnice, respectiv accesul la o altă terasă/balcon".

În același sens instanța de apel a conchis în sensul că „De altfel, prima variantă de partaj păcătuia în principal prin aceea că recunoștea apartamentului nr. …, garsonieră, mult mai mic decât apartamentul .., o suprafață de aproximativ trei ori mai mare decât cea care i s-ar fi cuvenit potrivit cotei calculate în funcție de suprafața sa utilă, ceea ce este de neadmis".

Din aceste considerente instanța de apel a statuat în sensul că „singura soluție de partaj în natură care se poate dispune este cea în funcție de suprafața utilă a celor două imobile...".

Practic, soluția instanței de apel este în sensul stalul de instanța de recurs prin decizia nr…., prin care au fost trasate limitele rejudecării apelului. în sensul că partajul trebuie săi fie de proprietate, deoarece partajul de folosință este interzis. În același sens s-a pronunțat atât doctrina cât și jurisprudența. (Ion P. Filipescu Dreptul civil - dreptul de proprietate și alte drepturi reale, editura Actami. ...... 1998: Tribunalul Suprem decizia civilă nr.2626/1985; Tribunalul Suprem - decizia civilă nr.549/1978).

Totodată, învederează Curţii faptul că prin decizia nr…. prin care au fost stabilite limitele rejudecării în apel, instanța de recurs a lacul trimitere și la faptul că împărțeala indiviziunii își are sediul la materia succesiunii, ale cărei reguli sunt aplicabile și în cazul împărțelii coproprietarii. în același sens sunt prevederile doctrinare. (Ion P. Filipescu - Dreptul civil - dreptul de proprietate și alte drepturi reale, editura Aclami. ...... 1998).

De asemenea, prin decizia civilă nr. … instanțe de recurs a statuat în sensul că:

Procedând în acest fel, prin raportare la textul art.315 Cod procedură civilă, instanța în rejudecare, încălcând prevederile textului citat, a nerespectat îndrumările date de instanța de casare cu privire la efectuarea unui partaj de proprietate și nu de folosință".

Așadar, instanța de apel era ținută să facă aplicarea regulilor de la materia succesiunii, în sensul că partajul de proprietate se face în raport de suprafețe utile ale celor două unități locative.

În concluzie, decizia civilă recurată cuprinde motivele de fapt și de drept care au format convingerea instanței, precum și pe cele pentru care s-au înlăturat cererile părților, așa cum a învederat anterior.

Referitor la motivul de recurs întemeiat pe prevederile art.304 pct.8 Cod procedură civilă (1865) ce vizează situația în care instanța, interpretând greșit actul dedus judecății, a schimbat natura ori înțelesul lămurit și vădit neîndoielnic al acestuia, învederează instanței că nici acesta nu este întemeiat.

În susținerea alegațiilor sale recurenta - pârâtă-reclamantă a arătat că instanța de apel a interpretat greșit actul juridic dedus judecății, reprezentat de contractul de vânzare-cumpărare nr.423/2004. în sensul că ar fi îndepărtat din acesta prevederi clare și a dat valență unor prevederi abuzive, tăcând trimitere la componentele imobilului aliat în proprietatea exclusivă a intimatei reclamante-pârâte.

Cu toate acestea, motivul de recurs prevăzut de art.304 pct.8. reglementează situația în care judecătorul fondului procedează la interpretarea unui act juridic dedus judecății, cu toate că nu aveau dreptul să o facă, atâta timp cât clauzele acestuia sunt clare și precise.

Or, în cauza de față nu suntem în prezența incidenței motivului de recurs prevăzut de art.304 pct.8, deoarece instanța nu a fost chemată să interpreteze un act juridic ci să dispună ieșirea din indiviziune și să stabilească cotele ce revin fiecăreia dintre părţile litigante.

Chiar în situația în care s-ar admite prin absurd că instanța de apel ar fi trebuit să interpreteze un act juridic - respectiv contractul nr…/2004. ne-am afla în situația în care clauzele acestuia ar fi îndoielnice - respectiv confuze, echivoce sau contradictorii, situație în care judecătorul fondului este îndrituit să le interpreteze în conformitate cu regulile de interpretare a clauzelor convențiilor, reglementate de ari. 970 alin. 2, ari. 978-979 și 980-984 C. civ. (1864).

O astfel de interpretare reprezintă o chestiune de fapt, care nu poate fi cenzurată în recurs, prin invocarea prevederilor art. 304 pct. 8. (G.C. Frențiu, D.L. Băldean - Codul de Procedură Civilă comentat și adnotat, editura Hamangiu 2008).

În doctrină și jurisprudență s-a statuat în sensul că „acest motiv de nelegalitate nu se referă doar la convenții ci, într-o considerare mai largă a textului considerându-se că vizează sfera largă a actelor juridice deduse judecății, care include orice acte ce emană de la o parte''. (I. Deleanu Tratat de procedură civilă, vol. II. editura All Beck. ....... 2005. pag. 201)

Suplimentar face precizarea că doctrina a admis că se poate reține o schimbare a naturii actului juridic numai atunci când acesta este calificat de așa manieră încât este alterată în mod substanțial natura sa. în sensul că un contract de rentă viageră de exemplu, este calificat ca fiind un contract de întreținere. (I. Leș - Codul de procedură civilă. Comentariu pe articole, ediția a HI a. editura C. 11. Beck. ...... 2007)

Așadar, motivul de recurs prevăzut de art.304 pct.8 nu este incident în prezenta cauza, iar în situația în care se admite că instanța de apel a trebuit să interpreteze clauzele convențiilor actelor de vânzare - deoarece acestea ar fi contradictorii sau neclare, o astfel de împrejurare reprezintă o chestiune de fapt, care nu poate 11 cenzurată în recurs, iar motivul nu este de ordine publică.

Referitor la motivul de recurs prevăzut de art.304 pct.9 C. proc. civ. referitor la faptul că hotărârea pronunțată ar fi lipsită de temei legal, ori hotărârea ar fi dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a legii. învederează că nici acesta nu este întemeiat.

În susținerea acestui motiv de recurs - relativ la prima teză a acestuia, care vizează situația în care hotărârea pronunțată ar fi lipsită de temei legal, recurenta-pârâtă-reclamantă a reluat alegațiile anterioare relative ia lipsa unui teniei legal în baza căruia instanța a pronunțat hotărârea recurată.

Or, potrivit doctrinei și jurisprudenței, într-un astfel de caz se au în vedere acele situații în care considerentele hotărârii nu permit identificarea normelor juridice care susțin rezolvarea dată litigiului.

Or, așa cum a precizat anterior, instanța de apel a statuat în sensul că „De altfel, prima variantă de partaj păcătuia în principal prin aceea că recunoștea apartamentului nr….. garsonieră, mult mai mic decât apartamentul …., o suprafață de aproximativ trei ori mai mare decât cea care i s-ar fi cuvenit potrivit cotei calculate în funcție de suprafața sa utilă, ceea ce este de neadmis".

În același sens, instanța de apel a conchis că „singura soluție de partaj în natură care se poate dispune este cea în funcție de suprafața utilă a celor două imobile...".

Așadar, în raport de aceste considerente instanța de apel a făcut trimitere la normele juridice incidente în cauză, respectiv partajarea terasei în funcție de suprafața utilă a celor două unități locative, preluate de la partajul succesoral.

Din aceste considerente susține că critica întemeiată pe prima teză a motivului de recurs reglementat de art.304 pct.9 nu este întemeiată.

Relativ la teza a II-a motivului de recurs prevăzut de art.304 pct.9 - ce vizează faptul că hotărârea atacată a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a legii, de asemenea nu este întemeiată.

Susține acesta deoarece, încălcarea sau aplicarea greșită a legii trebuie reflectată în dispozitivul hotărârii, pentru că numai în acest caz se justifică recursul întemeiat pe prevederile art.304 pct.9.

Pentru a fi incidență teza a II-a a acestui motiv de recurs este necesar ca în considerentele hotărârii atacate instanța să evoce normele de drept substanțial incidente în cauză dar le încalcă ori le aplică greșit, situație care nu este incidență în prezenta cauză.

În aceeași ordine de idei învederează Curţii faptul că prin alegațiile formulate, recurenta-pârâtă-reclamantă nu a dovedit în ce constă incidența motivului de recurs prevăzut de art.304 pct.9 teza a II-a ci s-a limitat ia a învedera că instanța ar fi trebuit să tranșeze cu claritate asupra naturii partajului pe care l-a realizat.

În acest context reiterează argumentele instanței de apel potrivit cărora „ Că este vorba de un partaj de proprietate rezultă din modul în care părțile au înțeles la momentul primelor înstrăinări să redacteze actele translative, chiar părțile litigante susținând că dețin în coproprietate terasa și au solicitat un partaj de proprietate".

Celelalte alegații formulate de recurenta - pârâtă-reclamantă în susținerea tezei a II-a a motivului de recurs reglementat de art.304 pct.9. respectiv faptul că prin modul de realizare a partajului s-ar fi luat lumina, aerul, soarele și vederea apartamentului nr. 13. nu se verifică, deoarece așa cum a precizat anterior apartamentul 13 are acces la terasă, iar prin cei 6,23 mp de terasă care-i revin în urma partajului, se realizează atât aerisirea cât și iluminarea naturală a acestuia, oferindu-i și vedere panoramică.

Relativ la încălcarea prevederilor art.615 Cod civil care impun o distanță minimă de doi metri intre proprietăți, textul de lege nu este aplicabil în situația condominiilor, cum este în cazul de față.

Alegațiile referitoare la încălcarea regulamentelor de construire - fără a fi nominalizate, doar explicitate de recurenta-pârâtă-reclamantă în sensul că s-ar construi un balcon care ar obstrucționa aerisirea și iluminarea, nu se verifică din considerentele enunțate anterior.

În aceeași ordine de idei învederează Curţii că recurenta-pârâtă- reclamantă a edificat - ilegal o construcție pe terasa în litigiu, cu o suprafață de 19,09 mp, ocazie cu care nu și-a mai pus problema păstrării unei distanțe de 2 metri față de linia de hotar.

Precizează că respectiva construcție a fost edificată cu încălcarea IICGMB nr…0/2000 prin care s-a statuat că imobilul - în litigiu, se află în zona protejată nr.39, motiv pentru care sunt interzise orice intervenții care modifică aspectul arhitectural al fațadei.

În aceeași ordine de idei precizează că potrivit doctrinei și jurisprudenței, coproprietarii nu au dreptul să transforme modul de folosință al bunului sau să îndeplinească acte de administrare asupra bunului aliat în coproprietate, decât cu acordul tuturor coproprietarilor (Ion P. Filipescu - Dreptul civil — dreptul de proprietate și alte drepturi reale, editura Aclami. ...... 1998: CSJ - decizia civilă nr. 1567/1992).

Nici alegațiile relative la încălcarea prevederilor unor reglementări terțiare nu se verifică atâta timp cât partajul s-a realizat în raport de suprafețe utile ale celor două unități locative, conform prevederilor relative la partajul succesoral. respectiv în raport cu cota parte deținută în proprietate, prin raportare la suprafața utilă a celor două apartamente deținute în proprietate de părțile litigante.

Cu alte cuvinte, reglementările terțiare invocate de recurenta-pârâtă- reclamantă nu pot fi aplicate cu prioritate în raport cu prevederile codului civil, care reprezintă reglementare primară, mai cu seamă la o construcție edificată cu mult înainte de data adoptării reglementărilor terțiare.

Așadar, reglementările terțiare invocate nu pot fi aplicate retroactiv, deoarece ar fi încălcat principiul e drept potrivit cărui nici o reglementare nu se aplică pentru trecut, cu excepția legii penale mai favorabile.

Cu alte cuvinte, în speța de față este incident principiul de drept exprimat prin adagiul latin tempus regit actum.

Celelalte alegații ale recurentei-pârâte-reclamanle denumite consecințe determinate de punerea în aplicare a deciziei nr…., nefiind încadrate în vreunul dintre motivele de recurs reglementate de art.304 Cod procedură civilă, trebuie înlăturate de Curte ca nefiind prevederi legale care ar fi putut fi încălcate de instanța de apel, pentru a putea avute în vedere la judecarea recursului.

Pentru toate aceste considerente, intimata solicită respingerea recursului ca neîntemeiat și menţinerea deciziei civile nr. ,… din … pronunțată de Tribunalul ...... - Secția … în dosarul nr. ......\*\*\*, ca legală și temeinică.

**Constatându-se** legal investită şi competentă să soluţioneze calea de atac promovată, Curtea, analizând actele şi lucrările dosarului şi sentinţa atacată prin prisma criticilor formulate şi a dispoziţiilor legale aplicabile, apreciază că recursul este fondat pentru următoarele considerente:

Aşa cum rezultă din economia dispoziţiilor legale care reglementează această cale de atac extraordinară şi nedevolutivă, instanţa constată că recursul permite reformarea hotărârilor definitive, exclusiv pentru motivele de nelegalitate prevăzute expres şi limitativ de dispoziţiile art 304 pct 1-9 cod procedură civilă, legiuitorul sancţionând cu nulitatea recursul, a cărui motivare nu se încadrează în nici unul din motivele de modificare sau de casare reglementate de lege.

Recurenta şi-a întemeiat calea de atac declarată pe prevederile art 304 pct 6, 7, 8 şi 9 cod procedură civilă. Făcând aplicarea în speţă a aspectelor teoretice anterior expuse, Curtea va examina criticile formulate din perspectiva motivelor de reformare punctual precizate.

Prealabil examinării motivelor de critică, astfel cum au fost încadrate de recurentă în prevederile art 304 cod procedură civilă, Curtea, raportat la observaţiile preliminare realizate de pârâtă în preambulul cererii de declarare a căii de atac, reţine, în sinteză, că se evidenţiază faptul că terasa în litigiu se poate partaja cu acordul proprietarului apartamentului nr …, reclamanta din cauza pendinte, cerinţa fiind îndeplinită în condiţiile în care actualul demers judiciar este iniţiat chiar de titularului dreptului de proprietate al acestei locuinţe. Se mai arată că folosinţa terasei a fost comună şi nu exclusivă, în sensul că fiecare proprietar al apartamentelor în litigiu a utilizat porţiunea de terasă din dreptul locuinţei sale, cu precizarea că aspectul folosinţei comune decurge din statuarea primei decizii de casare, referitoare la regimul juridic aplicabil terasei, conform căruia, aceasta nu constituie un bun coproprietate stabilă şi forţată ci asupra sa se exercită un drept coproprietate obişnuită, susceptibilă de partaj. În acest context, aşa cum a reţinut şi instanţa de fond, prin expertiză specialitatea construcţii s-au identificat 3 variante de lotizare: cea iniţială, ce corespunde situaţiei de fapt existente şi pentru conturarea căreia s-a luat ca punct de reper contrafortul, definit de expert ca fiind un zid exterior despărţitor, continuare a zidului interior ce separată apartamentul nr .. de cel cu nr 13, varianta nr 1, potrivit căreia în lotul ce revine apartamentului nr .. se include suprafaţa din terasă închisă de pârâtă şi varianta nr 2, în care formarea loturilor se realizează în conformitate cu suprafaţa utilă a celor două apartamente în litigiu.

Prin intermediul primului motiv de recurs, întemeiat pe prevederile art 304 pct 6 cod procedură civilă, se invocă în esenţă faptul că instanţele de fond s-au pronunţat asupra altceva decât s-a solicitat pri cererea de chemare în judecată, în sensul că nu s-a cerut ieşirea din indiviziunea asupra terasei, ci doar trasarea unei limite între cele două terase.

În ceea ce priveşte dispoziţiile art 304 pct 6 cod procedură civilă, invocate drept temei pentru susţinerea primului motiv de critică, Curtea reţine faptul că, prin intermediul acestui motiv de reformare, se pot remedia erorile legate de limitele investirii instanţei, fiind vizate situaţiile de extra petita şi plus petita, în sensul că organul judiciar, soluţionând pretenţiile cu care a fost sesizat, acordă mai mult decât s-a cerut sau altceva decât s-a cerut. Acest motiv de recurs este expresia principiului disponibilităţii şi a obligaţiei instanţei de a se pronunţa asupra tuturor cererilor deduse judecăţii, în limitele pretenţiilor formulate, scopul pentru care legiuitorul l-a inserat între motivele de recurs fiind acela de a pune la dispoziţia părţilor un mijloc procesual adecvat pentru corectarea nelegalităţilor rezultate din soluţionarea cauzei cu nerespectarea limitelor sesizării organului judiciar.

Cu privire la prima ipoteză a acestui motiv de motiv de modificare, Curtea constată că săvârşirea unei astfel de nelegalităţi se reflectă în dispozitivul hotărârii, cu precizarea că nu poate fi încadrat în această categorie judecarea greşită a unei cereri formulate de parte cu nerespectarea dispoziţiilor relative la termenul de exercitare, schimbarea cauzei sau punerea în discuţie a unor temeiuri juridice noi, încălcarea unei excepţii din oficiu( dacă norma juridică încălcată este de ordine privată), primirea unei cereri noi în apel. Toate aceste aspecte pot constitui greşeli de judecată dar nu pot fi calificate ca extra petita şi, implicit, nu pot fundamenta motivul de recurs analizat.

Cu privire la cea de-a doua ipoteză, Curtea reţine că situaţia premisă este aceea în care instanţa se pronunţă pe cererea formulată de parte dar acordă mai mult, cu precizarea că pe cale jurisprudenţială s-a arătat că plus petita se referă la obiectul cererii, adică la pretenţiile deduse judecăţii, iar nu la motivele de critică formulate într-o cale de atac exercitată împotriva unei hotărâri, pentru care există cale de atac extraordinară pentru remedierea unei astfel de neregularităţi.

Făcând aplicarea acestor aspecte teoretice în speţa de faţă, Curtea reţine că este nefundat primul motiv de recurs, deoarece pentru a stabili dacă există sau nu o depăşire a limitelor investirii organului judiciar, trebuie să se raportăm la obiectul litigiului, aşa cum rezultă din cererea introductivă de instanţă, or, aplicând acest principiu, Curtea constată că, în conformitate cu pretenţiile formulate prin cererea de chemare în judecată reclamanta solicită ieşirea din indiviziune asupra terasei comune, prin formarea de loturi proprietate exclusivă. Prin raportare la acest obiect al litigiului, Curtea constată că instanţele de fond s-au pronunţat cu respectarea limitelor impuse de observarea principiului disponibilităţii.

Prin cel de-al doilea motiv de recurs, întemeiat pe dispoziţiile art 304 pct 7 cod procedură civilă, recurenta pârâtă critică în esenţă nemotivarea deciziei tribunalului, susţinând că soluţia de lotizare a terasei a fost pronunţată în temeiul unui raţionament întemeiat pe statuările deciziilor de casare şi nu pe propriile argumente şi propria analiză a situaţiei de fapt.

În ceea ce priveşte acest motiv de recurs întemeiat pe dispoziţiile art 304 pct 7 cod procedură civilă, referitor la nemotivarea hotărârii atacate, Curtea constată că, aceste dispoziţii consacră trei ipostaze ale aceluiaşi motiv de modificare a hotărârii şi anume lipsa oricărei motivări, situaţia în care motivarea conţine considerente străine de natura şi obiectul litigiului precum şi situaţia în care motivarea cuprinde motive care sunt contradictorii.

Existenţa unei motivări corespunzătoare se analizează prin raportare la exigenţele impuse de dispoziţiile art 261 pct 5 cod procedură civilă, care impun instanţei să evidenţieze motivele de fapt şi de drept care i-au format convingerea precum şi cele pentru care au fost înlăturate cererile părţilor. Dând eficienţă acestor criterii stabilite de legiuitor, Curtea reţine că, pentru prima instanţa, motivarea hotărârii trebuie să cuprindă situaţia de fapt şi modul de stabilire a acesteia, precum şi aplicarea dispoziţiilor legale incidente cu consecinţele juridice ce decurg pentru părţi, iar pentru instanţele de control judiciar, motivarea hotărârilor trebuie să conţină răspunsul în fapt şi în drept pentru toate motivele de critică formulate de părţi.

De asemenea, trebuie avut în vedere şi faptul că motivarea unei hotărâri judecătoreşti ridică o problemă de conţinut, relevantă fiind consistenţa analizei juridice şi pertinenţa argumentelor aduse de instanţă în susţinerea soluţiei pronunţate şi nu o chestiune de cantitate. Pe cale de consecinţă, calitatea unei motivări şi implicit respectarea exigenţelor impuse de prevederile art 261 pct 5 cod procedură civilă nu este determinată de volumul considerentelor ci de valoarea juridică a argumentelor şi de corectitudinea raţionamentului care a stat la baza pronunţării soluţiei. În egală măsură trebuie avut în vedere şi faptul că obligaţia judecătorului de a-şi motiva soluţia pronunţată, aşa cum această obligaţie este impusă de prevederile art 261 pct 5 cod procedură civilă, presupune necesitatea motivării punctuale a fiecărui capăt de cerere, respectiv de a a fiecărui motiv de critică formulat şi nu de a răspunde în detaliu fiecărui argument invocat de părţi în susţinerea, respectiv în combaterea pretenţiilor/criticilor cu care a fost învestită. Esenţial este ca instanţa de judecată să examineze şi să dea un răspuns argumentat problemelor esenţiale de fapt şi de drept care se pun în cauza dedusă judecăţii. Pe de altăparte este de reţinut că în doctrina şim jurisiprudenţa mai veche în mod constant s-a admis posibilitatea motivării implicite, cu precizarea că nu trebuie abuzat de acest procedeu, în sensul că motivarea trebuie să fie corectă, clară şi simplă, precisă, concisă şi fermă, pentru a avea putere de convingere şi să redea fidel raţionamentul în fapt şi în drept al organului judiciar.

Făcând aplicarea acestor aspecte teoretice la speţa de faţă, Curtea reţine că decizia recurată a fost redactată cu respectarea acestor cerinţe procedurale. Deşi este adevărat că tribunalul în motivarea soluţiei s-a raportat la aspectele reţinute şi tranşate prin deciziile de casare pronunţate succesiv în cauză de instanţele de recurs, acest lucru nu conduce la concluzia nemotivării deciziei atacate, în condiţiile în care instanţa de apel în rejudecare avea obligaţia să se raporteze în justificarea propriei soluţii la toate chestiunile de drept tranşate prin deciziile de casare şi să-şi construiască raţionamentul în concordanţă cu toate aceste statuări, inclusiv cu luarea în considerare a aspectelor de fapt stabilite pe baza materialului probator administrat în toate etapele procesuale. Elementul esenţial avut în vedere de instanţa de apel a fost acela al suprafeţei utile a celor două locuinţe vecine, care îşi dispută terasa comună, arătând în acest maniera în care a realizat partajarea terasei, astfel că nu se poate reţine o nemotivare a deciziei tribunalului, propria convingere a instanţei de apel formându-se şi prin valorificarea aspectelor stabilite prin deciziile succesive de casare.

Prin cel de-al treilea motiv de recurs, întemeiat pe prevederile art 304 pct 8 cod procedură civilă, pârâta critică în esenţă interpretarea greşită a clauzelor contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr …/2004, contract ce constituie titlul de proprietate al reclamantei, susţinând în esenţă faptul că prin contract i se recunoaşte atât dreptul de proprietate exclusivă asupra balconului în suprafaţă de 2,27 mp cât şi o cotă indiviză din terasa în litigiu având o suprafaţă totală de 23,90 mp, cu precizarea că din releveul apartamentului rezultă că balconul anterior menţionat face parte integrantă din suprafaţa terasei, ajungându-se astfel ca din acelaşi element constructiv, să se recunoască reclamantei atât o proprietate exclusivă cât şi una pe cote părţi.

Raportându-se la temeiul juridic invocat, reprezentat de dispoziţiile ar 304 pct 8 cod procedură civilă, Curtea reţine că acesta se referă la încălcarea principiului înscris în prevederile art 969 alin 1 cod civil, potrivit căruia convenţiile legale au putere de lege între părţile contractante. Pornind de la semnificaţia acestor dispoziţii de drept de material, care consacră principiul forţei obligatorii a contractului şi având în vedere şi prevederile procedurale invocate de recurentă drept temei pentru critica formulată, Curtea constată că trebuie distins între următoarele ipoteze: situaţia în care instanţa este sesizată cu un diferend legat de un act juridic, indiferent că este un act juridic unilateral sau bilateral, ale cărui clauze sunt clare şi precise, judecătorul, soluţionând fondul, având obligaţia să-l aplice în litera şi spiritul său, nefiind îndrituită să-i dea un alt înţeles, precum şi situaţia în care clauzele actului juridic dedus judecăţii sunt neclare, susceptibile de mai multe înţelesuri, judecătorului revenindu-i datoria de a-l interpreta, potrivit regulilor de interpretare a actelor juridice.

Motivul de recurs întemeiat pe prevederile art 304 pct 8 cod procedură civilă se referă la situaţia în care actul juridic care a generat litigiul este clar sub aspectul conţinutului, dar instanţa, pronunţându-se asupra pretenţiilor cu care fost învestită, îi schimbă natura sau înţelesul, cu precizarea că în ipoteza în care din materialul probator administrat rezultă un dubiu cu privire la natura juridică sau conţinutul actului juridic, interpretarea dată de instanţele de fond constituie o chestiune de fapt, care nu mai poate fi supusă cenzurii instanţei de recurs.

Făcând aplicarea în cauză a acestor aspecte teoretice, Curtea constată că acest motiv de modificare a hotărârii nu este incident în cauză, în condiţiile în care nu se pune problema interpretării clauzelor unui act juridic pentru calificarea naturii juridice a acestuia sau pentru clarificarea sensului acestora, ci trebuie realizat partajul terasei comune aferente celor două apartamente deţinute în proprietate de către părţile litigante.

Cu caracter suplimentar, Curtea subliniază că susţinerile recurentei sunt corecte în privinţa inadvertenţei existente în clauzele contractului de vânzare cumpărare, identificându-se o astfel de suprapunere între cele două drepturi de proprietate menţionate în cuprinsul titlului de proprietate al reclamantei, Curtea subliniind totodată că procedează la analiza acestor aspecte în considerarea calificării lor drept apărări de fond. Curtea evidenţiază şi faptul că s-a solicitat pe cale reconvenţională de către pârâtă o cerere de anulare a clauzelor contractuale respective însă fără cadrul procesual aferent, în condiţiile în care nu a fost atras în judecată şi cealaltă parte din contactul de vânzare cumpărare contestat. Un alt aspect, de ordin procedural, nu mai puţin important, este reprezentat de faptul că prin decizia pronunţată de instanţa de apel în cel de-al doilea ciclu procesual, tribunalul a reţinut că nu s-au formulat critici privind soluţia de respingere a cererii reconvenţionale a pârâtei, aspect nereformat în căile de atac ulterior promovate.

Pe cale de consecinţă, Curtea concluzionează în sensul că soluţionarea acestui motiv de critică se corelează cu situaţia cererii reconvenţionale formulate în judecata în primă instanţă de pârâtă, cu precizarea că actualul cadru procesual nu este complet, nefigurând ca parte în dosar şi cocontractantul intimatei reclamante, iar soluţia de respingere a cererii reconvenţionale nu a fost reluată în recurs în ciclurile procesuale anterioare.

Prin ultimul motiv de recurs, încadrat în dispoziţiile art 304 pct 9 cod procedură civilă, pârâtă invocă nelegalitatea deciziei atacate, din perspectiva faptului că nu se poate stabili care este temeiul de drept în baza căruia tribunalul a optat pentru cea de-a doua variantă de lotizare, susţinându-se totodată că lotizarea terasei trebuie să respecte exigenţele legale referitoare la deschiderea de vedere, lumină şi aerisire a garsonierei nr ...

În ceea ce priveşte motivul de critică întemeiat pe prevederile art 304 pct 9 cod procedură civilă, Curtea porneşte în analiza sa de la dispoziţiile procesuale invocate, reţinând că acest motiv de recurs conţine două ipoteze şi anume situaţia în care hotărârea pronunţată este lipsită de temei legal precum şi ipoteza în care hotărârea a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greşită a legii. Suntem în situaţia în care hotărârea este lipsită de temei legal, atunci când din modul în care este redactată hotărârea nu se poate determina dacă legea a fost sau nu corect aplicată, de unde se deduce că lipsa de temei legal, la care face referire legiuitorul nu trebuie confundată cu încălcarea legii sau cu nemotivarea. Altfel spus, instanţa de recurs este în situaţia de evalua dacă hotărârea nu este motivată în drept sau dacă în legislaţia în vigoare la data pronunţării hotărârii nu există un text de lege( de drept material) care să justifice soluţia pronunţată. În cea de-a doua ipoteză, hotărârea este considerată a fi dată cu încălcarea sau cu aplicarea greşită a legii, în cazul în care instanţa recurs la dispoziţiile legale incidente, dar le-a încălcat în litera sau spiritul lor sau le-a aplicat eronat, cu precizarea că, în măsura în care nu se pot încadra în alte motive de recurs, acest motiv de critică include în mod excepţional şi nerespectarea normelor procesual civile. Deşi textul art 304 pct 9 cod procedură civilă face referire doar la normele legale, s-a statuat, atât în literatura de specialitate cât şi în practica judiciară, faptul că intră sub incidenţa acestui motiv de reformare şi situaţia în care soluţia recurată a fost pronunţată cu nesocotirea unor principii juridice sau alte reguli de drept, create pe cale jurisprudenţială sau doctrinară, care împreună conturează regimul juridic al instituţiei sau categoriei juridice respective.

Făcând aplicarea în cauză de faţă a tuturor aspectelor teoretice anterior expuse, Curtea constată că acest motiv de recurs este întemeiat, în considerarea faptului că prin varianta a II a de lotizare a terasei, adoptată de tribunal, se ajunge ca parte din terasa situată sub deschiderile apartamentului nr .. să fie devină proprietatea apartamentului nr …, încălcându-se în această manieră reglementările legale ce ţin de folosirea normală şi rezonabil confortabilă a garsonierei.

Din această perspectivă, sunt relevante prevederile art 615 cod civil, care stabileşte distanţa minimă pentru fereastra de vedere. Potrivit acestor dispoziţii legale, legiuitorul impune respectarea unei distanţe de cel puţin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparţinând proprietarului vecin şi fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond. Este evident că validarea celei de-a doua variante de lotizare reţinută de tribunal este de natură să conducă la încălcarea ab initio a acestei reguli impuse de prevederile legale, iar modalitatea de remediere a acestei situaţii, constând fie în opacizarea deschiderilor garsonierei fie în montarea de către reclamantă a unui parapet la o anumită distanţă de peretele exterior al apartamentului nr …, determină un neajuns major proprietarului garsonierei, a cărui locuinţă este privată de lumina naturală, aerisirea corespunzătoare a încăperilor şi de imposibilitatea de a avea o privelişte normală a decorului exterior. În mod just, recurenta pârâtă, evidenţiază că o astfel de situaţie intră în coliziune cu alte reglementări legale din domeniul sănătăţii care stabilesc normative legate de necesitatea însoririi şi iluminatului natural, impunând un minim legal ce trebuie respectat. Astfel, se prevede ca amplasarea clădirii trebuie să se realizeze de o aşa manieră încât să fie asigurată însorirea pe o durată de cel 1,5 ore la solstiţiul de iarnă (art 3 alin 1 din Normele de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei) precum şi faptul că pentru a se asigura o viaţă sănătoasă, camerele principale şi bucătăria trebuie să beneficieze de iluminat natural, care să permită desfăşurarea activităţilor zilnice fără a se recurge la lumina artificială ( art 17 alin 3 din aceleaşi Norme).

Pe lângă aceste consideraţii ce ţin de normala folosire a garsonierei nr … din punctul de vedere al necesităţii de însorire, iluminare naturală şi posibilitatea de vedere a mediului înconjurător, se va reţine şi faptul că la alegerea variantei de lotizare trebuie avute în vedere şi modalitatea în care părţile au înţeles să folosească terasa până la momentul declanşării prezentului litigiu, asigurarea unei utilizări normale şi confortabile a terasei pentru ambele unităţi locative, inclusiv existenţa altor balcoane. În egală măsură, Curtea subliniază că principiul folosirii normale şi confortabile a terasei este incompatibil cu variantele de lotizare ce implică atribuirea unei porţiuni din terasă altui proprietar decât cel în faţa căruia se află porţiunea respectivă.

În lumina tuturor acestor criterii de lotizare ce trebuie valorificate coroborat şi prin raportare directă la particularităţile situaţiei de fapt din speţă, astfel cum a fost reţinută de instanţele de fond, Curtea apreciază că varianta iniţială de lotizare, astfel cum a fost numită prin raportul de expertiză construcţii, este cea care răspunde tuturor acestor exigenţe legale, inclusiv cerinţelor legate de asigurarea unei însoriri şi aerisiri corespunzătoare ambelor unităţi locative în concurs.

Pentru toate aceste considerente, faţă de prevederile art 312 cod procedură civilă, Curtea va admite recursul pârâtei, va modifica în parte decizia atacată, în sensul că va dispune ieşirea din indiviziune asupra terasei comune potrivit variantei iniţiale stabilite prin raportul de expertiză întocmit de cei trei experţi desemnaţi în cauză. Se vor menţine celelalte dispoziţii ale deciziei recurate.

Faţă de soluţia ce urmează a se pronunţa, Curtea, dând eficienţă prevederilor art 276 cod procedură civilă, va obliga intimata reclamantă să plătească recurentei pârâte suma de 250 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

**PENTRU ACESTE MOTIVE**

**ÎN NUMELE LEGII**

**DECIDE**

Admite recursul formulat de recurenta – pârâtă - reclamantă **X1** împotriva deciziei civile nr….. pronunţată de Tribunalul ...... - Secţia …, în dosarul nr.......\*\*\* în contradictoriu cu intimata – reclamantă – pârâtă Y1.

Modifică în parte decizia civilă recurată, în sensul că:

Dispune ieşirea din indiviziune a părţilor, prin omologarea varianţei iniţiale a raportului de expertiză întocmit de cei trei experţi desemnaţi în cauză, urmând ca apartamentului cu nr.12 să îi revină o suprafaţă de 5,49 mp, iar apartamentului cu nr.13, să îi revină o suprafaţă de 14,08 mp. din terasa comună supusă partajării.

Menţine celelalte dispoziţii ale deciziei.

Obligă intimata reclamantă să plătească recurentei - pârâte suma de 250 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată, cu aplicare art.276 din CPC.

IREVOCABILĂ.

Pronunţată în şedinţa publică,azi, ...

PREŞEDINTE JUDECĂTOR JUDECĂTOR

1020

GREFIER

……

***Red.I.S.***

***Tehnored.C.S./I.S.***

***2 ex./***