**Dosar nr. ....(…)**

**R O M Â N I A**

**CURTEA DE APEL ....**

**SECŢIA …**

**DECIZIA CIVILĂ nr….**

**Şedinţa publică de la ..**

**Curtea constituită din :**

**PREŞEDINTE - 1020**

**JUDECĂTOR - …**

**GREFIER - …**

Pe rol fiind pronunţarea asupra apelurilor declarate de apelanta – reclamantă **SC X1**, de apelantul – pârât **MUNICIPIUL ....PRIN Y1** şi de apelantul **MINISTERUL PUBLIC – PARCHETUL DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL ....,** împotriva deciziei civile nr. … din data de …, pronunţate de către Tribunalul ....- Secţia a .., în dosarul nr......

Dezbaterile şi susţinerile părţilor au avut loc în şedinţa publică de la .., fiind consemnate în încheierea de la acea dată parte integrantă din prezenta când, având nevoie de timp pentru a delibera, Curtea a dispus amânarea pronunţării pentru data de …, hotărând următoarele:

**C U R T E A**

Deliberând asupra apelurilor civile de faţă, constată următoarele:

Prin **cererea** înregistrată pe rolul Tribunalului ....Secţia a …, la data de 18.01.2011, sub nr. ...., reclamanta S.C. X1. în contradictoriu cu pârâtul Municipiul ....prin Y1, a solicitat ca prin hotărârea ce se va pronunţa să dispună anularea parţială a Hotărârii de stabilire a despăgubirilor nr. ..07.12.2010, în ceea ce priveşte cuantumul despăgubirilor acordate, în valoare totală de 1.213.091 lei, pentru suprafaţa expropriată de 325 mp, situată în ...., strada ...., având număr cadastral …. pentru proiectul „Supralărgire şoseaua ...., Pasaj denivelat; obligarea pârâtei la acordarea unei despăgubiri pentru terenul expropriat în suprafaţa de 325 mp, stabilita conform criteriilor impuse de dispoziţiile art. 26 din Legea nr. 33/1994, privind exproprierea pentru utilitate publica, respectiv la plata valorii reale a imobilului expropriat, calculata la momentul efectuării expertizei, precum şi la acoperirea prejudiciului cauzat X1 ca urmare a exproprierii terenului proprietate privată; obligarea pârâtei la acordarea contravalorii costurilor generate de lucrările de relocare a utilităţilor/sau la efectuarea acestor lucrări de relocare utilităţi pe restul de proprietate private al X1 ("incinta X1"), lucrări impuse ca urmare a exproprierii celor 325 mp; obligarea pârâtei la acoperirea contravalorii costurilor generate de întocmirea Proiectului de relocare utilităţi în incinta X1, contravaloarea documentaţiei în vederea emiterii autorizaţiei de construire necesara relocării utilităţilor, precum şi cu dirigintele de şantier, pentru efectuarea acestor relocări de utilităţi în incinta X1, ca urmare a exproprierii celor 325 mp; obligarea pârâtei la plata despăgubirilor enumerate la punctele 1, 2 şi 3 în echivalent Euro, stabilit la cursul BNR de la momentul efectuării expertizei judiciare, pentru ca X1 sa nu fie prejudiciata de efectele inflaţiei; obligarea pârâtei la plata dobânzii legale pentru cuantumul despăgubirilor enumerate la petitul 4, de la data rămânerii definitive a hotărâri judecătoreşti şi până la data plaţii efective a sumelor de bani astfel datorate; precum şi obligarea pârâtei la plata cheltuielilor de judecâta ocazionate cu acest proces.

În motivarea cererii, reclamanta a arătat că, prin Hotărârea de stabilire a despăgubirilor nr…/ 07.12.2010 (denumita în continuare "Hotărârea"), Municipiul ...., prin Y1("Expropriatorul") a dispus acordarea de despăgubiri pentru suprafaţa de teren de 325 mp, situata în ...., str. …, având număr cadastral …, intabulat în cartea funciara nr. …a .. ....(denumit în continuare "Terenul"), în vederea construirii proiectului "Supralărgire Şoseaua ..... Pasaj Denivelat" ("Proiectul").

X1 a devenit proprietara Terenului în urma divizării şi preluării activului de la S.C. X1. Ca urmare a Proiectului de Divizare Parţiala a X1 a, publicat în M. Of. nr. ../03.07.2008, a Hotărârii Adunării Generale a Asociaţilor din data de 30.04.2008 şi a Protocolului de Predare Primire a elementelor de patrimoniu, încheiat la data de 22.07.2008, X1 a devenit proprietara terenului şi construcţiilor din intravilanul oraşului ...., situat în str. ..., înscris în cartea funciara nr. 68604.

Pentru suprafaţa de teren supusa exproprierii, s-au acordat despăgubiri în cuantum de 1.213.019 lei, sumă cu care X1 nu este de acord, cuantumul despăgubirilor nefiind corespunzător valorii reale de piaţă a terenului.

Încă de la momentul întocmirii procesului verbal nr. …/07.12.2010 de către Comisia pentru aplicarea Legii nr. 198/2004, constituita în baza Dispoziţiei Primarului General al Municipiului nr. ../28.10.2010, X1 a arătat ca nu este de acord cu valoarea despăgubirilor acordate, întrucât suprafaţa expropriată a fost mult subevaluată.

Pe de alta parte, despăgubirile acordate nu cuprind prejudiciul cauzat X1 ca urmare a exproprierii Terenului, constând în lucrările de relocare a utilităţilor pe care X1 trebuie sa le realizeze pe diferenţa de teren rămasa în proprietatea X1 ("Incinta X1").

Pentru aceste lucrări de relocare a utilităţilor, X1 trebuie sa întocmească un Proiect de relocare utilităţi, care să cuprindă, totodată, şi celelalte lucrări ce trebuie efectuate ca urmare a exproprierii suprafeţei de 325 mp, urmând ca terenul proprietatea X1 să fie readus la starea iniţiala.

În urma discuţiilor purtate cu reprezentanţii Expropriatorului, la data de 15.12.2010 a fost întocmita o Nota de constatare a tuturor lucrărilor ce trebuie efectuate în Incinta X1, ca urmare a exproprierii suprafeţei de 325 mp în situaţia în care se vor aproba de către Consiliul General al Municipiului ....sumele de bani pentru efectuarea acestor lucrări, precum şi pentru readucerea terenului din Incinta X1 la stadiul iniţial, X1 va renunţa la petitul sau privind suportarea contravalorii lucrărilor de relocare şi aducerea terenului la stadiul iniţial, rămânând în discuţie numai obligarea paratei de a efectua aceste lucrări, conform Proiectului de relocare utilităţi.

În vederea efectuării lucrărilor de relocare a utilităţilor, X1 este nevoita sa suporte contravaloarea Proiectului de relocare utilităţi, contravaloarea documentaţiilor necesare emiterii autorizaţiei de construire de către Primăria ... ...., precum şi contravaloarea cheltuielilor generate cu dirigintele de şantier. Apreciem ca în baza Notei de constatare, exista stabilita o legătura de cauzalitate directa între aceste tipuri de cheltuieli (dauna materiale) impuse X1 pentru efectuarea lucrărilor de relocare, şi exproprierea suprafeţei de 325 mp conform Proiectului, de către Expropriator.

Mai mult decât atât, în urma exproprierii, X1 este prejudiciată în mod direct, întrucât o parte din terenul trece chiar prin dreptul construcţiei, nemaifiind o zona de protecţie între Şoseaua .... ce urmează a fi realizata şi aceasta construcţie.

Drept urmare, X1 este nevoita să facă lucrări de consolidare structurii de rezistenta a construcţiei, clădirea nefiind proiectata ca să reziste la un trafic intens în dreptul ei, fiind necesare totodată lucrări suplimentare de protecţie, care nu au fost proiectate şi bugetate iniţial.

Faţă de valoarea de circulaţie reala a terenului stabilita la momentul achiziţionării, valoarea despăgubirilor acordata de Comisie în baza hotărârii nr../07.12.2010 este foarte scăzuta şi în mod direct drepturile şi interesele X1.

Totodată, X1 este prejudiciata în mod direct prin faptul ca pentru suprafaţa rămasa în proprietatea sa se reduce spaţiul de expunere şi publicitate al autovehiculelor, terenul ne mai încadrându-se în standardele impuse de Normele interne ale X1, acesta reprezentând un alt aspect al prejudiciului suportat de X1 ca urmare a exproprierii.

Pentru stabilirea valorii reale de circulaţie a imobilului expropriat, precum şi a daunelor suferite de X1, aceasta a solicitat efectuarea unei expertize topo evaluatorie în condiţiile dispoziţiilor art. 26 din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publica, urmând a fi stabilită despăgubirea în echivalent Euro (cursul BNR de la momentul efectuării expertizei) astfel încât X1 să nu fie prejudiciată de efectele inflaţiei.

Totodată, în ceea ce priveşte modul în care va fi afectata structura de rezistenta a clădirii în dreptul Şoselei ...., ce va fi construita fără a exista o zona de protecţie între construcţie, reclamanta a solicitat efectuarea în cauza şi a unei expertize în construcţii.

În drept, cererea a fost întemeiată pe dispoziţiile art. 9 şi urm din Legea nr. 198/2004 privind masurile prealabile lucrărilor de drumuri de interes naţional, judeţean şi local, art. 21-26 din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publica, Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 198/2004, aprobata prin H.G. nr. 434/2009 şi H.C.G.M.B. nr. 27/27.01.2010.

La termenul de judecată din data de 30.11.2011, pârâtul a depus întâmpinare, prin care a invocat excepţia tardivităţii, motivat de faptul că, reclamantei S.C. X1. i-a fost comunicata hotărârea privind exproprierea la data de 17.12.2010, aşa cum reiese din confirmarea de primire. Aceasta avea la dispoziţie un termen de 30 de zile sa depună prezenta acţiune, conform dispoziţiilor art.9 din Legea nr. 198/2004.

Prin Hotărârea nr../27.01.2010, Consiliul General al Municipiului ....a declanşat procedurile de expropriere pentru cauza de utilitate publică a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de interes public local, respectiv " Supralărgire Şoseaua ....", în temeiul Legii 198/2004.

În conformitate cu prevederile art. 4 alin. 2 din Legea 198/2004, a procedat la întocmirea documentaţiei cadastral-juridice pentru fiecare imobil afectat de amplasamentul lucrării de interes public local, respectiv "Supralărgire Şoseaua ....".

În acest sens, a identificat că S.C. X1., cu sediul în oraşul ..., Sos. ....-..., Clădire X1, Birou, înregistrata la Registrul Comerţului ... cu numărul .., CUI .. este titulara a dreptului de proprietate asupra terenului situat în ...., …., în suprafaţă de 325 m.p., având număr cadastral ..

Pentru acest teren a fost întocmit un raport de evaluare de S.C. S1. prin expert evaluator ANEVAR, E1, care a stabilit despăgubirile cuvenite proprietarului la suma de 1.213.091 lei.

S.C. X1. a depus cerere pentru plata despăgubirilor în termenul legal şi a depus documentele referitoare la dreptul de proprietate asupra terenului, în original sau în copie legalizată, în conformitate cu dispoziţiile art. 5 alin. 1 şi alin. 2 din Legea nr. 198/2004 cu modificările şi completările ulterioare şi cu dispoziţiile art. 5 alin. 1 din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 198/2004 aprobată prin Hotărârea de Guvern nr. 434/2009.

Astfel, pârâtul a emis Hotărârea nr. …07.12.2010 prin care a dispus consemnarea despăgubirilor şi eliberarea lor în condiţiile Legii nr. 198/2004.

Cuantumul despăgubirilor a fost stabilit în conformitate cu prevederile art. 4 alin. 9 din Legea 198/2004, avându-se în vedere expertiza actualizată de Camera Notarilor Publici.

Pentru toate aceste motive, pârâtul a solicitat respingerea acţiunii reclamantei.

La data de 02.11.2011 reclamanta a depus la dosar cerere precizatoare la acţiunea introductivă, privind următoarele aspecte:

În ceea ce priveşte capătul doi din cererea introductivă referitor la obligarea Municipiului ....la plata despăgubirilor pentru terenul expropriat în suprafaţa de 325 mp - situat în str. … ....- stabilite conform criteriilor impuse de dispoziţiile art. 26 din Legea nr. 33/1994, respectiv la plata valorii reale de circulaţie a imobilului expropriat şi la acoperirea prejudiciului cauzat X1 ca urmare a exproprierii, reclamanta a arătat că îşi completează această solicitare cu cererea de obligarea pârâtului şi la plata cuantumului TVA, calculat la valoarea despăgubirii pe care Comisia de experţi o va stabili prin raportul de expertiză, cu privire numai la terenul expropriat.

În ce priveşte capătul 3 al cererii de chemare în judecâta, a arătat că solicită obligarea pârâtului la acordarea contravalorii costurilor generate de lucrările de relocare a utilităţilor în incinta X1, lucrări de relocare ce au fost generate în mod direct de exproprierea celor 325 mp.

De asemenea, reclamanta a precizat că nu mai insistă în capătul de cerere privind obligarea pârâtului la realizarea acestor lucrări de relocare utilităţi, întrucât lucrările au fost efectuate de X1, pe cheltuiala sa proprie, urmând ca expropriatorul să suporte contravaloarea acestora.

În ce priveşte capătul 5 al cererii introductive, reclamanta a solicitat obligarea pârâtului la plata despăgubirilor şi a prejudiciului cauzat, astfel cum au fost enumerate punctele 2, 3 şi 4 din cererea iniţiala (şi modificate prin prezenta), în echivalent Euro, stabilit la cursul BNR de la momentul efectuării expertizei judiciare, pentru ca X1 sa nu fie prejudiciata de efectele inflaţiei;

În privinţa punctului 6 al cererii de chemare în judecâtă, reclamanta a precizat că solicită obligarea expropriatorului la plata dobânzii legale pentru toate cheltuielile efectuate cu documentaţia şi cu executarea lucrărilor de relocare utilităţi, de la data plăţii lor de către X1, şi până la data plăţii efective a sumelor astfel datorate.

Reclamanta a precizat că îşi menţine punctele 1, 4 şi 7 din cererea introductivă, astfel cum au fost formulate.

În motivarea cererii precizatoare, reclamanta a arătat următoarele:

Plata TVA-ului pentru despăgubirile calculate pentru trenul expropriat, în suprafaţa de 325 mp ("Terenul")

În privinţa solicitării X1 de obligare a Expropriatorului la plata TVA-ului numai în privinţa despăgubirilor calculate pentru terenul expropriat, în suprafaţa de 325 mp, apreciază ca este necesara o astfel de precizare, chiar dacă obligaţia de plata a TVA-ului este una legală, impusă de dispoziţiile Codului fiscal, pentru a nu exista alte probleme la momentul punerii în executare a hotărârii judecătoreşti.

Astfel, conform dispoziţiilor art.128 alin. 3 lit. c) din Codul fiscal:

"Următoarele operaţiuni sunt considerate, de asemenea, livrări de bunuri, în sensul alin. (1):

c) trecerea în domeniul public a unor bunuri din patrimoniul persoanelor impozabile, în condiţiile prevăzute de legislaţia referitoare la proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, în schimbul unei despăgubiri."

Pe de alta parte, dispoziţiile art. 126 alin 1 Cod fiscal, prevăd în mod expres care sunt condiţiile pentru ca o astfel de operaţiune sa fie impozabila:

"(1) Din punct de vedere al taxei sunt operaţiuni impozabile în România cele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

a) operaţiunile care, în sensul art. 128 - 130, constituie sau sunt asimilate cu o livrare de bunuri sau o prestare de servicii, în sfera taxei, efectuate cu plată;

b) locul de livrare a bunurilor sau de prestare a serviciilor este considerat a fi în România, în conformitate cu prevederile art. 132 şi 133;

c) livrarea bunurilor sau prestarea serviciilor este realizată de o persoană impozabilă, astfel cum este definită la art. 127 alin. (1), acţionând ca atare;

d) livrarea bunurilor sau prestarea serviciilor să rezulte din una dintre activităţile economice prevăzute la art. 127 alin. (2);

În concluzie, deşi, în virtutea legii, operaţiunea de acordare a despăgubirilor stabilite pentru terenul expropriat trebuie să fie însoţita de plata TVA, apreciază utilă menţionarea acestui aspect fiscal, în cadrul dispozitivului hotărârii, spre a evita orice alta nelămurire cu privire la Expropriator, în urma exproprierii terenurilor clin proprietatea privata a persoanelor juridice de drept privat, care desfăşoară activităţi economice impozabile, purtătoare de TVA.

Obligarea expropriatorului la plata contravalorii lucrărilor de relocare utilităţi în incinta X1, precum şi la contravaloarea întregii documentaţii ce a stat la baza efectuării acestora.

Exproprierea X1 cu cei 325 mp situaţi în str. ... ...., în vederea realizării proiectului "Supralărgire Sosea ..... Pasaj Denivelat" a condus în mod direct la relocarea, pe restul de proprietate al X1 ("Incinta X1"), a utilităţilor ce se aflau pe aceasta porţiune de teren expropriata.

Întrucât relocarea utilităţilor a fost impusa de faptul exproprierii, existând o legătura directa dintre acţiunea Expropriatorului şi afectarea nemijlocita a activităţii economice a X1 ca urmare a exproprierii, se impune cu necesitate ca expropriatorul să suporte întreaga contravaloare privind documentaţia tehnica şi executarea acestor lucrări, efectuate până în prezent exclusiv pe cheltuiala X1.

a) în privinţa documentaţiei tehnice ce a stat la baza lucrărilor de relocare utilităţi, arătam ca X1 a efectuat Proiectului tehnic de relocare utilităţi ("Proiectul"), avizat MLPAT, prin societatea SC S2("…"), cu care a încheiat la data de 02.12.2010 un Contract de prestări servicii.

Acest Proiect a fost însuşit de expropriator la data de 15.12.2010, cu ocazia deplasării pe şantier a tuturor reprezentanţilor implicaţi în realizarea proiectului "Supralărgire Sosea ..... Pasaj Denivelat", în prezenta reprezentanţilor X1, în vederea identificării lucrărilor ce urmează fi efectuate în incinta X1, ca urmare a exproprierii celor 325 mp. Cu acea ocazie s-a întocmit nota de constatare, ce a avut ca baza de discuţie Proiectul realizat de S2.

Totodată, reclamanta a învederat faptul ca, pentru realizarea proiectului, a fost necesara obţinerea a 3 Autorizaţii de Construire de la Primăria ... ...., autorizaţii ce au implicat obţinerea de certificate de urbanism şi a avizelor impuse de aceste certificate, fiind generate în sarcina X1 costuri pentru fiecare dintre ele:

- AC nr. .. din 10.05.2011, pentru executarea lucrărilor de reamplasare reţele subterane de incinta ca urmare a Supralărgirii Sos. .... - Reţele Apa Canalizare la imobilul din ........

- AC nr. … din 06.05.2011 pentru executarea lucrărilor de reamplasare totemuri şi steaguri inscripţionate "…." şi "..";

- AC nr. … din 06.05.2011 pentru modificarea platformei carosabile interioare şi gard perimetral, refacere accese.

În privinţa executării lucrărilor de relocare conform proiectului, reclamanta a precizat că X1, în calitate de beneficiar a încheiat cu S3, în calitate de Antreprenor, contractul de execuţie nr. ../15.06.2011.

Contravaloarea executării de către S3 a lucrărilor de relocare utilităţi conform Proiectului a fost stabilită la suma de 129.665 EUR plus TVA. Lucrările de execuţie au fost demarate la 22.06.2011, fiind finalizate parţial până la data prezentei. Precizează că restul lucrărilor ce trebuie executate de S3, urmează să fie efectuate după finalizarea lucrărilor în zona de către Expropriator, întrucât sunt în strânsa legătura cu aceste din urma lucrări.

A menţionat că aceste lucrări au fost impuse numai pentru readucerea terenului rămas în proprietatea X1 la destinaţia sa iniţiala, anterior exproprierii, astfel încât X1 să nu fie prejudiciată sau afectată ca urmare a acţiunii expropriatorului în zona, şi să-şi continue în mod normal şi nestingherit activitatea sa economica.

În relaţia cu expropriatorul, X1 a menţionat în permanenţă, şi a purtat o corespondenţăa asiduă pe aspectul necesitaţii majorării cuantumului despăgubirilor ce trebuie acordate de Comisia de expropriere, trebuind a fi inclus în acest cuantum şi contravaloarea prejudiciului creat X1 ca urmare a relocării utilităţilor. Toate demersurile efectuate de X1 pe cale amiabila nu au găsit însă vreo soluţionare efectiva, X1 fiind nevoita să avanseze aceste sume de bani pentru relocarea utilităţilor, astfel încât sa nu fie oprita activitatea sa economica şi, implicit, să crească prejudiciul sau, ca urmare a imposibilităţii de desfăşurare a activităţii economice.

Acordarea dobânzii legale la sumele avansate de X1 pentru relocarea utilităţilor conform Proiect.

Faţă de faptul ca X1 a fost nevoită să avanseze sumele de bani pentru documentaţia şi executarea lucrărilor de relocare utilităţi, relocare ce a fost impusa de exproprierea celor 325 mp pentru proiectul "Supralărgire Sosea ..... Pasaj Denivelat", se impune ca expropriatorul să fie obligat şi la plata dobânzii legale, calculata la sumele pe care X1 le-a avansat în acest scop.

Data de la care urmează sa fie calculata aceasta dobândă este data fiecărei plaţi efectuata de X1 în vederea finalizării Proiectului de relocare utilităţi, şi va fi calculata până la data plăţii efective a sumelor datorate de către expropriator cu documentaţia şi execuţia lucrărilor de relocare.

Stabilirea despăgubirilor şi a prejudiciului cauzat X1 în echivalent EURO.

Pentru ca X1 să nu fie prejudiciata de efectele inflaţiei, a solicitat obligarea pârâtului la plata despăgubirilor şi a prejudiciului cauzat, astfel cum au fost enumerate punctele 2, 3 şi 4 din cererea introductiva şi modificate prin prezenta, în echivalent Euro stabilit la cursul BNR de la momentul efectuării expertizei judiciare.

În drept, cererea a fost întemeiată pe dispoziţiile art. 132 alin. 2 Cod procedură civilă, art. 126, art. 127 şi art. 128 Cod fiscal, art. 26 din Legea nr. 33/1994 (filele 31 - 35 din vol. I).

La data de 04.02.2014, reclamanta a depus la dosar o nouă cerere precizatoare, conform cererii formulate la prima zi de înfăţişare (02.11.2011), privind valoarea TVA-ului solicitat de X1 pe capătul al doilea al cererii referitor la obligarea Municipiului ....la plata valorii despăgubirilor, în sensul că solicită obligarea pârâtului la plata TVA-ului calculat la valoarea întregii despăgubiri (valoare teren şi prejudiciu cauzat prin expropriere - contravaloare construcţii subterane demolate), astfel cum a fost identificata de Comisia de experţi evaluatori imobiliari, prin raportul de expertiza depus la dosar.

De asemenea, reclamanta a precizat că înţelege să îşi majoreze câtimea obiectului capătului doi de cerere în sensul că solicită plata TVA-ului calculat nu numai cu privire la valoarea terenului expropriat, ci cu privire la valoarea întregii despăgubiri stabilite de Comisia de experţi, incluzând valoarea prejudiciului cauzat de expropriere, astfel cum a fost identificat prin raportul de expertiza imobiliara evaluatorie (respectiv contravaloarea construcţiilor demolate).

Apreciază că, faţă de analiza efectuata de comisia de experţi care a apreciat ca valoarea TVA-ului este de natură a influenţa valoarea despăgubirilor, şi având în vedere faptul ca construcţiile demolate ca urmare a exproprierii, sunt la rândul lor purtătoare de TVA, fiind în patrimoniul unei societăţi plătitoare de TVA, urmează sa aveţi în vedere regimul de aplicare al TVA-ului atât sub aspectul (i) valorii terenului expropriat, încadrat ca şi teren construibil, cât (ii) valoarea construcţiilor demolate ca urmare a exproprierii, care la rândul lor sunt purtătoare de TVA.

Consideră că X1 este în termen legal sa efectueze aceasta precizare, nefiind vorba de o modificare a acţiunii introductive de instanţa, ci de o majorare a câtimii obiectului cererii sub aspectul aplicării TVA-ului la valoarea întregii despăgubiri stabilite de comisia de experţi (valoare teren şi valoarea construcţiilor demolate), în condiţiile art. 132, alin 2, pct. 2 C.proc.civ.

Ca atare, reclamanta a solicitat obligarea Municipiului ....la plata valorii TVA-ului pentru întreaga despăgubire calculata de comisia de experţi evaluatori imobiliari, şi nu numai în privinţa valorii terenului, faţa de care acesta a recunoscut deja că datorează TVA, achitând valoarea TVA-ului suplimentar sumelor stabilite prin Hotărârea de stabilire a despăgubirilor contestate prin prezenta acţiune.

În drept, cererea a fost întemeiată pe dispoziţiile art. 132 alin. 2 pct. 2 C.proc.civ., prin raportare la art. 126, art. 127, art. 128 şi art. 141 C.fiscal, privind Taxa pe valoare adăugata şi operaţiunile impozabile (filele 332 – 333 din vol. V).

În şedinţa publică de la data de 30.11.2011 pârâtul a renunţat la a mai susţine excepţia tardivităţii formulării cererii.

În aceeaşi şedinţă au fost încuviinţate probele cu înscrisuri, expertiză tehnică specialitatea evaluarea proprietăţii imobiliare, fiind încuviințate obiecţiuni.

Prin **sentinţa civilă nr…. Tribunalul ....**- Secţia …, a admis, în parte, cererea astfel cum a fost precizată formulată de reclamanta S.C. X1., în contradictoriu cu pârâtul Municipiul ....prin Y1, a anulat, în parte, Hotărârea de Stabilire a Despăgubirilor emisă la data de 07.12.2010 sub nr…, privind terenul situat în ...., str. …., în suprafaţă de 325 mp, cu privire la despăgubirea acordată, în cuantum de 1.213.091 lei, a stabilit cuantumul despăgubirii datorate pentru exproprierea terenului situat în ...., str. …., în suprafaţă de 325 mp, la suma de 340.600 euro, echivalent a 1.486.085 lei şi cuantumul prejudiciului cauzat reclamantei prin exproprierea terenului situat în ...., str. …, în suprafaţă de 325 mp, la suma de 168.480 euro, echivalent a 764.050 lei, a respins restul pretenţiilor ca neîntemeiate şi, pe cale de consecinţă, a obligat pârâtul să achite reclamantei, în termen de 30 de zile de la data rămânerii definitive a prezentei sentinţe, sumele stabilite cu titlu de despăgubiri, respectiv prejudiciu, datorate pentru exproprierea terenului situat în ...., str. …, în suprafaţă de 325 mp şi la plata sumei în cuantum de 65.826,09 lei, reprezentând onorarii de expert în cuantum de 3.500 lei, respectiv onorarii de avocat, în cuantum de 62.226,09 lei, în limita pretenţiilor admise.

Pentru a hotărî astfel, prima instanţă a reţinut că prin cererea dedusă judecăţii în prezenta cauză s-a solicitat anularea parţială a Hotărârii de stabilire a despăgubirilor nr…/07.12.2010, în ceea ce priveşte cuantumul despăgubirilor acordate, în valoare totală de 1.213.091 lei, pentru suprafaţa expropriată de 325 mp, situată în ...., strada ...., având număr cadastral …, pentru proiectul „Supralărgire şoseaua ...., Pasaj denivelat; obligarea pârâtului la acordarea unei despăgubiri pentru terenul expropriat în suprafaţa de 325 mp, stabilită conform criteriilor impuse de dispoziţiile art.26 din Legea nr.33/1994, privind exproprierea pentru utilitate publica, respectiv la plata valorii reale a imobilului expropriat, calculata la momentul efectuării expertizei, precum şi la acoperirea prejudiciului cauzat X1 ca urmare a exproprierii terenului proprietate privată; obligarea pârâtului la acordarea contravalorii costurilor generate de lucrările de relocare a utilităţilor/sau la efectuarea acestor lucrări de relocare utilităţi pe restul de proprietate private al X1 ("incinta X1"), lucrări impuse ca urmare a exproprierii celor 325 mp; obligarea pârâtului la acoperirea contravalorii costurilor generate de întocmirea Proiectului de relocare utilităţi în incinta X1, contravaloarea documentaţiei în vederea emiterii autorizaţiei de construire necesara relocării utilităţilor, precum şi cu dirigintele de şantier, pentru efectuarea acestor relocări de utilităţi în incinta X1, ca urmare a exproprierii celor 325 mp; obligarea pârâtului la plata despăgubirilor enumerate la punctele 1, 2 şi 3 în echivalent Euro, stabilit la cursul BNR de la momentul efectuării expertizei judiciare, pentru ca X1 să nu fie prejudiciată de efectele inflaţiei; obligarea pârâtei la plata dobânzii legale pentru cuantumul despăgubirilor enumerate la petitul 4, de la data rămânerii definitive a hotărâri judecătoreşti şi până la data plăţii efective a sumelor de bani astfel datorate, precum şi obligarea pârâtului la plata cheltuielilor de judecâta ocazionate cu acest proces.

Ulterior, cererea a fost precizată, în sensul că au fost menţinute capetele de cerere 1, 4 şi 7 astfel cum au fost formulate, iar privind capătul doi din cererea introductivă referitor la obligarea Municipiului ....la plata despăgubirilor pentru terenul expropriat în suprafaţa de 325 mp - situat în str. ... ....- stabilite conform criteriilor impuse de dispoziţiile art. 26 din Legea nr. 33/1994, respectiv la plata valorii reale de circulaţie a imobilului expropriat şi la acoperirea prejudiciului cauzat X1 ca urmare a exproprierii, reclamanta a arătat că îşi completează această solicitare cu cererea de obligare a pârâtului şi la plata cuantumului TVA, calculat la valoarea despăgubirii pe care Comisia de experţi o va stabili prin raportul de expertiza, cu privire numai la terenul expropriat.

Relativ la capătul 3 al cererii de chemare în judecâta, s-a solicitat obligarea pârâtului la acordarea contravalorii costurilor generate de lucrările de relocare a utilităţilor în incinta X1, lucrări de relocare ce au fost generate în mod direct de exproprierea celor 325 mp, cu precizarea că reclamanta nu a mai insistat în capătul de cerere privind obligarea pârâtului la realizarea acestor lucrări de relocare utilităţi.

Privind capătul 5 al cererii introductive, reclamanta a solicitat obligarea pârâtului la plata despăgubirilor şi a prejudiciului cauzat, astfel cum au fost enumerate la punctele 2, 3 şi 4 din cererea iniţiala (şi modificate prin prezenta), în echivalent Euro, stabilit la cursul BNR de la momentul efectuării expertizei judiciare, iar în privinţa capătului de cerere al cererii de chemare în judecâta - 6, reclamanta a precizat ca solicită obligarea expropriatorului la plata dobânzii legale pentru toate cheltuielile efectuate cu documentaţia şi cu executarea lucrărilor de relocare utilităţi, de la data plaţii lor de către X1, şi până la data plăţii efective a sumelor astfel datorate.

Printr-o nouă precizare, reclamanta a solicitat obligarea pârâtului la plata valorii TVA-ului pentru întreaga despăgubire calculată de comisia de experţi evaluatori imobiliari, achitând valoarea TVA-ului suplimentar sumelor stabilite prin Hotărârea de stabilire a despăgubirilor contestate prin prezenta acţiune.

În fapt, s-a constatât că la data de 07.12.2010 a fost emisă Hotărârea de stabilire a despăgubirilor nr.14, potrivit căreia s-a dispus consemnarea despăgubirii în cuantum de 1.213.091 lei, precum şi dezacordul cu privire la acest cuantum exprimat de către titularul dreptului de proprietate asupra terenului situat în ...., sector ……., în suprafaţă de 325 mp, în speţă S.C. X1.

În termen legal, reclamanta a formulat prezenta cauză vizând cuantumul despăgubirii consemnate de către pârât, situaţie în care sunt incidente dispoziţiile art. 21-27 din legea nr.33/1994, în ceea ce priveşte stabilirea despăgubirii.

Aşadar, Tribunalul a verificat şi stabilit valoarea despăgubirilor pentru imobilul teren supus exproprierii, fost proprietatea reclamantei, potrivit dispoziţiilor art.26 şi 27 din legea nr.33/1994.

Conform dispoziţiilor art.26 din legea nr.33/1994 „Despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului şi din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptăţite. La calcularea cuantumului despăgubirilor, experţii, precum şi instanţa vor ţine seama de preţul cu care se vând, în mod obişnuit, imobilele de acelaşi fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză, precum şi de daunele aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptăţite, luând în considerare şi dovezile prezentate de aceştia. Experţii vor defalca despăgubirile cuvenite proprietarului de cele ce se cuvin titularilor de alte drepturi reale. În cazul exproprierii parţiale, dacă partea de imobil rămasă neexpropriată va dobândi un spor de valoare ca urmare a lucrărilor ce se vor realiza, experţii, ţinând seama de prevederile alineatului precedent, vor putea propune instanţei o eventuală reducere numai a daunelor.

Potrivit dispoziţiilor art.27 din acelaşi act normativ „Primind rezultatul expertizei, instanţa îl va compara cu oferta şi cu pretenţiile formulate de părţi şi va hotărî. Despăgubirea acordată de către instanţă nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator şi nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

Aşadar, faţă de concluziile finale ale raportului de expertiză efectuat în cauză de comisia formată potrivit dispoziţiilor legale incidente – (filele 203 – 231 din vol. V), având în vedere prevederile art. 26 alin. 3 din legea nr. 33/1994, ţinând seama de prevederile art. 27 alin. 2 din legea nr. 33/1994, potrivit cărora despăgubirea nu va putea fi mai mică decât cea stabilită de expropriator şi nici mai mare decât cea stabilită prin expertiză, Tribunalul a reţinut că pretenţia reclamantei vizând anularea Hotărârii de stabilire a despăgubirilor nr…/07.12.2010 este întemeiată, în parte.

În acest context s-a reţinut că expertiza efectuată în cauză a identificat atât valoarea despăgubirii datorate de către pârât, cât şi în mod distinct cuantumul prejudiciului, ca şi componentă a despăgubirii.

Astfel, pentru terenul expropriat în suprafaţă totală de 325 mp situat în ...., …., a fost stabilit de comisia de experţi, în majoritate cuantumul despăgubirii privind imobilul la data efectuării expertizei, respectiv 19.11.2012, ca fiind de 340.600 euro, echivalent a 1.486.085 lei.

Cât priveşte valoarea prejudiciului, se va avea în vedere concluzia rezultând din opinia separată a expertului desemnat de către pârâtul expropriator, faţă de erorile strecurate în opinia exprimată de către ceilalţi 2 experţi, respectiv un cuantum al prejudiciului rezultând din relocarea utilităţilor de pe terenul expropriat de 168.481,92 euro, echivalent a 764.048,66 lei.

Construcţia juridică oferită de reclamantă, ilustrată şi prin concluziile sale scrise, în scopul admiterii pretenţiei sale cu privire la acordarea TVA, precum şi a dobânzii legale nu au putut fi primite de Tribunal, neavând niciun suport legal, în raport de procedura specială reglementată de Lg. nr.33/1994 prin art.21-27, fiind avute în vedere dispoziţiile art.26 alin.1 şi 2 din legea nr33/2004, potrivit cărora despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului şi din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptăţite, iar la calcularea cuantumului despăgubirii experţii, precum şi instanţa, vor ţine seama şi de daunele aduse proprietarului sau altor persoane îndreptăţite.

Respectând dispoziţiile legale sus evocate, Tribunalul a stabilit cuantumul despăgubirii ce se cuvine reclamantei prin exproprierea suprafeţei totale de teren de 325 mp., dispusă prin Hotărârea de stabilire a despăgubirilor nr…./07.12.2010, la suma de 340.600 euro, echivalent a 1.486.085 lei, şi 168.481,92 euro, echivalent a 764.048,66 lei.

În acord cu prevederile art.30 alin.1 din legea nr. 33/1994, Tribunalul a obligat pârâtul să achite reclamantei, în termen de 30 de zile de la data rămânerii definitive a prezentei sentinţe, sumele de bani sus stabilite cu titlu de despăgubiri – suma de 340.600 euro, echivalent a 1.486.085 lei şi de prejudiciu - suma de 168.480 euro, echivalent a 764.050 lei.

Pentru toate considerentele expuse, acţiunea reclamantei a fost admisă în parte, cu consecinţele procesuale mai sus individualizate.

Aşadar, Tribunalul a admis, în parte, cererea astfel cum a fost precizată, formulată de reclamanta S.C. X1., în contradictoriu cu pârâtul Municipiul ....prin Y1, a anulat, în parte, Hotărârea de Stabilire a Despăgubirilor emisă la data de 07.12.2010 sub nr…., privind terenul situat în ...., str….., în suprafaţă de 325 mp, cu privire la despăgubirea acordată, în cuantum de 1.213.091 lei, şi, în consecinţă, a stabilit cuantumul despăgubirii datorate pentru exproprierea terenului situat în ...., str. …, în suprafaţă de 325 mp, la suma de 340.600 euro, echivalent a 1.486.085 lei.

Totodată, a stabilit cuantumul prejudiciului cauzat reclamantei prin exproprierea terenului situat în ...., str. …., în suprafaţă de 325 mp, la suma de 168.480 euro, echivalent a 764.050 lei şi a obligat pârâtul să achite reclamantei, în termen de 30 de zile de la data rămânerii definitive a prezentei sentinţe, sumele stabilite cu titlu de despăgubiri, respectiv prejudiciu, datorate pentru exproprierea terenului situat în ...., str. …., în suprafaţă de 325 mp, fiind respinse restul pretenţiilor ca neîntemeiate.

În temeiul disp. art. 274 din C.pr.civ., a obligat pârâtul la plata sumei în cuantum de 65.826,09 lei, reprezentând onorarii de expert în cuantum de 3.500 lei, respectiv onorarii de avocat (filele 38 – 57), în cuantum de 62.226,09 lei, în limita pretenţiilor admise.

Împotriva acestei sentinţe, la data de 11.03.2016 a declarat **apel** Ministerul Public Parchetul de pe lângă Tribunalul ...., la 15.03.2016 reclamanta SC X1., iar la 18.03.2016 pârâtul Municipiul ....prin Y1, care au fost înregistrate pe rolul Curţii de Apel ....- Secţia … la data de 06.04.2016.

În motivarea apelului său, apelantul Ministerul Public – Parchetul de pe lângă Tribunalul ....a arătat că sentinţa civilă apelată este nelegală şi netemeinică atât sub aspectul stabilirii cuantumului despăgubirilor pentru imobilul expropriat în cauză, cât şi pentru prejudiciul datorat ca urmare a exproprierii.

Prin raportul de expertiză tehnică judiciară efectuată în administrarea probatoriilor de către comisia stabilită de instanţă, compusă din trei experţi, conf. art.25 din Legea nr.33/1994, s-a stabilit valoarea despăgubiri lor pentru teren în suprafaţă de 325 mp, valoarea prejudiciului suferit de reclamant ca efect al exproprierii ca urmare a relocării utilităţilor aflate pe terenul expropriat, precum şi dacă aplicarea cotei de TVA este de natură a influenţa valoarea despăgubirilor pe teren. (volumul IV, filele 217-231).

Instanţa a apreciat că valoarea care trebuia avută în vedere era aceea de la data efectuării raportului de expertiză, respectiv 17.11.2012, în condiţiile în care raportul a fost depus la dosar după 9 luni de la data efectuării, respectiv la data de 01.10.2013.

Precizează că în cauză nu s-a avut în vedere momentul transferului dreptului de proprietate, respectiv data 07.12.2010 când a fost emisă hotărârea nr…/07.l2.2010. De fapt, această obligaţie a instanţei de a avea în vedere momentul transferului dreptului de proprietate apare ulterior pronunţării prezentei sentințe, prin decizia nr. ../15.01.2015 a Curții Constituţionale publicată în Monitorul Oficial nr .2015, obligatorie de la data publicării, prin care au fost declarate neconstituţionale prevederile art.9 teza a II-a din Legea nr.198/2004 raportate la sintagma "la data întocmirii raportului de expertiză cuprinsă în dispoziţiile art.26 alin.2 din Legea nr.33/1994".

Consideră că instanţa de judecâtă nu putea omologa raportul de expertiză şi majora cuantumul despăgubirilor acordate reclamanţilor de către expropriator prin Hotărârea de stabilire a despăgubirilor nr. ..4/07.l2.2010 având în vedere următoarele considerente: \*Potrivit art.26 din Lg nr.33/1994 în vigoare la data judecării prezentei cauze se prevedea (1) Despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului şi din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptăţite. (2) La calcularea cuantumului despăgubirilor, experţii, precum şi instanţa vor ţine seama de preţul cu care se vând, în mod obişnuit, imobilele de acelaşi fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză, precum şi de daunele aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptăţite, luând în considerare şi dovezile prezentate de aceştia. (3) Experţii vor defalca despăgubirile cuvenite proprietarului de cele ce se cuvin titularilor de alte drepturi reale. (4) În cazul exproprierii parţiale, dacă partea de imobil rămasă neexpropriată va dobândi un spor de valoare ca urmare a lucrărilor ce se vor realiza, experţii, ţinând seama de prevederile alineatului precedent, vor putea propune instanței o eventuală reducere a numai daunelor".

Sintagma "preţurile cu care se vând în mod obişnuit", în interpretarea Înaltei Curţi de Casaţie şi Justiţie în speţe asemănătoare, reprezintă preţurile de vânzare (tranzacţionare) reale şi nu oferte de vânzare inserate în anunţuri publicate care nu beneficiază de interpretarea unui act de vânzare ca *negotium juris*, ci doar de exprimarea unei oferte, a unui act juridic unilateral. Singurele valori certe de tranzacţionare sunt cele evidenţiate în acte juridice de vânzare, încheiate legal, respectiv în contracte de vânzare - cumpărare autentice încheiate în perioada de referinţă.

Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie a statuat în decizia nr.6680/05.11.2008, într-o speţă similară că, pentru corecta aplicare a dispoziţiilor art.26 din Legea nr.33/1994 trebuia să se administreze proba cu înscrisuri pentru a se stabili preţul de circulaţie al imobilului şi să se ceară experţilor să completeze lucrarea, calculând cuantumul despăgubiri lor ţinând seama de acest preţ. Consideră că în virtutea rolului său activ, instanţa trebuia să aibă în vedere realitatea tranzacţiilor imobiliare în condiţiile involuţiei notorii a preţurilor pieţei la nivelul anului 2012, iar acoperirea riscului pierderii de valoare la care se face referire nu este obligaţia expropriatorului.

Relevanţa admiterii unui cuantum de despăgubire are alături de expertiza tehnică de evaluare şi noţiunea de - valoare de schimb. Astfel, pentru a stabili dacă despăgubirea oferită de expropriator era rezonabilă instanţa trebuia să verifice rezultatele expertizei cu preţurile reale de înlocuire a terenurilor.

Verificând sumele acordate de instanţă, prin prisma expertizei şi a cererii reclamanţilor rezultă că, pentru un teren în suprafaţă de 325 mp reclamantul va fi îndrituit la o despăgubire de 4.572 lei/mp, adică 1048 euro/mp, sumă care având în vedere locaţia şi suprafaţa expropriată este mult supraevaluată. Apreciază că hotărârea de despăgubire emisă iniţial de expropriator este corectă.

Consideră că valoarea stabilită prin raportul de expertiză prin raportare la trei contracte de vânzare-cumpărare încheiate la data de 15.11.2012, 24.02.2011 şi 24.05.2013 (ultimul fiind după data efectuării expertizei, 17.11.2012) nu reprezintă valoarea reală a imobilului, în sensul de preţ la care se vând în mod obişnuit imobile de acelaşi fel situate în aceeaşi unitate administrativ-teritorială, fiind un preţ exagerat, peste valoarea pe care reclamantul ar putea să îl obţină pe piaţa liberă. Având în vedere inserarea în raport la pagina 3 a unui contract de vânzare-cumpărare din anul 2013 ulterior efectuării expertizei apelantul are rezerve rezonabile cu privire la obiectivitate a experţilor care au efectuat expertiza. Raportul acestora stabileşte valori cu titlu de despăgubire şi, respectiv prejudiciu ce rezultă din expropriere, nereale în raport, cu preţul pieţei terenurilor din anul 2012 şi, respectiv, modul de calcul al prejudiciului rezultat din expropriere prin raportare la cheltuieli şi costuri neutile aşa-zisei relocări.

Cu privire la acest ultim aspect, arătăm că într-adevăr la dosar sunt înscrisuri depuse de reclamantă din care rezultă efectuarea unor plăţi ce ar avea legătură cu relocarea unei părţi a activelor societăţii însă, aşa cum uşor se poate observa costurile sunt nereale şi neprobate. Astfel, un proiect ce implică redactarea unei documentaţii sumare cu privire la continuarea activităţii societăţii după expropriere este plătit de reclamantă cu sume exorbitante fără organizarea unei licitaţii sau a unei negocieri directe.

Apelantul are suspiciunea rezonabilă că reclamanta a agreat încheierea unor contracte pentru

prestări servicii, dar nu a făcut dovada existenţei unui preţ calculat tehnic în raport de preţul pieţei şi nici nu a depus devize tehnice de execuţie corespunzătoare. Conform principiului "*actori incumbit probatio"* reclamantul trebuia să facă dovada pretenţiilor sale. Mai mult, arătă că expertiza contabilă judiciară dispusă în cauză de instanţă nu complineşte această carenţă, nestabilind dacă cheltuielile efectuate de către reclamant au fost utile, expertiza vizând doar capătul de cerere cu privire la plata TVA-ului şi a dobânzii legale de către pârât (volumul III, filele 346-370).

În raport de aceste considerente, apreciază că valoarea cea mai aproape de realitate este cea menţionată în Hotărârea de stabilire despăgubirilor nr…../07.12.2010 întrucât această valoare ţine cont atât de suprafaţa efectivă de teren expropriată, de destinaţia concretă a terenului, de valoarea concretă la care se vând efectiv imobile în zonă, cât şi costurile pe care le-a suportat reclamanta în continuarea desfăşurării activităţii sale curente.

La raportul de expertiză tehnică judiciară evaluatorie s-au formulat obiecţiuni de către părţi însă răspunsul dat de către experţi nu vine să lămurească problemele cu privire la sumele avansate, respectiv 1.468.085 lei (340.600 euro) şi, respectiv, 901.061,06 lei (198.695 euro), în ceea ce priveşte modul de calcul, indicii de corecţie folosiţi sau luarea în considerarea de noi contracte de vânzare-cumpărare.

Apreciază că instanţa avea posibilitatea să reţină alte valori decât cele din raportul de expertiză efectuat în cauză, cu atât mai mult cu cât, potrivit art.27 din Legea nr. 33/1994, primind rezultatul expertizei, instanţa îl va compara cu oferta şi cu pretenţiile formulate de părţi şi va hotărî. Instanţa, la stabilirea despăgubirilor nu a ţinut cont decât de expertiza şi de cererea reclamantului, nu şi de oferta pârâtului iar acest fapt a ridicat în mod exagerat preţul despăgubirii. De altfel, apreciază că supraevaluate şi cheltuielile de judecâtă stabilite în sarcina pârâtului în cuantum de 65.826 lei, reprezentând onorarii de avocat şi de expert. Instanţa nu este ţinută de concluziile raportului de expertiză, acestea constituind numai elemente de convingere, lăsate la libera apreciere a judecătorului, ca de altfel şi celelalte mijloace de probă.

În concluzie, apreciază că sumele de 1.486.085 lei şi 764.050 lei acordate de instanţă cu titlu de despăgubiri şi, respectiv, prejudiciu cauzat din expropriere sunt exagerate, urmând ca instanţa de apel să aibă în vedere reducerea acestora la o sumă rezonabilă şi în conformitate cu probele de la dosar.

Pentru toate aceste motive, în baza art.294 şi următoarele solicită admiterea apelului declarat împotriva Sentinţei civile nr…. din … a Tribunalului ....- Secţia …, pronunţarea unei hotărâri legale şi temeinice în sensul de a se micşora cuantumul despăgubirilor şi respectiv prejudiciului cauzat din expropriere acordate reclamantului şi cu menţinerea celorlalte dispoziţii pronunţate de instanţa de fond pe care le consideră legale şi temeinice.

În motivarea apelului său, apelanta – reclamantă a arătat, cu privire la nelegalitatea şi netemeinicia parţială a sentinţei civile apelate, următoarele.

*a) Obligaţia legala a expropriatorului de a achita valoarea TVA-ului pentru despăgubirile reprezentând contravaloarea terenului expropriat.*

Apelanta – reclamantă apreciază nelegală şi netemeinică sentința apelata în privinţa respingerii solicitării sale de obligare a expropriatorului la plata TVA-ului calculat doar în privinţa

despăgubirilor reprezentând contravaloarea terenului, în suprafaţa de 325 mp., în condiţiile în care prevederile art.126 alin.1 Cod Fiscal stabilesc ca despăgubirile acordate pentru terenurile expropriate sunt impozabile din punct de vedere al TVA-ului.

Deşi în faţa instanţei de fond a fost administrata proba cu expertiza contabila, pentru lămurirea regimului juridic al aplicării TVA-ului pentru valoarea despăgubiri lor stabilite în procedura de expropriere, ca fiind contravaloarea terenului expropriat, cu toate acestea, nu înțelege raționamentul juridic al instanţei de fond, care omite sa ia în considerare acest mijloc de proba, apreciind în mod nelegal ca cererea X1, de plata suplimentară a valorii TVA-ului ar fi nefondată.

În materia exproprierii, persoana impozabila expropriata, care este înregistrata în scopuri de TVA, în sensul art.127 alin.1 din Codul fiscal, este obligata sa achite TVA pentru valoarea despăgubirilor acordate pentru valoarea terenului expropriat, în acest caz fiind vorba de TVA de plata, care nu poate fi recuperat în cadrul mecanismului de rambursare al TVA. Ca atare, X1 va fi obligata sa achite valoarea TVA-ului din valoarea despăgubirilor reprezentând contravaloarea Terenului expropriat, valoarea acestuia fiind stabilita în baza unui raport de expertiza imobiliara evalutorie, şi care, conform standardelor aplicabile, nu include şi valoarea TVA-ului.

Prin respingerea de către instanța de fond a cererii X1, în calitate de persoana juridica expropriata, de a fi obligat expropriatorul la plata suplimentara a valorii TVA-ului, calculata la contravaloarea terenului expropriat, drepturile şi interesele X1 sunt vătămate în mod direct, întrucât valoarea despăgubirilor stabilite cu titlu de valoare teren expropriat este mai mica în fapt, decât valoarea stabilita prin sentința în baza raportului de expertiza imobiliara evaluatorie.

Astfel, apelanta – reclamant menţionează faptul că, potrivit dispoziţiilor art.128 alin. 3 lit. c) din Codul fiscal: „Următoarele operaţiuni sunt considerate, de asemenea, livrări de bunuri, în sensul alin. (1):

(…)

c) trecerea în domeniul public a unor bunuri din patrimoniul persoanelor impozabile, în condiţiile prevăzute de legislaţia referitoare la proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, în schimbul unei despăgubiri”.

Pe de alta parte, dispoziţiile art. 126 alin. 1 Cod fiscal, prevăd în mod expres care sunt condiţiile pentru ca o astfel de operațiune să fie impozabilă:

"(1) Din punct de vedere al taxei sunt operaţiuni impozabile în România cele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

b) operaţiunile care, în sensul art. 128 - 130, constituie sau sunt asimilate cu o livrare de bunuri sau o prestare de servicii, în sfera taxei, efectuate cu plată;

c) locul de livrare a bunurilor sau de prestare a serviciilor este considerat a fi în România, în conformitate cu prevederile art. 132 şi 133;

d) livrarea bunurilor sau prestarea serviciilor este realizată de o persoană impozabilă, astfel cum este definită la art. 127 alin. (1), acţionând ca atare;

e) livrarea bunurilor sau prestarea serviciilor să rezulte din una dintre activităţile economice prevăzute la art. 127 alin. (2);

Aspectul ca valoarea suplimentara a TVA-ului, calculata pentru partea din despăgubiri reprezentând contravaloarea Terenului expropriat, reprezintă o obligaţie legala a expropriatorului, a fost deja recunoscut de Municipiul ...., la momentul consemnării sumelor. Astfel, prin hotărârea de stabilire a despăgubirilor nr…./07.12.2010 s-a stabilit ca valoarea Terenului expropriate este de 1.213.091 lei, iar la momentul consemnării sumei, Municipiul ....a achitat suma de 1.504.232,84 lei (diferența reprezentând valoarea TVA în cuantum de 24%, aplicabilă data consemnării despăgubirilor).

Instanţa de fond pronunța o soluție nelegala sub aspectul respingerii cererii X1 de plata a valorii TVA-ului, soluție ce are la baza din nou omisiunea Tribunalului ....de a analiza prevederile fiscale la care face trimitere expertiza contabila, interpretând în mod trunchiat materialul probator administrat în cauza, precum şi apărările invocate de X1 .

b) Obligarea Expropriatorului la plata dobânzii legale calculată pentru partea despăgubirilor reprezentând prejudiciul cauzat prin exproprierea suprafeţei de 325 mp (constând în contravaloarea lucrărilor de relocare utilităţi).

Deşi instanţa de fond, analizând materialul probator, ajunge la concluzia ca expropriere a X1 Immobilien cu cei 325 mp, în vederea realizării Proiectului de utilitate publica condus în mod direct la relocarea, pe restul de proprietate al X1 ("Incinta X1"), a construcțiilor supraterane şi subterane, a utilităţilor ce se aflau pe aceasta porțiune de teren expropriata, acordând valoarea acestor lucrări cu titlu de parte a despăgubirilor, cu toate acestea atunci când se ridica problema dobânzii legale calculate pentru aceste despăgubiri, Tribunalul respinge în mod nelegal accesoriile astfel solicitate.

În ce privește această parte a despăgubirilor, constând în valoarea lucrărilor de relocare utilităţi, apreciază ca fiind legală soluția instanţei de fond de acordare a sumei de 168.481,92 EUR, nefiind inclusă valoarea TVA-ului, întrucât în acest caz, valoarea TVA-ului a fost recuperata ulterior de X1 (ceea ce nu poate fi cazul pentru suma reprezentând contravaloarea terenului expropriat).

În mod legal şi corect instanţa de fond a apreciat ca relocarea utilităţilor a fost impusă de faptul exproprierii, existând o legătura directa dintre acțiunea expropriatorului şi afectarea nemijlocită a activității economice a X1, ca urmare a exproprierii, şi ca atare, s-a impus cu necesitate ca expropriatorul să suporte întreaga contravaloare privind documentația tehnica şi executarea acestor lucrări de relocare utilități, costuri suportate exclusiv pe cheltuiala X1.

Cu toate acestea, în măsura în care X1 a notificat Municipiul ....încă din procedura administrativă (conform dovezilor depuse la dosarul de fond), expropriatorul fiind pus în întârziere pe acest aspect, apreciază ca nelegala soluția instanţei de fond de respingere a cererii societăţii de acordare a dobânzii legale calculata la valoarea lucrărilor de relocare utilităţi X1 fiind privată în această perioadă de sumele astfel alocate ca urmare a exproprierii.

În relația cu expropriatorul, X1 Immobilien a menționat în permanenţă, şi a purtat o corespondenta asiduă pe aspectul necesitații majorării cuantumului despăgubirilor ce trebuie acordate de Comisia de expropriere, trebuind a fi inclus în acest cuantum şi contravaloarea prejudiciului creat Societăţii ca urmare a relocării utilităţilor. Toate demersurile efectuate de X1 pe cale amiabilă nu au găsit însă vreo soluționare efectivă, Societatea fiind nevoită să avanseze aceste sume de bani pentru relocarea utilităţilor, astfel încât sa nu fie oprita activitatea sa economică şi, implicit, să crească prejudiciul său, ca urmare a imposibilității de desfăşurare a activităţii economice (a depus în a acest sens corespondența purtată cu expropriatorul pentru acoperirea contravalorii lucrărilor de relocare utilităţi).

În acest sens, precizează ca Municipiul ....a fost pus în întârziere asupra necesitații acoperirii costurilor de proiectare, autorizare şi executare a lucrărilor de relocare utilităţi, a construcţiilor subterane şi supraterane amplasate pe terenul expropriat, prin următoarele notificări:

• Notificarea …./04.11.2010, înregistrata la Primăria Municipiul ....sub nr…./4.11.2010 (fila 18 Vol 1 dosar fond)- prin care X1 a solicitat suma de 191.240,24 EUR cu titlu de prejudiciu cauzat ca urmare a necesitații relocării utilităţilor şi construcţiilor subterane şi supraterane afectate de exproprierea suprafeţei de 325 mp. În susținerea acestei Notificări a fost atașat titlul de proprietate al X1 Immobilien, atât asupra terenului, cât şi asupra construcţiilor. Ulterior acestei solicitări a X1 Immobilien, a fost emisa Hotărârea de stabilire a despăgubirilor, la data de 07.12.2010, dar care se referă strict la contravaloarea terenului expropriat;

• Notificarea înregistrata la Primăria Municipiului ....sub nr…./02.03.2011 (înscris aflat la fila 86 din Vol. 1 dosar fond) - prin care X1 a arătat ca, deşi a solicitat încă din 04.11.2010 acordarea contravalorii prejudiciului cauzat ca urmare a relocării utilităţilor, a construcţiilor supraterane şi subterane amplasate pe cei 325 mp expropriați, cu toate acestea Municipiul ....nu a admis decât parțial solicitarea de acordare de despăgubirilor, şi ca atare se impune suplimentarea despăgubirilor acordate de Comisia pentru aplicarea Legii 19812004 şi cu valoarea prejudiciului cauzat societăţii, în mod direct, de expropriere.

Faţa de faptul ca X1 a fost nevoită să avanseze sumele de bani pentru documentația tehnica, emiterea autorizațiilor de construire şi executarea lucrărilor de relocare utilităţi, relocare ce a fost impusă de expropriere a celor 325 mp pentru proiectul "Supralărgire Sosea .... Pasaj Denivelat", se impune ca Expropriatorul sa fie obligat şi la plata dobânzii legale, calculată la sumele pe care Societatea le-a avansat în acest scop.

Data de la care urmează să fie calculată aceasta dobânda este data fiecărei plăţi efectuata de

Porche în vederea finalizării Proiectului de relocare utilităţi, şi va fi calculata până la data efectivă a sumelor datorate de către expropriator cu documentația şi execuția lucrărilor de relocare.

Expertiza contabilă efectuată la fondul cauzei a stabilit contravaloarea dobânzii calculate până la momentul depunerii raportului de expertiza, urmând ca aceasta dobânda sa curgă în continuare, până la momentul plăţii efective a acestei părţi a despăgubirilor.

Faţa de cele prezentate, solicită admiterea apelului astfel cum a fost formulat, şi reanalizând

materialul probator administrat la dosarul cauzei, precum şi prevederile fiscale aplicabile în materia exproprierii, schimbarea în parte a sentinţei civile apelate, iar pe fondul cauzei, să se dispună obligarea Municipiului ....la plata suplimentară a contravalorii TVA-ului, calculat la valoarea terenului expropriat, precum şi la plata dobânzii legale calculate la partea din despăgubirile acordate, constând în prejudiciul cauzat ca urmare a exproprierii suprafeţei de 325 mp, în vederea realizării Proiectului de Utilitate Publica.

În drept, au fost invocate dispoziţiile art.282 şi următoarele Cod procedură civilă, art.126, art.l27 şi art.128 C.fiscal, privind Taxa pe valoare adăugata şi operațiunile impozabile, art.26 din Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică.

În motivarea apelului său, apelantul – pârât Municipiul ....prin Y1 a arătat că sentinţa civilă apelată este nelegala şi netemeinica pentru următoarele motive:

Comisia de experți a evaluat terenul în suprafaţa de 325 mp ce a făcut obiectul exproprierii prin raportare la data efectuării raportului de expertiza, ceea ce contravine Deciziei nr…/2015 pronunțate de către Curtea Constituționala prin care s-a statuat ca raportul de expertiză trebuie sa calculeze valoarea bunului expropriat la data transferului dreptului de proprietate.

Hotărârea instanţei de fond cu privire la alegerea valorii din varianta raportului de expertiza nu este motivată. În considerente, instanţa de fond arată ca alege valoarea din raportul de expertiza întocmit în opinie majoritara, fără a prezenta şi motivele pentru care o face, ceea ce înseamnă ca hotărârea nu este motivata sub acest aspect.

Comisia de experți a introdus în elementele de comparație o oferta şi a exclus în mod arbitrar un contract de vânzare-cumpărare.

Procentele de corecție aplicate de comisia de experți celor 3 valori reținute spre comparație sunt aplicate în mod aleatoriu cu scopul de a ajunge la o valoare cât mai apropiată între ele.

Comparabila 1 Comparabila 2 Comparabila 3

Valoare inițiala 925 600 997

Valoare finala 953 980 932

Valoarea finala a comparabilei 1 este aproape media aritmetica a valorilor finale ale comparabilelor 2 şi 3 (953 faţa de 956). Ce coincidenta!

Valoarea locurilor de parcare este calculata arbitrar, fără a se referi la valori din acte juridice translative de proprietate, iar formulă de calcul nu este explicată în nici un fel.

Deşi comisia de experți reţine ca s-ar fi desființat 20 de locuri de parcare, ele s-au regăsit în curtea intimatei şi după efectuarea exproprierii. Aceste locuri de parcare presupuneau trasarea pe beton cu vopsea a limitelor locurilor de parcare!

Comisia de experți nu a arătat dacă intimata a suferit un prejudiciu prin demolarea şi reamplasarea utilităţilor, ci doar s-a mulțumit sa efectueze o adunare a unor cheltuieli efectuate în anii 2011 şi 2012 de intimata.

Desființarea locației şi reamplasarea acesteia a fost un act unilateral al intimatei, fără a fi o consecința a exproprierii. Nu s-a dovedit legătura de cauzalitate între expropriere şi lucrările prezentate ca fiind o mutare a utilităţilor.

Cu privire la cheltuielile de judecată, apelantul – pârât solicită să se procedeze la o diminuare a onorariului de avocat în cuantum de 62.226,09 lei care este nejustificat de mare în raport de complexitatea dosarului şi munca efectiva a avocatului.

În drept, au fost invocate dispoziţiile art.282 şi următoarele Cod procedură civilă 1865.

La data de 29.04.2016 apelanta – reclamantă a depus întâmpinare la apelul declarat de apelantul Ministerul Public – Parchetul de pe lângă Tribunalul ....prin care a arătat că apelul acestuia este nefondat pentru următoarele motive:

1) Valoarea TVA a fost solicitata de X1 numai cu privire la partea despăgubirii reprezentând contravaloarea terenului expropriat, în suprafaţa de 325 mp.

În primul rând, precizează ca la ultimul termen de judecata, X1 a menţionat ca nu mai insista în stabilirea valorii TVA calculata la valoarea construcţiilor supratenarate şi subterane expropriate, amplasate pe terenul expropriat, în suprafaţa de 325 mp, şi relocate ulterior, instanţa rămânând investită în mod legal numai cu solicitarea ca valoarea TVA-ului să fie avută în vedere doar pentru partea din despăgubiri reprezentând contravaloarea terenului expropriat, în suprafaţa de 325 mp.

Faptul că partea din despăgubiri reprezentând contravaloarea terenului expropriat este purtătoare de TVA (suplimentar faţa de valoarea fără TVA stabilită de expropriator în faza administrativă, prin raportul de expertiza evaluatorie de către S1), este de altfel recunoscut de Municipiul ...., în calitatea sa de expropriator, acesta efectuând consemnarea sumelor acordate X1 prin Hotărârea de stabilire a despăgubirilor nr…/07.12.2010, incluzând valoarea TVA-ului.

Astfel, redepuse atașat ordinul de consemnare nr. ../03.02.2011 (aflat la fila 43, vol.I dosar de fond), prin care Municipiul ....a dispus consemnarea sumei de 1.504.232,84 lei conform Hotărârii de stabilire a despăgubirilor nr. ../2010, în care se stabilea plata contravalorii terenului expropriat, în cuantum de 1.213.091 lei. Diferența de suma până la valoarea despăgubiri lor consemnata pe numele X1, la valoarea totala de 1.504.232,84 lei reprezenta valoarea TVA, în cuantum de 24% (în vigoare la data consemnării).

De altfel, X1 a declarat şi a achitat către stat valoarea acestui TVA, calculat la valoarea despăgubirii stabilite la suma de 1.213.091 lei, la momentul transferului terenului din proprietatea sa, în proprietatea expropriatorului (în acest sens, ataşează şi documentele din contabilitatea Societăţii).

*Sentința este legală şi temeinică sub aspectul stabilirii despăgubirilor*

a) Primul motiv de apel privind presupusa nelegalitate a Sentinței, motivat de greșita stabilire a contra valorii terenului expropriat este neîntemeiat, urmând a fi respins în consecința.

Este nefondata critica Ministerului Public în sensul ca Sentința ar fi nelegala, întrucât instanţa de fond a avut în vedere valoarea Terenului stabilita la data de 17.11.2012, ca data a efectuării raportului de expertiza imobiliara evaluatorie ("Raportul"), faţa de situația ca raportul a fost depus în dosar la data de 01.10.2013. Solicită să se observe că Raportul a avut în vedere valoarea de circulație a terenului stabilită la data primei deplasări în teren a membrilor comisiei de experți, respectiv la 19.11.2012, aspect menționat în Raport la filele 2 şi 7. Data de 17 .11.2012 reprezintă doar o eroare de tehnoredactare, precizarea fiind efectuată de comisia de experți prin fila 2 a Răspunsului lor la obiecțiuni. De altfel, cursul valutar EURIRON avut în vedere de comisia de experți la stabilirea despăgubiri lor este cel din data de 19.11.2012, şi nu cel din 17.11.2012.

Aceasta prima critică a Ministerului Public o apreciază ca nefondată, (i) atât prin prisma considerentelor Deciziei nr.12/15.01.2015 a Curții Constituționale, publicata în Monitorul Oficial nr. 152/03.03.2015, obligatorie de la data publicării, prin care au fost declarate neconstituționale prevederile art.9 teza a II-a din Legea nr.198/2004 raportate a sintagma „la data întocmirii raportului de expertiza” cuprinsa în dispoziţiile art.26 din Legea 33/1994, (ii) cât şi prin prisma argumentelor avute în vedere de membrii comisiei de experți la momentul depunerii Raportului de expertiza, care, pentru a nu prejudicia părțile, ca urmare a volumului substanțial de acte ce a trebuit analizat de membri comisiei pentru determinarea prejudiciului cauzat societăţii prin expropriere, au avut în vedere valoarea de

circulație a terenului de la - data deplasării în teren a comisiei de experți (19.11.2012), ca moment inițial al efectuării expertizei.

Or, pe fondul descendent, de notorietate, al preturilor pieței imobiliare, începând cu anul 2012, al înghețării tranzacțiilor imobiliare în ultima perioada a anului 2008, manifestată şi în perioada 2009 - 2013, aspect necontestat de Apelanta, ci chiar confirmat prin motivele sale de apel expuse la filele 5 şi 6, apare ce nefondata critica Ministerului Public în sensul presupusei nelegalităţi a Sentinței, întrucât instanţa de fond ar fi trebuit sa ia în calcul "preturile reale de înlocuire a terenurilor" de la data depunerii raportului de expertiza, respectiv 01.10.2013, şi sa nu tina cont de raportul de expertiza imobiliara evalutorie administrat în cauza cu respectarea principiului nemijlocirii şi al contradictorialității. Mai mult, critica apelantei este contradictorie atunci când se ridica problema modului de stabilire a valorii de circulație a terenurilor, conform sintagmei "preturi cu care se vând în mod obișnuit imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritoriala", menționând, pe de o parte, ca trebuie avute în vedere tranzacțiile efectiv încheiate în perioada respectiva, pentru ca mai apoi, să concluzioneze la fila 6 ca instanţa "ar fi avut posibilitatea sa rețină alte valori decât cele din raportul de expertiza efectuat în cauza, urmând a compara oferta cu pretențiile formulate de părţi”.

Este eronată şi nelegală teza Ministerului Public, în sensul ca transferul dreptului de proprietate asupra terenului ar fi operat la data de 07.12.2010 (fila 4 din motivele de apel ale Ministerului Public), respectiv data emiterii Hotărârii de stabilire a despăgubiri lor nr.14/2010, data pe care instanţa de control judiciar ar trebui sa o aibă în vedere la stabilirea valorii de circulație a terenului expropriat.

Astfel, conform art.15 din Legea nr.198/2004, "transferul imobilelor din proprietatea privata

în proprietatea publica a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale şi în administrarea expropriatorului operează de drept la data plăţii despăgubirilor pentru expropriere sau, după caz, la data consemnării acestora, în condiţiile prezentei legi.

Or, astfel cum rezulta din ordinul de plata nr. …/3.02.2011 emis de Municipiul ....privind consemnarea sumei de 1.504.212,84 lei în baza hotărârii de stabilire a despăgubirilor nr…2010, transferul dreptului de proprietate a operat la aceasta data, respectiv 03.02.2011, şi nu la data de 07.12.2010, data emiterii hotărârii de stabilire a despăgubirilor.

În aceste condiții, pe fondul trendului descendent al tranzacțiilor imobiliare, determinată de blocarea pieței financiare, începând cu sfârșitul anului 2008 şi continuând în anii 2009 - 2013, aspect avut în vedere de Comisia de experți la fila 6 din Raport, valoarea de circulație a terenului stabilită de Raport la data de 19.11.2012, prin prisma tranzacțiilor real identificate în piața, asupra terenurilor de aceeași natura, şi în aceeași unitate administrativ - teritorială, o apreciază ca fiind una corecta şi legala, care reflecta întocmai valoarea de piața inclusiv la momentul transferului dreptului de proprietate (diferența temporala fiind una rezonabila).

Oricum, pe fondul descreșterii notorii a valorii de piața a imobilelor (aspect consemnat chiar şi de Raport), este evident ca în anul 2012, valorile de tranzacționare ale terenurilor sunt mai mici faţa de anul 2011. În aceste condiții, sumele identificate de raport ca valoare reala de piață a terenului expropriat la momentul 19.11.2012, reclamanta le apreciază ca reflectând întocmai valoarea de piața a terenului de la momentul transferului dreptului de proprietate. Ca atare, apreciază ca Raportul comisei de experți respecta chiar teza expusa de Curtea Constituționala, prin Decizia nr…/2015, publicata în M.Of. nr.152/03.03.2015, fiind aplicată o analiza în spiritul Legii nr.33/1994, data evaluării terenului (respectiv 19.11.2012), fiind apropiată datei transferului dreptului de proprietate asupra terenului (respectiv 03.02.2011), faţa de data depunerii raportului în instanţa (01.10.2013).

Este eronata afirmația Ministerului Public în sensul că la stabilirea valorii de circulație a terenului, raportul ar fi analizat inclusiv tranzacția X1 autentificată sub nr…/ 24.05.2013 (fila 202 vol. V dosar fond), privind vânzarea imobilului în suprafaţa de 9.617 mp, pentru suma de 9.920.000 EUR (TVA inclus). Este neîntemeiata aceasta critica, urmând a fi respinsă, de vreme ce raportul a exclus din analiza sa aceasta tranzacție încheiata la 2.05.2013, motivat de faptul că terenul, în urma exproprierii, era oricum devalorizat prin obturarea vizibilității sale ca urmare a construirii pasajului denivelat ...., terenul fiind îngropat la piciorul podului, fiind astfel diminuata imaginea şi valoarea de piața a acestuia - aspecte consemnate de altfel în raport la fila 7.

Pe de alta parte, este din nou greșită şi nereală afirmația Ministerului Public, în sensul că acest contract de vânzare cumpărare, încheiat la 24.05.2013, ar fi ulterior efectuării Raportului, de vreme ce la fila 2 a Raportului se indica în mod explicit de către Comisia de experți faptul ca data efectuării Raportului este 25.09.2013, iar data evaluării terenului, este data de 19.11.2012 (data primei deplasări în teren a membrilor comisiei de experți).

Ca atare, este nefondată critică Ministerului Public în sensul că despăgubirile stabilite de Raport cu titlu de valoare de circulație a terenului ar fi "disproporționat de mari", de vreme ce Comisia de experți a argumentat ce criterii au fost avute în vedere la momentul evaluării acestuia: zona comerciala, destinata activităţii economice de vânzări şi service auto, şi care impune o anumita vizibilitate respectivei suprafeţe, conform standardelor Societăţii pentru desfășurarea activităţii de vânzări şi service auto. Nu în ultimul rând, subliniază aspectul ca este de notorietate aspectul ca, cu cât suprafaţa supusa vânzării este mai mare, cu atât scade şi prețul de tranzacționare. Or, în speța de faţă, nu poate fi primită teza apelantei în sensul ca ar trebui minimizata valoarea de circulație a terenului, doar prin prisma faptului ca exproprierea afectează doar suprafaţa de 325mp, ci trebuie avuta în vedere destinația reală a acestei suprafeţe de 325 mp, faptul ca deservește un spațiu comercial, cu o anumita destinație şi vizibilitate, asigurând accesul auto în condiții de siguranța. Toate aceste elemente sunt avute în vedere de comisia de experți la momentul evaluării terenului, fiind expuse în mod detaliat în raport.

b) Este corecta acordarea de către instanţa de fond a valorii prejudiciului suportat de X1 ca urmare a exproprierii, contând în costurile suportate de Societate pentru relocarea construcţiilor subterane şi supraterane amplasate pe suprafaţa de 325 mp.

- Apreciază neîntemeiata critica Ministerului Public pe aspectul că nu există dovezi la dosarul cauzei privind prestarea în fapt a lucrărilor stabilite prin Raport, existenta legăturii de cauzalitate directa dintre expropriere şi costurile cauzate X1 cu relocarea construcţiilor subterane şi supraterane amplasate pe Terenul expropriat, sau cu privire la utilitatea costurilor suportate de X1 pentru relocarea respectivelor construcții, urmând a fi respinsa în consecință.

Apelanta arată că nu vorbeşte în cauza de o redactare a unei documentații sumare, astfel cum susține în mod eronat apelanta, urmând a observa ca la dosarul cauzei sunt 3 documentații avizate MLPAT, pentru emiterea a 3 autorizații de construire, specifice fiecărui tip de lucrare ce trebuia efectuat ca urmare a exproprierii suprafeţei de 325mp. Prejudiciul acordat de instanţa de fond a constat în (i) costurile de proiectare, (ii) costurile de autorizare şi de (iii) executare a lucrărilor de construire a construcţiilor subterane şi supraterane amplasate initial pe suprafaţa de 325 mp supusa exproprierii, fără a fi acordat TVA pentru aceste lucrări. De altfel, nici X1 nu a solicitat aplicarea TVA-ului pentru aceasta parte a despăgubirilor.

Exproprierea X1 cu cei 325 mp situați în str. ... ...., în vederea realizării proiectului "Supralărgire Sosea .... - Pasaj Denivelat" a condus în mod direct la relocarea, pe restul de proprietate al X1 ("Incinta X1"), a utilităţilor, a construcțiilor supraterane şi subterane ce se aflau pe aceasta porțiune de teren expropriată.

Sentința instanţei de fond este legală şi temeinicia ca sub aspectul acordării acestor costuri, cauzate direct de exproprierea suprafeţei de 325 mp, întrucât relocarea utilităţilor a fost impusă de aptul exproprierii, existând o legătura directa dintre acțiunea Expropriatorului şi afectarea nemijlocita a activităţii economice a X1.

În privinţa documentației tehnice ce a stat la baza lucrărilor de relocare utilităţi, arată ca X1 a efectuat Proiectului tehnic de relocare utilităţi ("Proiectul"), avizat MLPAT, prin societatea SC S2("S2"), cu care a încheiat la data de 02.12.2010 un Contract de prestări servicii.

Acest Proiect a fost însușit de Expropriator la data de 15.12.2010 (fila 39 VOL I dosar fond), cu ocazia deplasării pe șantier a tuturor reprezentanților implicați în realizarea proiectului "Supralărgire Sosea .... Pasaj Denivelat", în prezenta reprezentanților X1, în vederea identificării lucrărilor ce urmează fi efectuate pe restul de proprietate al X1, ca urmare a exproprierii celor 325 mp. Cu acea ocazie s-a întocmit Nota de Constatare, ce a avut ca baza de discuție Proiectul realizat de S2. Cu ocazia deplasării în teren, s-a încheiat Nota de constatare din 15.10.2010, prin care se constată rețelele şi construcțiile supraterane şi subterane amplasate pe cei 325 mp, ce vor fi afectate de expropriere, şi care vor trebui relocate conform Proiectului de relocare întocmit de S2. Se constata totodată ca se impune refacerea şi aducerea la starea inițială a platformei interioare afectate de lucrările de expropriere, refacerea celor 2 accese existente în incinta X1, refacerea şi aducerea la stadiul inițial a terenului şi rețelelor afectate de lucrările de expropriere. Totodată se constată că se impune relocarea rețelei de alimentare cu apa, a rețelei de hidranți, a rețelei de canalizare şi telecomunicații, a rețelei de iluminat perimetral, refacerea gardului din zidărie şi beton cu rol de sprijin şi relocarea a 2 porți metalice culisate (inclusiv sine), precum şi relocarea a 6 stâlpi/catarge cu steaguri (inclusiv fundațiile acestora).

În acest sens, X1 a transmis către proiectantul general al expropriatorului (SC S3) proiectele avizate MLP A T privind rețelele şi utilitățile ce vor trebui relocate din incinta Societăţii, pe noile amplasamente, absolut necesare pentru coordonarea cu restul rețelelor de pe domeniul public şi preluarea branșamentelor şi racordurilor aferente.

Ca atare, aceasta Nota de constatare face dovada legăturii de cauzalitate directă dintre exproprierea impusă asupra terenului expropriat, în suprafaţa de 325 mp şi toate cheltuielile suferite de X1 Immobilien cu relocarea utilităţilor şi a construcţiilor supraterane pentru care au fost depuse, la dosarul de fond, toate înscrisurile proiectul de relocare al X1, întocmit de S2, avizat MLPAT; cele 3 Autorizații de construire emise de Primăria Sector 2 ....pentru relocarea utilităţilor, refacerea platformei şi relocarea construcţiilor supraterane, însoțite de cele 3 procese verbale încheiate la terminarea lucrărilor, precum şi de documentația de urbanism aferenta emiterii autorizațiilor de construire (certificate de urbanism, avizele furnizorilor de utilităţi emise anterior obținerii Autorizațiilor de construire, dovezile privind plata taxelor de autorizare, a avizelor, proiectul pentru autorizarea construcţiilor, etc.); contractele de execuție de lucrări.

Astfel, învederează faptul ca, pentru realizarea Proiectului, a fost necesara obținerea a 3 Autorizăţii de Construire de la Primăria ... ...., autorizații ce au implicat obținerea de certificate de urbanism şi a avizelor impuse de aceste certificate, fiind generate în sarcina X1 costuri pentru fiecare dintre ele:

- AC nr…. din 10.05.2011, pentru executarea lucrărilor de reamplasare rețele subterane de incinta ca urmare a Supralărgirii Sos. .... - Rețele Apa Canalizare la imobilul din str. Barbu Văcărescu, nr.201.

- AC nr….. din 06.05.2011 pentru executarea lucrărilor de reamplasare totemuri şi steaguri inscripționate "….." şi "….";

- AC nr. … din 06.05.2011 pentru modificarea platformei carosabile interioare şi gard perimetral, refacere accese.

În privinţa executării lucrărilor de relocare conform Proiectului, precizează ca X1, în calitate de beneficiar a încheiat cu S4, în calitate de Antreprenor, Contractul de execuție nr…./15.06.2011.

Contravaloarea executării de către S3 a lucrărilor de relocare utilităţi conform Proiectului a fost stabilita la suma de 129.665 EUR plus TVA. Lucrările de execuție au fost demarate la 22.06.20 11 (după punerea în întârziere a Municipiului ....pe aspectul existentei prejudiciului), fiind finalizate până la data emiterii Sentinței apelate, existând depuse la dosar cele doua procese verbale de recepție la terminarea lucrărilor. Precizează că în speța s-a impus încheierea a doua procese verbale la terminarea lucrărilor, în etape diferite, întrucât după terminarea lucrărilor în incinta X1, urmau a fi executate de S3 o serie de lucrări abia după finalizarea lucrărilor în zona de către Expropriator, întrucât erau în strânsa legătura cu aceste din urma lucrări.

Menționează ca aceste lucrări au fost impuse numai pentru readucerea terenului rămas în proprietatea X1 la destinația sa inițiala, anterior exproprierii, astfel încât X1 să - şi continue în mod normal şi nestingherit activitatea sa economică.

În relația cu Expropriatorul, X1 a menționat în permanenţa, şi a purtat o corespondenţa

asiduă pe aspectul necesitații majorării cuantumului despăgubirilor ce trebuie acordate de Comisia de expropriere, trebuind a fi inclus în acest cuantum şi contravaloarea prejudiciului creat X1 ca urmare a relocării utilităţilor. Toate demersurile efectuate de X1 pe cale amiabila nu au găsit însă vreo soluționare efectiva, X1 fiind nevoita sa avanseze aceste sume de bani pentru relocarea utilităţilor, astfel încât sa nu fie oprita activitatea sa economica şi, implicit, sa crească prejudiciul sau, ca urmare a imposibilității de desfăşurare a activităţii economice (exista în a acest sens la dosarul de fond corespondenţa purtata cu Expropriatorul pentru acoperirea contravalorii lucrărilor de relocare utilităţi).

Pe lângă contractul de antrepriza încheiat cu S4, instanţa de apel urmează a avea în vedere şi contractele încheiate de X1 cu SC S5 pentru realizarea sistemului de iluminat, precum şi cu SC Unilux International SRL, pentru achiziția sistemelor de iluminat. De altfel, toate aceste costuri au fost avute în vedere, în mod complet şi corect, de raportul de expertiza imobiliara evaluatorie, care a avut ca obiect stabilirea şi identificarea prejudiciului cauzat Societății, ca urmare a exproprierii.

În concluzie, prejudiciul suferit de X1, ca urmare a exproprierii este real, cert (determinat) şi actual, nefiind acoperit până în prezent de Expropriator, drept pentru care se impune acoperirea integrala a acestuia, astfel cum a fost stabilit în mod corect de instanţa de fond.

Este nereala alegația Ministerului Public în sensul ca nu s-ar stabili prin expertiza contabila utilitatea acestor costuri suportate în mod direct de X1, de vreme ce expertiza imobiliara este cea care identifica existenta şi cuantumul prejudiciului cauzat Societăţii prin exproprierea suprafeţei de 325 mp, drept pentru care solicitam cenzurarea acestui argument al apelantului.

III. Sentința este legala şi temeinica şi în privinţa acordării cheltuielilor de judecată

Apreciază ca legală şi temeinică acordarea de către instanţa de fond cheltuielilor cu onorariile experților şi onorariile de avocați în cuantumul de 65.826 lei, urmând a respinge critica apelantului şi pe acest aspect, ca nefondată.

Cauza rămâne cu un grad de complexitate ridicat, raportat la obiectul despăgubirilor şi dovedirea prejudiciului cauzat de expropriere, fapt care a condus la administrarea unui probatoriu complex, pe mai mulți ani, cu formularea de obiecțiuni şi răspunsuri la obiecțiuni, apărătorul ales fiind prezent la fiecare termen de judecată. Ca atare, apreciază justificată acordarea cheltuielilor de judecata în cuantumul mai sus indicat, calculat proporțional cu admiterea acțiunii, drept pentru care solicitam respingerea şi acestui motiv de apel.

Pentru toate aceste argumente mai sus enumerate, solicita respingerea apelului Ministerului

Public, ca nefondat, şi menținerea sentinţei civile apelate pe aspectul stabilirii valorii de circulație a terenului şi a cuantumului prejudiciului cauzat Societăţii prin expropriere.

În drept, au fost invocate dispoziţiile art.289 alin.2 Cod procedură civilă.

La data de 27.06.2016 apelanta – reclamantă a depus întâmpinare la apelul formulat de apelantul – pârât Municipiul ....prin Y1solicitând respingerea apelului acestuia ca nefondat şi menţinerea sentinţei civile apelate ca fiind temeinică şi legală în privința acordării valorii despăgubirilor stabilite, contând în contravaloarea terenului expropriat şi prejudiciul cauzat X1 prin exproprierea suprafeţei de 325 mp.

În motivarea întâmpinării, reclamanta a arătat, cu privire la valoarea terenului expropriat, următoarele:

În ce privește primul motiv de apel al Municipiului ...., reclamanta îl apreciază ca nefondat, urmând a fi respins, întrucât valoarea terenului expropriat este stabilită prin raportul de expertiză imobiliară evaluatorie la o dată relativ apropiată datei transferului dreptului de proprietate (constând în data consemnării despăgubiri lor). Or, astfel cum rezulta din ordinul de plata nr…/3.02.2011 emis de Municipiul ....privind consemnarea sumei de 1.504.212,84 lei în baza hotărârii de stabilire a despăgubirilor nr.14/07.12.2010, transferul dreptului de proprietate a operat la aceasta data, respectiv 03.02.2011, şi nu la data de 07.12.2010, data emiterii hotărârii de stabilire a despăgubirilor.

Astfel, conform art.15 din Legea nr.198/2004, "transferul imobilelor din proprietatea privată în proprietatea publica a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale şi în administrarea expropriatorului operează de drept la data plăţii despăgubirilor pentru expropriere sau, după caz, la data consemnării acestora, în condiţiile prezentei legi.

În aceste condiții, pe fondul trendului descendent al tranzacțiilor imobiliare, determinată de blocarea pieței financiare, începând cu sfârșitul anului 2008 şi continuând în anii 2009 - 2013, aspect avut în vedere de Comisia de experți la fila 6 din Raport, valoarea de circulație a Terenului stabilita de Raport la data de 19.11.2012, prin prisma tranzacțiilor real identificate în piața, asupra terenurilor de aceeași natura, şi în aceeași unitate administrativ - teritorială, o apreciază ca fiind una corecta şi legala, care reflecta întocmai valoarea de piața inclusiv la momentul transferului dreptului de proprietate (diferența temporala fiind una rezonabila).

Este nefondată critica Municipiului ....în sensul că Sentința ar fi nelegala, întrucât instanţa de fond a avut în vedere valoarea Terenului de la data depunerii expertizei imobiliare evaluatorie ("Raportul"), iar prin prisma Deciziei nr. ..2015 a Curții Constituționale ar trebui refăcuta analiza experților prin prisma datei la care a avut loc transferul dreptului de proprietate - 03.02.2011.

Data avută în vedere de experți a fost data primei deplasări în teren, respectiv la 19.11.2012, aceasta fiind data efectuării raportului de expertiza, faţa de situația ca raportul a fost depus în dosar la data de 01.10.2013. Solicită să se observe că raportul a avut în vedere valoarea de circulație a terenului stabilită la data primei deplasări în teren a membrilor comisiei de experți, respectiv la 19.11.2012, aspect menționat în raport la filele 2 şi 7. Data de 17.11.2012 reprezintă doar o eroare de tehnoredactare, precizarea fiind efectuata de comisia de experți prin fila 2 a Răspunsului lor la obiecțiuni. De altfel, cursul valutar EURIRON avut în vedere de comisia de experți la stabilirea despăgubirilor este cel din data de 19.11.2012, şi nu cel din 17.11.2012.

Aceasta prima critica a Municipiului ....o apreciază ca nefondată, (i) atât prin prisma

considerentelor Deciziei nr.12/15.0 l.20 15 a Curții Constituționale, publicată în Monitorul Oficial nr. 152/03.03.2015, obligatorie de la data publicării, prin care au fost declarate neconstituționale prevederile art.9 teza a II-a din Legea 198/2004 raportate a sintagma "la data întocmirii raportului de expertiza" cuprinsa în dispoziţiile art. 26 din Legea 33/1994, (ii) cât şi prin prisma argumentelor avute în vedere de membrii comisiei de experți la momentul depunerii Raportului de expertiza, care, pentru a nu prejudicia părțile, ca urmare a volumului substanțial de acte ce a trebuit analizat de membri comisiei pentru determinarea prejudiciului cauzat Societăţi prin expropriere, au avut în vedere valoarea de circulație a Terenului de la data deplasării în teren a comisiei de experți (19.1l.20 12), ca moment inițial al efectuării expertizei.

Or, pe fondul descendent, de notorietate, al preturilor pieței imobiliare, începând cu anul 2012, al înghețării tranzacțiilor imobiliare în ultima perioada a anului 2008, manifestată şi în perioada 2009 - 2013, aspect necontestat de apelanta, apare ce nefondată critica Municipiului ....în sensul presupusei nelegalităţi a Sentinței, întrucât instanţa de fond ar fi trebuit să ia în calcul o altă dată de evaluare, care ar conduce inerent la o valoare mai mare decât cea stabilită la data de 19 .1l.20 12. Ca atare, ar fi chiar lipsit de interes acest prim motiv de apel al Municipiului .....

Oricum, pe fondul descreșterii notorii a valorii de piața a imobilelor (aspect consemnat chiar şi de Raport), este evident ca în anul 2012, valorile de tranzacționare ale terenurilor sunt mai mici faţa de anul 2011. În aceste condiții, sumele identificate de Raport ca valoare reală de piață a terenului expropriat la momentul 19 .1l.20 12, le apreciază ca reflectând întocmai valoarea de piața a Terenului de la momentul transferului dreptului de proprietate. Ca atare, apreciază ca Raportul comisei de experți respectă chiar teza expusă de Curtea Constituționala, prin Decizia nr.12/2015, publicata în M.Of. nr. 152/03.03.2015, fiind aplicata o analiza în spiritul Legii nr.33/1994, data evaluării terenului (respectiv 19 .1l.20 12), fiind apropiata datei transferului dreptului de proprietate asupra terenului (respectiv 03.02.2011), faţa de data depunerii Raportului în instanţa (01.10.2013).

În ce privește al doilea motiv de apel al Municipiului ...., în sensul ca instanţa de fond nu ar fi indicat în considerentele hotărârii motivul pentru care a ales opinia majoritara a experților, şi acesta apare ca nefondat. Apreciază că motivarea alegerii de către instanţa de fond a acestei variante este implicită, prin simplul aspect al faptului că respectiva opinie este majoritară, fiind însușita de 2 dintre cei 3 membri ai comisiei de experți.

Este eronata afirmația Municipiului ....în sensul ca la stabilirea valorii de circulație a

terenului, Raportul ar fi exclus în mod arbitrar contractul de vânzare cumpărare chiar al apelantei X1. Este neîntemeiata aceasta critica, urmând a fi respinsă, de vreme ce Raportul a exclus din analiza sa aceasta tranzacție încheiata la 2.05.2013, motivat de faptul ca terenul, în urma exproprierii, era oricum devalorizat prin obturarea vizibilității sale ca urmare a construirii pasajului denivelat ...., terenul fiind îngropat la piciorul podului, fiind astfel diminuata imaginea şi valoarea de piața a acestuia, iar pe de alta parte, prin prisma trendului descendent al prețului imobilelor (aspect de notorietate, necontestat de părţi), terenul în cauza era oricum devalorizat la momentul vânzării (mai consemnate de altfel în Raport la fila 7.

Pe de alta parte, este din nou greșită şi nereală afirmația Municipiului ...., în sensul că procentele de corecție aplicate de comisia de experți celor 3 valori reținute spre comparare ar fi aplicate aleatoriu. Experții au explicitat în mod detaliat care au fost acești indici de corecție şi pentru ce anume s-au impus a fi aplicați, aspecte relatate de altfel chiar de Raport.

Sunt neîntemeiate şi următoarele 2 motive de apel expuse cu privire la contravaloarea locurilor de parcare, sau ca desființarea acestor locuri de parcare nu ar exista în fapt, urmând a fi respinse în consecința.

Solicită să se observe ca în mod legal şi corect comisia de experți a avut în vedere locurile de parcare ce au dispărut ca urmare a exproprierii celor 325 mp, acestea nefiind translocate în alta parte, pe restul de proprietate al X1, astfel cum greșit menționează apelantul, tocmai pentru a induce în eroare instanţa de apel. Drept urmare, valoarea lor de circulație a fost inclusă în valoarea terenului expropriat, văzut în ansamblu, ca un tot unitar, având în vedere raportarea la celelalte contracte de vânzare cumpărare care au ca obiect terenuri cu destinație comercială similară, în aceeași unitate administrativ teritorială.

Nu se poate face o departajare a locurilor de parcare de valoarea întregului teren expropriat, astfel cum indica apelantul în motivele sale de apel, întrucât o astfel de analiza ar fi rupta de realitatea economica şi sociala. O astfel de analiza rupta din context ar conduce la o analiza care nu ar respecta niciun standard de evaluare, şi nici nu ar reflecta măcar realitatea economică din teren, terenul trebuind văzut ca un tot unitar.

II) Sentința este legală prin prisma prejudiciul acordat X1, cauzat prin expropriere

Este neîntemeiat motivul de apel al Municipiului ....în sensul că nu ar exista prejudiciu cauzat prin expropriere, şi că relocarea construcţiilor amplasate pe terenul expropriat ar fi fost decizia unilaterala a X1, fără a fi generata de expropriere.

Aceasta teza a Apelantului este vădit eronata şi este contrazisa de întreg materialul probator administrat la fond. Relevanta în acest sens este deplasarea în teren la data de 15.12.2010 a reprezentanților Municipiului ...., din cadrul Direcției Transporturi Drumuri şi Sistematizarea Circulației, precum şi din cadrul Direcției de Utilităţi Publice ...., împreuna cu reprezentantul Antreprenorului General al Expropriatorului (S6), al Consultantului (SC S7) şi al Proiectantului Expropriatorului (SC S3), în prezenta reprezentanților X1 şi al arhitecților societăţii (SC S2 SRL).

Cu ocazia deplasării în teren, se încheie Nota de constatare din 15.10.2010 (fila 39 VOL I dosar fond), prin care se constata rețelele şi construcțiile supraterane şi subterane amplasate pe cei 325 mp, ce vor fi afectate de expropriere, şi care vor trebui relocate conform Proiectului de relocare întocmit de S2. Se constata totodată ca se impune refacerea şi aducerea la starea inițiala a platformei interioare afectate de lucrările de expropriere, refacerea celor 2 accese existente în incinta, refacerea şi aducerea la stadiul inițial a terenului şi rețelelor afectate de lucrările de expropriere. Totodată se constată că se impune relocarea rețelei de alimentare cu apa, a rețelei de hidranți, a rețelei de canalizare şi telecomunicații, a rețelei de iluminat perimetral, refacerea gardului din zidărie şi beton cu rol de sprijin şi relocarea a 2 porți metalice culisate (inclusiv sine), precum şi relocarea a 6 stâlpi/catarge cu steaguri (inclusiv fundațiile acestora).

În acest sens, X1 a transmis către proiectantul general al expropriatorului (SC S3) proiectele avizate MLPAT privind rețelele şi utilitățile ce vor trebui relocate din incinta societăţii, pe noile amplasamente, absolut necesare pentru coordonarea cu restul rețelelor de pe domeniul public şi preluarea branșamentelor şi racordurilor aferente.

Ca atare, aceasta Nota de constatare face dovada legăturii de cauzalitate directă dintre exproprierea impusă asupra terenului în suprafaţa de 325 mp şi toate cheltuielile suferite de X1 cu relocarea utilităţilor subterane şi a construcţiilor supraterane pentru care au fost depuse la dosar toate înscrisurile: proiectul de relocare al X1, întocmit de S2, avizat MLPAT; cele 3 Autorizații de construire emise de Primăria ....pentru relocarea utilităţilor, refacerea platformei şi relocarea construcţiilor supraterane, însoțite de cele 3 procese verbal încheiate la terminarea lucrărilor, precum şi de documentația de urbanism aferentă emiterii autorizațiilor de construire (certificate de urbanism, avizele furnizorilor de utilităţi emise anterior obținerii Autorizațiilor de construire, dovezi de plata a taxelor de autorizare, a avizelor, proiectul pentru autorizarea construcţiilor, etc.); contractele de execuție de lucrări.

Apreciază neîntemeiata critică Municipiului ....pe aspectul ca societatea nu ar fi suferit un prejudiciu ca urmare a exproprierii, sau ca membri comisiei doar au adunat cheltuielile efectuate în anii 2011-2012 de către X1. Există dovezi la dosarul cauzei atât cu privire la prestarea în fapt a lucrărilor stabilite prin Raport, cât şi cu privire la existenta legăturii de cauzalitate directă dintre expropriere şi costurile cauzate X1 cu relocarea construcţiilor subterane şi supraterane amplasate pe terenul expropriat.

Apelanta arată că nu vorbeşte în cauza de o redactare a unei documentații sumare, astfel cum susține în mod eronat apelanta, urmând a observa ca la dosarul cauzei sunt 3 documentații avizate MLPAT, pentru emiterea a 3 autorizații de construire, specifice fiecărui tip de lucrare ce trebuia efectuat ca urmare a exproprierii suprafeţei de 325mp. Prejudiciul acordat de instanţa de fond a constat în (i) costurile de proiectare, (ii) costurile de autorizare şi de (iii) executare a lucrărilor de construire a construcţiilor subterane şi supraterane amplasate initial pe suprafaţa de 325 mp supusa exproprierii, fără a fi acordat TVA pentru aceste lucrări. De altfel, nici X1 nu a solicitat aplicarea TVA-ului pentru aceasta parte a despăgubirilor.

Exproprierea X1 cu cei 325 mp situați în str. ... ...., în vederea realizării proiectului "Supralărgire Sosea .... - Pasaj Denivelat" a condus în mod direct la relocarea, pe restul de proprietate al X1 ("Incinta X1"), a utilităţilor, a construcțiilor supraterane şi subterane ce se aflau pe aceasta porțiune de teren expropriată.

Sentința instanţei de fond este legală şi temeinicia ca sub aspectul acordării acestor costuri, cauzate direct de exproprierea suprafeţei de 325 mp, întrucât relocarea utilităţilor a fost impusă de aptul exproprierii, existând o legătura directa dintre acțiunea Expropriatorului şi afectarea nemijlocita a activităţii economice a X1.

În privinţa documentației tehnice ce a stat la baza lucrărilor de relocare utilităţi, arată ca X1 a efectuat Proiectului tehnic de relocare utilităţi ("Proiectul"), avizat MLPAT, prin societatea SC S2("S2"), cu care a încheiat la data de 02.12.2010 un Contract de prestări servicii.

Acest Proiect a fost însușit de Expropriator la data de 15.12.2010 (fila 39 VOL I dosar fond), cu ocazia deplasării pe șantier a tuturor reprezentanților implicați în realizarea proiectului "Supralărgire Sosea .... Pasaj Denivelat", în prezenta reprezentanților X1, în vederea identificării lucrărilor ce urmează fi efectuate pe restul de proprietate al X1, ca urmare a exproprierii celor 325 mp. Cu acea ocazie s-a întocmit Nota de Constatare, ce a avut ca baza de discuție Proiectul realizat de S2. Cu ocazia deplasării în teren, s-a încheiat Nota de constatare din 15.10.2010, prin care se constată rețelele şi construcțiile supraterane şi subterane amplasate pe cei 325 mp, ce vor fi afectate de expropriere, şi care vor trebui relocate conform Proiectului de relocare întocmit de S2. Se constata totodată ca se impune refacerea şi aducerea la starea inițială a platformei interioare afectate de lucrările de expropriere, refacerea celor 2 accese existente în incinta X1 refacerea şi aducerea la stadiul inițial a terenului şi rețelelor afectate de lucrările de expropriere. Totodată se constată că se impune relocarea rețelei de alimentare cu apa, a rețelei de hidranți, a rețelei de canalizare şi telecomunicații, a rețelei de iluminat perimetral, refacerea gardului din zidărie şi beton cu rol de sprijin şi relocarea a 2 porți metalice culisate (inclusiv sine), precum şi relocarea a 6 stâlpi/catarge cu steaguri (inclusiv fundațiile acestora).

În acest sens, X1 a transmis către proiectantul general al expropriatorului (SC S3) proiectele avizate MLP A T privind rețelele şi utilitățile ce vor trebui relocate din incinta Societăţii, pe noile amplasamente, absolut necesare pentru coordonarea cu restul rețelelor de pe domeniul public şi preluarea branșamentelor şi racordurilor aferente.

Ca atare, aceasta Nota de constatare face dovada legăturii de cauzalitate directă dintre exproprierea impusă asupra terenului expropriat, în suprafaţa de 325 mp şi toate cheltuielile suferite de X1 cu relocarea utilităţilor şi a construcţiilor supraterane pentru care au fost depuse, la dosarul de fond, toate înscrisurile proiectul de relocare al X1, întocmit de S2, avizat MLPAT; cele 3 Autorizații de construire emise de Primăria ....pentru relocarea utilităţilor, refacerea platformei şi relocarea construcţiilor supraterane, însoțite de cele 3 procese verbale încheiate la terminarea lucrărilor, precum şi de documentația de urbanism aferenta emiterii autorizațiilor de construire (certificate de urbanism, avizele furnizorilor de utilităţi emise anterior obținerii Autorizațiilor de construire, dovezile privind plata taxelor de autorizare, a avizelor, proiectul pentru autorizarea construcţiilor, etc.); contractele de execuție de lucrări.

Astfel, învederează faptul ca, pentru realizarea Proiectului, a fost necesara obținerea a 3 Autorizăţii de Construire de la Primăria ... ...., autorizații ce au implicat obținerea de certificate de urbanism şi a avizelor impuse de aceste certificate, fiind generate în sarcina X1 costuri pentru fiecare dintre ele:

- AC nr….din 10.05.2011, pentru executarea lucrărilor de reamplasare rețele subterane de incinta ca urmare a Supralărgirii Sos. .... - Rețele Apa Canalizare la imobilul din str. Barbu Văcărescu, nr.201.

- AC nr…. din 06.05.2011 pentru executarea lucrărilor de reamplasare totemuri şi steaguri inscripționate …" şi "..";

- AC nr. … din 06.05.2011 pentru modificarea platformei carosabile interioare şi gard perimetral, refacere accese.

În privinţa executării lucrărilor de relocare conform Proiectului, precizează ca X1, în calitate de beneficiar a încheiat cu S4, în calitate de Antreprenor, Contractul de execuție nr…./15.06.2011.

Contravaloarea executării de către S3 a lucrărilor de relocare utilităţi conform Proiectului a fost stabilita la suma de 129.665 EUR plus TVA. Lucrările de execuție au fost demarate la 22.06.20 11 (după punerea în întârziere a Municipiului ....pe aspectul existentei prejudiciului), fiind finalizate până la data emiterii Sentinței apelate, existând depuse la dosar cele doua procese verbale de recepție la terminarea lucrărilor. Precizează că în speța s-a impus încheierea a doua procese verbale la terminarea lucrărilor, în etape diferite, întrucât după terminarea lucrărilor în incinta X1, urmau a fi executate de S3 o serie de lucrări abia după finalizarea lucrărilor în zona de către Expropriator, întrucât erau în strânsa legătura cu aceste din urma lucrări.

Menționează ca aceste lucrări au fost impuse numai pentru readucerea terenului rămas în proprietatea X1 la destinația sa inițiala, anterior exproprierii, astfel încât X1 să - şi continue în mod normal şi nestingherit activitatea sa economică.

În relația cu Expropriatorul, X1 a menționat în permanenţa, şi a purtat o corespondenţa

asiduă pe aspectul necesitații majorării cuantumului despăgubirilor ce trebuie acordate de Comisia de expropriere, trebuind a fi inclus în acest cuantum şi contravaloarea prejudiciului creat X1 ca urmare a relocării utilităţilor. Toate demersurile efectuate de X1 pe cale amiabila nu au găsit însă vreo soluționare efectiva, X1 fiind nevoita sa avanseze aceste sume de bani pentru relocarea utilităţilor, astfel încât sa nu fie oprita activitatea sa economica şi, implicit, sa crească prejudiciul sau, ca urmare a imposibilității de desfăşurare a activităţii economice (exista în a acest sens la dosarul de fond corespondenţa purtata cu Expropriatorul pentru acoperirea contravalorii lucrărilor de relocare utilităţi).

Pe lângă contractul de antrepriza încheiat cu S4, instanţa de apel urmează a avea în vedere şi contractele încheiate de X1 cu SC S5 pentru realizarea sistemului de iluminat, precum şi cu SC Unilux International SRL, pentru achiziția sistemelor de iluminat. De altfel, toate aceste costuri au fost avute în vedere, în mod complet şi corect, de raportul de expertiza imobiliara evaluatorie, care a avut ca obiect stabilirea şi identificarea prejudiciului cauzat Societății, ca urmare a exproprierii.

În concluzie, prejudiciul suferit de X1, ca urmare a exproprierii este real, cert (determinat) şi actual, nefiind acoperit până în prezent de Expropriator, drept pentru care se impune acoperirea integrala a acestuia, astfel cum a fost stabilit în mod corect de instanţa de fond.

Este nereala alegația Ministerului Public în sensul ca nu s-ar stabili prin expertiza contabila utilitatea acestor costuri suportate în mod direct de X1, de vreme ce expertiza imobiliara este cea care identifica existenta şi cuantumul prejudiciului cauzat Societăţii prin exproprierea suprafeţei de 325 mp, drept pentru care solicitam cenzurarea acestui argument al apelantului.

III. Sentința este legala şi temeinica şi în privinţa acordării cheltuielilor de judecată

Apreciază ca legală şi temeinică acordarea de către instanţa de fond cheltuielilor cu onorariile experților şi onorariile de avocați în cuantumul de 65.826 lei, urmând a respinge critica apelantului şi pe acest aspect, ca nefondată.

Cauza rămâne cu un grad de complexitate ridicat, raportat la obiectul despăgubirilor şi dovedirea prejudiciului cauzat de expropriere, fapt care a condus la administrarea unui probatoriu complex, pe mai mulți ani, cu formularea de obiecțiuni şi răspunsuri la obiecțiuni, apărătorul ales fiind prezent la fiecare termen de judecată. Ca atare, apreciază justificată acordarea cheltuielilor de judecata în cuantumul mai sus indicat, calculat proporțional cu admiterea acțiunii, drept pentru care solicitam respingerea şi acestui motiv de apel.

Pentru toate aceste argumente mai sus enumerate, solicita respingerea apelului Municipiului ....prin Y1, ca nefondat, şi menținerea sentinţei civile apelate pe aspectul stabilirii valorii de circulație a terenului şi a cuantumului prejudiciului cauzat societăţii prin expropriere.

**Deliberand** asupra apelurilor, Curtea retine urmatoarele:

In ceea ce priveste apelul promovat de Ministerul Public, Curtea constata ca aspectele critice principale au privit cuantumul prejudiciului, apreciat ca fiind prea mare si contravaloarea prejudiciului cauzat reclamantei prin expropriere.

Raspunzand punctual criticilor si aspectelor invocate in sustinerea acestora, Curtea retine justetea afirmatiilor apelantului privind necesitatea evaluarii portiunii de teren expropriate la data transferului dreptului de proprietate, astfel cum s-a statuat prin decizia nr 12/2015 a Curtii Constitutionale. In egal masura, Curtea retine si justetea sustinerilor apelantului, relative corectei aplicari a prevederilor art 26 din legea 33/1994, in sensul ca pentru evaluarea terenului trebuie avut in vedere pretul cu care se vand in mod obisnuit imobilele similar, semnficiatia acestei sintagme fiind aceea de a ne raporta la pretul real de tranzactionare si nu la pretul de ofertare. Pentru a da satisfactie acestor reguli ce decurg din dispotiziile legale anterior enuntate, astfel cum au fost interpretate in jurisprudenta instantei supreme cat si a forului constitutional, astfel cum s-a evidentiat deja, Curtea a efectuat din oficiu demersuri pentru obtinerea elementelor comparabile, constand in contracte de vanzare cumparare, avand ca obiect terenuri similar situate in aceeasi unitate teritorial administrative si perfectate in jurul datei la care a avut loc transferul dreptului de proprietate: 03 02 2011, reprezentat de data consemnarii despagubirii pe numele proprietarului expropriat, conform principiului instituit de dispozitiile art 28 din legea 33/1994.

In urma obtinerii elemetelor comparabile, care sa respectate rigorile normelor legale, s-a efectuat o expertiza evaluatorie de catre o comisie de experti care a stabilit atat valoarea lotului de teren expropriat la data trasnferului dreptului de proprietate. In acest context, aspectele critice formulate de apelant privind modul in care in prima instant au fost selectate si valorificate comparabilele folosite de experti nu mai au suport in actual realitate probatorie, in conditiile in care raportul de expertiza evaluator a fost refacut in etapa procesuala a apelului, iar Curtea se va raporta la concluziile acestei lucrari de specialitate.

Astfel, potrivit acestui raport de expertiza, valoarea terenului supus exproprierii a fost stabilita de comisia de experti la suma de 914 000 de lei, pretul unitar fiind de 660 euro/mp. Intrucat s-au incuviintat partial obiectiunile formulate de reclamanta la raportul de expertiza, comisia a raspuns evidentiind ca terenul expropriat a fost evaluat ca avand destinatie comerciala, iar prima comparabila reprezentata de un contract de vanzare cumparare perfectat in anul 2011 are ca obiect un teren in suprafata de 15554 mp, ce apare in contract ca fiind intravilan agricol liber de constructii, dar la momentul efectuarii expertizei pe teren era edificat un ansamblu de cladiri cu destinatia de birouri : Floreasca Park, cu precizarea ca exista un plan urbanistic de detaliu ce permite edificarea unor astfel de constructii. Totodata expertiza arata ca, in ipoteza in care s-ar considera ca planul urbanistic anterior mentionat ar fi insuficient pentru a califica terenul, obiect al contractului de vanzare cumparare ce constituie prima comparabila, ca avand destinsatia comerciala pe deplin stabilita, valoarea unitara a terenului supus exproprierii ar fi de 1085 euro/mp, ceea ce face ca valoarea intregului lot de teren sa fie de 1502400 de lei.

Valorile anterior mentionate sunt redate fara adaugarea TVA-ului, comisia de experti calculand pentru fiecare variant in parte valoarea acestei taxe cat si valoarea despagubirii, constand in evaluarea terenului expropriat, cu adaugarea TVA-ului.

Pentru clarificarea caracterului fondat sau nefondat al acestei critici, Curtea considera necesar sa faca urmatoarele precizari: valoarea despagubirii cat si a contravalorii prejudiciului sunt stabilite de prima instant in euro dar si in lei, fiind mentionat echivalentul concret al sumelor evidentiate in euro, ceea ce obliga instanta de control judiciar sa se raporteze la valorile exprimate in lei, din moment ce tribunalul nu a stabilit valorile in euro, cu mentinea ca se vor concretiza in echivalentul lei la data platii, iar reclamanta nu a criticat acest aspect prin motivele de apel depuse, desi prin actiunea introductiva a formulat o solicitare in acest sens.

In acest context procedural, retinand si ca reclamanta prin conduita sa procesuala a acceptat practic valoarea despagubirilor in moneda nationala, Curtea apreciaza ca urmatoarea chestiune ce se impune a fi transata este cea a acordarii TVA-ului aferent despagubirii reprezentate de contravaloarea terenului supus exproprierii, aspect ce a constituit obiect de critica al apelului promovat de reclamanta. Pentru clarificarea acestei chestiuni, s-a administrat proba cu expertiza contabila, care a avut, alaturi de alte obiective, si pe acela de a se stabili daca exista o posibilitate legala a reclamantei de a recupera TVA-ul achitat la momentul incasarii despagubirii. Avand in vedere concluziile transante ale comisiei de experti contabili, in sensul ca nu exista in favoarea reclamantei o astfel de posibilitate legala de recuperare a TVA-ului in cadrul mecanismului de rambursare. Pe cale de consecinta, avand in vedere prevederiule art 26 din legea 33/1994 care stabilesc ca despaguvirea acordata proprietarului trebuie sa acopere atat valoarea terenului expropriat cat si a prejudiciului cauzat prin expropriere, luand in considerare si faptul ca TVA-ul constituie o taxa aplicata valorii despagubirii ce se va incasa de societatea reclamanta, de natura sa determine in mod inerent o diminuare concreta ca cuantumului despagubirii, facand astfel ca reparatia sa nu mai fie pe deplin acoperitoare si avand in vedere ca insusi expropriatorul a inteles sa achite reclamantei valoarea TVA-ului aferent despagubirii consemnate prin hotararea contestata in litigiul pendinte, Curtea apreciaza ca se impune acordarea contravalorii acestei taxe, corespunzator despagubirii, constand in valoarea terenului supus exproprierii.

Prin urmare, valorificand aspectele transate potrivit celor de mai sus, Curtea constata ca in ipoteza in care ne-am raporta la valoarea despagubirii (constituind valoarea terenului expropriat) stabilita prin raportul de expertiza evaluator in variant initiala: 914 800 lei la care se adauga TVA-ul corespunzator, rezultand o valoare de 1133360 de lei, nu este posibila reformarea sentintei apelate in considerarea acestei valori, deoarece este inferioara celei stabilite prin hotararea autoritatii administrative contestate: 1213091 lei, ceea ce ar duce la incalcarea principiilor instituite prin dispozitiile art 26 alin 2 din legea 33/1994. In situatia in care ne-am raporta la valoarea despagubirii evidentiata de experti prin raspunsul la obiectiunile incuviintate reclamantei:1502400 de lei, la care se adauga TVA-ul aferent, rezultand o valoare de 1862967 de lei, in egala masura nu este posibila reformarea hotararii primei in considerarea acestei valori, deoarece cuantumul despagubirii, constand in valoarea lotului de teren expropriat este superioara celei stabilite de prima instant, deoarece ar conduce la incalcarea principiului non reformation in pejus, consacrat de prevederile art 481 cod procedura civila, atata timp cat reclamanta nu a formulat critici pe aspectul cuantumului despagubirii.

Suplimentar, Curtea invedereaza ca valoarea despagubirii apreciata ca fiind corecta este cea stabilita de comisia de experti prin raspunsul la obiectiuni, in sensul ca actul de vanzare cumparare , examinat drept prima comparabila, trebuie luat in considerare ca avand obiect un teren cu categoria de folosinta mentionata in chiar cuprinsul clauzelor contractelor, potrivit celor deja invederate, deoarece pretul a fost stabilit de parti in considerarea acestei situatii concrete existente la momentul perfectarii contractului. Edificarea unui ansamblu de cladiri cu destinatia de birouri, element luat in calcul pentru a stabili destinatia comerciala actual a lotului de teren, nu este de natura sa conduca la o alta concluzie, deoarece construirea pe teren este un fapt ulterior incheierii contractului, iar din clauzele contractului nu reiese ca pretul ar fi fost stabilit in considerarea acestei utilizari viitoare a terenului.

In ceea ce priveste ultima critica formulata de apelantul Ministerul Public, privind, in esenta, realitatea si utilitatea cheltuielilor de relocare a lucrarilor si utilitatilor terestre si subterane existente pe lotul de teren supus exproprierii, Curtea retine caracterul nefondat al acestei critici, subliniind cu caracter preliminar faptul ca dovada cheltuielilor solicitate s-a realizat prin multitudinea de inscrisuri depuse la dosarul de fond in sustinerea acestor pretentii, inscrisuri ce probeaza demersurile finalizate, facute de reclamanta pentru a obtine autorizarea corespunzatoare a lucrarilor de relocare efectuate, pentru proiectarea acestora in acord cu exigentele legale cat si pentru executarea operatiunilor de reamplasare a tuturor lucrarilor si utilitatilor. Deopotriva, Curtea retine ca necesitatea si utilitatea lucrarilor de relocare rezulta din interpretarea coroborativa a tuturor acestor mijloace de proba existente in dosarul primei instante, la care se adauga si raportul de expertiza contabila efectuat in etapa procesuala a apelului.

Sub aspectul evaluarii, raportul de expertiza contabila realizat in cursul judecatii apelului stabileste contravaloarea lucrarilor de relocare la suma de 732330 de lei, cu precizarea ca evaluarea a fost realizata punctual pentru fiecare etapa parcursa de reclamanta pentru realizarea operatiunii: autorizare, proiectare si executie.

Totodata, Curtea retine existenta unei legaturi de cauzalitate directa intre exproprierea portiunii de teren de 325 mp si necesitatea reamplasarii constructiilor si lucrarilor aflate pe terenul expropriat, asa cum releva materialul probator administrat in cele doua etape procesuale parcurse (fiind vorba de toata documentatia aferenta operatiunii de relocare a utilitatilor terestre si subterane) in conditiile in care terenul trebuia predate autoritatilor publice implicate in expropriere liber de orice sarcini, atat din punct de vedere juridic cat si din punct de vedere material, acest lucru impunandu-se si prin raportare la obiectivul de utilitate publica ce urma a fi realizat pe terenurile incadrate in culoarul de expropriere.

Apreciind ca sumele cheltuite pentru relocarea utilitatilor sunt necesare, utile si dovedite de materialul probator existent la dosar, asa cum s-a evidentiat in cele ce preced, iar valoarea acestor cheltuieli este stabilita de raportul de expertiza contabila administrate in etapa procesuala a apelului, Curtea constata ca valoarea cheltuielilor de relocare calculata de expert este inferioara celei acordate de prima instanta: 764050 de lei, ceea ce releva caracterul intemeiat al acestei critici si atrage necesitatea reformarii sentintei atacate sub acest aspect.

In ceea ce priveste apelul promovat de reclamanta, Curtea constata ca s-au formulat critici exclusive sub aspectul necesitatii acordarii TVA-ului aferent valorii terenului expropriat, cat si sub aspectul necesitatii acordarii dobanzii legale corespunzator cheltuielilor de relocare a lucrarilor si utilitatilor existente pe teren anterior exproprierii.

In privinta primei critici, relative taxei pe valoarea adaugata, Curtea a raspuns deja acestui aspect, pornind de la concluziile raportului de expertiza contabila, retinand totodata si sustinerile apelantei reclamante, in sensul ca din econimia prevederilor codului fiscal ( art 126, art 127 si art 128), in sensul ca despagubirea incasata de reclamanta in calitate de proprietar expropriat este supusa impozitarii din punct de vedere al taxei pe valoarea adaugata, fara insa a avea posbilitatea legala de a-si recupera TVA-ul prin mecanismele de rambursare a acestei taxe, asa cum confirma raportul de expertiza contabila. Avand in vedere ca valoarea despagubirii constand in contravaloarea lotului de teren suspus exproprierii, va ramane cea stabilita de instanta de fond, potrivit distinctiilor anterior evidentiate, solutie impusa de imperativul respectarii principiului neacordarii pe cale judiciara a unei despagubiri inferioara celei stabilite prin hotararea contestata, cat si a principiului non reformation in pejus, procentul corespunzator taxei pe valoare adaugata se va aplica despagubirii stabilite de tribunal, urmand ca parata sa fie obligate si plata acestei sume.

In referire la cea de-a doua chestiunea supusa dezbaterii judiciare in etapa apelului, privind dobanda legala aferenta sumelor cheltuite cu operatiunea de relocare a utilitatilor terestre si subterane aflate la momentul exproprierii pe terenul in discutie, Curtea retine de asemenea justetea sustinerilor reclamantei, apreciind ca se impune acordarea dobanzii legale remuneratorii in reglementarea OUG 13/2011. Pentru fundamentarea acestei, Curtea se raporteaza la prevederile art 26 din legea 33/1994 care stabilesc ca despagubirea aferenta exproprierii se compune din valoarea reala a terenului expropriat si prejudicial cauzat prin expropriere, cu precizarea ca legiuitorul stabileste criteriile generale pe baza carora se realizeaza evaluarea terenului, dar nu circumstantiaza in niciun fel notiunea de prejudiciu, ceea ce conduce la idea ca se face trimitere la institutia juridical a prejudiciului din dreptul comun. Prejudiciul cuprinde doua elemente: paguba efectiva, damnum emergens si profitul nerealizat, lucrum cesans. Dobanda legala solicitata de reclamanta se integreaza notiunii de lucrum cesans, dobanda reprezentand o modalitate legala de a evalua contravaloarea lipsei de folosinta a unei sume de bani. In acest context, Curtea considera ca se impune acordarea dobanzii legale remuneratorii, in conditiile in care reclamanta urmareste sa obtina contravaloarea folosintei sumelor investite in realizarea operatiunii de reamplasare, nepunandu-se problema unei neexecutari la scadenta a unei obligatii pentru a da eficienta dobanzii penalizatoare. Avand in vedere modul global de stabilire a valorii a tuturor cheltuielilor de relocare, Curtea apreciaza ca se impune acordarea dobanzii legale raportat la totalul acestor sume si nu defalcat pentru fiecare cheltuiala efectuata, de la data platii, context in care se impune reformarea sentintei atacate pe acest aspect, urmand a fi obligata parata la plata sumei de 178216,04 lei, astfel cum a stabilit raportul de expertiza contabila efectuat in cauza.

In ceea ce priveste apelul paratului Municipiului Bucuresti, Curtea constata ca s-au formulat o serie de critici legate de modul de evaluare a terenului, punctand asupra necesitatii aplicarii celor statuate de Curtea Constitutionala prin decizia nr 12/2015, cat si asupra modalitatii nemotivate de alegere a valorii terenului, de stabilire a comparabilelor folosite in cursul judecatii in rima instanta, inclusiv in privinta aplicarii corectiilor de catre comisia de experti. Raportat la aceste aspect critice, Curtea apreciaza ca a raspuns deja in cele ce preced, evidentiind ca in faza procesuala a apelului a fost refacut raportul de expertiza evaluatorie, cu respectarea celor statuate de Curtea Constitutionala prin decizia nr 12/2015 si a prevederilor art 26 alin 3 din legea 33/1994, sens in care s-au facut demersuri la institutiile publice legal abilitate pentru obtinerea contractelor de vanzare cumparare pertinente (avand ca obiect terenuri similare, din aceeasi unitate administrativ teritoriala si perfectate in jurul datei de transfer al dreptului de proprietate) care au servit drept comparabile in operatiunea de evaluare a terenului expropriat. In egala masura, Curtea arata ca indicii de corectie aplicati la efectuarea expertizei in apel au fost cei necesari si corespunzatori caracteristicilor terenurilor, obiect ai comparabilele analizate, raportat si la situatia concreta a terenului supus procedurii de expropriere si evaluare.

Apelanta parata a mai criticat sentinta atacata si din perspectiva neevaluarii prejudiciului pretins de reclamanta, constand in relocarea constructiilor si utilitatilor existente pe terenul expropriat. Curtea evidentiaza ca a incuviintat efectuarea unei expertize contabile pentru clarificarea acestui aspect, expertiza stabilind valoarea prejudiciului cauzat de relocarea lucrarilor si utilitatilor aflate pe lotul expropriat, luand in considerare toate cheltuielile reale efectuate de reclamanta.

S-a mai invocate si faptul ca nu exista legatura de cauzalitate intre expropriere si operatiunea de relocare a utilitatilor existente pe portiunea supusa exproprierii . Curtea a raspuns deja acestei chestiuni, astfel ca nu se impune reluarea argumentatiei, subliniind cu character suplimentar doar faptul ca legatura de cauzalitate reiese din materialitatea faptului juridic al exproprierii, care a insemnat deposedarea reclamantei de suprafata de teren de 325 mp, ceea ce a condus la imposibilitatea folosirii lucrarilor, instalatiilor si celorlalte utilitati existente pe acest teren, determinand astfel reclamanta sa demareze operatiunile necesare de reamplasare a acestora pe o alta locatie pentru a se putea servi in continuare de amenajarile respective.

In finalul motivelor de apel, paratul a criticat cuantumul prea mare al cheltuielilor de judecata acordate de instant de fond in favoarea reclamantei: 62226,09 de lei, raportat la complexitatea dosarului si munca aparatorului, cerand reducerea acestor cheltuieli.

Pentru a cenzura aceste aspecte critice, Curtea porneşte în analiza sa de la interpretarea dispoziţiilor art 274 alin 3 cod procedură civilă, care conferă instanţei posibilitatea reducerii, respectiv majorării onorariului de avocat, în raport de anumite criterii: valoarea şi complexitatea cauzei, munca depusă de avocat, precum şi circumstanţele particulare ale litigiului. Deşi textul de lege face referire expres doar la cateva aspecte: valoarea şi complexitatea cauzei, munca depusă de avocat, precum şi circumstanţele particulare ale litigiului, Curtea reţine că această enumerare nu poate fi calificată drept limitativă, ci exemplificativă, deoarece scopul acestei norme juridice este aceea de a conferi organului judiciar un drept real de apreciere a prestaţiei a apărătorului, reflectată în onorariul de avocat, cu luarea în considerare a tuturor aspectelor relevante şi particulare fiecărei speţe în parte, atunci când este cazul, pentru a se ajunge la o concluzie cât mai obiectivă şi fidelă realităţii. În acest sens, relevante sunt şi alte criterii de apreciere, cum ar fi volumul de muncă al avocatului, obiectul litigiului, gradul de dificultate şi complexitate al cauzei, durata procedurii, diligenţele depuse de avocat personal în vedere administrării probatoriului, prezenţa acestui la termenele de judecată acordate de instanţă. Făcând aplicarea tuturor acestor criterii în cauza de faţă, Curtea constată că, în primă instanţă, dosarul a fost solutionat dupa parcurgerea mai multor termene de judecata, reclamanta fiind reprezentata de avocat oe arcursul judecatii in prima instanta, s-a administrat un probatoriu destul de complex, prin depunerea unei documentatii ample de catre reclamanta si prin administrarea probei cu expertiza. Reclamanta a formulat si o cerere precizatoare a actiunii introductive, suplimentandu-se astfel pretentiile deduse judecatii, depunand la dosar si note de sedinta. Având în vedere aceste aspecte, ce ţin de traiectoria procesuală a litigiului de fond, coroborate cu faptul că, prin raportare la obiectul cauzei, litigiul prezintă un grad mediu de dificultate, Curtea apreciază, raportându-se la toate criteriile anterior menţionate, că suma acordată de prima instanţă este este prea mare faţă de prestaţia avocatului, de dificultatea litigiului, valoarea acestuia şi faţă de volumul probatoriu ce se impunea a fi studiat în cauză, motiv pentru care se impune reducerea onorariuluide avocat, în temeiul dispoziţiilor art 274 alin 3 cod procedură civilă.

În acest context, Curtea apreciază că valoarea litigiului nu constituie un criteriu de natură să determine prin el însuşi obligatoriu mărimea cuantumului cheltuielilor de judecată, în condiţiile în care acest criteriu are o importanţă egală cu a celorlalte elemente anterior enunţate şi i se dă eficienţă în mod conjugat cu aplicarea celorlalte criterii, astfel încât valoarea cheltuielilor de judecată constând în onorariul avocaţial trebuie sa fie rezultatul evaluării coroborate, prin prisma tuturor acestor criterii.

Organul judiciar stabileşte cuantumul cheltuielilor de judecată în raport de criteriile instituite de normele procedurale şi de orice alte aspecte relevante ce ţin, în esenţă, de dificultatea speţei şi de diligenţele depuse de apărător, în condiţiile în care onorariul de avocat cuantifică şi remunerează volumul şi calitatea muncii apărătorului în procesul respectiv.

Faţă de toate aceste motive, reţinând şi faptul că onorariul de avocat trebuie să se supună şi cerinţei rezonabilităţii, Curtea, dând eficienţă tuturor acestor criterii şi aspecte, consideră că acordarea unei sume de 6000 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată este de natură să răspundă acestor exigenţe şi să păstreze un just echilibru între interesul părţii care a avansat cheltuielile, de a şi le recupera integral sau cel puţin într-o proporţie rezonabilă şi interesul părţii care pierde procesul de a nu fi obligată să suporte cheltuieli de judecată nereale, nenecesare (inutile) şi nerezonabile. Aşa cum rezultă din analiza criteriilor de stabilire a onorariului de avocat, cele două interese contrarii ajung să fie în echilibru atunci când cerinţa rezonabilităţii este respectată din perspectiva ambelor interese aflate în concurs, aceste criterii constituind de fapt numitorul comun, în temeiul căruia trebuie exercitată cenzura asupra cererilor contradictorii ale părţilor litigante.

Pentru toate aceste considerente, dand eficienta prevederilor art 296 cod procedura civila, Curtea va admite cele trei apeluri, va schimba partial sentinta atacata, in sensul ca va reduce la suma de 732330 de lei valoarea prejudiciului cauzat prin expropriere, va obliga paratul sa achite reclamantei dobanda legala aferenta preudiciului, in valoare de 178216,04 lei, va oblige paratul la plata contravalorii tva-ului aferent contravalorii terenului expropriat, in valoare de 356660,4 lei si va reduce cheltuielile de judecata stabilite de prima instanta la suma de 6000 de lei.

Se vor mentine celelalate dispozitii ale sentintei apelate.

Fata de solutia ce se va pronunta, Curtea, facand aplicarea prevederilor art 274 cod procedura civila, va obliga paratul la plata sumei de 6000 de lei, reprezentand onorariul aferent expertizei contabile in favoarea reclamantei, cu titlu de cheltuieli de judecata.

PENTRU ACESTE MOTIVE

ÎN NUMELE LEGII

DECIDE:

Admite apelurile formulate de **SC X1**, cu sediul în ..., şos. ..judeţul ... şi cu sediul ales la SCA ".." în ...., str…, de apelantul – pârât **MUNICIPIUL ....PRIN Y1**cu sediul în ...., b-dul . şi de apelantul **MINISTERUL PUBLIC – PARCHETUL DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL ....cu sediul** în ...., str…. împotriva deciziei civile nr. …, pronunţate de către Tribunalul ....- Secţia …, în dosarul nr......

Schimbă în parte sentinţa atacată, în sensul că:

Reduce valoarea prejudiciului cauzat reclamantei la suma de 732.330 lei.

Obligă pârâtul Municipiului ....la plata către reclamantă a dobânzii legale aferente prejudiciului, dobânda constând în suma de 178.216,04 lei, precum şi la plata contravalorii TVA-ului aferent despăgubirii, constând în contravaloarea terenului expropriat, în sumă de 356.660,4 lei.

Reduce cheltuielile de judecată stabilite la fond în favoarea reclamantei la suma de 6.000 lei, cu aplicarea art.274 alin.3 din Codul de procedură civilă.

Menţine celelalte dispoziţii ale sentinţei apelate.

Obligă intimatul - pârât Municipiul ....la plata către apelanta - reclamantă la suma de 6.000 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată, aferente apelului.

Cu recurs în 15 zile de la comunicare.

Pronunţată în şedinţa publică, azi, ….

PREŞEDINTE JUDECĂTOR

1020 …

GREFIER

…