

ROMÂNIA
CURTEA DE APEL CLUJ
SECȚIA I CIVILĂ



DOSAR CIVIL NR. 1/2021/10000

ÎNCHEIERE

Sedința publică din data de 15 iunie 2021

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE: .

JUDECĂTOR:

GREFIER: .

S-a luat în examinare apelul declarat de apelantul pârât U J C, împotriva sentinței civile nr. 7 din 2021, pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 15021/10000/2021, cauza privind și pe intimata reclamantă A I SRL, cu participarea, în calitate de reprezentant legal, a PARCHETULUI DE PE LÂNGĂ CURTEA DE APEL CLUJ, având ca obiect expropriere.

La apelul nominal făcut în ședință publică se prezintă pentru intimata reclamantă doamna avocat CIT, cu împuternicire avocațială aflată la fila 23 din dosar și doamna procuror V S, lipsă fiind celelalte părți.

Procedura de citare este legal îndeplinită cu toate părțile.

La data de 08.06.2021, intimata reclamantă a depus la dosar poziția procesuală față de oportunitatea sesizării Î.C.C.J. în procedura prevăzută de disp. art. 519 și urm. C.pr.civ. pusă în discuție la termenul de judecată anterior.

La data de 09.06.2021, apelantul pârât a depus la dosar poziția procesuală față de oportunitatea sesizării Î.C.C.J. în procedura prevăzută de disp. art. 519 și urm. C.pr.civ. pusă în discuție la termenul de judecată anterior.

La data de 14.06.2021, Parchetul de pe lângă Curtea de Apel Cluj a transmis la dosar poziția procesuală față de disp. art. 519 și urm. C.pr.civ. pusă în discuție la termenul de judecată anterior.

S-a făcut referatul cauzei, după care:

Reprezentanta intimătei reclamante arată că susține poziția procesuală exprimată prin înscrisul depus la dosar pentru acest termen de judecată.

Reprezentanta Parchetului de pe lângă Curtea de Apel Cluj susține poziția procesuală exprimată în scris și solicită instanței să aibă în vedere că nu se pune în discuție o chestiune de aplicare în timp dispozițiilor legale prevăzute de art. 22 alin. 5 și 6 din Legea nr. 255/2010, astfel cum aceasta a fost modificată, ci o chestiune de interpretare a acestui text legal.

CURTEA

După deliberare, urmează a dispune, din oficiu, sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție pentru pronunțarea unei hotărâri prealabile în procedura prevăzută de art. 519 și următoarele C.pr.civ., referitoare la interpretarea dispozițiilor art. 22 alin. 6 din Legea nr. 255/2010, astfel cum aceasta a fost modificată prin Legea nr. 233/2018.

Analizând actele și lucrările dosarului:

1. Constată admisibilitatea sesizării, în conformitate cu prevederile art. 519 Cod procedură civilă, motivat de faptul că:

1. De lămurirea modului de interpretare/aplicare a dispozițiilor art. 22 alin.6 din Legea nr. 255/2010, astfel cum aceasta a fost modificată prin Legea nr. 233/2018 depinde soluționarea pe fond a cauzei, deoarece cuantumul despăgubirilor cuvenite reclamantei pentru imobilul expropriat se calculează raportat la prevederile art.22 alin.6 din Legea nr.255/2010, astfel cum a fost modificată prin Legea nr.233/2018, această chestiune fiind invocată prin cererea de apel.

2. Problema de drept enunțată este nouă, deoarece, prin consultarea jurisprudenței, s-a constatat că asupra acestei probleme Înalta Curte de Casație și Justiție nu a statuat printr-o altă hotărâre, astfel cum rezultă din consultarea site-ului Înaltei Curți de Casație și Justiție.

Asupra admisibilității sesizării, Curtea constată, în plus, că instanța care sesizează Înalta Curte de Casație și Justiție judecă în ultimă instanță cauza, având competența legală în acest sens.

Problema de drept enunțată este nouă, chiar dacă norma legală a cărei interpretare se solicită nu este foarte recent intrată în vigoare, întrucât, urmare a cercetărilor efectuate, nu a fost identificată practică judiciară consistentă în materie, în condițiile în care acțiunile având ca obiect exproprieri efectuate în temeiul acestei legi au început a fi înregistrate pe rolul instanțelor numai începând cu anul 2019. Concluzia este că asupra chestiunii de drept puse în discuție nu au fost date dezlegări relevante pe cale jurisprudențială care să prezinte caracterul unei practici judiciare conturate și constante.

3. Problema de drept nu face obiectul unui recurs în interesul legii în curs de soluționare, conform evidențelor Înaltei Curți de Casație și Justiție, consultate în data de 15.06.2021.

II. Expunerea succintă a procesului:

1. Obiectul litigiului poartă asupra cererii reclamantei, formulată în contradictoriu cu pârâtul reclamanta solicitându-se ca prin hotărârea pe care o va pronunța instanța să se dispună anularea în parte Hotărârii nr. 1 emisă de Comisia pentru verificarea dreptului de proprietate sau a altui drept real constituită în temeiul Hotărârii nr. 1 adoptată de Consiliul Județean Cluj cu modificările ulterioare, în ceea ce privește cuantumul despăgubirilor stabilite în favoarea reclamantei, să se stabilească cuantumul despăgubirilor datorate reclamantei reclamante pentru terenul expropriat, identificat în C.F. nr. 1/2018, nr. top. 1/2018 (nr. cad. 1/2018) în suprafață de 1.028 m.p. la suma de 420.920 lei și să fie obligat pârâtul la plata acesteia, cu cheltuieli de judecată.

2. În motivarea cererii s-a arătat că reclamanta a deținut în proprietate parcela de teren de 1028 m.p. care face parte din terenul identificat în C.F. nr. 1/2018, nr. top. 1/2018.

(nr. cad. 1/2018). Prin Hotărârea nr. 1 de stabilire a cuantumului despăgubirii din data 29.03.2018 emisă de Comisia pentru verificarea dreptului de proprietate sau a altui drept real constituită în temeiul Hotărârii nr. 1 adoptată de Consiliul Județean Cluj cu modificările ulterioare, s-au stabilit despăgubirile aferente exproprierii acestei porțiuni de teren.

Cuantumul despăgubirilor aprobate prin Hotărârea nr. 1/2018, nr. top. 1/2018 este apreciat de către reclamantă a fi sub nivelul valorii de circulație a terenului, adică a valorii sale reale. Terenul este intravilan, are categoria de folosință „loc de casă”, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară. Despăgubirile aprobate sunt sub nivelul valorii reale a terenului, respectiv sub nivelul valorii sale de circulație. Conform Raportului de evaluare privind fondul imobiliar al județului Cluj pe anul 2020, beneficiar Camera Notarilor Publici, valoarea de circulație a terenurilor din zona Someșeni, unde este amplasat terenul în discuție este de 430 lei/m.p. pentru suprafața de până la 500 m.p. și 390 lei/m.p. pentru suprafața cuprinsă între 501 m.p. și 1500 m.p. În consecință valoarea terenului de 1028 m.p. este conform Raportului menționat aceea de 420.920 lei.

Conform art. 11 pct. 8,9, art. 22 alin. 6 din Legea nr. 255/2010 despăgubirile trebuie calculate în funcție de valorile care figurează în Raportul de evaluare privind fondul imobiliar, utilizat de Camera Notarilor Publici, valabil la data transferului dreptului de proprietate, în cazul de față anul 2020.

În drept au fost invocate dispozițiile art. 2 alin. 1, art. 11 alin. 8 și 9, art. 22, art. 23 din Legea nr. 255/2010, art. 453 C.pr.civ.

3. Pârâtul a formulat întâmpinare, prin care a solicitat instanței respingerea acțiunii.

În susținerea întâmpinării s-a arătat în esență că prin Hotărârea Consiliului Județean Cluj nr. 1/2018, nr. top. 1/2018 privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilului în suprafață 1.028 m.p., situat în municipiul Cluj-Napoca, înscris în Cartea funciară nr. 1/2018, nr. top. 1/2018, nr. cad. 1/2018, s-a aprobat efectuarea unui raport de evaluare de către un evaluator autorizat ANEVAR pentru stabilirea sumelor individuale estimate aferente despăgubirilor care vor fi acordate titularilor unor drepturi reale asupra imobilelor supuse exproprierii.

Prevederile art. 11 alin. (7) și (8) din Legea nr. 255/2010 cu modificările și completările ulterioare, menționează obligativitatea întocmirii/actualizării unui raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială pe fiecare categorie de folosință, de către un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR înainte de data începerii activității Comisiei de verificare a dreptului de proprietate sau a altui drept real constituită în baza Hotărârii Consiliului Județean Cluj nr. 18/2011, cu modificările și completările ulterioare.

Totodată, Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77 ind. 1 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

Evaluarea imobilului aflat în proprietatea tabulară a societății S.C. S.C. a fost efectuată în temeiul prevederilor Legii nr. 255/2010 cu modificările și completările ulterioare, și în conformitate cu prevederile O.G. nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare și a Standardelor de evaluare a bunurilor, în vigoare la data întocmirii raportului.

Astfel, prin Contractul de servicii nr. 100/2019 au fost achiziționate servicii de evaluare a imobilului-teren în suprafață 1.028 m.p., situat în municipiul Cluj-Napoca, imobil care este cuprins parțial în coridorul de expropriere aferent realizării lucrării de utilitate publică „Aeroportul Internațional Cluj-Napoca - Pista de decolare-aterizare-3500 m”.

Având în vedere aceste considerente, a fost întocmit Raportul de evaluare de către S.C. S.C. S.R.L., care a fost recepționat de către reprezentanții Județului Cluj prin Procesul Verbal de recepție din data de 12.11.2019.

Prin Hotărârea Consiliului Județean Cluj nr. 225/29.11.2019 a fost însușit Raportul de evaluare a Proprietății Imobiliare în vederea stabilirii valorii de despăgubire, întocmit de către S.C. S.C. S.R.L., și s-a aprobat suma acordată cu titlu de despăgubire pentru exproprierea imobilului în suprafață 1.028 m.p., înscris în Cartea funciară nr. 100/2019, în cuantum de 120.678 lei, conform raportului de evaluare.

Așa cum reiese din cuprinsul raportului de evaluare, stabilirea valorii de despăgubire, s-a făcut ținând seama de prevederile art. 11 alin. (7) din Legea nr. 255/2010, prețurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele care fac obiectul raportului de cursul de schimb valutar la data întocmirii raportului precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției. Totodată, la stabilirea valorilor de despăgubire au fost avute în vedere prevederile Legii nr. 33/1994 cuprinzând și valoarea prejudiciului cauzat proprietarului, așa cum rezultă din tabelul anexă la raportul de evaluare.

Potrivit acestor acte administrative și a Raportului de evaluare valoarea stabilită ca justă despăgubire pentru imobilul expropriat, menționat mai sus, este în sumă de 120.678 lei.

Astfel, Hotărârea nr. 225/29.11.2019 privind stabilirea cuantumului despăgubirii, cu modificările și completările ulterioare, este legală, solicitarea reclamantei privind obligarea pârâtului la majorarea cuantumului despăgubirilor stabilite pentru terenul expropriat, fiind nefondată.

Având în vedere aceste considerente, s-a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de către reclamanta S.C. S.C. S.R.L.

În drept au fost invocate dispozițiile Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică republicată, cu modificările și completările ulterioare; Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean sau local, cu modificările și completările ulterioare; Hotărârea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean sau local cu modificările și completările ulterioare; Legea nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

4. Prin sentința civilă nr. 100/2019 pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 100/2019, s-a admis acțiunea civilă formulată de reclamanta S.C. S.C. S.R.L., în contradictoriu cu pârâtul S.C. S.C. S.R.L. având ca obiect expropriere.

S-a anulat în parte Hotărârea nr. de stabilire a cuantumului despăgubirii din în ce privește cuantumul despăgubirilor.

S-a stabilit cuantumul despăgubirilor datorate reclamantei pentru terenul expropriat, înscris în C.F. nr. , nr.top. (nr. cad.) în suprafață de 1.028 m.p. la suma de 420.920 lei.

Pârâtul a fost obligat la plata către reclamantă a sumei de 420.920 lei cu titlu de despăgubiri.

Pârâtul a fost obligat la plata către reclamantă a sumei de 8.000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată – onorariu de avocat și experți.

Pentru a hotărî astfel, instanța a reținut că reclamanta a fost titularul dreptului de proprietate asupra parcelei de teren de 1.028 m.p., teren identificat în C.F. nr. , nr.top. , (cad.)

Apoi, s-a mai reținut faptul că reclamanta , prin cererea de chemare în judecată înregistrată la Tribunalul Cluj sub nr. , a solicitat instanței de judecată obligarea Județului Cluj la finalizarea procedurii de expropriere declanșată de către Județul Cluj prin Hotărârea Consiliului Județean Cluj nr. , cu modificările și completările ulterioare, în ceea ce privește imobilul-teren în suprafață 1.028 m.p., situat în municipiul Cluj-Napoca, intravilan, tarla parcela , înscris în Cartea funciară nr. , nr. topo. ,

, iar în cazul imposibilității continuării și finalizării procedurii de expropriere, a solicitat obligarea să efectueze demersurile necesare pentru radierea notării de sub 27 din Cartea funciară nr. (CF vechi nr. , nr. topo. ,

Acțiunea civilă promovată de către reclamantă a fost admisă în parte prin sentința civilă nr. , fiind obligat să efectueze demersurile necesare pentru radierea notării de sub 27 din Cartea funciară nr. (C.F. vechi nr. , nr. topo. ,

, astfel cum s-a solicitat prin cererea de chemare în judecată. Se mai reține faptul că, instanța a respins capătul de cerere având ca obiect obligarea Județului Cluj la finalizarea procedurii de expropriere privind imobilul-teren în suprafață 1.028 mp, având datele de identificare anterior menționate.

Ulterior, urmare a aditerii apelului promovat de reclamantă împotriva sentinței civile mai sus indicate, prin decizia civilă nr. pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în același dosar, instanța a admis apelul reclamantei, admitând în întregime acțiunea formulată de aceasta.

Pentru punerea în aplicare a dispozitivului sentinței civile nr. a Tribunalului Cluj pronunțată în dosar nr. și a deciziei civile nr. a Curții de Apel Cluj, pronunțată în același dosar, prin adresa nr. Consiliul Județean Cluj a efectuat demersurile legale pentru exproprierea suprafeței de 1.028 m.p. din terenul anterior menționat.

Astfel, prin Hotărârea nr. de stabilire a cuantumului despăgubirii din , misă de Comisia pentru verificarea dreptului de proprietate sau a altui drept real constituită în temeiul Hotărârii nr. 218/22.07.2011 adoptată de Consiliul Județean Cluj cu modificările ulterioare, s-au stabilit despăgubirile aferente exproprierii acestei porțiuni de teren la valoarea de 120.678 lei.

În speță, însă, reclamanta a înțeles să conteste valoarea despăgubirilor, arătând în esență că terenul este intravilan, având categoria de folosință „loc de casă”, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară, iar despăgubirile aprobate sunt sub nivelul valorii reale a terenului, respectiv sub nivelul valorii sale de circulație.

În acest sens, reclamanta a subliniat faptul că potrivit Raportului de evaluare privind fondul imobiliar al județului Cluj pe anul 2020, beneficiar Camera Notarilor Publici, valoarea de circulație a terenurilor din zona Someșeni, unde este amplasat terenul în discuție este de 430 lei/m.p. pentru suprafața de până la 500 m.p. și 390 lei/m.p. pentru suprafața cuprinsă între 501 m.p. și 1500 m.p. În consecință valoarea terenului de 1.028 m.p. ar fi conform Raportului menționat aceea de 420.920 lei.

Conform art. 22 alin. 6 din Legea nr. 255/2010: „Experții la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.”

Astfel, în speță, raportat la dispozițiile legale mai sus indicate, despăgubirile trebuie calculate în funcție de valorile care figurează în Raportul de evaluare privind fondul imobiliar,

utilizat de Camera Notarilor Publici, variabil la data transferului dreptului de proprietate, respectiv anul 2020.

Pentru stabilirea valorii terenului expropriat în cauză a fost încuviințată efectuarea unui raport de expertiză de către o comisie de experți alcătuită din TM, SD și MD.

Din concluziile raportului de expertiză, tribunalul a reținut că valoarea de circulație a terenurilor din zona Someșeni, este de 430 lei/m.p. pentru suprafața de până la 500 m.p. și 390 lei/m.p. pentru suprafața cuprinsă între 501 m.p. și 1500 m.p. Astfel, comisia de experți a stabilit o valoare a despăgubirilor la suma de 420.920 lei.

Față de considerentele de mai sus, apreciind ca întemeiat demersul juridic al reclamantei, tribunalul a admis acțiunea civilă și în consecință:

A anulat în parte Hotărârea nr. ... de stabilire a cuantumului despăgubirii din 1 ... 2020, în ce privește cuantumul despăgubirilor.

A stabilit cuantumul despăgubirilor datorate reclamantei pentru terenul expropriat, înscris în C.F. nr. ... (nr. cad. ...), în suprafață de 1.028 m.p. la suma de 420.920 lei.

Pârâtul a fost obligat la plata către reclamantă a sumei de 420.920 lei cu titlu de despăgubiri.

Întrucât pârâtul a fost în culpă procesuală, în temeiul art. 453 C.pr.civ. tribunalul a obligat pârâtul la plata către reclamantă a sumei de 8.000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată – onorariu de avocat și experți.

5. *Împotriva acestei sentințe a declarat apel pârâtul ..., solicitând schimbarea sentinței apelate, în sensul respingerii acțiunii introductive și menținerea în totalitate a hotărârii nr. ... de stabilire a cuantumului despăgubirii din 1 ... 2020.*

În motivare s-a arătat că sentința pronunțată de instanța de fond este netemeinică și nelegală.

Un aspect de nelegalitate al sentinței apelate îl constituie interpretarea greșită de către instanța de fond a dispozițiilor art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, conform căruia: „Experții la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate”.

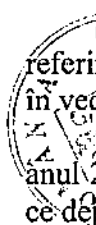
Astfel, instanța a reținut că în speță, raportat la dispozițiile legale mai sus indicate, despăgubirile trebuie calculate în funcție de valorile care figurează în Raportul de evaluare privind fondul imobiliar, utilizat de Camera Notarilor Publici, variabil la data transferului dreptului de proprietate, respectiv față de anul 2020, apreciind că din concluziile raportului de expertiză, valoarea de circulație a terenurilor din zona Someșeni, este de 430 lei/m.p. pentru suprafața de până la 500 m.p. și 390 lei/m.p. pentru suprafața cuprinsă între 507 m.p. și 1500 m.p. Astfel, comisia de experți a stabilit o valoare a despăgubirilor la suma de 420.920 lei. Față de considerentele de mai sus, apreciind ca întemeiat demersul juridic al reclamantei, tribunalul urmează a admite acțiunea civilă și...”.

În acest sens, instanța de fond și-a întemeiat soluția de admitere a acțiunii pe baza unui raport de expertiză întocmit cu încălcarea cerințelor impuse de reglementările legale în vigoare și de practica judiciară în acest domeniu.

Așa cum s-a arătat și în obiecțiunile apelantului cu privire la raportul de expertiză tehnică dispus în cauză pentru stabilirea valorii terenului ce constituie obiectul litigiului, raportul de expertiză a fost întocmit în mod superficial, fără a se avea în vedere anumite reglementări legale incidente în această materie.

Astfel, activitatea de evaluare este reglementată de dispozițiile O.G. nr. 24/ 2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată prin Legea nr. 99/2013, cu modificările și completările ulterioare. Conform art. 2 alin. (2) din acest act normativ, prin evaluare se înțelege activitatea de estimare a valorii, materializată prin raportul de evaluare, realizată în conformitate cu standardele specifice acestei activități și cu deontologia profesională, de către un evaluator autorizat.

În prezent, începând cu data de 1 septembrie 2020 sunt în vigoare „Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020”, adoptate în cadrul Conferinței Naționale a ANEVAR prin Hotărârea nr. 3/2020, publicată în M.O. nr. 691/03.08.2020, standarde care sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare a bunurilor.

Așa cum rezultă din analiza raportului de evaluare, experții desemnați nu au făcut nicio referire la standardele de evaluare utilizate, neprecizând nicio metodă de evaluare pe care au avut-o în vedere la stabilirea valorii terenului expropriat. Aceștia nu au făcut altceva decât să preia valorile stabilite în grila notarilor publici pentru anul 2020, respectiv 430 lei/m.p. pentru suprafețe până la 500 m.p. și 390 lei/m.p. pentru suprafețe ce depășesc 501 m.p.

Astfel, valoarea imobilului expropriat se impunea a fi determinată în raport de toate caracteristicile acestuia, prin raportare atât la amplasament, la destinația lui, cât și prin raportare la poziționarea acestuia față de căile de acces și existența utilităților în zonă.

Legea nr. 255/2010 cu modificările și completările ulterioare (act normativ în baza căruia s-a derulat procedura de expropriere) prevede la art. 22 alin. (6): „Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate”.

Prin urmare, legea impune ca, la calcularea cuantumului despăgubirilor cuvenite proprietarului bunului supus exproprierii, experții, precum și instanța să țină seama de valorile stabilite în cadrul expertizelor întocmite de camerele notarilor publici, dar nu să fie preluate efectiv din acestea, în această situație apreciind că nu ar mai fi nevoie de efectuarea unei expertize de specialitate, care nu ar face altceva decât să majoreze cuantumul cheltuielilor de judecată pentru partea care pierde procesul.

Astfel, valoarea reală a imobilului expropriat, trebuie stabilită conform metodelor specifice cuprinse în standardele de evaluare în vigoare, instanța în mod greșit omologând raportul de expertiză depus la dosar fără analizarea unor elemente concrete care au stat la baza stabilirii despăgubirilor de către comisia de experți și a dovezilor administrate și prezentate de către aceștia.

Din perspectiva amplasamentului terenului în litigiu ca și criteriu ce trebuia avut în vedere la stabilirea despăgubirii cuvenită reclamantei, experții nu au avut în vedere situarea acestuia, accesul la drumul public, existența sau nu a utilităților, precum și servituților aeronautice existente în zonă, factori care determină aplicarea unor corecții mari de natură să reducă valoarea acestuia, terenul neavând utilitățile specifice categoriei de folosință „loc de casă” așa cum apare înscris în cartea funciară.

Astfel, în procedura administrativă evaluarea imobilului aflat în proprietatea tabulară a societății AIE S.R.L. a fost efectuată în temeiul prevederilor Legii nr. 255/2010 cu modificările și completările ulterioare, și în conformitate cu prevederile O.G. nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare și a Standardelor de evaluare a bunurilor, în vigoare la data întocmirii raportului, respectiv 04.11.2019, de către S.C. CEI S.R.L., raportul fiind însoțit de apelant prin Hotărârea Consiliului Județean Cluj nr. 225/29.11.2019.

Așa cum reiese din cuprinsul raportului de evaluare, stabilirea valorii de despăgubire s-a făcut ținând seama de prevederile art. 11 alin. (7) din Legea nr. 255/2010, de prețurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele care fac obiectul raportului, de cursul de schimb valutar la data întocmirii raportului, precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției. Totodată, la stabilirea valorii de despăgubire au fost avute în vedere și prevederile Legii nr. 33/1994, aceasta cuprinzând și valoarea prejudiciului cauzat proprietarului, așa cum rezultă din tabelul anexă la raportul de evaluare.

În acest context, experții aveau obligația de a face demersurile necesare, pentru a obține informații cu privire la terenul a cărui evaluare se solicită, conform reglementărilor urbanistice în vigoare care pot influența valoarea imobilului, în speță comisia de experți stabilind astfel, printr-o modalitate superficială, o valoare cu mult mai mare decât cea determinată de evaluatorul ANEVAR în cadrul procedurii administrative.

Mai mult la întocmirea raportului de expertiză, experții nu au avut în vedere factorii cerți și obiectivi ai zonei, respectiv vecinătatea cu pista „Avram-Iancu” Cluj și restricțiile aferente unei astfel de vecinătăți, care fac aproape imposibilă edificarea unor construcții în zona respectivă, experții având obligația de a face dovada prețului real cu care se vând terenuri similare la momentul evaluării, față de care să facă o corectă aplicare a legii speciale de reparație în materia exproprierii.

Acest fapt a condus la o supraevaluare a valorii opinat, având în vedere că pe piața imobiliară locală investițiile imobiliare stagnează, cererea este foarte redusă iar oferta ridicată, fapt datorat stării economice generale.

În acest context, prin omologarea raportului de expertiză instanța de fond a aplicat în mod greșit legea, fiind de altfel primul dosar din numeroasele soluționate definitiv de instanțele de judecată, în care experții nu au făcut altceva decât să preia valorile stabilite în grila Camerei Notarilor Publici Cluj.

Totodată, pentru justa soluționare a cauzei, se impune refacerea sau completarea probei administrate, respectiv a expertizei dispuse în cauză, potrivit dispozițiilor art. 479 alin. (2) din C.pr.civ., solicitând ca la întocmirea acesteia să se țină seama și de aspectele mai sus menționate.

În drept au fost invocate dispozițiile art. 466 și urm. din C.pr.civ., Legea nr. 255/2010 cu modificările și completările ulterioare, O.G. nr. 24/2011, cu modificările și completările ulterioare.

În probațiune s-a solicitat refacerea/completarea expertizei de evaluare, precum și orice alte probe a căror necesitate va rezulta în urma dezbaterilor.

6. Intimata a formulat întâmpinare, prin care a solicitat respingerea ca nefondată a apelului promovat și menținerea ca legală și temeinică a sentinței civile : a Tribunalului Cluj, cu cheltuieli de judecată.

În susținerea întâmpinării s-a arătat că în mod corect sentința atacată a admis în întregime acțiunea intimată-reclamante, anulând Hotărârea nr. 1 de stabilire a cuantumului despăgubirii din 19.02.2020 și stabilind cuantumul despăgubirilor datorate pentru terenul expropriat în suprafață de 1028 m.p. la suma de 420.920 lei, obligând apelanta pârâtă la plata acestei sume. Pentru a statua în acest sens instanța a administrat proba cu înscrisuri și proba cu expertiza judiciară. Contrar celor susținute de apelantă expertiza a fost dispusă în conformitate cu dispozițiile legale, fiind numită o comisie compusă din 3 experți. Având în vedere că prin întâmpinarea formulată de apelanta pârâtă aceasta nu a solicitat în mod special desemnarea unui anumit expert, fiind de acord cu efectuarea expertizei și având ca unica solicitare aceea ca experții să facă demersurile necesare pentru a obține informații cu privire la destinația terenurilor conform PUG în vigoare, instanța a procedat în consecință. S-a dispus efectuarea expertizei cu 2 variante, cea susținută de subscrisa intimată privind destinația de „loc de casă” conform evidențelor de carte funciară și una conform susținerilor apelantei în sensul că terenul ar avea destinația de spațiu verde.

Așa cum rezultă din cuprinsul raportului de expertiză părțile au fost convocate la fața locului la data de 6.11.2020 ora 10, dar apelanta nu s-a prezentat, fiind prezent doar administratorul .

și cei 3 experți. Terenul a fost identificat la fața locului, precum și din punct de vedere topografic și cadastral. Terenul a fost identificat și conform PUG în vigoare, în raport menționându-se că „potrivit PUG-ului municipiului Cluj-Napoca aflat în vigoare, zona unde este amplasată parcela inițială se încadrează în Uet-PUZ respectiv: Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice cu caracter terțiar, cu Hmax=28 m.p.”.

Concluzia experților a fost că în ambele variante, cea privind destinația „loc de casă” și cea privind destinația de „spațiu verde” valoarea de despăgubire este 420920 lei, precizându-se faptul că „în grila notarială nu există o variantă de preț în care terenurile neconstruibile să aibă o valoare diferită față de terenurile intravilane”.

Conform art. 22 alin. 6 din Legea nr. 255/2010 la evaluare experții și instanța de judecată vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate, care în speță e anul 2020. Această dispoziție prevăzută de legea specială este imperativă și nu există vreun motiv legal de derogare de la un text imperativ. O obligație identică apare în art. 1 pct. 8 din Legea nr. 255/2010 care specifică faptul că raportul de evaluare se întocmește având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici.

Obiecțiuni la raportul de expertiză nu au existat din partea apelantei, cauza fiind fixată în data de 10 decembrie 2020 la ora 8,30, termen în cunoștința părților, iar registratura instanței s-a deschis la ora 9, după finalizarea dezbaterilor.

S-a solicitat respingerea solicitării de refacere sau completare a probei cu expertiza judiciară, din două motive: unul procedural, această solicitare fiind formulată tardiv în apel, întrucât dispozițiile art. 337 C.pr.civ. arată că o astfel de cerere poate fi făcută până la primul termen după

depunerea raportului de expertiză iar cel de-al doilea motiv este acela că apreciez solicitarea nefondată, raportul de expertiză neavând nevoie de lămuriri și completări, fiind lămurit și complet inclusiv față de susținerile apelantei.

În probațiune s-a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri, fiind depuse la dosarul cauzei: extras-cont emis de Banca Transilvania și factura emisă de

7. Pârâtul a formulat răspuns la întâmpinare, prin care a solicitat admiterea apelului așa cum a fost formulat și în consecință să se dispună schimbarea sentinței apelate în sensul menținerii în totalitate a hotărârii nr. de stabilire a cuantumului despăgubirii adoptată în data de 20 (f. 30-32).

În drept au fost invocate dispozițiile art. 201 alin. 2 din Legea privind Codul de procedură civilă nr. 134/2010, republicată.

În probațiune s-a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri, fiind depus la dosarul cauzei: ghid – recomandări privind utilizarea tabelelor valorice (33,34).

8. La data de 11.05.2021, reclamanta a depus la dosarul cauzei note de ședință prin care s-au adus precizări (f. 45-47).

În probațiune s-a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri, fiind depuse la dosarul cauzei raportul de evaluare efectuat de și hotărârea nr. 9 (f. 48-66).

III. Punctul de vedere al părților cu privire la dezlegarea problemei de drept.

1. Reclamanta intimată consideră că nu este oportună sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție, întrucât nu sunt întrunite condițiile de admisibilitate și oportunitate cerute de textul legal invocat.

Pe de o parte, textul art. 519 C.pr.civ. se referă la existența ca aspect preliminar a unei chestiuni de drept cu caracter de noutate, ori dispozițiile art. 22 alin. 5 și 6 din Legea nr. 255/2010 au fost introduse prin Legea nr. 233/2018 și în jurul aplicării textului de lege s-a conturat o practică vastă în toți acești ani.

Pe de altă parte, textul procedural cere ca respectiva chestiune de drept să fie esențială pentru dezlegarea cauzei de față, de lămurirea ei depinzând soluționarea pe fond a cauzei, cerință care nu poate fi identificată în prezentul litigiu, astfel: art. 26 din Legea nr. 33/1994 menționează că valoarea despăgubirii se calculează raportat la data efectuării raportului de expertiză, iar art. 11 alin. 6 din Legea nr. 255/2010 menționează că valoarea va fi expertizată raportat la momentul transferului dreptului de proprietate. În prezenta cauză atât momentul transferului dreptului de proprietate, cât și momentul efectuării expertizei sunt circumscrise aceluiași an, anul 2020.

Art. 26 din Legea nr. 33/1994 menționează că la calcularea cuantumului despăgubirii expertii și instanța vor ține seama de „prețurile cu care se vând în mod obișnuit imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială”.

Art. 22 alin. 6 din Legea nr. 255/2010 reia prevederea art. 11 alin. 8 și statuează că la calcularea despăgubirii se va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, expertize întocmite sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

Prevederile din cele două acte normative nu se contrazic sub acest aspect, ci se completează, Raportul de evaluare a fondului imobiliar cuprinde Studiul de piață a fondului imobiliar Cluj și apreciez că acesta nu poate fi întocmit decât în conformitate cu OG nr. 24/2011 care reglementează activitatea de evaluare și exercitarea profesiei de evaluator precum și cu Standardele de evaluare a bunurilor care stabilesc metodele de evaluare a bunurilor imobiliare, inclusiv metoda „Abordarea prin piață” (pct. 50 din SEV 2020).

În concluziile Studiului de piață a fondului imobiliar Cluj pe anul 2020 se arată faptul că: „Rezultatul din prezentul studiu de piață se dorește a fi un instrument util și ușor de utilizat pentru beneficiar, dar și o prezentare valorică a pragului minimal al intervalului consemnat de tranzacționare/ofertare a pieței imobiliare din localitățile de pe raza circumscripțiilor Judecătorei Cluj-Napoca, Dej”. Totodată, la capitolul dedicat surselor de informare, în Studiu se arată că au fost folosite următoarele: date de la reprezentanți ai beneficiarului (notari), date de la autoritățile locale cu informații legate de tranzacțiile efectuate în 2019, date de la agențiile imobiliare, date de la Direcția Județeană de Statistică, oferte verificate în teren, studii de specialitate publicate în reviste (reviste ale agențiilor imobiliare, revista VALOAREA/ANEVAR), opinii ale unor experți/specialiști care activează pe piața imobiliară, literatură de specialitate din domeniul evaluării

imobiliare. Astfel, se poate conchide sub acest aspect că valorile indicate în Raportul de evaluare a fondului imobiliar al județului Cluj reflectă ca regulă valorile minime cu care, se vând în mod obișnuit imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, valori stabilite ca urmare a unui proces de evaluare desfășurat de evaluatori autorizați, în conformitate cu dispozițiile OG nr. 24/2011 și Standardele de evaluare a bunurilor SEV, prin prelucrarea unor date și informații foarte complexe, în prezenta cauză intimata-reclamantă a solicitat valoarea care rezultă din aplicarea tabelului din Raport și nu o valoare mai mare.

Expertiza întocmită în cauză nu s-a rezumat la aplicarea mecanică a tabelului privind valorile fondului imobiliar din municipiul Cluj-Napoca. Așa cum rezultă din cuprinsul Raportului de expertiză, experții s-au deplasat la fața locului, au identificat terenul din punct de vedere faptic, topografic-cadastral și al P.U.G al mun. Cluj-Napoca. Au stabilit că față de situația în concret a terenului, de actele existente, de datele obținute, terenului i se pot aplica valorile din grilă, neexistând vreun motiv de aplicare a vreunui coeficient de reducere sub minimul prevăzut în tabele.

Art. 22 alin. 5 din Legea nr. 255/2010 este identic cu art. 25 din Legea nr. 33/1994, asupra acestuia nefiind necesară vreo clarificare.

În concluzie, chiar dacă din analiza logico-juridică a dispozițiilor art. 22 alin. 6 din Legea nr. 255/2010 și ale art. 26 din Legea nr. 33/1994 ar putea rezulta o inadvertență strict sub aspectul momentului (datei) la care se raportează evaluarea, iar această inadvertență eventual nu ar putea fi calificată ca o abrogare tacită a dispoziției legale mai vechi prin dispoziția nouă, acest aspect nu interesează cauza de față, momentul calendaristic de calcul fiind anul 2020 în lumina ambelor texte de lege.

2. Pârâtul consideră că se impune sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea chestiunii de drept referitoare la explicitarea textului de lege cuprins în art. 22 alin. 5 și 6 din Legea nr. 255/2010, astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 33/2018, având în vedere următoarele motive:

Cu privire la admisibilitatea sesizării se poate constata că primele două condiții de admisibilitate sunt îndeplinite, întrucât Curtea de Apel Cluj, legal investită cu soluționarea apelului împotriva sentinței civile nr. pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul cu numărul mai sus-menționat, urmează să pronunțe o hotărâre judecătorească definitivă.

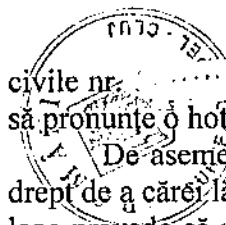
Totodată este îndeplinită și condiția de admisibilitate privind ivirea unei chestiuni de drept de a cărei lămurire depinde soluționarea pe fond a cauzei în curs de judecată, întrucât textul de lege prevede că pentru stabilirea valorii imobilului expropriat, atât experții, la realizarea raportului de expertiză, cât și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate, ori prin această formulare nu se clarifică dacă pentru evaluarea imobilului supus exproprierii se va ține seama exclusiv de valorile prevăzute în grilele notariale sau sunt aplicabile în continuare dispozițiile Legii nr. 33/1994, act normativ cu caracter general în materie de expropriere.

O altă condiție necesară a fi îndeplinită pentru declanșarea mecanismului procedural referitoare la existența unei chestiuni de drept noi este ca Înalta Curte de Casație și Justiție să nu fi statuat și nici să nu facă obiectul unui recurs în interesul legii în curs de soluționare. În acest context rămâne atributul Înaltei Curți de Casație și Justiție, sesizată cu pronunțarea unei hotărâri prealabile, să hotărască dacă problema de drept a cărei dezlegare se solicită este nouă.

Având în vedere existența unei practici neunitare, se poate apela la mecanismul recursului în interesul legii, și în consecință poate fi sesizată instanța supremă pentru pronunțarea unei hotărâri preliminare, în scopul înlăturării oricărei incertitudini cu privire la modul de aplicare a dispozițiilor legale precitate.

În concluzie sunt întrunite toate condițiile pentru admisibilitatea sesizării potrivit dispozițiilor art. 519 din C.pr.civ., solicitând să se dispună, prin încheiere motivată, sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție pentru pronunțarea unei decizii cu privire la chestiunea de drept supusă dezlegării, și totodată suspendarea judecării în prezenta cauză până la pronunțarea unei hotărâri prealabile de către Î.C.C.J.

3. Parchetul de pe lângă Curtea de Apel consideră că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 519 C.pr.civ., Curtea de Apel Cluj, legal investită cu soluționarea apelului împotriva sentinței



civile nr. ... pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul cu nr. ..., urmează să pronunțe o hotărâre definitivă.

De asemenea, este îndeplinită și condiția de admisibilitate privind ivirea unei chestiuni de drept de a cărei lămurire depinde soluționarea pe fond a cauzei în curs de judecată, întrucât textul de lege prevede că pentru stabilirea valorii imobilului expropriat, atât experții, la realizarea raportului de expertiză, cât și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului de proprietate, iar raportat la această formulare a textului de lege este neclar dacă la evaluarea imobilului expropriat se va ține seama exclusiv de valorile prevăzute în grilele notariale sau sunt aplicabile totodată dispozițiile legii generale în materia exproprierii, respectiv ale Legii nr. 33/1994.

Pe de altă parte, Înalta Curte de Casație și Justiție nu a statuat asupra acestei chestiuni de drept noi, aceasta nefiind tranșată printr-o altă hotărâre prealabilă sau printr-un recurs în interesul legii.

În concluzie, s-a apreciat că sunt îndeplinite toate condițiile pentru admisibilitatea sesizării potrivit dispozițiilor art. 519 C.pr.civ., pronunțarea unei hotărâri prealabile de către instanța supremă impunându-se în contextul unei practici neunitare, în scopul înlăturării oricărei incertitudini cu privire la modul de aplicare a dispozițiilor art. 22 alin. 5 și 6 din Legea nr. 255/2010, astfel cum au fost modificate prin Legea nr. 33/2018.

IV. Punctul de vedere motivat al completului de judecată.

1. Redarea normei de drept interne ce urmează a fi supusă dezlegării Înaltei Curți de Casație și Justiție, cu indicarea exactă a actului normativ și materiei de drept căreia se circumscrie problema de drept.

Legea nr. 255/2010, astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 233/2018, art. 22 alin 6:

(6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

2. Redarea oricăror altor norme de drept interne apreciate a fi relevante pentru analiză

Art.22 alin.5 din Legea nr.255/2010:

(5) Pentru soluționarea cauzei instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

Art.26 alin.2 din Legea nr.33/1994:

2) La calcularea cuantumului despăgubirilor, experții, precum și instanța vor ține seama de prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză*), precum și de daunele aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate de aceștia.

Art.34 din Legea nr.255/2010:

Dispozițiile prevăzute mai sus se completează în mod corespunzător cu prevederile Legii nr. 33/1994, precum și cu cele ale Codului civil și ale Codului de procedură civilă, în măsura în care nu contravin prevederilor prezentei legi.

Art.22 alin.3 în forma inițială a Legii nr.255/2010:

(3) Acțiunea formulată în conformitate cu prevederile prezentului articol se soluționează potrivit dispozițiilor art. 21-27 din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, în ceea ce privește stabilirea despăgubirii.

3. Prezentarea jurisprudenței proprii instanței

Prima hotărâre identificată, prin care s-a analizat problema de drept pusă în discuție este decizia civilă nr. ... din ..., pronunțată în dosarul nr. ... al Curții de Apel Cluj.

Prin această decizie s-au arătat următoarele:

„Potrivit art. 5 alin. 1 din Legea nr. 255/2010, în vederea realizării lucrărilor prevăzute la art. 1 și 2, expropriatorul prevăzut la art. 2 alin. (2) are obligația de a aproba prin hotărâre a

Guvernului sau, după caz, prin hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, după caz, potrivit legii, indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean și local, pe baza documentației tehnico-economice aferente, amplasamentul lucrărilor, conform variantei finale a studiului de fezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz, sursa de finanțare, precum și declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere, a listei proprietarilor așa cum rezultă din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sau ale unităților administrativ-teritoriale, sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici și termenul în care acestea se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile.

Conform art. 22 alin. 1 și 3 din același act normativ, expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente, iar acțiunea formulată în conformitate cu prevederile prezentului articol se soluționează potrivit dispozițiilor art. 21-27 din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, în ceea ce privește stabilirea despăgubirii.

Or, potrivit art. 26 alin. 2 din Legea nr. 33/1994, la calcularea cuantumului despăgubirilor, experții, precum și instanța vor ține seama de prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data transferului dreptului de proprietate (în acest sens fiind statuările Deciziei nr. 380/2015 pronunțată de Curtea Constituțională) precum și de daunele aduse proprietarului său, după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate de aceștia.

Raportat la aceste dispoziții legale în materie, care reglementează modalitatea de evaluare a terenurilor ce fac obiectul exproprierii, Curtea constată că aceasta diferă în raport de etapă:

În procedura exproprierii, despăgubirile estimate de către expropriator se stabilesc pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, iar în procedura de contestare a cuantumului despăgubirii stabilite de expropriator, experții, precum și instanța vor ține seama de prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială.

Contrar susținerii apelantului pârât, alin. 6 al art. 22 din Legea nr. 255/2010, astfel cum a fost modificat prin Legea nr. 233/2018 nu este o dispoziție imperativă și se impune coroborarea ei cu prevederile art. 26 din Legea nr. 33/1994.

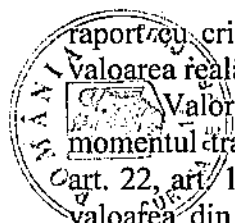
O simplă raportare la valorile din expertizele camerelor notarilor publici ar face total inutilă desemnarea comisiei de experți, fiind un simplu calcul aritmetic, care, însă, ar contraveni spiritului legii în materia despăgubirii în caz de expropriere, dispozițiilor constituționale, deciziilor Curții Constituționale în materie și jurisprudenței C.E.D.O. în materie, care condiționează măsura exproprierii de acordarea unei juste despăgubiri.

Expertizele notarilor publici nu se stabilesc pentru fiecare imobil în parte, ci pentru fiecare localitate.

Grilele notariale nu țin cont de caracteristicile fiecărui imobil în parte, de cea mai bună utilizare, de dimensiunile, forma, raportul laturilor, frontul la stradă, apropierea de utilități, apropierea de centru sau de străzile principale, localizarea, încadrarea în Unitatea Teritorială de Referință (UTR), sarcinile, servituțile urbanistice, restricțiile de construire, vecinătățile, regimul de construire din zonă, regimul de înălțime posibil, apropierea de anumite obiective de interes local, existența Planului Urbanistic Zonal (PUZ) sau a Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) aprobat în ce privește respectivul imobil etc., caracteristici care constituie în mod real criteriile în funcție de care se efectuează evaluarea concretă a unui imobil.

În grilele notariale toate imobilele dintr-o anumită zonă primesc aceeași valoare pe metrul pătrat, fără a se efectua o diferență ținând cont de criteriile cu relevanță imobiliară esențială antemenționate, singurele care fac în realitate diferența între proprietăți și asigură reala evaluare a acestora.

Fără de rigorile care guvernează stabilirea despăgubirilor în procedura de expropriere, grilele notariale nu pot constitui unic reper, întrucât reflectă valori aleatorii, fără relevanță practică în



raport cu criteriile obiective, aplicate în concret caracteristicilor parcelor, singurele care redau valoarea reală, la un anumit moment, a imobilului expropriat. Valorile din grilele notariale nu redau în niciun caz valoarea reală a imobilului evaluat la momentul transferului dreptului de proprietate. A aplica într-o asemenea interpretare prevederile art. 22, art. 11 și art. 5 din Legea nr. 255/2010, în sensul că valoarea despăgubirilor este egală cu valoarea din grilele notariale, semnifică o încălcare a principiilor constituționale ce guvernează procedura de expropriere și garanțiile care trebuie să o însoțească.

În Decizia Curții Constituționale nr. 669/2017, cu privire la modalitatea care reflectă în maniera cea mai obiectivă valoarea reală a bunului imobil expropriat, Curtea Constituțională a subliniat:

„Criteriul în baza căruia se va calcula cuantumul despăgubirilor (...) este prevăzut de art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994 ca fiind prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză, la care se adaugă și valoarea daunelor aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptățite. Or, Curtea reține că aceasta este modalitatea care reflectă în maniera cea mai obiectivă valoarea reală a bunului imobil expropriat, fiind stabilită prin comparație cu prețurile efective cu care imobile similare s-au vândut, prețuri negociate în mod liber între vânzător și cumpărător, dovedite prin contractele de vânzare-cumpărare autentificate de notarul public. Așadar, legiuitorul român nu a fixat în mod arbitrar un anumit prag valoric sau alte reguli restrictive, ci a dat prevalență realității pieței imobiliare, tocmai pentru a oferi proprietarului expropriat șansa de a obține, în procedura exproprierii, același preț pe care l-ar fi obținut dacă, din proprie voință, ar fi ales să vândă imobilul în cadrul unor raporturi juridice de drept privat.”

Fiecare expertiză de evaluare trebuie să corespundă și să fie utilizată în conformitate cu scopul pentru care a fost elaborată.

Expertizele stabilite de Camera Notarilor publici au fost elaborate în alt scop decât exproprierea și au în vedere valori imobiliare minime. Valorile au fost totodată global stabilite pentru imobile situate într-o anumită localitate, fără a fi individualizate.

Scopul diferit pentru care au fost elaborate expertizele stabilite de Camera Notarilor publici este subliniat în fiecare expertiză aferentă fiecărei localități, în preambulul acestora, fiind reiterat în cadrul acestora că nu pot fi utilizate pentru alt scop decât cel pentru care au fost elaborate, o astfel de utilizare însemnând aplicarea aleatorie a unor valori.

Curtea Constituțională a lămurit în deciziile anterioare cum va fi determinată întinderea despăgubirii, cu referire la constituționalitatea art. 26 din Legea nr. 33/1994.

În Decizia nr. 395/2013 din 01 octombrie 2013, Curtea Constituțională a subliniat:

„întinderea despăgubirii este echivalentă cu valoarea de piață a imobilului, reprezentând, în consecință, o dreaptă despăgubire (...)”.

Considerente similare se regăsesc și în decizia Curții Constituționale nr. 756/2019 din 28 noiembrie 2019.

Curtea constată așadar că, pe de o parte, art. 22 alin. 6 din Legea nr. 255/2010 nu este o dispoziție imperativă, care să oblige instanțele să se raporteze exclusiv la valorile din grilele notariale, iar, pe de altă parte, stabilirea despăgubirii în caz de expropriere prin raportare la acest unic reper ar echivala cu o încălcare a principiilor constituționale ce guvernează procedura de expropriere și garanțiile care trebuie să o însoțească, precum și a art. 1 din Protocolul 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului.”

Cea de-a doua hotărâre identificată este decizia civilă nr. ... pronunțată la data de ... de către Curtea de Apel Cluj, având concluzii în același sens cu cel reținut mai sus.

În sens contrar este decizia civilă nr. nr. ... din ... 2020 a Curții de Apel Cluj, prin care s-a reținut că dispozițiile art. 22 din Legea nr. 255/2010 constituie normă specială față de norma generală cuprinsă în art. 26 din Legea nr. 33/1994, și prin urmare se aplică norma specială, potrivit principiului specialia generalibus derogant. De asemenea aceste norme au fost calificate ca fiind de drept material și în consecință se aplică și proceselor în curs, nesoluționate la data apariției normei de drept material, tocmai fiindcă este vorba de procese nesoluționate, în care nu se poate invoca câștigarea unor drepturi, tocmai pentru că sunt în curs și nu au primit o soluție.

4. *Prezentarea jurisprudenței naționale/a altor state/comunitară/a drepturilor omului apreciate a fi relevantă pentru dezlegarea problemei de drept supuse analizei*

Prin decizia civilă nr. ... din ... a Curții de Apel Alba Iulia, decizia civilă nr. ... a Curții de Apel Oradea, s-a stabilit în același sens cu cel reținut mai sus, arătându-se că dispozițiile art.22 alin.6 din Legea nr.255/2020 nu sunt imperative, expertizele întocmite de notarii publici neputând constitui unicul reper care trebuie avut în vedere la stabilirea despăgubirii, impunându-se raportarea la art.26 alin.2 din Legea nr.33/1994.

Prin decizia civilă nr. ... din ... a Curții de Apel Oradea s-a reținut că dispozițiile art.22 alin.6 din Legea nr.255/2020 sunt imperative, la realizarea raportului de expertiză, expertii, precum și instanța urmând a ține cont de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate, fără a se avea în vedere valoarea de piață a imobilului. Aceste dispoziții legale, ce cuprind norme de ordin procedural, prezintă caracter special, derogatoriu de la dispozițiile cu caracter general în materie de expropriere evocate de către reclamant, fiind aplicabile cu prioritate, cu consecința înlăturării de la aplicare a normei generale de drept, potrivit principiului specialia generalibus derogant.

Având în vedere că în practica judiciară, nu foarte consistentă până la momentul pronunțării încheierii, s-au conturat două opinii în ceea ce privește interpretarea și aplicarea prevederilor art.22 alin.6 din Legea nr.255/2010, pentru a preîntâmpina ivirea unei jurisprudențe neunitare la nivelul curților de apel, care soluționează astfel de litigii în ultimă instanță, se apreciază necesară interpretarea unitară a chestiunii de drept în discuție printr-o dezlegare obligatorie, prin intermediul mecanismului procedural al sesizării Înaltei Curți de Casație și Justiție, conform dispozițiilor art.519 și urm.a C.pr.civ.

5. *Punctul de vedere al completului de judecată asupra chestiunii de drept sesizate:*

Completul Curții de Apel Cluj investit cu soluționarea apelului în cauza pendinte apreciază că dispozițiile art.22 alin.6 din Legea nr.255/2010, astfel cum au fost modificate prin Legea nr.233/2018, se impun a fi interpretate în sensul că nu este vorba despre o dispoziție care să interzică coroborarea ei cu prevederile art. 26 din Legea nr. 33/1994, astfel cum s-a procedat și anterior survenirii modificărilor aduse Legii nr.255/2010 prin Legea nr.233/2018, și cum de altfel impune și art.34 din Legea nr.255/2010, nepunându-se problema ca dispozițiile art.26 din Legea nr.33/1994 să fie în contradicție cu cele ale art.22 alin.6 din Legea nr.255/2010.

Din punctul de vedere al instanței, modificarea legislativă intervenită prin Legea nr.233/2018, în ceea ce privește prevederile art.22 din Legea nr.255/2010, a fost determinată de contradicția existentă între reperele care trebuiau avute în vedere la stabilirea despăgubirilor în procedura exproprierii în faza administrativă, respectiv cea judecătorească.

Astfel, dacă în procedura administrativă, conform dispozițiilor art.5 din Legea nr.255/2010, expropriatorul stabilește despăgubirile pe baza valorilor din expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, anterior modificărilor intervenite prin Legea nr.255/2010, art.22 alin.3 din Legea nr.255/2010 prevedea că „acțiunea formulată în conformitate cu prevederile prezentului articol se soluționează potrivit dispozițiilor art. 21-27 din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, în ceea ce privește stabilirea despăgubirii”, nefiind deci făcută referire în mod expres la necesitatea raportării și la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, expertize pe baza cărora a fost stabilită valoarea despăgubirilor în faza administrativă. Această omisiune ar fi putut aduce în discuție faptul că stabilirea despăgubirilor se face conform Legii nr.255/2010 prin raportare la repere total diferite în procedura administrativă și cea judiciară, ceea ce ar fi fost lipsit de logică, verificarea legalității și temeiniciei unui act administrativ nefiind admisibil a fi făcută decât prin raportare la aceleași repere avute în vedere la emiterea acestuia.

Dreapta despăgubire prevăzută de art. 44 alin. 3 din Constituție trebuie să fie stabilită în mod identic, indiferent de reglementarea în care se încadrează obiectivul de utilitate publică în numele căruia s-a declanșat exproprierea.

Atât în Legea nr. 255/2010 cât și în Legea nr. 33/1994 principiile exproprierii sunt aceleași, și despăgubirile ar trebui să fie stabilite prin ambele legi în mod unitar, altminteri se creează discrepanțe, situații discriminatorii și inechitătăți, cu încălcarea art. 16 alin. 1 și 2 din Constituție.

În consecință, se apreciază de către Curte că dispozițiile art. 22 alin. 6 din Legea nr. 255/2010 se impun a fi interpretate în sensul că experții și instanța vor ține seama și de grilele notariale, însă raportul de evaluare efectuat în cauză de comisia de experți, în concreto, trebuie să fie cel care determină valoarea despăgubirii cuvenite în urma exproprierii, valoarea urmând a fi stabilită și prin raportare la criteriile prevăzute de art.26 alin.2 din Legea nr.33/1994.

Prevederile alineatului 5 al art.22 din Legea nr.255/2010 au fost puse în discuție numai în considerarea faptului că în accepțiunea instanței nu s-ar fi justificat menținerea dispozițiilor privind constituirea unei comisii de experți în vederea stabilirii despăgubirilor în situația în care despăgubirile ar trebui stabilite exclusiv prin raportare la valorile din expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, o astfel de evaluare nenescitând efectuarea unei lucrări de specialitate complexe.

În ceea ce privește fondul cauzei, se apreciază necesară suspendarea judecării prezentei cauze până la soluționarea de către Înalta Curte de Casație și Justiție a sesizării, astfel cum impune art. 520 alin. 2 C.pr.civ.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
D I S P U N E:**

Sesizează Înalta Curte de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile cu privire la următoarea chestiune de drept:

Dispozițiile art.22 alin.6 din Legea nr.255/2010, astfel cum a fost modificată prin Legea nr.213/2018 se interpretează în sensul că valoarea despăgubirilor se stabilește exclusiv prin raportare la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate sau vor fi avute în vedere și criteriile prevăzute de art.26 alin.2 din Legea nr.33/1994?

În temeiul dispozițiilor art. 520 alin. 2 C.pr.civ. suspendă judecata prezentei cauze.

Fără cale de atac.

Pronunțată în ședință publică, azi, 15.06.2021.

PREȘEDINTE

JUDECĂTOR

GREFIER

A.D.N.

Pentru conformitate
cu originalul



1007/2021/1774/2021 A.M.M./2021