

Prezentul document este supus reglementărilor aflate sub incidența regulamentului U.E. nr. 679/2016

Cod ECLI ECLI:RO:TBCLJ:2023:001.#####

R O M Â N I A  
TRIBUNALUL #####  
SECȚIA CIVILĂ

Dosar nr. #####/117/2022

SENTINȚA CIVILĂ Nr. ###/2023  
Ședința publică din data de 25 aprilie 2023  
Instanța constituită din:  
PREȘEDINTE #####-##### ###  
Grefier #####

Pe rol se află judecarea acțiunii promovate de reclamantii ##### și ##### în contradictoriu cu pârâta ##### NAȚIONALĂ PENTRU COMPENSAREA IMOBILELOR, având ca obiect Legea 10/2001, Legea nr. 165/2013.

Dezbaterile în fond, susținerile și concluziile părților au avut loc în ședința publică din data de 11 aprilie 2023, fiind consemnate pe larg în încheierea de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea la data de 25 aprilie 2023, când a hotărât astfel:

TRIBUNALUL

Deliberând asupra cauzei civile de față constată următoarele:

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul acestei instanțe la data de 19 decembrie 2022, reclamantii ##### și ##### în contradictoriu cu ##### Națională pentru Compensarea Imobilelor au formulat contestație împotriva Deciziei de compensare nr. 38484/18.01.2021 și au solicitat anularea Deciziei de compensare nr. 38484/18.01.2021 emisă pentru 66.196 puncte și obligarea pârâtei la emiterea unei noi decizii de compensare pentru întreaga cotă din apartamentul nr. 34 situat în #####, str. #####, nr. 32, #####, după cum urmează: în principal, pentru 425.002 puncte, formată din 218.621 puncte ce reprezintă evaluarea conform grilei notarilor din anul 2022 pentru cota de 1/2 trecută în proprietatea Statului ##### prin Decizia nr. ###/06.07.1988 și din 206.381 puncte ce reprezintă evaluarea conform variantei II din Raportul de expertiză extrajudiciară nr. 24/29.11.2022 întocmit de ec. #####, pentru cota de 1/2 trecută în proprietatea Statului ##### prin Decizia nr. ###/11.09.1989; în subsidiar, pentru 362.102 puncte, formată din 185.991 puncte ce reprezintă evaluarea conform grilei notarilor din anul 2020 pentru cota de 1/2 trecută în proprietatea Statului ##### prin Decizia nr. ###/06.07.1988 și 176.111 puncte ce reprezintă evaluarea conform variantei I din Raportul de expertiză extrajudiciară nr. 24/29.11.2022 întocmit

de ec. #####, pentru cota de 1/2 trecută în proprietatea Statului ##### prin Decizia nr. ##/11.09.1989. Cu obligarea pârâtei la plata cheltuielilor de judecată ocazionate.

În motivarea acțiunii s-a arătat în esență că prima critică îndreptată împotriva Deciziei de compensare vizează împrejurarea că autoritatea a decis acordarea de despăgubiri exclusiv pentru cota de 1/2 preluată în anul 1988. ##### lămurirea completă a situației se va realiza odată cu depunerea întregului dosar administrativ, deducem că este vizată prin Decizie de compensare cota preluată prin Decizia cu nr. 28/11.09.1989, dat fiind că se vorbește de acordarea sumei de 31.692,50 lei cu titlu de despăgubiri. Astfel, acordarea de despăgubiri corespunde plecării din țară a reclamantei ##### (fosta #####), ce a formulat cerere de plecare definitivă din țară pentru reîntregirea cu soțul acesteia, context în care i s-au atribuit despăgubiri conform Decretului nr. 223/1974.

Dovedind mai sus că și preluarea cotei de 1/2 realizată prin Decizia cu nr. 201/06.07.1988 ca urmare a omisiunii de a reveni în țară a celui alt reclamant reprezintă o preluare abuzivă în sensul Legii nr. 10/2001, ce naște dreptul la despăgubiri conform Legii nr. 165/2013, și având în vedere că pentru această cotă nu au fost acordate niciun fel de sume, aplicarea art. 21 alin. 6 din Legea nr. 165/2013 va impune acordarea valorii integrale a cotei de 1/2 calculată conform grilei notarilor din anul relevant ca urmare a preluării abuzive prin Decizia nr. ##/06.07.1988.

Ajungând la analiza anului relevant pentru aplicarea grilei, reclamantii apreciază că acesta va fi cel anterior pronunțării hotărârii judecătorești, respectiv grila notarilor pe anul 2022, și nu 2021, anul anterior Deciziei de compensare.

Mai departe, o altă critică vizează modalitatea în care pârâta a procedat la actualizarea cu inflația a sumei primită drept despăgubiri la nivelul anului 1988 pentru cota de 1/2 preluată prin Decizia cu nr. 28/11.09.1989.

În drept s-a invocat Legea nr. 165/2013.

Pârâta ##### Națională pentru Compensarea Imobilelor a depus întâmpinare la data de 07.02.2023, prin care a invocat excepția lipsei calității procesuale active cu privire la reclamantul ##### și respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

În ceea ce privește modalitatea de soluționare a dosarului de despăgubire, respectiv motivele ce au condus la emiterea deciziei contestate, s-a arătat în esență că la momentul emiterii deciziei contestate (ședința CNCI din data de 30.12.2020), au fost aplicate dispozițiile art. 21 alin. 6 din Legea nr. 165/2013, cu modificările și completările ulterioare, stabilind cuantumul măsurilor compensatorii în raport cu grila notarială valabilă la data intrării în vigoare a legii.

Pârâta a invocat Decizia nr. ##/03.10.2022 pronunțată de ÎCCJ - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept și faptul că în ceea ce privește apartamentul nr. 34 a fost încadrat în ##### Mărăști, fiind luată în calcul valoarea prevăzută de grila notarială pentru apartamente cu s. u între 40-70 mp, , respectiv valoarea de 3.060 lei/mp.

Totodată, valoarea terenului aferent în cotă indiviză (25 mp) este inclusă în prețul apartamentului și, prin urmare, nefiind detinut în proprietatea de doamna #####, valoarea acestuia a fost scăzută din valoarea apartamentului.

Potrivit Deciziei nr. ##/1988, cota de 1/2 din imobil, ce a făcut obiectul notificării și pentru care se propune acordarea de despăgubiri a intrat în patrimoniul statului român prin deducerea valorii creditului nerambursat în cuantum de 31.692,50 lei.

Pentru cota de 1/2 preluată în baza Deciziei nr. ####/1989, au fost calculate despăgubiri în cuantum de 40.000 lei, suma de 27.019,30 lei reprezentând valoarea creditului nerambursat la acel moment, iar suma de 12.980 lei a fost achitată doamnei ##### ##.

Prin urmare, având în vedere că a fost notificată cota de 1/2 din imobil ce a intrat în patrimoniul statului în baza Deciziei nr. ####/1988, aceasta fiind și obiectul propunerii de acordare de măsuri compensatorii, se vor deduce despăgubiri în cuantum de 31.692,50 lei, încasate în anul 1988.

În drept s-a invocat Legea nr. 10/2001, republicată, H.G nr. 250/2007, Legea 165/2013, art. 205 – 208 C.pr.civ..

Prin Încheierea de ședință din data de 11.04.2023 a fost unită cu fondul excepția lipsei calității procesuale active a reclamantului.

Tribunalul a încuviințat și administrat proba cu înscrișuri în cadrul căreia a fost depus dosarul de despăgubiri nr. 42921/CC (f. 73-195).

Analizând cererea de chemare în judecată, prin prisma motivelor de fapt și în raport cu dispozițiile legale incidente, tribunalul reține următoarele:

În fapt, prin Decizia de compensare nr. 38484/18.01.2021 emisă de pârâta ##### Națională pentru Compensarea Imobilelor s-a validat Dispoziția nr. 2769/21.04.2008 a Primarului Municipiului ##### și s-au acordat în favoarea reclamantei ##### actuală ##### un număr de 66.196 puncte pentru cota de 1/2 din imobilul – apartament nr. 34 din #####, str. #####, ##### (f. 83, 84). S-a menționat că au fost deduse despăgubirile în valoare de 31.692,50 lei încasate în anul 1988.

Conform acestei decizii, la baza emiterii sale au stat înscrișurile din dosarul de despăgubiri nr. 42921/CC/28.01.2009 unde se regăsește notificarea depusă de către reclamanta ##### actuală ##### în baza Legii nr. 10/2001 pentru cota de 1/2 parte din apartamentul nr. 34 din #####, #####, #####, înscris în C.F. nr. 56755 (f. 150), precum și Decizia nr. ####/06.07.1988, alături de Decizia nr. ##/11.09.1989 ale Consiliului Popular al Județului ##### (f. 182-187) din care rezultă că la momentul preluării imobilului menționat, mai exact a cotei de 1/2 parte de la soțul reclamantei ##### (actual #####), fără plată, au fost stabilite despăgubiri pentru întreg imobilul de 40.000 lei, din care reclamantei i s-au acordat despăgubiri în sumă de 12.980,5 lei pentru cota de 1/2 parte ce revenea acesteia din apartament, iar suma de 27.019,50 lei reprezentând credit nerambursat ##### Județeană ##### a CEC.

În drept, tribunalul reține că potrivit art. 35 alin. 1 și 3 Legea nr. 165/2013 „(1) Deciziile emise cu respectarea prevederilor art. 33 și 34 pot fi atacate de persoana care se consideră îndreptățită la secția civilă a tribunalului în a cărui circumscripție se află imobilul, în termen de 30 de zile de la data comunicării. (3) În cazurile prevăzute la alin. (1) și (2), instanța judecătorească se pronunță asupra existenței și întinderii dreptului de proprietate și dispune restituirea în natură sau, după caz, acordarea de măsuri reparatorii în condițiile prezentei legi.”

În speță, mai înainte trebuie arătat faptul că atâta timp cât decizia contestată a fost emisă doar pe numele reclamantei ##### (anterior #####), fără ca prin prezenta acțiunea să fie solicitată anularea deciziei raportat la calitatea de bun comun a imobilului solicitat prin notificarea depusă în baza Legii nr. 10/2001 și nici invocată nelegalitatea emiterii deciziei întrucât nu s-a avut în vedere depunerea notificării de către reclamantă în baza mandatului tacit reciproc între soți, tribunalul urmează a constata că reclamantul ##### (anterior #####) nu

justifică calitatea procesuală activă, nefiind titular al deciziei de compensare, și va admite excepția invocată prin întâmpinare.

Mai apoi, tribunalul reține că nu s-a mai contestat chestiunea validării doar pentru cota de 1/2 parte din imobil, însă s-a susținut faptul că în mod nelegal s-a dedus din valoarea despăgubirilor la care este îndreptățită reclamanta suma reprezentând creditul nerambursat.

Referitor la aceste motive, tribunalul le apreciază ca fiind întemeiate având în vedere Decizia nr. ###/11.09.1989 a Consiliului Popular al Județului ##### din care reiese că în realitate creditul acordat pentru construirea de locuință a fost restituit integral, fiind dedus din valoarea despăgubirilor stabilite pentru întreg imobilul la momentul preluării.

Așadar, tribunalul reține că din valoarea punctelor de compensare acordate reclamantei nu se impunea scăderea valorii despăgubirilor de 31.693,50 lei avute în vedere de către pârâtă la emiterea deciziei contestate, dat fiind că la dosarul de despăgubiri nr. 42921/CC/28.01.2009 exista dovada rambursării creditului acordat.

Totodată, la modalitatea de calcul a punctelor de compensare pentru imobilul de mai sus s-a avut în vedere grila notarială valabilă pentru anul 2013, însă raportat la data emiterii deciziei contestate și modificările legislative intervenite pe parcursul soluționării prezentului dosar, tribunalul reține incidența în speță a Deciziei nr. ###/2022 a Î.C.C.J. - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept conform căreia „În interpretarea dispozițiilor art. 21 alin. (6) din Legea nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în #####, cu modificările și completările ulterioare, astfel cum au fost modificate prin Legea nr. 193/2021 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 72/2020 pentru suspendarea aplicării prevederilor art. 21 alin. (6) din Legea nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în ##### și instituirea unor măsuri tranzitorii, stabilește că, într-un litigiu care are ca obiect contestația formulată împotriva deciziei de compensare emise de ##### Națională pentru Compensarea Imobilelor, dispozițiile art. 21 alin. (6) din Legea nr. 165/2013, astfel cum au fost modificate prin Legea nr. 193/2021 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 72/2020, se interpretează în sensul că evaluarea imobilului urmează a fi realizată prin raportare la grila notarilor publici valabilă în anul anterior emiterii deciziei de compensare de către ##### Națională pentru Compensarea Imobilelor, ce face obiectul contestației judiciare.”.

În consecință, urmează a fi înlăturate ca neîntemeiate susținerile pârâtei, și astfel urmează a se da eficiență valorilor din grila notarială valabilă pentru anul 2020, anul anterior emiterii deciziei contestate, în conformitate cu art. 21 alin. 6 Legea nr. 165/2016, în forma în vigoare la momentul pronunțării prezentei, sens în care se constată o valoare de 5.700 lei/mp pentru un imobil situat în cartierul Mărăști și raportat la suprafața utilă a apartamentului de 65,26 mp, potrivit extrasului C.F. de la fila 152 rezultă o valoare de 371.982 puncte cu mențiunea că potrivit ghidului de aplicare a grilei notariale, valorile pentru apartamente și alte tipuri de construcții includ și valoarea cotelor părți indivize comune și a cotei părți de teren în proprietate, până la 50 mp (inclusiv).

În virtutea celor mai sus expuse, și reiterând faptul că la momentul preluării imobilului din despăgubirile stabilite și apoi acordate pentru cota de 1/2 parte a fost dedus și virat către CEC și creditul nerambursat potrivit Deciziei nr. ###/11.09.1989 a Consiliului Popular al Județului #####,

tribunalul va constata că la preluarea celeilalte cote de 1/2 parte nu s-au acordat despăgubiri, ci a fost o preluare fără plată, conform celor expres menționate în Decizia nr. ####/06.07.1988 a Consiliului Popular al Județului ####, motiv pentru care tribunalul va admite acțiunea astfel cum a fost precizată și va dispune anularea în parte a Deciziei de compensare nr. 38484/18.01.2021 emisă de pârâta ##### Națională pentru Compensarea Imobilelor și va obliga pârâta la emiterea unei noi decizii de compensare pentru număr de 185.991 puncte de compensare aferente cotei de 1/2 parte din apartamentul nr. 34 din #### ##### ## #, ##### ##### ##### ##### ##### ## #####, în temeiul art. 453 alin. 1 C.pr.civ., ținând seama că pârâta se află în culpă procesuală, iar reclamanta pentru a-și formula și susține acțiunea a achitat suma de 2.500 lei cu titlu de onorariu avocațial, potrivit extrasului de cont de la fila 201 din dosar, tribunalul va obliga pârâta să plătească reclamantei suma de 2.500 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

PENTRU ACESTE MOTIVE,  
ÎN NUMELE LEGII  
HOTĂRĂȘTE

Admite excepția lipsei calității procesuale active, invocată de pârâtă.

Respinge acțiunea formulată de reclamantul ##### (anterior #####) cu domiciliul procesual ales la Cabinet avocat ##### cu sediul în #####-#####, ##### Dorobanților, nr. 14-16, Clădirea ##### City Center, intrarea principală, ## #, camera 210, #####, ca fiind introdusă de o persoană fără calitate procesuală activă.

Admite acțiunea formulată și precizată de reclamanta ##### (anterior #####) cu domiciliul procesual ales la Cabinet avocat ##### cu sediul în #####-#####, ##### Dorobanților, nr. 14-16, Clădirea ##### City Center, intrarea principală, ## #, camera 210, jud. ##### în contradictoriu cu pârâta ##### NAȚIONALĂ PENTRU COMPENSAREA IMOBILELOR cu sediul în București, ##### Floreasca, nr. 202, Sector 1, și în consecință:

Dispune anularea în parte a Deciziei de compensare nr. 38484/18.01.2021 emisă de pârâta ##### Națională pentru Compensarea Imobilelor și obligă pârâta la emiterea unei noi decizii de compensare pentru 185.991 puncte de compensare aferente cotei de 1/2 parte din apartamentul nr. 34 din #### ##### ## #, ##### ##### ##### ## ##### ##### ##### ## #.500 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Cu drept de apel în termen de 30 zile de la comunicare. Apelul și motivele de apel se depun la Tribunalul ##### – Secția civilă.

Pronunțată, azi, data de 25.04.2023, prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței.

Președinte,  
#####-##### ##

Grefier,  
#####

Hotarâre nr. 214/2023 din 25.04.2023, cod RJ 627d3g5g3  
(<https://rejust.ro/juris/627d3g5g3>)

#####/18.12.2023/O.A./28.04.2023/ 5 ex.