

# CONSIDERAȚII PRIVIND EXPROPRIEREA PENTRU CAUZĂ DE UTILITATE PUBLICĂ

Lect.univ.dr. Adina Calotă-Ponea

Lect. univ. dr. Oana Ghiță

*L'expropriation pour cause d'utilité publique représente non seulement une limitation apportée au droit de propriété mais aussi un mode originaire d'acquisition de la propriété publique. La doctrine l'a définie comme étant une opération juridique dans la structure de laquelle entrent des actes et des faits juridiques de droit public aussi bien que de droit privé et qui a pour principaux effets le passage forcé d'un immobilier de la propriété privée dans la propriété publique pour exécuter certains travaux d'utilité publique, ainsi que le paiement de dédommagements. La loi 33/1994 est celle qui crée le cadre législatif qui constitue la base de fonctionnement de l'institution de l'expropriation et qui régit aussi ses principaux effets, y compris le droit du propriétaire exproprié à la rétrocession du bien immobilier ou au droit prioritaire de celui-ci de le racheter.*

## Definiție și reglementare legală

Exproprierea reprezintă operațiunea juridică prin care se realizează trecerea forțată în proprietatea publică, prin hotărâre judecătorească, a unor imobile aflate în proprietate privată, cu o dreaptă și prealabilă despăgubire, pentru o cauză de utilitate publică<sup>1</sup>.

Așadar, exproprierea pentru cauză de utilitate publică nu reprezintă doar o restricție adusă dreptului de proprietate ci și un mod originar de dobândire a proprietății publice<sup>2</sup>.

Reglementarea legală actuală a acestei instituții o regăsim în art. 44 alin. 3 și 6 din Constituție, art. 481 C. civ., Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică și Hotărârea Guvernului nr. 583/1994 de aprobare a Regulamentului privind procedura de lucru a comisiilor pentru efectuarea cercetărilor prealabile în vederea declarării utilității publice pentru lucrări de interes național sau de interes local.

Evident, reglementări speciale în materia exproprierii găsim și în alte acte normative<sup>3</sup>.

La instituția exproprierii pentru cauză de utilitate publică privity ca restrângere a exercițiului dreptului de proprietate face trimitere și art. 1 din Protocolul 1 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> L. Pop, *Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale.*, Editura Lumina Lex, București, 2001, p. 49; O. Ungureanu, *Drepturi reale. Curs practic.*, Editura Rosetti, București, 2001 p. 59.

<sup>2</sup> În doctrină s-a arătat că, înainte de toate, exproprierea este o instituție de drept public, un act de putere publică prin care se realizează dobândirea forțată a proprietăților private, necesare executării lucrărilor de utilitate publică în schimbul unei despăgubiri; a se vedea A. Crutzescu, I. Vântu, *Tratat de expropriere pentru cauză de utilitate publică*, Atelierele grafice "Voievodul Mihai", București, 1931, p. 25.

<sup>3</sup> Spre exemplu, art. 83 alin. 4 din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, art. 32 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, art. 6 din Legea nr. 238/2004 a petrolului, Legea nr. 198/2004 privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de autostrăzi și drumuri naționale, etc.

<sup>4</sup> Convenția Europeană pentru apărarea drepturilor omului prevede în art. 1, protocolul 1 că „orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional”

### **Obiectul exproprierii**

Potrivit art. 2 din Legea nr. 33/1994 pot fi expropriate bunurile imobile proprietatea persoanelor fizice sau persoanelor juridice cu sau fără scop lucrativ, precum și cele aflate în proprietatea privată a comunelor, orașelor, municipiilor și județelor.

Așadar, pot constitui obiect al exproprierii doar bunurile imobile aflate în proprietate privată, indiferent de titularul lor, cu excepția cazului în care acestea aparțin statului. Într-o astfel de situație de excepție, trecerea bunului imobil din proprietatea privată a statului în proprietatea publică se realizează în mod direct, fără a mai fi necesară exproprierea<sup>5</sup>.

Pentru că legea nu distinge, se presupune că exproprierea vizează nu doar bunurile imobile prin natura lor, ci și pe cele imobile prin destinație (art. 468-470 C. civ.) sau prin obiectul la care se aplică (dezmembrămintele dreptului de proprietate)<sup>6</sup>.

### **Condițiile exproprierii**

Din conținutul reglementărilor legale în vigoare în materia exproprierii, rezultă condițiile fundamentale necesare realizării acestei operațiuni juridice, și anume: existența unei cauze de utilitate publică, existența unei despăgubiri drepte și prealabile și existența unei hotărâri judecătorești care să dispună exproprierea și să stabilească despăgubirea.

#### **Existența unei cauze de utilitate publică**

Așa cum am mai arătat, exproprierea se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică iar art. 5 din Legea nr. 33/1994 precizează că "Utilitatea publică se declară pentru lucrări de interes național sau de interes local".

Astfel, deși legiuitorul folosește expresia de "cauză de utilitate publică", sfera acestei noțiuni, se rezumă deocamdată, tot în virtutea legii la lucrările de utilitate publică. Acestea sunt enumerate în art. 6 din Legea nr. 33/1994<sup>7</sup> însă caracterul enumerării nu este limitativ, deoarece în art. 7 alin. 3 se dispune că "Pentru orice alte lucrări decât cele menționate în art. 6, utilitatea publică se declară, pentru fiecare caz în parte, prin lege".

---

<sup>5</sup> L. Pop, *op. cit.*, p.51.

<sup>6</sup> F. Baias, B. Dumitrache, *Discuții pe marginea Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică*, în *Dreptul* nr. 4/1995, p. 21; V. Stoica, *Exproprierea pentru cauză de utilitate publică*, în *Dreptul* nr. 5/2004, p. 37, se consideră astfel că dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt afectate de expropriere în dublu sens: pe de o parte, dezmembrămintele în sens restrâns își încetează existența; pe de altă parte, expropriatorul va dobândi nu numai nuda proprietate, ci dreptul de proprietate asupra imobilului cu toate atributele sale.

<sup>7</sup> Potrivit acestui text de legal "Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și exploatarea geologică; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională".

Utilitatea publică se declară de către Guvern sau de către consiliile județene, după cum lucrările sunt de interes național și respectiv local. Pentru lucrările de interes local care se desfășoară pe teritoriul mai multor județe, utilitatea publică se declară de o comisie formată din președinții consiliilor județene respective.

Pentru orice alte lucrări decât cele prevăzute în art. 6 din lege precum și pentru exproprierea lăcașurilor de cult, monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, cimitirelor ori altor așezăminte de valoare națională deosebite sau localități urbane și rurale în întregime, altele decât cele aflate în domeniul public al statului, utilitatea publică se declară pentru fiecare caz în parte, de lege.

Declararea utilității publice se face numai după o *cercetare prealabilă* efectuată de comisia numite de Guvern sau de delegația permanentă a consiliului județean ori de primarul general al capitalei.

Cercetarea prealabilă are rolul de a stabili dacă există sau nu elemente care să justifice interesul național sau local, avantaje economico-soziale, ecologice sau de altă natură care să determine efectuarea lucrărilor. Totodată, se va examina dacă acestea pot sau nu să fie realizate pe alte căi decât exproprierea sau dacă se încadrează în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului.

În urma cercetării prealabile se întocmește un *proces-verbal* care se înaintează Guvernului sau, după caz, consiliului județean respectiv și care, la rândul lor, în baza rezultatelor cercetării prealabile vor adopta *actul de declarare a utilității publice* care este supus publicității, conform dispozițiilor Legii nr. 33/1994 în Monitorul Oficial, în presa locală sau prin afișare la sediul consiliului local. Declararea utilității publice poate fi supusă controlului de legalitate, fie de către Curtea Constituțională, fie de instanța de contencios administrativ.

#### **Existența unei despăgubiri drepte și prealabile**

Așa cum rezultă din reglementarea legală a exproprierei, o altă condiție necesară a acesteia este existența unei despăgubiri drepte și prealabile care să compenseze prejudiciul suferit de proprietar sau de ceilalți titulari de drepturi reale cu privire la bunul expropriat.

Despăgubirea este "dreaptă" întrucât va trebui să acopere întreaga pierdere cauzată persoanelor afectate de măsura exproprierei, pierdere care, potrivit dispozițiilor art. 26 alin. 1 din Legea nr. 33/1994 se compune din valoarea reală a imobilului precum și din prejudiciul cauzat proprietarului. În aceste condiții, este exclusă o plafonare legală a despăgubirii, la un anumit cuantum<sup>8</sup>.

Totodată, despăgubirea trebuie să fie și prealabilă căci ea constituie o garanție acordată persoanelor îndreptățite în privința păstrării aceleiași valori a obiectului patrimonial prin care se înlocuiește dreptul real pierdut în urma exproprierei cu o sumă certă, și nu doar cu o simplă creanță<sup>9</sup>.

#### **Existența unei hotărâri judecătorești care să dispună exproprierea și să stabilească despăgubirea**

Articolul 4 alin. 1 din Legea nr. 33/1994 oferă posibilitatea realizării unui acord de voință între o anumită autoritate publică și titularii drepturilor reale cu privire la un imobil,

<sup>8</sup> Anterior anului 1989 au existat o serie de acte normative care impuneau o astfel de plafonare, cum ar fi, spre exemplu, Decretul nr. 467/1979 privind evaluarea construcțiilor, terenurilor și plantațiilor ce se preiau, cu plată, în proprietatea statului prin expropriere sau în alte cazuri prevăzute de lege.

<sup>9</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturi reale principale*, Editura Humanitas, București, 2004, p. 34.

acord în baza căruia să aibă loc transferul dreptului de proprietate și plata sumelor cuvenite, fără a mai fi necesară procedura exproprierii.

Atunci însă când părțile nu se învoiesc asupra transferului dreptului de proprietate, fie asupra întinderii despăgubirilor, revine instanței de judecată sarcina ca, pe calea unei hotărâri judecătorești să se pronunțe asupra acestor aspecte.

Astfel, soluționarea cererilor de expropriere este de competența tribunalului în a cărui rază teritorială se găsește imobilul propus pentru expropriere.

Sesizarea tribunalului o face expropriatorul iar judecata se realizează în contradictoriu cu proprietarul, cu titularii altor drepturi reale, cu posesorii sau cu orice persoane cunoscute care pot justifica un interes legitim. Participarea procurorului este obligatorie, potrivit art. 23 din Legea nr. 33/1994<sup>10</sup>.

Instanța de judecată va verifica dacă sunt îndeplinite condițiile prevăzute de lege pentru expropriere și va stabili cuantumul despăgubirilor ce se cuvin proprietarului.

În fața instanței, părțile se pot învoi cu privire la expropriere și la despăgubiri, caz în care instanța de judecată va lua act de tranzacție și va pronunța o hotărâre de expedient. Dacă părțile cad de acord doar cu privire la expropriere dar nu și la despăgubire instanța va lua act de înțelegerea parțială printr-o încheiere interlocutorie și va continua judecata pentru stabilirea și distribuirea despăgubirilor. În acest caz, se va alcătui o comisie compusă din trei experți dintre care unul desemnat de instanță, altul propus de expropriator și un al treilea, de persoanele supuse exproprierii.

La calculul cuantumului despăgubirilor comisia de experți va avea în vedere criteriile prevăzute de Legea nr. 33/1994, respectiv valoarea reală a imobilului, prejudiciul cauzat proprietarului, prețul la care se vând, în mod obișnuit imobilele de același fel, în aceeași localitate, la data încheierii raportului de expertiză.

Rezultatul expertizei nu este însă obligatoriu pentru instanță, aceasta având obligația de a-l compara cu oferta expropriatorului și cu pretențiile formulate de proprietarul imobilului.

În urma acestei operațiuni instanța de judecată va stabili valoarea despăgubirilor care, potrivit art. 27 din Legea nr. 33/1999, nu va putea fi mai mică decât aceea oferită de expropriator dar nici mai mare decât cea solicitată de proprietar sau alte persoane interesate.

Hotărârea judecătorească prin care se pune capăt litigiului este supusă căilor de atac prevăzute de lege, respectiv apelului și recursului (art. 23).

*Procedura specială prevăzută de Legea nr. 198/2004*

În procedura specială reglementată de Legea nr. 198/2004, etapa judiciară este declanșată nu de expropriator ci de persoanele îndreptățite la despăgubiri și nemulțumite de hotărârea pronunțată de comisia înființată la nivelul unității administrativ-teritoriale în raza căruia se găsește imobilul expropriat.

Termenul în care se formulează contestația față de modul de soluționare a cererii de despăgubiri este de 15 zile de la comunicarea hotărârii comisiei sau 3 ani de la data intrării în vigoare a hotărârii Guvernului prin care s-a aprobat declanșarea procedurii exproprierii, dacă hotărârea comisiei locale nu a fost comunicată.

Soluționarea acțiunii având ca obiect stabilirea dreptului la despăgubiri pentru expropriere și a cuantumului acestuia se realizează potrivit Legii nr. 33/1994.

---

<sup>10</sup> C.S.J., sect. civ., dec. nr. 1614/2000, în Dreptul nr. 10/2001, p. 200.

### **Efectele exproprierii**

Exproprierea generează o serie de efecte juridice, printre care amintim următoarele:

- imobilul expropriat trece în proprietate publică, liber de orice sarcini.

Transferul dreptului de proprietate se realizează în momentul îndeplinirii tuturor obligațiilor stabilite prin hotărârea judecătorească de expropriere, în sarcina expropriatorului;

- se sting drepturile reale principale derivate din dreptul de proprietate, respectiv uzul, uzufructul, abitația, servitutea, suprafața precum și dreptul de concesiune și dreptul de folosință, drepturi constituite asupra imobilului expropriat;

- dreptul de ipotecă și privilegiul imobiliar special se strămută de drept asupra despăgubirilor stabilite de instanța de judecată, operând astfel, potrivit legii, o subrogație legală cu titlu particular;

- se sting toate drepturile personale aparținând altor persoane asupra imobilului expropriat, cum ar fi spre exemplu, cele născute din contractul de locațiune sau de comodat;

- se naște un drept de creanță asupra despăgubirilor în favoarea persoanelor stabilite prin hotărârea judecătorească;

- fostul proprietar dobândește un drept prioritar la închirierea imobilului expropriat în cazul în care expropriatorul s-a hotărât să-l închirieze înaintea utilizării lui în scopul pentru care a fost expropriat.

Trebuie spus că punerea în posesie a expropriatorului se realizează numai în temeiul unui titlu executoriu emis în baza unei încheieri a tribunalului, prin care se constată îndeplinirea obligațiilor privind plata despăgubirilor, dar nu mai târziu de 30 de zile de la achitarea acestora.

În caz de extremă urgență, instanța poate dispune prin hotărâre punerea imediată în posesie, cu obligația expropriatorului de a consemna în termen de 30 de zile, pe numele expropriatorului sumele stabilite cu titlu de despăgubire.

### **Dreptul de retrocedare și dreptul de prioritate la înstrăinare**

Legea nr. 33/1994 reglementează în art. 35-37 două drepturi în favoarea proprietarului imobilului expropriat, și anume: dreptul de a cere și obține retrocedarea imobilului expropriat și dreptul de preemțiune la cumpărarea imobilului în ipoteza în care expropriatorul s-ar hotărî să-l înstrăineze.

**Dreptul de retrocedare** ia naștere în patrimoniul foștilor proprietari, dacă, potrivit dispozițiilor art. 35, bunurile imobile expropriate nu au fost utilizate în termen de un an potrivit scopului pentru care au fost preluate, anume dacă lucrările respective nu au fost începute și nu s-a făcut o nouă declarație de utilitate publică<sup>11</sup>.

Cererea de retrocedare se introduce la tribunalul care a hotărât exproprierea și care, după verificarea temeiurilor acestuia, va putea dispune retrocedarea imobilului în schimbul plății unui preț stabilit în aceleași condiții în care s-a stabilit și întinderea

<sup>11</sup> Dreptul de retrocedare operează și pentru imobilele expropriate anterior intrării în vigoare a Legii nr. 33/1994, inclusiv în regimul comunist. Termenul de un an curge însă de la intrarea în vigoare a legii; a se vedea, C.S.J., secț. civ., dec. nr. 1815/1999 și dec. nr. 1332/1999 în Dreptul nr. 6/2000, p. 165-167, C.S.J., Secțiunile unite, dec. nr. VI/1999 publicată în Monitorul Oficial, nr. 636/1999, C.S.J., secț. civ., dec. nr. 1590/2003, în Dreptul nr. 7/2004, p.250.

despăgubirilor atunci când s-a dispus exproprierea. Termenul de un an începe să curgă de la data luării în posesie a imobilului și el reprezintă, practic, o condiție pentru nașterea și exercitarea dreptului de retrocedare.

Așadar, dreptul la retrocedare are o natură juridică potestativă, titularul său fiind cel care prin manifestarea unilaterală de voință înțelege să modifice o situație juridică existentă prin obținerea restituirii dreptului de proprietate asupra imobilului. În consecință, dreptul la retrocedare este imprescriptibil extinctiv<sup>12</sup>, singura modalitate de stingere a sa fiind reprezentată de o nouă declarație de utilitate publică care să fi intervenit înainte de introducerea cererii de retrocedare la instanța competentă<sup>13</sup>.

Potrivit art. 36 din Legea 33/1994 prețul imobilului nu va putea fi însă mai mare decât despăgubirea actualizată încasată de expropriat.

Acțiunea în retrocedare nu se confundă cu acțiunea în revendicare întrucât la retrocedare, reclamantul are în vedere atât renașterea dreptului de proprietate privată cât și restituirea posesiei, acesta fiind lipsit nu numai de atributul posesiei ci chiar de dreptul de proprietate în integralitatea lui.

**Dreptul de prioritate** la cumpărarea imobilului expropriat este recunoscut, conform art. 37 din Legea 33/1994, fostului proprietar în cazul în care lucrările pentru care s-a dispus exproprierea nu s-au realizat și expropriatorul s-a hotărât să înstrăineze imobilul. Prețul de cumpărare nu poate fi mai mare decât despăgubirea actualizată.

În scopul vânzării, expropriatorul este obligat să se adreseze în scris fostului proprietar care, în termen de 60 de zile de la primirea notificării va trebui să răspundă acesteia. Dacă fostul proprietar nu optează pentru cumpărare sau nu răspunde comunicării în termenul prevăzut de lege, expropriatorul poate dispune liber de bun.

Orice înstrăinare realizată de expropriator, cu încălcarea dreptului de prioritate prevăzut de lege este lovită de nulitate relativă<sup>14</sup>.

#### **Distincții ale Legii nr. 33/1994 față de alte legi speciale cu caracter reparator, în privința obiectului și condițiilor retrocedării imobilului expropriat**

*În raport cu dispozițiile art. 39 din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar*

Reconstituirea dreptului de proprietate potrivit dispozițiilor art. 39 din Legea nr. 18/1991 diferă de retrocedarea dreptului de proprietate reglementată de art. 35-36 din Legea nr. 33/1999, atât prin obiectul la care se referă cât și prin condițiile în care se dispune. Astfel, reconstituirea dreptului de proprietate vizează exclusiv terenuri agricole, până la o anumită limită - 50 ha pentru fiecare proprietar -, iar amplasamentul acestora poate fi diferit de cel avut inițial. Totodată, procedura reconstituirii este una specială care trebuie să respecte anumite termene, în timp ce, în cazul cererii de retrocedare, limita temporală este dată doar de o nouă declarație de utilității publice. Mai mult, în cazul

---

<sup>12</sup> În acest sens a se vedea V. Stoica *Drept civil. Drepturi reale principale*, Editura Humanitas, București, 2004, vol I p. 394; E. Chelaru, *Efectele juridice ale exproprierii pentru cauză de utilitate publică* în *Dreptul nr. 4/1998*, p. 14; L. Giurgiu, *Considerații în legătură cu Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică*, *Dreptul nr. 2/1995*, p. 17-23.

<sup>13</sup> Într-o opinie contrară se consideră că dreptul de retrocedare este un drept de creanță prescriptibil în trei ani de la data la care a expirat termenul de un an de neutilizare a bunului expropriat. A se vedea C. Bârsan, *Drept civil. Drepturi reale principale*, Editura All Beck, 2001, p. 71; M. Nicolae, *Discuții cu privire la aplicarea în timp a art. 35-36 din Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică*, *Dreptul nr. 11/2000*, p. 23-25.

<sup>14</sup> L. Pop, *op. cit.*, p. 60.

reconstituirii dreptului de proprietate potrivit Legii nr. 18/1991 nu se mai pune nici problema începerii unor lucrări de utilitate publică.

*În raport cu dispozițiile art. 4 alin. 2 din Legea nr. 1/2000*

Potrivit dispozițiilor art. 4 alin. 2 din Legea nr. 1/2000 în cazul în care lucrările pentru care suprafața de teren a fost expropriată nu au fost executate sau se află în stadiu de proiect, suprafața preluată se restituie, la cerere, foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora.

Deși, la prima vedere ipoteza prevăzută de Legea nr. 1/2000 ar părea identică cu cea reglementată prin art. 35-36 din Legea nr. 33/1994, diferența dintre acestea constă în faptul că, în situația prevăzută de Legea nr. 1/2000 este vorba întotdeauna despre o suprafață de teren, iar restituirea se face cu respectarea retmenului, condițiilor și procedurii prevăzute de această lege și numai în favoarea persoanelor care au formulat cereri de reconstituire potrivit Legii nr. 18/1991<sup>15</sup>.

*În raport cu dispozițiile art. 11 din Legea nr. 10/2001*

În concepția Legii nr. 10/2001 restituirea imobilelor expropriate este posibilă și în situația în care lucrările de utilitate publică au fost începute sau executate, dar numai pentru partea de teren rămasă liberă și neocupată. În cazul în care au fost expropriate și construcții, însă acestea au fost demolate dar fără ca terenul să fie ocupat de lucrările pentru care s-a dispus exproprierea, terenul se restituie în natură iar persoana îndreptățită va trebui să ramburseze sau să i se acorde diferența dintre valoarea actualizată a despăgubirii primite la data exproprierii și valoarea construcțiilor demolate actualizată cu indicele inflației.

### **Soluții oferite de practica judiciară în materia exproprierii**

#### *1. Expropriere. Situație în care a fost împlinită utilitatea publică*

Pentru executarea unor blocuri de locuințe, s-au trecut în proprietatea statului imobilele mai multor persoane, printre care s-au aflat și reclamantii, cărora le-a fost expropriat imobilul compus din casă de locuit și teren.

După demolarea construcțiilor expropriate au fost edificate blocuri de locuințe, terenul în litigiu fiind amplasat între blocuri, care îl înconjoară în formă de careu, situație ce rezultă din probele administrate în cauză.

De asemenea, anumite porțiuni ale terenului în litigiu sunt străbătute de conducte subterane de alimentare cu apă, ori de termoficare.

În aceste condiții, nu se poate reține că nu ar fi fost împlinită utilitatea publică, neavând relevanță împrejurarea că terenul nu este ocupat în întregime de construcții și că anumite suprafețe se prezintă ca spații între blocuri sau din jurul acestora, sau constituie căi de acces, spații verzi etc.

Cât privește susținerea făcută de recurenți, în sensul că ar fi trebuit să li se aplice dispozițiile art. 36 alin. 5 di. Legea nr. 18/1991 republicată, trebuie subliniat că o dată ce reclamantii au înțeles să solicite restituirea terenului, ca urmare a faptului că nu s-a împlinit utilitatea publică, deci să discute aspecte ce țin de măsura exproprierii, s-a stabilit un anumit cadru procesual, ce nu poate fi schimbat în faza de judecată a apelului. (*Curtea Supremă de Justiție, secția civilă, dec. nr. 3.811/1998, în Dreptul nr. 7/1999, p. 144*)

<sup>15</sup> V. Stoica, *op. cit.*, p. 401.

2. *Drept de proprietate. Expropriere statornicită anterior Legii nr. 33/1994. Momentul trecerii bunului în proprietatea statului.*

Imobilul compus din casă, curte și grădină a fost expropriat în baza Decretului nr. 304/1987, în scopul construirii de locuințe.

Întrucât construcțiile nu au fost demolate, reclamanții au formulat acțiune cerând retrocedarea imobilului.

Potrivit art. 4 din Decretul nr. 467/1979 imobilele expropriate treceau în proprietatea statului la data preluării efective a acestora în vederea demolării.

În cazul în care imobilul nu a fost preluat efectiv în vederea demolării, înseamnă că nu a fost îndeplinită condiția stipulată în actul normativ invocat, astfel că imobilul nu a trecut în proprietatea statului.

Drept urmare, imobilul a fost greșit intabulat pe numele statului român care, pentru motivele arătate mai sus, nu a devenit proprietar al bunului. (*Curtea Supremă de Justiție, secția civilă, dec. nr. 2157/1996, în Dreptul nr. 6/1997, p. 113*)

3. *Imobil expropriat. Atribuire în proprietate, în schimbul imobilului expropriat cu acordul persoanei expropriate, a unui alt imobil. Acțiune în revendicare.*

În cazul în care măsura luată prin decretul de expropriere cât și evaluările făcute nu au fost contestate de proprietarul bunului expropriat, iar acesta a acceptat ca în locul proprietății sale, care a fost expropriată, să primească în proprietate, cu titlu de despăgubire, un alt imobil pe care l-a considerat corespunzător, cât și o sumă de bani reprezentând diferența de valoare dintre cele două bunuri, el nu mai poate revendica bunul respectiv, de vreme ce a consimțit fără rezerve, ca în schimbul proprietății sale să primească cu titlu de despăgubire, în proprietate, un alt imobil. (*Curtea Supremă de Justiție, secția civilă, dec. nr. 1276/1995, în Buletinul Jurisprudenței. Culegere de decizii pe anul 1995, p. 42*)

4. *Expropriere. Retrocedarea imobilului expropriat în temeiul art. 35 al Legii nr. 33/1994. Sfera de aplicare a textului.*

Dispozițiile art. 35 din Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, referitoare la bunurile imobile ce nu au fost utilizate în termen de un an potrivit scopului pentru care au fost preluate de la expropriat sunt aplicabile și în cazurile cererilor având ca obiect retrocedarea unor bunuri expropriate anterior intrării în vigoare a acestei legi. (*Curtea Supremă de Justiție, secția civilă, dec. nr. 1590/2003, în Dreptul nr. 7/2004, p. 250*)

5. *Expropriere. Participare obligatorie a procurorului. Consecințe dacă nu a participat.*

Conform art. 23 alin. 1 din Legea nr. 33/1994 participarea procurorului la judecarea cauzelor privind exproprierea bunurilor imobile este obligatorie. Cum, în speță, decizia curții de apel s-a pronunțat fără ca reprezentantul Ministerului Public să-și fi expus concluziile, hotărârea este nelegală și deci se admite recursul. (*Curtea Supremă de Justiție, secția civilă, dec. nr. 1614/2000, în Dreptul nr. 10/2001, p. 200*)

6. *Expropriere. Acțiune în retrocedarea imobilului neafectat de utilitate publică potrivit art. 35 din Legea 33/1994.*

Reclamantul a solicitat instanței ca prin hotărârea ce se va pronunța să se dispună obligarea părților să-i lase în deplină proprietate și liniștită posesie imobilul expropriat



prin Decretul nr. 40/1983, pentru care nu a primit despăgubiri și care în prezent este liber și neafectat de utilități.

Admițând acțiunea instanța a constatat că scopul exproprierii respectiv construcția de locuințe, nu a fost adus la îndeplinire în conformitate cu dispozițiile art 481 C. Civ. în ceea ce privește imobilul proprietatea reclamantului, atâta vreme cât raportul de expertiză tehnică efectuat în cauză a pus în evidență faptul că terenul este liber de construcții, nu este afectat de detalii de sistematizare și nu este cuprins în noile planuri de sistematizare ale orașului.

Totodată, instanța a reținut că nici în ceea ce privește dreapta și prealabila despăgubire, exproprierea nu s-a realizat potrivit legii întrucât reclamantul nu a ridicat despăgubirile.

În considerentele hotărârii se arată că cedarea prin expropriere a dreptului de proprietate privată constituie potrivit art. 41 alin. 3 din Constituție, art. 481 C. civ. și art. 1 din Legea nr. 33/1994, o măsură cu caracter excepțional de restrângere a acestui drept intangibil care nu poate fi dispusă decât pentru cauză de utilitate publică, stabilită conform legii, cu dreptă și prealabilă despăgubire.

Reglementând dreptul de retrocedare a imobilelor expropriate, Legea nr. 33/1994 prevede la art. 35 că „dacă bunurile imobile expropriate nu au fost utilizate în termen de un an potrivit scopului pentru care au fost preluate de la expropriat, respectiv lucrările nu au fost începute, foștii proprietari pot să ceară retrocedarea lor, dacă nu s-a făcut o nouă declarare de utilitate publică”.

Prin această reglementare se dă posibilitatea să se revină asupra exproprierii atunci când, din diverse motive, nu au început lucrările pentru aducerea la îndeplinire a scopului în care s-a făcut exproprierea și nici nu a fost manifestat interesul de realizare a acestui scop printr-o nouă declarare de utilitate publică.

*(Curtea de Apel Craiova, secția civilă, decizia nr. 26/07.03.2002, nepublicată)*

*7. Imobil expropriat. Acțiune în pretenții. Măsuri reparatorii acordate potrivit Legii nr.10/2001.*

Prin acțiunea formulată reclamantul a chemat în judecată statul român solicitând obligarea acestuia la despăgubiri civile reprezentând contravaloarea terenului expropriat.

Instanța a respins acțiunea în pretenții, formulată în temeiul Legii nr.33/1994 reținând următoarele:

Imobilul proprietatea reclamantului a fost preluat cu titlu în mod legal de către stat în baza Decretului de expropriere nr. 413/1966, decret de expropriere al cărui scop a fost dus la îndeplinire, în zona respectivă construindu-se un cartier de blocuri.

În condițiile arătate, dreptul de proprietate de la expropriat la expropriator s-a transmis în mod legal, de la data preluării efective în vederea demolării, potrivit dispozițiilor art. 4 din Decretul Lege nr. 467/1979.

Față de situația de fapt și de drept reținută, reclamantul, în calitate de persoană îndreptățită, are dreptul la măsuri reparatorii stabilite în condițiile Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989.

Potrivit dispozițiilor art.11 alin.4 și 8 din Legea nr.10/2001 în cazul imobilelor expropriate și ale căror construcții au fost demolate iar lucrările pentru care s-a dispus exproprierea ocupă funcțional întregul teren afectat, măsurile reparatorii se stabilesc în echivalent pentru întregul imobil, măsurile reparatorii prin echivalent constând în titluri de

valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare sau în acțiuni la societățile comerciale tranzacționate pe piața de capital, în funcție de opțiunea persoanei îndreptățite.

Din interpretarea acestor dispoziții legale rezultă faptul că pentru imobilele expropriate, persoanele îndreptățite nu au dreptul la despăgubiri bănești ci la alte măsuri reparatorii prin echivalent, astfel încât nu se poate crea o discriminare între persoanele îndreptățite care beneficiază de despăgubiri în urma admiterii de către instanțele judecătorești a unor acțiuni civile în pretenții reprezentând contravaloarea imobilelor preluate de către stat față de cei care beneficiază de măsurile reparatorii stabilite prin procedura specială a Legii nr.10/2001.

În condițiile în care imobilul proprietatea reclamantului a fost preluat de către stat în baza unui decret de expropriere, acesta beneficiază de măsuri reparatorii numai în condițiile Legii nr.10/2001, lege care prevede o procedură specială și alte criterii de stabilire a cuantumului despăgubirilor.

*(Curtea de Apel Craiova, secția civilă, decizia nr. 25/07.03.2002, nepublicată)*

*8. Expropriere. Contestare în justiție. Calitate procesuală pasivă*

Judecarea cauzei prin care s-a contestat măsura exproprierii unor imobile a avut loc în contradictoriu cu prefectura județului, după intrarea în vigoare a Legii administrației publice locale nr. 69/1991.

Potrivit art. 4, 5, 42, 7 și 115 din Legea nr. 69/1991 dreptul de administrare a patrimoniului revine acelor autorități ale administrației publice prin care se realizează autonomia locală, respectiv consiliile locale, orașenești și județene.

Astfel fiind, după intrarea în vigoare a Legii nr. 69/1991, calitate procesuală pasivă în cauză o au Consiliul local și Consiliul județean iar nu prefectura<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> Curtea Supremă de Justiție, secția civilă, decizia nr. 779/1993 în Dreptul nr. 7/1994, p. 88.