

# **STUDII JURIDICE**

## **Semnificația sintagmei „prețul plătit” în înțelesul art. 24 alin. (2) - (4) din Legea nr. 165/2013. Plafonarea despăgubirilor primite de persoanele care au încheiat convenții privind drepturile asupra imobilelor care fac obiectul legilor de restituire**

*Serena Evda Militaru,  
judecător,  
Curtea de Apel București<sup>344</sup>*

### **Rezumat:**

Articolul analizează mai multe probleme identificate în practica judiciară în legătură aplicarea dispozițiilor Legii 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 România, în cazurile în care persoanele îndreptățite au încheiat convenții privind drepturile asupra imobilelor care fac obiectul legilor de reparație, iar despăgubirile se acordă într-un quantum plafonat dobânditorilor.



### **Abstract:**

The article analyzes several problems identified in the judicial practice regarding the application of the provisions of Law no. 165/2013 on measures to complete the process of restitution, in kind or by equivalent, of buildings abusively taken over during the communist regime in Romania, in cases where the entitled persons have concluded conventions on the rights over buildings subject to repair laws, and the compensations are granted in a capped amount to the acquirers.

### **Abstrait:**

L'article analyse plusieurs problèmes identifiés dans la pratique judiciaire concernant l'application des dispositions de la Loi no. 165/2013 sur les mesures visant à achever le processus de restitution, en nature ou par équivalent, des bâtiments

<sup>344</sup> E-mail profesional evda.militaru@just.ro.

*repris abusivement sous le régime communiste en Roumanie, dans les cas où les bénéficiaires ont conclu des conventions sur les droits sur les bâtiments soumis à des lois de réparation et les compensations sont accordées dans un montant plafonné aux acquéreurs.*

**Keywords:** *Law no. 165/2013; repair laws after the communist regime in Romania; buildings abusively taken over; compensations; conventions on the rights over buildings; setting up a capped amount for the acquirers.*

### 1. Chestiuni prealabile

După plafonarea dreptului la măsuri reparatorii în echivalent intervenită prin dispozițiile art. 24 alin. (2) - (4) 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 România<sup>345</sup>, dobânditorii-cesionari care au încheiat, anterior datei de 29 mai 2013<sup>346</sup>, convenții privind drepturile asupra imobilelor care fac obiectul legilor de restituire s-au văzut puși în situația de a încerca maximizarea veniturilor obținute din contractele de cesiune.

O primă încercare în acest sens - desființarea contractelor de cesiune și repunerea părților în situația anterioară - a devenit repede o soluție ineficientă prin interpretarea dată prin Decizia nr. 30/2020 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept<sup>347</sup>, care a statuat în sensul că, în caz de desființare a acestei convenții și repunerea părților în situația anterioară, dreptul la măsuri reparatorii al cesionarului nu subzistă, dar dreptul la măsuri reparatorii în echivalent

revine în patrimoniul înstrăinătorului *plafonat* potrivit dispozițiilor art. 24 alin. (2) sau, după caz, alin. (4) din Legea nr. 165/2013.

O altă încercare – apărută des în practica judiciară recentă - constă în *determinarea ulterioară a prețului plătit* fostului proprietar sau moștenitorilor legali ori testamentari ai acestuia pentru tranzacționarea dreptului de proprietate, pentru a face aplicabile dispozițiile mai avantajoase ale art. 24 alin. (2), iar nu cele defavorabile ale art. 24 alin. (4).

Deoarece nu face obiectul acestui scurt articol, ne vom limita să arătăm că, în caz de desființare cu efect retroactiv a cesiunii oneroase și de repunere a părților în situația anterioară, plafonarea prevăzută de art. 24 alin. (2) - (4) din Legea nr. 165/2013 operează numai în situația în care dreptul la măsuri reparatorii în echivalent a revenit în patrimoniul înstrăinătorului *ulterior* intrării în vigoare a Legii nr. 165/2013. Respectând principiul neretroactivității legii civile<sup>348</sup>, soluția se desprinde cu ușurință - indirect, dar fără echivoc – și din considerentele Deciziei nr. 30/2020 pronunțate de Înalta Curte de Casație și

<sup>345</sup> Publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 278 din 17 mai 2013.

<sup>346</sup> Data intrării în vigoare a Legii nr. 165/2013, care a avut loc la 3 zile de la data publicării în Monitorul Oficial, în aplicarea dispozițiilor art. 78 din Constituția României [„Legea se publică în Monitorul Oficial al României și intră în vigoare la 3 zile de la data publicării sau la o dată ulterioară prevăzută în textul ei”].

<sup>347</sup> Publicată în Monitorul Oficial al României,

Partea I, nr. 523 din 18 iunie 2020.

<sup>348</sup> Potrivit art. 15 alin. (2) din Constituție, denumit marginal „Universalitatea” – „(2) *Legea dispune numai pentru viitor, cu excepția legii penale sau contravenționale mai favorabile*”; potrivit art. 6 alin. (1) C.civ., denumit marginal „Aplicarea în timp a legii civile” - „(1) *Legea civilă este aplicabilă cât timp este în vigoare. Aceasta nu are putere retroactivă*”.

Justiție - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept<sup>349</sup>. Astfel, plafonarea valorii măsurilor compensatorii a intervenit *prin efectul Legii nr. 165/2013*, existând o «dispoziție a legii pe care [părțile] nu o pot înfrânge».

Prin urmare, cu respectarea principiului libertății contractuale și a autonomiei de voință a părților, în cazul în care retrocesiunea a intervenit – pe baza unui înscris cu dată certă<sup>350</sup> - anterior intrării în vigoare a Legii nr. 165/2013, *când un asemenea efect de plafonare nu exista*, înseamnă că dreptul la măsuri compensatorii a revenit în patrimoniul cedentului original - fost proprietar sau moștenitor legal ori testamentar al acestuia - nediminuat ca valoare patrimonială<sup>351</sup>. Din aceleași considerentele ale Deciziei nr. 30/2020<sup>352</sup> se desprinde și faptul că instanța supremă a îmbrățișat soluția *caracterului de ordine publică* al dispozițiilor art. 24 alin. (2) - (4) din Legea nr. 165/2013<sup>353</sup>.

**Plafonarea despăgubirilor prevăzută de art. 24 alin. (2) - (4) din Legea nr. 165/2013 se aplică exclusiv cesiunilor cu titlu oneros, fiind necesară determinarea - cu prioritate - a operațiunii juridice în cadrul căreia părțile au convenit să se execute prestația constând în transmiterea creanței.**

## 2. Sediul materiei. Dificultăți practice de interpretare

Potrivit dispozițiilor art. 24 alin. (2) - (4) din Legea nr. 165/2013:

„(2) În dosarele în care se acordă măsuri compensatorii altor persoane decât titularul dreptului de proprietate, fost proprietar sau moștenitorii legali ori testamentari ai acestuia, se acordă un număr de puncte egal cu suma dintre prețul plătit fostului proprietar sau moștenitorilor legali ori testamentari ai acestuia pentru tranzacționarea dreptului

<sup>349</sup> A se vedea par. 123-125.

<sup>350</sup> Potrivit art. 1182 C.civ. din 1864, „Data scripturii private nu face credință în contra persoanelor a treia interesate, decât din ziua în care s-a înfățișat la o instituție de stat, din ziua în care s-a înscris într-un registru anume destinat, din ziua morții a aceluia sau unui din acei care l-au subscris, sau din ziua în care va fi fost trecut fie și în prescurtare în acte făcute de funcționari de stat, precum procese-verbale pentru punerea peceții sau pentru facerea de inventare”; potrivit art. 278 C.proc.civ., denumit marginal „Data certă a înscrisului sub semnătură privată” – „(1) Data înscrisurilor sub semnătură privată este opozabilă altor persoane decât celor care le-au întocmit, numai din ziua în care a devenit certă, prin una dintre modalitățile prevăzute de lege, respectiv: 1. din ziua în care au fost prezentate spre a se conferi dată certă de către notarul public, executorul judecătoresc sau alt funcționar competent în această privință; 2. din ziua când au fost înfățișate la o autoritate sau instituție publică, făcându-se despre aceasta mențiune pe înscrisuri; 3. din ziua când au fost înregistrate într-un registru sau alt document public; 4. din ziua morții ori din ziua când a survenit neputința fizică de a scrie a celui care l-a

întocmit sau a unuia dintre cei care l-au subscris, după caz; 5. din ziua în care cuprinsul lor este reprodus, chiar și pe scurt, în înscrisuri autentice întocmite în condițiile art. 269, precum încheieri, procese-verbale pentru punerea de sigilii sau pentru facere de inventar; 6. din ziua în care s-a petrecut un alt fapt de aceeași natură care dovedește în chip neîndoielnic anterioritatea înscrisului. (2) Sub rezerva unor dispoziții legale contrare, instanța, ținând seama de împrejurări, poate să înlăture aplicarea, în tot sau în parte, a dispozițiilor alin. (1) în privința chitanțelor liberatorii”.

<sup>351</sup> A se vedea, în acest sens, decizia civilă din data de 27 noiembrie 2020 pronunțată de Curtea de Apel București – Secția a IV-a Civilă în dosarul nr. 37524/3/2018 – nepublicată.

<sup>352</sup> A se vedea par. 122 și 126.

<sup>353</sup> În sensul aceleiași interpretări, precum și pentru o tratare pe larg a dispozițiilor art. 24 din Legea nr. 165/2013, a se vedea D.M. Gavriș, „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 România – Comentariu pe articole”, Ed. Hamangiu, 2019, p. 166 și urm.

de proprietate și un procent de 15% din diferența până la valoarea imobilului stabilită conform art. 21 alin. (6).

(3) Numărul de puncte acordat în condițiile alin. (2) nu poate reprezenta o valoare mai mare decât cea stabilită potrivit art. 21 alin. (6) și (7).

(4) În cazul în care din documentele depuse la dosarul de restituire nu rezultă prețul plătit fostului proprietar sau moștenitorilor legali ori testamentari ai acestuia pentru tranzacționarea dreptului de proprietate, punctele vor reprezenta echivalentul a 15% din valoarea stabilită conform art. 21 alin. (6)”.  
Miza determinării ulterioare a prețului plătit fostului proprietar este că numărul de puncte stabilit de Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor crește cu o sumă (mult) mai mare decât prețul plătit, cu excepția situației prevăzute de art. 24 alin. (3).

În ipoteza reglementată de art. 24 alin. (4) din Legea nr. 165/2013, plafonarea este de 85%, acordându-se un număr de puncte egal cu un procent *fix* de 15% din valoarea imobilului, însă în situația reglementată de art. 24 alin. (2) din Legea nr. 165/2013, se acordă un număr de puncte egal cu *prețul plătit plus* un procent de 15% din *diferența* până la valoarea imobilului. Astfel, dacă valoarea imobilului este de 100.000 de lei, în lipsa dovezii prețului plătit, numărul fix de puncte este 15.000, iar dacă prețul plătit este 20.000 de lei, numărul de puncte acordat este 32.000 [20.000 preț + 12.000, reprezentând 15% din *diferența* până la valoarea imobilului, adică din 80.000].

În schimb, dacă valoarea imobilului este mai mică decât prețul plătit, devin incidente dispozițiile art. 24 alin. (3), în

sensul că numărul de puncte nu poate reprezenta o valoare mai mare decât valoarea imobilului. Astfel, dacă valoarea imobilului este 100.000 de lei, iar prețul plătit este 200.000 de lei, numărul de puncte va fi 100.000, adică egal cu valoarea imobilului. Cesionarul va obține același număr de puncte pe care l-ar fi obținut și fostul proprietar-cedent. Practic, în această situație particulară și nicidecum teoretică, nu se mai aplică deloc plafonarea, în lipsa unei prevederi în acest sens în alin. (3). Nu se poate aplica doar plafonarea de 15% din valoarea imobilului, deoarece situația premisă prevăzută de alin. (4) nu este întrunită (căci rezultă prețul plătit). Singura limită superioară pe care o impune și, implicit, *acceptă* alin. (3) este valoarea imobilului, care poate fi, astfel, atinsă în situația în care valoarea imobilului este mai mică decât prețul plătit. Soluția s-ar putea explica prin faptul că legiuitorul a acceptat că cesionarul a făcut deja o afacere păguboasă, plătind un preț mai mare decât valoarea imobilului, potențialul efect speculativ urmărit de cumpărător nefiind astfel atins.

În ceea ce privește cesiunile oneroase realizate în favoarea altui fost coproprietar sau comoștenitor legal ori testamentar al acestuia<sup>354</sup>, reținem că, indiferent de resorturile interioare ale unei astfel de cesiuni – de obicei, reunirea în mâna unui singur moștenitor a tuturor cotelor mărunte de moștenire – o astfel de cesiune nu ar trebui să atragă aplicarea măsurilor de plafonare prevăzute de art. 24 alin. (2) - (4) din Legea nr. 165/2013<sup>355</sup>.

Art. 24 alin. (1) prevede în mod explicit că „[p]unctele stabilite prin decizia de

<sup>354</sup> A se vedea în acest sens, de exemplu, decizia civilă nr. 736A din 25 septembrie 2017 pronunțată de Curtea de Apel București – Secția a III-a Civilă și pentru cauze cu minori și de familie – publicată în R. Stanciu, „Practică judiciară. Vol. III” - „Legea nr. 165/2013 – Finalizarea procesului de

restituire a imobilelor preluate abuziv”, Ed. Hamangiu, 2019, p. 434 și urm.

<sup>355</sup> Pentru opinia contrară, în sensul că legea nu distinge după calitatea cesionarului, a se vedea D.M. Gavriș, *op. cit.*, p. 169-170.

compensare emisă pe numele titularului dreptului de proprietate, fost proprietar sau moștenitorii legali ori testamentari ai acestuia, *nu pot fi afectate prin măsuri de plafonare*”, fără a face nicio distincție cu privire la modalitatea de dobândire a vocației de a le obține. La fel, art. 24 alin. (2) prevede în mod expres că măsurile compensatorii sunt plafonate atunci când sunt acordate „*altor persoane decât titularul dreptului de proprietate, fost proprietar sau moștenitorii legali ori testamentari ai acestuia*”. Calitatea survenită - de cesionar a unei cote din cote-părți determinate din dreptul la măsuri reparatorii - nu anulează calitatea originară de fost proprietar sau moștenitor legal ori testamentar al acestuia, de care alin. (1) leagă în mod expres interdicția plafonării.

Implicațiile unei astfel de interpretări sunt profunde, de vreme ce, potrivit art. 1 alin. (3) din Legea nr. 165/2013, „[În situația în care titularul a înstrăinat drepturile care i se cuvin potrivit legilor de restituire a proprietății, singura măsură reparatorie care se acordă este compensarea prin puncte potrivit art. 24 alin. (2), (3) și (4)”. Prin urmare, nu mai este posibilă nici restituirea în natură a imobilului preluat în mod abuziv, deși, în mod neîndoielnic, persoana care se consideră îndreptățită este tocmai fostul (co)proprietar sau moștenitorii legali ori testamentari ai acestuia.

### **3. Cesiunea de creanță realizată sub forma vânzării creanței pe un preț determinat sau determinabil**

Dispozițiile art. 24 alin. (2) din Legea nr. 165/2013 reglementează situația tipică, cea mai avantajoasă pentru

cesionar, când cesiunea de creanță a îmbrăcat forma vânzării creanței pe un preț determinat sau determinabil exprimat în bani<sup>356</sup>, astfel cum prevede art. 1660 alin. (1) C.civ.<sup>357</sup>

Este indiscutabil că, în sensul art. 24 alin. (2) din Legea nr. 165/2013, prețul trebuie stabilit *în bani*, deoarece el este folosit în calculul matematic pentru determinarea numărului de puncte, care este convertit ulterior în lei. Potrivit art. 21 alin. 6 teza finală din Legea nr. 165/2013, un punct are valoarea de un leu.

Altfel spus, pentru aplicarea dispozițiilor art. 24 alin. (2) din Legea nr. 165/2013 nu este suficient simplul caracter oneros al operațiunii prin intermediul căreia este realizată cesiunea de creanță, ci este necesară o veritabilă vânzare pe un preț care constă într-o sumă de bani.

Mai mult decât atât, plata obligației de a da o sumă de bani nu trebuie să fie afectată de modalitatea termenului ori a condiției suspensive<sup>358</sup>, iar în caz de vânzare cu plata prețului în rate, să se fi achitat toate ratele<sup>359</sup>, căci prețul trebuie să fie deja *plătit* la data emiterii deciziei de compensare. În aceste condiții, deși Legea nr. 165/2013 nu prevede în mod explicit, persoanele care au încheiat cesiuni privind drepturile asupra imobilelor care fac obiectul legilor de restituire au obligația să comunice Autorității Naționale pentru Restituirea Proprietăților nu numai un exemplar al contractului de cesiune<sup>360</sup>, ci și *dovada plății* prețului. În caz de plata parțială, urmează să se ia în calcul suma efectiv

<sup>356</sup> Transformat în moneda națională, dacă prețul a fost stabilit în monedă străină.

<sup>357</sup> Potrivit art. 1660 alin. 1 C.civ., denumit marginal „Condiții ale prețului” – „(1) *Prețul constă într-o sumă de bani*”.

<sup>358</sup> Sau dacă aceste modalități ale actului juridic au fost prevăzute în contract, să se fi împlinit.

<sup>359</sup> În caz contrar, se vor avea în vedere doar ratele achitate.

<sup>360</sup> Potrivit art. 24 alin. (5) din Legea nr. 165/2013, „(5) Începând cu data intrării în vigoare a prezentei legi, persoanele care încheie tranzacții privind drepturi asupra imobilelor care fac obiectul legilor de restituire au obligația să comunice Autorității Naționale pentru Restituirea Proprietăților, în termen de 15 zile, un exemplar al actului prin care s-a încheiat tranzacția”.

plătită, iar nu prețul stabilit de părțile cesiunii.

Cum prețul este exprimat în bani, plata poate avea loc numai prin remiterea sumei de bani sau, cel mult, stingerea obligației ar putea avea loc prin compensare cu o altă datorie în bani, certă, lichidă și exigibilă, rezultatul unei operațiuni juridice de natură a exclude o fraudă la lege<sup>361</sup>. Pe cale de consecință, cumpărătorul creanței nu se poate libera executând o altă prestație decât cea datorată (transferul proprietății sau al unui alt drept), adică nu este admisibilă darea în plată reglementată de art. 1492 C.civ., chiar dacă cedentul a consimțit la aceasta.

Ne exprimăm rezervele în legătură cu unele opinii din practica judiciară în care s-a optat pentru aplicarea plafonării mai generoase prevăzute de alin. (2) atunci când cesiunea oneroasă a îmbrăcat forma unui contract de *schimb* cu moti-

varea că «prețul» ar fi «valoarea stabilită în vederea fiscalizării», drepturile cedate fiind «evaluate la aceeași sumă»<sup>362</sup>, deoarece valoarea astfel identificată nu se subsumează noțiunii de „preț” folosite de lege. Altfel spus, posibilitatea de evaluare a unei contraprestații oneroase nu are semnificația determinării prețului în sensul art. 1660 – art. 1664 C.civ.

Prețul cesiunii sub forma vânzării creanței poate să fie nu numai determinat, ci și determinabil sub aspectul cuantumului. Cu toate acestea, suplimentar condițiilor prevăzute de art. 1661 C.civ.<sup>363</sup>, prețul la face referire art. 24 alin. (2) din Legea nr. 165/2013 trebuie să fie determinat și achitat anterior emiterii deciziei de compensare de Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor sau, dacă entitatea investită de lege nu a emis decizia în termenul prevăzut de art. 34 din Legea nr. 165/2013<sup>364</sup>, anterior pronunțării soluției de prima instanță de

<sup>361</sup> De exemplu, cedentul are de încasat de la cesionar prețul de 10.000 de lei, care se compensează, total sau parțial, cu suma de bani certă, lichidă și exigibilă pe care cesionarul o are de încasat de la cedent în baza unui contract de locațiune cu dată certă încheiat anterior între părți privind un alt imobil. Într-un asemenea caz, stingerea obligației de plată a prețului poate avea loc prin compensare cu suma de bani datorată cu titlu de chirie. Observăm că nu se schimbă natura juridică a operațiunii juridice în cadrul căreia părțile au convenit să se execute prestația constând în transmiterea creanței, care rămâne o cesiune de creanță realizată sub forma vânzării creanței pe un preț determinat. Potrivit art. 1615 C.civ. (denumit marginal „Moduri de stingere a obligațiilor”) – „Obligațiile se sting prin plată, compensație, confuziune, remitere de datorie, imposibilitate fortuită de executare, precum și prin alte moduri expres prevăzute de lege”. Potrivit art. 1616 C.civ. („Noțiune”) – „Datoriile reciproce se sting prin compensație până la concurența celei mai mici dintre ele”. Potrivit art. 1617 alin. 1 C.civ. („Condiții”) – „(1) Compensația operează de plin drept de îndată ce există două datorii certe, lichide și exigibile, oricare ar fi izvorul lor, și care au ca obiect o sumă de bani sau o anumită cantitate de bunuri fungibile de aceeași natură”.

<sup>362</sup> A se vedea în acest sens, de exemplu, decizia civilă nr. 510A din 6 iunie 2017 pronunțată

de Curtea de Apel București – Secția a III-a Civilă și pentru cauze cu minori și de familie – publicată în R. Stanciu, *op. cit.*, p. 421 și urm.

<sup>363</sup> Potrivit art. 1661 C.civ., denumit marginal „Prețul determinabil” – „Vânzarea făcută pe un preț care nu a fost determinat în contract este valabilă dacă părțile au convenit asupra unei modalități prin care prețul poate fi determinat ulterior, dar nu mai târziu de data plății și care nu necesită un nou acord de voință al părților”.

<sup>364</sup> Textul art. 34 din Legea nr. 165/2013 a suferit numeroase modificări, motiv pentru care redăm forma de la data redactării prezentului studiu: „(1) Dosarele înregistrate la Secretariatul Comisiei Centrale pentru Stabilirea Despăgubirilor vor fi soluționate în termen de 60 de luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, cu excepția dosarelor de fond funciar, care vor fi soluționate în termen de 36 de luni. (2) Dosarele care vor fi transmise Secretariatului Comisiei Naționale ulterior datei intrării în vigoare a prezentei legi vor fi soluționate în termen de 60 de luni de la data înregistrării lor, cu excepția dosarelor de fond funciar, care vor fi soluționate în termen de 36 de luni. (3) Numărul dosarelor prevăzute la alin. (1) și data înregistrării dosarelor prevăzute la alin. (2) se publică pe pagina de internet a Autorității Naționale pentru Restituirea Proprietăților și se comunică, la cerere, persoanelor îndreptățite. (4) Dosarele se soluționează în ordinea înregistrării lor la Secretariatul Comisiei Centrale

fond. Prin urmare, cesiunea de creanță trebuie să conțină toate elementele necesare stabilirii prețului, iar data plății și, implicit, momentul determinării prețului trebuie să aibă loc anterior emiterii deciziei de compensare sau pronunțării de instanța judecătorească asupra existenței și întinderii dreptului de proprietate și acordării de măsuri reparatorii<sup>365</sup>.

În mod evident, nu este posibil ca părțile să stabilească ulterior un preț al vânzării pe care nu l-au avut în vedere, nici măcar sub forma caracterului determinabil, la data încheierii contractului. Cu toate acestea, nu este necesar ca, pentru invalidarea pretinsului preț, să se recurgă la invocarea fraudei la lege<sup>366</sup>, ci trebuie doar să se observe că mecanismul de drept comun al determinării prețului în contractul de vânzare (art. 1660 – art. 1664 C.civ.) nu a fost respectat. De vreme ce părțile au convenit asupra transmiterii creanței prin vânzare, devin incidente prevederile art. 1567 alin. 3 C.civ., în sensul că dispozițiile din materia cesiunii se completează în mod corespunzător cu cele din materia contractului de vânzare.

În aceste condiții, observăm că, în realitate, dispozițiile art. 24 alin. (2) din Legea nr. 165/2013 sunt foarte restrictive, aplicându-se exclusiv în cazul cesiunii de

creanță realizate sub forma *vânzării* creanței pe un preț determinat sau cel puțin determinabil și achitat anterior emiterii deciziei de compensare sau acordării de măsuri reparatorii de prima instanță de fond. Neîndeplinirea oricăreia dintre aceste condiții atrage fie incidența dispozițiilor mai puțin generoase ale art. 24 alin. (4) din Legea nr. 165/2013, fie - în realitate - ne aflăm într-o situație ce excedează dispozițiilor legale privind plafonarea despăgubirilor, cum vom analiza mai jos<sup>367</sup>.

#### **4. Cesiunea de creanță cu titlul oneros realizată sub forma altor operațiuni juridice**

Contrar unui prim reflex, prevederile art. 24 alin. (4) din Legea nr. 165/2013 au un câmp foarte larg de aplicare.

Se includ aici nu numai situațiile de excepție în care, din varii motive, din documentele depuse la dosarul de restituire nu rezultă dovada plății prețului stabilit în bani, ci și atunci când cesiunea oneroasă a îmbrăcat altă formă decât cea a vânzării. Spre exemplu, dreptul la măsuri reparatorii a fost cesionat pentru a primi un alt bun ori un alt drept (contract de schimb) sau pentru a îi fi asigurată cedentului folosința unui lucru (locațiune) sau contraprestația pentru transfer este

*pentru Stabilirea Despăgubirilor, respectiv Secretariatul Comisiei Naționale. (5) Prin excepție de la prevederile alin. (4), se soluționează cu prioritate: a) dosarele în care Secretariatul Comisiei Naționale a solicitat documente potrivit art. 21 alin. (5); b) dosarele în care, prin hotărâri judecătorești irevocabile/definitive, instanțele de judecată s-au pronunțat cu privire la existența și întinderea dreptului, precum și la calitatea de persoană îndreptățită; c) dosarele constituite în baza cererilor formulate de persoanele prevăzute la art. 33 alin. (4); d) dosarele în care s-au emis decizii privind propunerea acordării de despăgubiri/măsuri compensatorii de către Comisia specială de retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase și comunităților cetățenilor aparținând minorităților naționale din România”.*

<sup>365</sup> Potrivit art. 35 alin. (2) și (3) din Legea nr.

165/2013: „(3) În cazul în care entitatea investită de lege nu emite decizia în termenele prevăzute la art. 33 și 34, persoana care se consideră îndreptățită se poate adresa instanței judecătorești prevăzute la alin. (1) în termen de 6 luni de la expirarea termenelor prevăzute de lege pentru soluționarea cererilor. (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”.

<sup>366</sup> Potrivit art. 1237, denumit marginal „Frauda la lege” – „Cauza este ilicită și atunci când contractul este doar mijlocul pentru a eluda aplicarea unei norme legale imperative”.

<sup>367</sup> Cazul cesiunii de creanță cu titlu gratuit, de exemplu.

de a face (ca regulă, contract de antrepriză ori mandat).

Această ultimă situație este des întâlnită în practica judiciară, sub forma transmiterii de cedent-fost proprietar sau moștenitorii legali ori testamentari ai acestuia a unei cote-părți determinate din dreptul la măsuri reparatorii<sup>368</sup>, cesionarul obligându-se să efectueze toate demersurile administrative și judiciare în vederea obținerii de măsuri reparatorii.

Nu ne propunem să stabilim natura juridică a unor astfel de convenții având un conținut juridic complex și atipic, în care cesionarul lucrează, ca regulă, pe riscul său (în mod analog contractului de antrepriză), iar nu al cedentului (ca la mandat) pentru ca fostului proprietar să i se recunoască calitatea de persoana îndreptățită<sup>369</sup>. În general, părțile stabilesc că prețul convenției este determinabil și că este egal chiar cu valoarea cotei cesionate. Practic, în cazul în care demersurile cesionarului-prestator sunt încununuate de succes și se dispune acordarea de măsuri reparatorii în condițiile Legii nr. 165/2013, el încasează contravaloarea despăgubirilor aferente cotei-părți cesionate.

Or, confrunțați cu perspectiva plafonării măsurilor compensatorii acordate pentru cota-parte cesionată, părțile încearcă să determine prețul cesiunii prin evaluarea fie a cotei-părți cesionate, fie a contraprestației constând în serviciile de consultanță.

În ceea ce privește evaluarea cotei-părți cesionate, este de observat că prin *preț al cesiunii* se înțelege contraprestația primită de cedent de la cesionarul-

cumpărător pentru cota-parte vândută, iar nu invers, valoarea economică, indiferent de formă, pe care tot cedentul-fost proprietar i-o transferă cesionarului-prestator pentru a îi fi asigurate serviciile de consultanță promise. Practic, în pofida aparențelor, în astfel de contracte nu a existat niciodată un preț, nici măcar determinabil, plătit de cesionarul-prestator către cedentul-fost proprietar, ci doar servicii de consultanță furnizate în schimbul transmiterii de fostul proprietar a unei cote-părți din despăgubiri.

În ceea ce privește evaluarea contraprestației constând în serviciile de consultanță, remarcăm că scopul legiuitorului la edictarea art. 24 alin. (2) din Legea nr. 165/2013, spre aplicarea căruia tind atât cesionarii, cât și - în caz de retrocesiune - cedentii, în încercarea de determinare a prețului tranzacției, a fost acela ca despăgubirile primite să nu fie, ca regulă<sup>370</sup>, mai mici decât „prețul plătit”. În acest sens, cuantumul despăgubirilor se stabilește, așa cum am arătat, prin adăugarea, la prețul plătit, a unui procent de 15% din diferența până la valoarea imobilului. Or, în cesiunile descrise mai sus, cedentul-fost proprietar nu a primit niciun preț, ci doar servicii de consultanță – nu mai puțin valoroase - dar care, *chiar dacă ar putea fi evaluate*, nu reprezintă un preț plătit în bani<sup>371</sup>.

Prin urmare, încercarea părților contractului de cesiune de a determina ulterior cuantumul contraprestației nu reprezintă, nici în acest caz, o fraudă la lege, căci într-un contract de vânzare, prețul poate fi și determinabil. Cu toate acestea, în aplicarea dispozițiilor art. 1661

<sup>368</sup> Ca regulă, între 20% și 40%.

<sup>369</sup> Potrivit art. 3 pct. 1 din Legea nr. 165/2013, „În înțelesul prezentei legi, expresiile și termenii de mai jos au următoarele semnificații: (...) 3. persoana îndreptățită - persoana căreia i-a fost recunoscut dreptul la restituire în natură sau, după caz, la măsuri reparatorii”.

<sup>370</sup> Sub rezerva art. 24 alin. 3 din Legea nr. 165/2013.

<sup>371</sup> A se vedea, în acest sens, decizia civilă nr. 1216A din 2 octombrie 2020 pronunțată de Curtea de Apel București – Secția a IV-a Civilă în dosarul nr. 33760/3/2018 – *nepublicată*.



C.civ.<sup>372</sup>, este necesar nu numai ca înțelegerea originară a părților să conțină toate elementele necesare stabilirii prețului, dar și să fie vorba de un veritabil preț al vânzării, în definiția dată de art. 1660 alin. (1) C.civ.

În unele situații din practica judiciară s-a aplicat plafonarea prevăzută de alin. (4) atunci când cesiunea oneroasă a îmbrăcat forma vânzării creanțelor din mai multe dosare de despăgubire, însă «în cuprinsul contractului de cesiune [nu au fost] inserate elemente de natură a face posibilă individualizarea prețului pentru drepturile aferente fiecărui dosar de despăgubire»<sup>373</sup>. Or, dispozițiile art. 24 alin. (4) din Legea nr. 165/2013 în sensul că „din documentele depuse la dosarul de restituire nu rezultă prețul plătit fostului proprietar pentru tranzacționarea dreptului de proprietate” nu trebuie interpretate în mod simplist. Este neîndoielnic că vânzarea „în bloc și pentru un preț unic și global”, în sensul art. 1679 C.civ.<sup>374</sup>, este valabilă, iar față de datele speței, prețul era determinat și rezulta chiar din convenția părților.

Altfel spus, prețul global prevăzut pentru vânzarea unui număr determinat de creanțe nu este un preț determinabil și, cu atât mai puțin, nu este un preț care nu ar rezulta din contractul de vânzare. Dimpotrivă, prețul forfetar, chiar dacă nu este defalcat pe fiecare bun (creanță), este un preț *determinat* și atrage, ca regulă, incidența dispozițiilor art. 24 alin. (2) din Legea nr. 165/2013. Într-o astfel de situație particulară, se impunea o analiză mai detaliată a situației de fapt și

identificarea unei căi utile pentru valorificarea (recuperarea) prețului plătit de cesionar [de exemplu, dacă era posibil, soluționarea concomitentă (conexarea) dosarelor de despăgubire și aplicarea dispozițiilor alin. (2) raportat la *toate* imobilele sau, dacă unele din dosarele de despăgubire erau deja soluționate, stabilirea despăgubirilor pentru dosarul în curs astfel încât cesionarul să obțină măcar prețul global plătit și, eventual, un procent de 15% din diferența până la valoarea imobilului stabilită conform art. 21 alin. (6)].

În acest context, se observă cu evidență că determinarea operațiunii juridice în cadrul căreia părțile au convenit să se execute prestația constând în transmiterea creanței este esențială, căci în cazul cesiunii de creanță realizate sub forma *vânzării* creanței, cesionarul *trebuie să își recupereze*, sub rezerva art. 24 alin. (3), *prețul plătit*, o soluție contrară încalcând dispozițiile exprese ale legii.

Dimpotrivă, cesiunea de creanță cu titlu oneros realizată sub forma altor operațiuni juridice decât a vânzării creanței pe un preț determinat sau determinabil face ca, în sensul art. 24 alin. (4) din Legea nr. 165/2013, prețul plătit fostului proprietar să nu rezulte „din documentele depuse la dosarul de restituire”, iar plafonarea să fie mult mai energică.

Pentru că prețul plătit în bani este folosit în calculul matematic pentru determinarea numărului de puncte, care este convertit ulterior în lei, art. 24 alin. (4) din Legea nr. 165/2013 a folosit o

<sup>372</sup> Potrivit art. 1661 C.civ., denumit marginal „Prețul determinabil” – „Vânzarea făcută pe un preț care nu a fost determinat în contract este valabilă dacă părțile au convenit asupra unei modalități prin care prețul poate fi determinat ulterior, dar nu mai târziu de data plății și care nu necesită un nou acord de voință al părților”.

<sup>373</sup> A se vedea, în acest sens, decizia civilă nr. 193A din 2 martie 2018 pronunțată de Curtea de

Apel București – Secția a III-a Civilă și pentru cauze cu minori și de familie – publicată în R. Stanciu, *op. cit.*, p. 428 și urm.

<sup>374</sup> Potrivit art. 1679 C.civ., denumit marginal „Vânzarea în bloc a bunurilor” – „Dacă însă mai multe bunuri sunt vândute în bloc și pentru un preț unic și global, proprietatea se strămută cumpărătorului îndată ce contractul s-a încheiat, chiar dacă bunurile nu au fost individualizate”.

*exprimare generică*, care cuprinde toate cazurile în care este imposibil ca suma de bani reprezentând *prețul* să fie determinată și să intre în acest calcul, fie din *cauze obiective* – cesiunea de creanță cu titlu oneros a fost realizată sub forma altor operațiuni juridice decât a vânzării creanței, adică *nu există un preț*, fie din *cauze subiective* – prețul nu a fost plătit ori nu există dovada plății.

### **5. Cesiunea de creanță cu titlu gratuit**

Cesiunea de creanță cu titlu gratuit excedează reglementării referitoare la plafonarea despăgubirilor<sup>375</sup>. Este situația tipică a donației pe care unii dintre moștenitori o fac către alți beneficiari, ei înșiși persoane îndreptățite sau membri ai aceleiași familii. În același timp, cesiunea sub forma donației poate avea loc, în tot sau în parte, și în favoarea unui terț.

Art. 24 alin. (2) și (4) din Legea nr. 165/2013 face referire la „prețul plătit”, al cărui quantum poate rezulta (sau nu) din documentele depuse la dosarul de restituire. În aceste condiții, legea are în vedere numai cesiunile de creanță cu titlu oneros. Cesiunilor cu titlu gratuit le lipsește, prin definiție, caracterul speculativ și, față de dispozițiile exprese menționate, nu sunt supuse măsurilor de plafonare. Prin urmare, nu este necesar să se recurgă la alte artificii juridice pentru a exclude cesiunea de creanță cu titlu

gratuit de la încadrarea în dispozițiile art. 24 alin. (4) din Legea nr. 165/2013, dispozițiile legale fiind explicite.

### **6. Concluzii**

Plafonarea despăgubirilor prevăzută de art. 24 alin. (2) - (4) din Legea nr. 165/2013 se aplică *exclusiv* cesiunilor cu titlu oneros, fiind necesară determinarea - cu prioritate - a operațiunii juridice în cadrul căreia părțile au convenit să se execute prestația constând în transmiterea creanței.

Dispozițiile particulare ale art. 24 alin. (2) se aplică cesiunilor de creanță realizate sub forma *vânzării* creanței pe un preț determinat sau determinabil și achitat anterior emiterii de decizie de compensare de Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor sau pronunțării soluției asupra acordării de măsuri reparatorii de prima instanță de fond.

Dispozițiile generice art. 24 alin. (4) se aplică cesiunilor de creanță cu titlu oneros realizate sub forma altor operațiuni juridice decât a vânzării creanței, atunci când, în mod *obiectiv*, *nu există un preț al vânzării*, sau atunci când prețul - din varii motive - nu îndeplinește condiția distinctivă de a fi *plătit*. În oricare dintre aceste situații, măsurile de plafonare prevăzute de art. 24 alin. (2) - (4) din Legea nr. 165/2013 nu se aplică dacă cesiunea, chiar oneroasă fiind, a fost realizată în favoarea altui coproprietar sau comoștenitor legal ori testamentar al acestuia.

---

<sup>375</sup> Pentru opinia concordantă în cazul contractului de donație, dar în sensul că dispozițiile art. 24 din Legea nr. 165/2013 nu se aplică deloc

în cazul contractului de schimb, a se vedea D.M. Gavriș, *op. cit.*, p. 169.