

Uzucapiune. Decretul-lege nr. 115/1938. Posesia de bună-credință.

Spre deosebire de uzucapiunea reglementată de art. 27, în cazul prevăzut de art. 28 din Decretul-lege nr. 115/1938, posesorului nu i se pretinde condiția specială de a fi de bună-credință. Argumentația sensul că familia reclamantului nu ar fi fost de bună credință, încercând prin procedura uzucapiunii să eludeze dispozițiile privitoare la succesiune, respectiv vacanța succesorală, este nejustificată din perspectiva dispozițiilor legale analizate.

Uzucapiunea nu este numai un mod de dobândire a proprietății, dar și o sancțiune împotriva proprietarului neglijent, așa încât, după împlinirea termenului de 20 de ani, tocmai acest fapt al posesiei îndelungate ar trebui să poată fi opus succesoriului proprietarului tabular. Aceeși este situația și în cazul vacanței succesoriale, în sensul că unitatea administrativ teritorială în raza căruia este situat imobilul, după decesul proprietarului tabular ce nu are moștenitori, ar fi trebuit să iasă din pasivitate și să declanșeze procedura legală pentru constatarea vacanței succesoriale.

Tribunalul Arad- Secția I Civiă- Decizia civilă nr. 63 din 08.02.2022

Deliberând asupra apelului înregistrat la Tribunalul Arad constată că prin sentința civilă pronunțată de Judecătoria Chișineu-Criș s-a respins cererea formulată de reclamantul SI în contradictoriu cu pârâta SRE, având ca obiect uzucapiune.

Nu au fost acordate cheltuieli de judecată.

Pentru a hotărî astfel prima instanță a reținut următoarele:

Din extrasul CF, imobil compus din teren intravilan în suprafață de 720 mp rezultă că proprietar tabular este numitul ST, dreptul său de proprietate fiind înscris cu titlu de moștenire în 1966.

Prima instanță a constatat că reclamantul își întemeiază acțiunea pe dispozițiile art. 28 din Decretul-Lege 115/1938, întrucât posesia reclamantului a început sub imperiul acestei legi, iar potrivit Deciziei nr. 86/2007 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, pronunțată într-un recurs în interesul legii, este aplicabil în cauză Decretul Lege nr. 115/1938. Cu privire la aplicabilitatea în timp a legii raportat la speța de față, instanța a apreciat că aceeași concluzie se desprinde din interpretarea dispozițiilor art. 6 alin. 4 din noul Cod civil, „Prescripțiile, decăderile și uzucapiunile începute și neîmplinite la data intrării în vigoare a legii noi sunt în întregime supuse dispozițiilor legale care le-au instituit.”.

Potrivit dispozițiilor art. 28 din Decretul - Lege nr. 115/1938, pentru a se putea prescrie achizitiv, posesia trebuie exercitată timp de 20 de ani de la moartea proprietarului tabular.

Prima condiție a uzucapiunii tabulare referitoare la posesie este că aceasta trebuie să fie utilă fiind prevăzută de art. 1847 Cod civil de la 1864 și trebuie să vizeze imobilul asupra căruia se pretinde că s-ar fi exercitat posesia.

În cazul de față instanța a constatat din cuprinsul Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 151/14.03.2000 depus la dosar în copie că tatăl reclamantului a devenit proprietar prin cumpărare a imobilului înscris în cf vechi compus din casă de locuit și anexe și teren suprafața de 720 mp, datele imobilului precum și suprafața dobândită fiind precizate în mod expres în contractul autentificat, fără nicio legătură cu imobilul înscris în CF și CF vechi tot în suprafață de 720 mp pentru care se solicită uzucapiunea, imobil distinct, înscris într-o carte funciară distinctă ce nu a făcut obiectul înstrăinării, iar în baza contractului de vânzare-cumpărare antemenționat tatăl reclamantului nu avea cum să intre în posesia a două parcele de 720 mp fiecare, înscrise în două cărți funciare diferite.

De asemenea, s-a constatat că susținerile reclamantului nu se coroborează cu conținutul adeverinței eliberată de Primăria comunei întrucât plata impozitului se atestă pentru cele două imobile de 720mp fiecare, înscrise în două cărți funciare diferite, acesta din urmă fiind singurul dobândit prin act autentic de vânzare-cumpărare, tatăl reclamantului fiind înscris în rolul fiscal în baza acestui contract, neputând fi trecut în baza acestuia și în rolul fiscal al unui alt imobil distinct, astfel nu se poate susține că familia reclamantului nu a cunoscut la momentul intrării în posesie faptul că imobilele sunt înscrise în două cărți funciare distincte, când a solicitat expres plata impozitului pentru două imobile.

În realitate, astfel cum rezultă și din declarațiile martorilor audiați în cauză VM și PS, părinții reclamantului au dobândit imobilul înscris în CF prin cumpărare de la un neproprietar, posesor al imobilului și datorită acestui motiv nu s-a putut încheia un contract de vânzare-cumpărare privind imobilul, iar în prezent reclamantul intenționează să înstrăineze imobilul către terțe persoane și nu pot fi întocmite acte de vânzare-cumpărare datorită calității sale de neproprietar.

Astfel, pe de o parte nu se poate stabili durata posesiei exercitate de familia reclamantului asupra imobilului în cauză, nefiind precizată data intrării în posesie de la vânzătorul neproprietar care la rândul său a posedat imobilul, pe de altă parte s-a constatat că reclamantii au cunoscut sau cel puțin ar fi putut cunoaște faptul că suprafața de teren învecinată cu cea dobândită prin vânzare-cumpărare nu le aparține, acesta fiind un teren distinct cu o casă, alta decât cea achiziționată de ei și în care au locuit.

La rândul său martorul PS a și precizat că sunt două locuri de casă ce au în total suprafața de 1440 mp, acest aspect putând fi observat cu ușurință de familia reclamantului la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, coroborând acest aspect cu cele expuse anterior rezultă că familia reclamantului nu a fost de bună-credință, încercându-se prin procedura uzucapiunii eludare dispozițiilor privitoare la succesiune, respectiv vacanța succesorală, simplul fapt afirmat de martori că defunctul ST nu a avut copii nu înseamnă că acesta nu a avut niciun fel de moștenitori legali sau testamentari.

În vederea dobândirii unui drept real asupra unui bun nu este suficient ca posesia să fie utilă în sensul prevăzut de art. 1890 Cod civil de la 1864, ci trebuie să fie și de bună-credință raportat la dispozițiile art. 1898 Cod civil 1864, posesia de rea-credință putând duce la dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune doar în condițiile uzucapiunii de 30 ani prevăzută de art. 1890 Cod civil 1864, ori în cazul de față din probatoriul administrat rezultă că tatăl reclamantului a cunoscut ori că imobilul ce face obiectul cauzei nu îi aparține și nu a format obiectului contractului de vânzare-cumpărare încheiat de el, intrând în posesia acestuia la un moment neprecizat în timp printr-o altă tranzacție nematerializată în scris, neputându-se stabili astfel durata posesiei asupra acestui imobil și nici utilitatea ei, nefiind dovedit clar comportamentul de proprietar al familiei reclamantului față de acest imobil ci doar față de imobilul cumpărat prin actul autentic.

Având în vedere considerentele expuse anterior prima instanță a respins cererea formulată de reclamant, având ca obiect uzucapiune.

Împotriva acestei hotărâri a declarat apel reclamantul SI, solicitând admiterea apelului, schimbarea în tot a sentinței apelate și admiterea cererii introductive de instanță, după cum urmează: să se constate că a dobândit în proprietate, cu titlu de uzucapiune, imobilului înscris în CF (provenită din conversia de pe hârtie a CF), compus din casă și teren intravilan categoria de folosință curți construcții în suprafața de 720 mp; să fie înscris dreptul său de proprietate asupra imobilului menționat anterior.

În motivare arată că argumentele primei instanțe sunt greșite, motiv pentru care și soluția pronunțată în cauză este una greșită.

Apelantul arată că, în realitate, prima instanță a respins acțiunea întrucât și-a format greșita convingere că el și antecesorii săi ar fi fost de rea credință și că încercă eludarea dispozițiilor legale privind moștenirea, deși ei nu au nicio legătură de rudenie cu proprietarul tabular și nu îl puteau moșteni pe acesta, astfel încât să se poată măcar pune problema că ar putea întocmi un eventual certificat de moștenitor.

Potrivit dispozițiilor art. 28 din Decretul - Lege nr. 115/1938, pentru a se putea prescrie achizitiv, posesia trebuie exercitată timp de 20 de ani de la moartea proprietarului tabular.

Apreciază că în mod greșit prima instanță face trimitere la uzucapiunea tabulară, în condițiile în care, în speță, este vorba despre o uzucapiune extratabulară. Probabil și de aici condiția adăugată la lege privind buna credință.

Arată că este adevărat că posesia asupra imobilului uzucapat trebuie să fie una utilă.

Apelantul arată că ceea ce instanța de fond nu a înțeles în mod corect este faptul că antecesorii săi au intrat în posesia imobilului ce se dorește a fi uzucapat la același moment la care s-a perfectat și contractul de vânzare cumpărare autentificat. Cu acea ocazie tatăl său a devenit proprietar al imobilului învecinat cu cel uzucapat.

Evident că datele imobilului precum și suprafața dobândită au fost precizate în mod expres în contractul autenticat, descrierea/determinarea obiectului convenției fiind chiar o condiție de valabilitate a actului.

Mai arată că imobilul înscris în CF, în suprafață de 720 mp, pentru care solicită uzucapiunea, nu a făcut obiectul înstrăinării prin actul autentic susmenționat. Aceasta nu înseamnă însă că tatăl său nu a intrat în posesia imobilului tot atunci. Aprecierea primei instanțe potrivit căreia tatăl său nu avea cum să intre în același timp în posesia a două parcele de 720 mp fiecare, înscrise în două cărți funciare diferite, este una pur și simplu fără niciun suport probator.

Prima instanță omite a lua în considerare faptul că tranzacția s-a făcut între niște oameni simpli, fără cunoștințe juridice, care nu fac diferența între un imobil astfel cum este el înscris în cartea funciară și un imobil faptic care poate fi înscris în două sau mai multe cărți funciare.

Învederează că tatăl său a cumpărat un imobil faptic, compus din cele două numere topografice. Pentru unul s-a întocmit act autentic, iar pe celălalt l-a folosit ca și proprietar, intrând și în posesia și folosința lui chiar de la momentul în care s-a încheiat actul autentic.

Menționează că din motivare pare că prima instanță este convinsă că tatăl său a achiziționat doar imobilul ce face obiectul actului autentic, iar pe celălalt învecinat l-a ocupat pur și simplu la un moment dat și neprecizat, eventual chiar în mod abuziv. Evident, o astfel de convingere este eronată și nu are un suport probator, ci, dimpotrivă.

Consideră că în sensul celor de mai sus trebuie interpretat și conținutul adevărului eliberată de Primăria Comunei cu privire la plata impozitului. Faptul că se face trimitere la cele două imobile înscrise în două cărți funciare diferite deși doar unul a fost dobândit prin act autentic de vânzare - cumpărare, confirmă chiar faptul că imobilul ce se dorește a fi uzucapat a fost dobândit de către tatăl său în aceeași împrejurare, intrând practic în posesia și folosința lui. De aceea a și fost înscris în rolul fiscal al tatălui său în baza acestui contract, chiar dacă actul nu era apt de a transmite proprietatea pentru întreg imobilul faptic.

Apelantul apreciază că prima instanță pare a face tatălui său o culpă din faptul că a solicitat expres plata impozitului pentru două imobile, fără să accepte faptul că tatăl său a fost de bună credință și a plătit impozit pe tot ceea ce cumpărase în fapt și folosea pe teren.

De altfel, dacă s-ar accepta opinia primei instanțe, ar trebui să se accepte că în toate cazurile de uzucapiune cel care posedă cunoaște că imobilul nu este al său, că este înscris în una sau mai multe cărți funciare etc. Acest lucru nu face ca posesia să nu fie utilă, nu o viciază, iar faptul că posesorul știe că nu este proprietar de asemenea nu are nicio relevanță din moment ce oricum el ajunge la concluzia că nu este proprietar de drept mai devreme sau mai târziu, motiv pentru care se și promovează cereri de uzucapiune, adică pentru a obține proprietatea asupra imobilului folosit.

Învederează că martorii audiați în cauză, VM și PS, confirmă că părinții săi au dobândit imobilul înscris în CF prin cumpărare de la un neproprietar. Acest lucru nu face decât să confirme modul în care părinții săi au ajuns să stăpânească imobilul, nicidecum metoda nefiind aceea a ocupării unui imobil găsit neocupat de către nimeni. Chiar și așa dacă ar fi, acest lucru nu înseamnă că posesia nu ar putea fi una utilă.

Arată că este foarte neclar de ce prima instanță nu a putut stabili durata posesiei exercitate de familia sa asupra imobilului în cauză din moment ce martorii au arătat cum au dobândit părinții săi imobilul și de câți ani îl folosesc.

Astfel, martorul VM a arătat că imobilul este cumpărat de 21 ani, de către părinții săi (ai reclamantului), iar martorul PS a arătat cu privire la folosință că imobilul l-a folosit el (reclamantul), de aproximativ 4 ani de când a decedat tatăl său, iar înainte a fost folosit de părinții lui, timp de aproximativ 21 de ani.

Pentru a uzucapa trebuie o posesie de cel puțin 20 de ani. Din moment ce acest lucru este stabilit condiția este îndeplinită. Textul de lege nu impune cerința precizării datei exacte a intrării în posesie, nefiind important a stabili dacă posesorul a intrat în posesie în urmă cu 20 de ani și 3 zile sau în urmă cu 20 de ani 11 luni și 4 zile sau în urmă cu 27 de ani etc. Important este să fie dovedită posesia minimă de 20 de ani.

Mai arată că prima instanță mai impută și faptul că familia sa nu a fost de bună-credință. În acest sens arată că pur și simplu nu este adevărat acest aspect, familia sa și el au fost de bună credință.

Buna credință este prezumată, dovada relei credințe trebuind să fie făcută. Or, în cauză nu s-a administrat nicio probă care să dovedească reaua credință.

Pentru a uzucapa în condițiile art. 28 din Decretul-lege nr. 115/1938 posesorul nu trebuie să fie de bună credință. Impunând această condiție, prima instanță a adăugat la dispozițiile legale incidente în cauză.

Potrivit art. 28 alin. 1 *Cel ce a posedat un bun nemișcător în condițiunile legii, timp de 20 ani, după moartea proprietarului înscris în cartea funciară, va putea cere înscrierea dreptului uzucapat, iar la alin. 2 se arată că de asemenea, va putea cere înscrierea dreptului său, cel ce a posedat un bun nemișcător în condițiunile legii, timp de 20 ani, socotiți de la înscrierea în cartea funciară a declarațiunii de renunțare la proprietate.*

Nicăieri nu se spune nimic despre condiția bunei credințe. Dacă legiuitorul ar fi avut o astfel de cerință ar fi spus-o în textul legal, cum a procedat doar cu un articol înainte, la art. 27, unde a stipulat că în cazul când s-au înscris fără cauză legitimă, drepturi reale, care pot fi dobândite în temeiul uzucapiunii, ele vor rămâne valabil dobândite, dacă titularul dreptului le-a posedat cu bună-credință, potrivit legii, timp de 10 ani.

Așadar, când legiuitorul a impus cerința bunei credințe a stipulat expres acest lucru. Buna credință avută în vedere de către prima instanță când face referire la art. 1898 Cod civil vechi face referire la uzucapiunea de la 10 la 20 de ani în sistemul Codului civil român, textul legal fiind și așezat în Secțiunea III Despre prescripțiile de 10 până la 20 de ani, care începe de la art. 1895 Cod civil.

Apelantul invocă dispozițiile art. 1846 alin. 1, art. 1847 și următoarele vechiul Cod civil și arată că nu se stipulează nimic despre buna credință când este vorba de uzucapiunea reglementată de art. 28 din Decretul-lege nr. 115/1938.

În fine, apelantul arată că a recurs la procedura uzucapiunii pentru că este singura modalitate în care poate dobândi dreptul de proprietate asupra unui imobil folosit de către părinții săi și ulterior de către el, pe o perioadă îndelungată de timp.

Arată că nu are cum să dezbată moștenirea în urma proprietarului tabular întrucât nu este moștenitor al acestuia și nici nu știe cine ar putea fi moștenitor.

În concluzie, arată că: părinții săi și ulterior el au folosit, dincolo de orice dubiu, imobilul înscris în CF în persoana sa sunt îndeplinite condițiile privind durata posesiei (o posesie de 21 de ani) indiferent că acest lucru rezultă din joncțiunea posesiilor sau se acceptă opinia potrivit căreia succesorul universal/cu titlu universal, exercită de fapt aceeași posesie cu antecesorul său; proprietarul tabular a decedat de mai mult de 20 de ani; posesia părinților și a sa în cei 21 de ani s-a exercitat după data decesului proprietarului tabular; părinții săi și ulterior el au exercitat asupra imobilului o posesie utilă, adică una continuă, neîntreruptă, netulburată, publică și sub nume de proprietar.

Așadar, față de motivele arătate, solicită admiterea apelului, schimbarea în tot a hotărârii și admiterea acțiunii astfel cum a fost formulată.

În drept, invocă dispozițiile art. 194, art. 255, art. 265, art. 269, art. 292, art. 309, art. 330, art. 480, art. 1050 și următoarele Cod procedură civilă, art. 28, art. 130 din Decretul Lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, art. 1847, art. 1848, art. 1849, art. 1850, art. 1851, art. 1852, art. 1854, art. 1860 vechiul Cod civil, celelalte dispoziții legale aplicabile.

Intimata SRE nu a formulat întâmpinare, însă, la termenul de judecată a arătat că este de acord cu admiterea apelului.

Verificând hotărârea atacată prin prisma criticilor formulate și ținând seama de dispozițiile art. 466-482 Cod procedură civilă, tribunalul va constata că apelul promovat în cauză este fondat, pentru cele ce vor fi expuse în continuare.

Astfel, după cum a reținut și prima instanță, reclamantul și-a întemeiat acțiunea pe dispozițiile art. 28 alin. 1 din Decretul-lege nr. 115/1938, care prescrie următoarele: „*Cel ce a posedat un bun nemișcător în condițiile legii, timp de 20 ani, după moartea proprietarului înscris în cartea funciară, va putea cere înscrierea dreptului uzucapat*”.

Or, după cum s-a arătat în mod constant atât în doctrină, cât și în jurisprudență, spre deosebire de uzucapiunea reglementată de art. 27, în cazul prevăzut de art. 28 din Decretul-lege nr. 115/1938, posesorului nu i se pretinde condiția specială de a fi de bună-credință, întrucât, în

sistemul Decretului-lege nr. 115/1938, drepturile reale se dobândesc valabil numai prin înscrierea în cartea funciară, motiv pentru care eventuala credință a posesorului în legitimitatea unui drept pe care să-l fi dobândit fără înscrierea în cartea funciară este greu de admis.

Prin urmare, argumentația primei instanțe - în sensul că familia reclamantului nu ar fi fost de bună credință, încercând prin procedura uzucapiunii să eludeze dispozițiile privitoare la succesiune, respectiv vacanța succesorală - este neavenită și total nejustificată, din perspectiva dispozițiilor legale analizate. Așadar, uzucapiunea nu este numai un mod de dobândire a proprietății, dar și o sancțiune împotriva proprietarului neglijent, așa încât, după împlinirea termenului de 20 de ani, tocmai acest fapt al posesiei îndelungate ar trebui să poată fi opus succesorului proprietarului tabular. Aceeași este situația și în cazul vacanței succesoriale, în sensul că unitatea administrativ teritorială în raza căruia este situat imobilul, după decesul proprietarului tabular ce nu are moștenitori, ar fi trebuit să iasă din pasivitate și să declanșeze procedura legală pentru constatarea vacanței succesoriale. De altfel, legea (art. 130 din decret) a reglementat o procedură de publicare a cererii vizând uzucapiunea inclusiv la primăria unde se află imobilul, pentru formularea unor eventuale opoziții de către persoanele interesate, în primul rând de către moștenitorii proprietarului decedat. Or, în cazul de față, deși s-a adus la cunoștință publicului cererea formulată de reclamant, nicio persoană nu a formulat vreo opoziție la aceasta, motiv pentru care, în opinia tribunalului, nu există niciun impediment legal de a verifica dacă posesia reclamantului îndeplinește celelalte condiții necesare unei posesii utile, potrivit art. 1847 și următoarele Cod civil din 1864.

Cu privire la posesia reclamantului asupra imobilului în discuție, tribunalul reține că potrivit declarațiilor martorilor VM și PS, acest imobil a fost stăpânit în mod continuu netulburat și sub nume de proprietar de circa 21 de ani de către tatăl reclamantului, iar de la decesul acestuia, de către reclamant; în privința proprietarului tabular ST, martorii au arătat că acesta a decedat în urmă cu mult timp și nu a avut copii. Martorul VM a mai arătat că imobilul a fost cumpărat de tatăl reclamantului în urmă cu 21 de ani de la o persoană „a lui Bibi”, care nu era proprietarul tabular.

Din adresa emisă de Primărie rezultă că pentru imobilul în discuție s-a plătit impozitul aferent în perioada 2000-2016 - de către dl. SS (tatăl reclamantului), iar în perioada 2017-2021 inclusiv - de către reclamantul SI.

Prin urmare, reținând că proprietarul tabular, dl. ST, a decedat la 12.1982, că începând cu anul 2000 posesia asupra imobilului în discuție a fost exercitată de tatăl reclamantului, iar ulterior de către reclamant, operând astfel joncțiunea posesiilor, considerând că sunt întrunite cerințele unei posesii utile (anume: continuă, netulburată, publică, sub nume de proprietar) conform art. 847 și următoarele Cod civil de la 1864), tribunalul va considera drept întemeiată acțiunea reclamantului, fapt pentru care o va admite.

Față de cele expuse anterior, în baza art. 480 alin. 2 Cod procedură civilă, tribunalul va admite apelul declarat de reclamant, va schimba în totalitate hotărârea atacată, în sensul va admite acțiunea civilă exercitată de reclamant și va constata dobândirea de către reclamant a dreptului de proprietate prin uzucapiune asupra imobilului înscris în CF, compus din casă și teren intravilan în suprafață de 720 mp.

Va dispune înscrierea dreptului de proprietate al reclamantului în cartea funciară.