

Uzucapiune. Decretul-lege nr. 115/1938. Înscrierea imobilului în cartea funciară.

Pentru a fi incident în cauză Decretul-lege nr. 115/1938 din perspectiva uzucapiunii, fie că este vorba de uzucapiunea tabulară, fie de cea extratabulară, o condiție esențială este aceea ca imobilul asupra căruia se exercită posesia să fi fost înscris în cartea funciară.

Din interpretarea gramaticală a textului rezultă că pentru a uzucapa este necesar să fi trecut cel puțin 20 de ani de la data decesului proprietarului tabular, legiuitorul prevăzând într-o manieră clară, ce nu lasă loc de interpretări, că pentru uzucapiunea extratabulară termenul de 20 de ani de la deces vizează exclusiv ipoteza proprietarului al cărui drept a fost înscris în cartea funciară. Doar de la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară s-ar putea analiza cursul prescripției achizitive.

Tribunalul Arad - Secția I civilă- decizia civilă nr. 111 din 23 februarie 2022

Prin sentința civilă pronunțată de Judecătoria Chișineu Criș s-a admis excepția inadmisibilității acțiunii civile, invocată din oficiu și s-a respins acțiunea civilă formulată de reclamanta SM, având ca obiect uzucapiune teren extravilan prin joncțiunea posesiilor, ca inadmisibilă, fără cheltuieli de judecată.

Pentru a hotărî astfel prima instanță a reținut că imobilul în litigiu este situat în extravilanul localității Zerind, județ Arad, înscris în CF la data de 03.09.2020, fiind compus din teren extravilan în suprafață de 6.400 mp, și are ca proprietari tabulari pe numiții DE și DL, în cotă de 1/1, conform extras carte funciară și plan cadastral anexat. S-a reținut faptul că reclamanta învederează instanței că imobilul în litigiu asupra căruia solicită a se constata că a dobândit dreptul de proprietate prin uzucapiune, a fost dobândit de către mama sa HM de peste 20 de ani, moment de la care l-a folosit cu titlu de proprietar și a exercitat o posesie utilă, continuă și de bună-credință asupra imobilului în litigiu, identificat prin extrasul CF depus în probațiune, comportându-se ca un adevărat proprietar, posesia fiind continuată de reclamantă după decesul mamei sale, respectiv după data de 26 mai 2020. În drept, s-a reținut că, potrivit deciziei nr. 86/2007 ICCJ - recurs în interesul legii, prescripțiile începute sub imperiul Decretului Lege nr. 115/1938 și împlinite după intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996, acțiunile în dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune, în regim de carte funciară sunt guvernate de dispozițiile decretului, iar potrivit prevederilor art. 28 alin. 1 din Decretul Lege nr. 115/1938 – „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 potrivit Legii nr. 7/1996, aplicabilitatea Decretului Lege nr. 115/1938, în zonele cu regim de carte funciară, s-a reținut pentru posesiile începute între 12 iulie 1947 - 1 octombrie 2011, deci și în prezenta speță. De asemenea, s-a reținut că, prin decizia nr. 19/2015 instanța supremă a admis recursul în interesul legii exercitat de Colegiul de conducere al Curții de Apel Constanța și Colegiul de conducere al Curții de Apel Suceava și a stabilit faptul că, în interpretarea și aplicarea prevederilor art. 1050-1053 din Codul de procedură civilă și art. 56, art. 76 și art. 82 din Legea nr. 71/2011, procedura specială reglementată de prevederile art. 1050-1053 din Codul de procedură civilă nu este aplicabilă în privința posesiilor începute anterior intrării în vigoare a Codului civil.

Astfel, prima instanță a reținut că pentru a putea solicita înscrierea dreptului de proprietate asupra terenului în cauză, cu titlu de uzucapiune, reclamanta trebuie să facă dovada întrunirii condițiilor în mod cumulativ prevăzute de art. 28 din Decretul-Lege nr. 115/1938, și anume: decesul proprietarilor tabulari și exercitarea unei posesii utile de 20 ani de la data respectivului deces al proprietarilor tabulari înscriși în cartea funciară.

Pe fondul cauzei, prima instanță a constatat că la dosar se află depuse dovezile decesului proprietarilor tabulari, respectiv: DL, una și aceeași persoană cu numitul DL, decedat la data de1979, potrivit certificatului de deces eliberat de Primăria Comunei Zerind la data de 11.03.2021 și

DE, una și aceeași persoană cu numita DE, decedată la data de1991, potrivit certificatului de deces eliberat de Primăria Comunei Zerind la data de1991. Verificându-se dacă s-au dezbătut succesiunile rămase în urma proprietarilor tabulari, la dosar s-a depus răspunsul eliberat de Camera Notarilor Publici – Sediul Secundar Arad, din care s-a reținut faptul că, succesiunea rămasă de pe urma defunctei DE, nu a fost dezbătută prin procedura succesorală notarială de la data decesului și până în prezent, iar succesiunea defunctului DL, figurează ca fiind dezbătută, eliberându-se în acest sens certificatul de moștenitor, care nu a putut fi depus în probațiune, deoarece nu se află în arhiva Camerei Notarilor Publici – Sediul Secundar Arad.

În ceea ce privește durata posesiei imobilului în litigiu, prima instanță a reținut că aceasta nu este îndeplinită având în vedere că terenul în litigiu a fost inițial înscris în titlul de proprietate pe numele DE, decedată la data de1991, potrivit certificatului de deces eliberat de Primăria Comunei Zerind la data de1991 și DL, decedat la data de1979, potrivit certificatului de deces eliberat de Primăria Comunei Zerind la data de2021 iar, ulterior, în data de 03.09.2020, a fost deschisă cartea funciară, în care a fost înscris terenul ce face obiectul judecării, pe numele titularilor din titlul de proprietate, DE și DL. Astfel, prima instanță a reținut că, potrivit art. 28 din Decretul-lege nr.115/1938, 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. Aliniatul 2 al aceluiași articol prevede că, de asemenea, va putea cere înscrierea dreptului său, cel ce a posedat un bun nemișcător în condițiile legii, timp de 20 ani, socotiți de la înscrierea în cartea funciară a declarațiunii de renunțare la proprietate. S-a reținut că, condițiile cerute de lege pentru a putea invoca această uzucapiune sunt: titularul dreptului intabulat în cartea funciară să fie decedat; uzucapantul să posede imobilul timp de cel puțin 20 de ani de la moartea proprietarului tabular; posesia să fie utilă. Astfel, dispozițiile art. 28 din Decretul-lege nr.115/1938 impun cu necesitate ca la începutul curgerii termenului de 20 de ani proprietarul decedat să fi fost înscris în cartea funciară, ceea ce în mod evident nu a fost cazul în speță. Totodată, prima instanță a reținut că în considerentele Deciziei nr. 19/2015 pronunțate de Înalta Curte de Casație și Justiție se reține că „Denumirea de „uzucapiune extratabulară” se datorează faptului că dobândirea dreptului de proprietate de către posesorul imobilului are loc fără ca acesta să fi fost intabulat, la începerea posesiei, în cartea funciară. Și în acest caz, efectele uzucapiunii se produc retroactiv, de la data începerii posesiei. În situația admiterii cererii de intabulare prin încheiere sau hotărâre judecătorească dreptul de proprietate se înscrie în cartea funciară cu data notării cererii, iar efectele uzucapiunii se produc retroactiv de la data începerii posesiei. Între data începerii posesiei și data la care s-a înscris dreptul uzucapat în cartea funciară, posesorului i se recunoaște retroactiv un drept de proprietate extratabulară. În același sens, însă într-o manieră nuanțată se consideră că mai corect ar fi de spus că acest efect retroactiv coboară în timp, în cazul unei posesii începute încă din timpul vieții proprietarului tabular, numai până la momentul la care a survenit decesul titularului dreptului real ce se prescrie achizitiv.”

În speță, prima instanță a reținut, contrar susținerilor reclamantei, că pentru uzucapiunea extratabulară este necesară exercitarea posesiei timp de 20 ani după moartea proprietarului înscris în cartea funciară. Or, chiar dacă proprietarii tabulari au decedat în 1979, respectiv 1991, dreptul de proprietate al defuncților DL și DE a fost intabulat abia la data de 03.09.2020, astfel că doar de la această dată se poate calcula termenul de prescripție achizitivă în acord cu prevederile Decretului-Lege nr. 115/1938 și că, în condițiile în care de la data intabulării dreptului de proprietate până în prezent a curs puțin peste 1 an, în cauză nu sunt îndeplinite cumulativ condițiile prevăzute de art. 28 din Decretul – Lege nr. 115/1938 pentru a interveni uzucapiunea extratabulară.

Prin urmare, în baza textelor de lege anterior menționate, prima instanță a admis excepția inadmisibilității acțiunii civile, invocată din oficiu, iar pe cale de consecință, a respins acțiunea civilă formulată de reclamantă, având ca obiect uzucapiune teren extravilan prin joncțiunea posesiilor, ca inadmisibilă și, având în vedere caracterul necontencios al acțiunii, s-a reținut că nu se pune problema cheltuielilor de judecată, considerente pentru care nu le-a acordat.

Împotriva acestei hotărâri a declarat apel apelanta SM prin care solicită admiterea apelului, modificarea în totalitate a hotărârii primei instanțe, constatarea faptului juridic al uzucapiunii, prescripția achizitivă și nașterea dreptului său de proprietate prin joncțiunea posesiilor asupra imobilului situat în Zerind, înscris în CF, compus din teren extravilan (neîmprejmuit) în suprafață de 6400 mp, iar OCPI Chișineu-Criș să efectueze operațiunile necesare în vederea intabulării dreptului său de proprietate asupra imobilului în cauză, cu titlul de uzucapiune, cu cheltuieli de judecată în caz de opoziție.

În motivare apelanta arată că soluția primei instanțe este netemeinică și nelegală, izvorând dintr-o interpretare eronată a legii, dând o interpretare greșită dispozițiilor legale care guvernează uzucapiunea extratabulară. Arată că prin decizia nr. 86/2007 a ÎCCJ se stabilește ca în situația prescripțiilor achizitive începute sub imperiul Decretului Lege nr. 115/1938 și împlinite după intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996, acțiunile în constatare a dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune în regim de carte funciară sunt guvernate de dispozițiile vechii legi, adică ale Decretului Lege nr. 115/1938 iar, potrivit art. 201 din Lege nr. 71/2011 prescripțiile începute și neîmplinite la data intrării în vigoare a noului cod civil sunt și rămân supuse dispozițiilor legale care le-au instituit, cu alte cuvinte în teritoriile în regim de carte funciară, uzucapiunea se poate realiza în condițiile Decretului Lege nr. 115/1938. Învederează că Decizia nr. 86/2007 a ÎCCJ nu face distincție între imobilele înscrise în CF și cele neînscrise, și nu face niciun fel de referire la împrejurarea dacă înscrierea în cartea funciară este necesară încă de la începutul posesiei sau în momentul promovării acțiunii iar din admiterea recursului în interesul legii prin decizia nr. 86/2007 uzucapiunile în teritorii de carte funciară s-au realizat exclusiv în baza Decretului Lege nr. 115/1938.

Precizează că uzucapiunea solicitată se întemeiază pe art. 28 din Decretului Lege nr. 115/1938 care statuează că cel ce a posedat un bun nemișcător în condițiile legii timp de 20 de ani, după moartea proprietarului înscris în cartea funciară, va putea cere înscrierea dreptului uzucapat. Ca urmare, consideră că este evident că și terenurile agricole din extravilan pot face obiectul uzucapiunii, legea nefăcând distincție între bunurile nemișcătoare de diverse feluri, motiv pentru care, din moment ce legea nu face distincție nici cel ce interpretează și aplica legea nu poate să facă distincție. Apreciază că art. 28 din Legea nr. 15/1938 stabilește că posesia trebuie să fie exercitată timp de 20 de ani de la moartea proprietarului și nicidecum de la data înscrierii acestuia în cartea funciară. Consideră că înscrierea în CF nu are legătură cu momentul începerii posesiei, înscrierea putând fi realizată până în momentul promovării acțiunii de constatare a uzucapiunii prescripție achizitivă, esențial și determinant în cadrul uzucapiunii fiind posesia utilă asupra unui imobil a cărui proprietar a decedat de 20 de ani.

Apelanta apreciază că prin modul în care prima instanță a interpretat ca și condiție a uzucapiunii ca esențială data înscrierii în cartea funciară este ca și cum ar fi adăugat acest lucru la lege, ceea ce este netemeinic, nelegal și inadmisibil având în vedere că nu se poate adăuga o condiție în plus, viabilă, legală și întemeiată fiind doar condiția prevăzută de art. 28 din Decretul Lege nr. 115/1938, acesta fiind actul normativ care stabilește condițiile legale ale uzucapiunii. Consideră că instanța investită cu judecarea apelului va putea constata ceea ce prima instanță a omis, respectiv faptul că din extrasul CF rezultă că înscrierea în cartea funciară s-a făcut în baza actului administrativ emis de CJSDP Arad, dreptul de proprietate fiind dobândit prin reconstituirea acestuia în cotă de 1/1, în favoarea proprietarilor tabulari.

Totodată apelanta arată că este de notorietate ca în decursul anilor au fost admise nenumărate acțiuni de acest fel, textul de lege fiind interpretat în mod corect și în spiritul legii, iar acum față de această acțiune, fără o modificare a legislației se invocă o inadmisibilitate derivată dintr-o interpretare eronată a legii, ceea ce contravine dispozițiilor art. 16 din Constituția României, fiind o abordare discriminatorie.

În drept invocă dispozițiile art. 470 CPC, art. 28 din Decretul Lege nr. 115/1938, Legea nr. 7/1996 și art. 16 din Constituția României.

Analizând apelul prin prisma motivelor invocate, în limitele efectului devolutiv, în conformitate cu dispozițiile art. 476 – 478 Cod procedură civilă, constată că acesta este neîntemeiat pentru următoarele considerente:

În cauză apelanta solicită ca instanța de judecată să constate că a dobândit prin uzucapiune extratabulară dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 6400 mp situat în extravilanul localității Zerind, înscris în CF, cererea fiind întemeiată pe dispozițiile art. 28 din Decretul Lege nr. 115/1938.

Tribunalul reține că în regiunile de carte funciară (Transilvania, Banat, Crișana, Satu Mare și Bucovina), uzucapiunea are o aplicație restrânsă, acest mod de dobândire a proprietății fiind permis în mod excepțional, numai în condițiile prevăzute de art. 27 (uzucapiunea tabulară sau „prin convalescența titlului“) și art. 28 (uzucapiunea extratabulară) din Decretul-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare.

Art. 28 din Decretul-lege nr. 115/1938, care reglementează uzucapiunea extratabulară, prevede că: *„Cel ce a posedat un bun nemișcător în condițiunile legii, timp de 20 de ani, după moartea proprietarului înscris în cartea funciară, va putea cere înscrierea dreptului uzucapat ...”*

Denumirea de „uzucapiune extratabulară“ se datorează faptului că dobândirea dreptului de proprietate de către posesorul imobilului are loc fără ca acesta să fi fost intabulat, la începerea posesiei, în cartea funciară.

Prin Decizia nr. LXXXVI (86) din 10 decembrie 2007 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, Secțiile Unite (publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 697 din 14 octombrie 2008). Prin această decizie s-a statuat că în situația prescripțiilor achizitive începute sub imperiul Decretului-lege nr.115/1938 și împlinite după intrarea în vigoare a Legii nr.7/1996, acțiunile în constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune în regim de carte funciară sunt guvernate de dispozițiile legii vechi, respectiv ale Decretului-lege nr. 115/1938”.

În speță, apelanta reclamantă se prevalează de joncțiunea posesiei cu cea exercitată de autoarea sa, astfel că momentul de debut al posesiei a avut loc în urmă cu mai bine de 20 de ani.

Pe de altă parte, este evident că pentru a fi incident în cauză Decretul – lege nr.115/1938 din perspectiva uzucapiunii, fie că este vorba de uzucapiunea tabulară, fie de cea extratabulară, *o condiție esențială este aceea ca imobilul asupra căruia se exercită posesia să fi fost înscris în cartea funciară,* în caz contrar aplicându-se dispozițiile Codului civil de la 1864.

Or, în cauză, deși apelanta reclamantă invocă faptul că mama sa a început să exercite posesia asupra imobilului în litigiu în urmă cu mai bine de 20 de ani, în cauză nu se poate vorbi de uzucapiunea extratabulară până la momentul la care imobilul în litigiu a fost înscris în cartea funciară, astfel că doar din data de 03.09.2020, când terenul a fost înscris intabulat, există cu referire la acest imobil drepturi tabulare, respectiv extratabulare.

În plus, se reține că prima instanță a făcut o justă interpretare a dispozițiilor art.28 din Decretul Lege nr.115/1938, din prevederile legale menționate rezultând în mod neîndoielnic că pentru uzucapiunea extratabulară se prevede cerința ca de la decesul *proprietarului tabular* să fi trecut cel puțin 20 de ani.

Contrar susținerilor apelantei, prima instanță nu „a adăugat la lege”. Din contră, Tribunalul constată că apelanta reclamantă interpretează textul de lege într-o manieră eronată, trunchiată, atunci când susține că este indiferent momentul înscrierii proprietarului în cartea funciară.

Astfel, din interpretarea gramaticală a textului rezultă, incontestabil, că pentru a uzucapa este necesar să fi trecut cel puțin 20 de ani de la data decesului proprietarului tabular, legiuitorul prevăzând într-o manieră clară, ce nu lasă loc de interpretări, că pentru uzucapiunea extratabulară termenul de 20 de ani de la deces vizează exclusiv ipoteza proprietarului al cărui drept a fost înscris în cartea funciară.

Or, în cauză, deși cei doi proprietari au decedat în urmă cu mai bine de 20 de ani, aceștia au dobândit calitatea de proprietari tabulari prin înscrierea dreptului lor de proprietate în cartea funciară abia în anul 2020, astfel că doar de la acest moment s-ar putea analiza cursul prescripției achizitive,

fiind astfel evident că în cauză nu s-a împlinit termenul de prescripție achizitivă reglementat de art.28 din Decretul Lege nr.115/1938.

Pentru considerentele de fapt și de drept evocate, constatând că prima instanță a făcut o corectă interpretare și aplicare a dispozițiilor legale incidente în cauză la starea de fapt dedusă judecării prin raportare la probele administrate, în temeiul prevederilor art.480 al.1 Cod procedură civilă Tribunalul va respinge ca nefondat apelul declarat de apelanta.

Raportat la prevederile art.453 al.1 Cod procedură civilă, va constata că nu se pune problema cheltuielilor de judecată.