

Uzucapiune. Posesie utilă. Neplata impozitului.

Prima instanță a apreciat că există un dubiu cu privire la titlul cu care reclamanții au deținut imobilul în cauză de 25 de ani, concluzionând că este vorba de o detenție precară ce nu poate constitui premisa pentru a dobândi prin uzucapiune dreptul de proprietate.

Tribunalul relevă că nici o dispoziție legală nu condiționează existența posesiei, ca stare de drept, de plata impozitului aferent, astfel că apare ca nejustificată concluzia că suntem în prezența unei detenții precare ori de câte ori cel ce se pretinde posesor nu face dovada achitării impozitului aferent.

Este incontestabil că în practica judiciară dovada achitării impozitului reprezintă o dovadă în plus sub aspectul existenței posesiei ca stare de drept și care, coroborată și cu alte probe, poate fundamenta concluzia că este vorba de posesie, iar nu de o simplă detenție precară, ca stare de fapt.

Pentru a delimita cele două noțiuni juridice distincte Tribunalul relevă că art. 1862 al.1 Cod civil de la 1864 a inclus precaritatea printre viciile posesiei, însă, în realitate, precaritatea înseamnă absența posesiei.

Detentorul veritabil deține lucrul în virtutea unui contract încheiat cu proprietarul, pe baza căruia se obligă să-l restituie. Detenția constă în exercițiul unei puteri de fapt asupra unui lucru, fie cu permisiunea și pe contul proprietarului sau, după caz, al titularului unui alt drept real, fie în virtutea unui titlu legal sau judiciar. Detentorul are, la fel ca posesorul, animus detinendi, nu însă și animus sibi habendi. Asadar, detentorul are un „corpus alienus” și, de aceea, se și vorbește de posesia „corpore alieno”.

Regularitatea detenției rezultă din titlu și din recunoașterea dreptului altuia, ceea ce are ca efect obligația de restituire și reprezintă tocmai esența precarității, în vreme ce posesia poate fi nelegitimă, de bună sau rea credință, ceea ce conduce la un conflict între adevăratul titular al dreptului real și cel ce pretinde a-l avea.

Pentru a fi posesor, o persoană trebuie să întrunească 2 elemente: elementul corpus – să existe contact direct cu bunul, acesta să fie stăpânit în materialitatea sa, să facă fapte materiale și să încheie acte juridice prin care să exercite prerogativele unui drept real principal (cum ar fi: să culeagă fructele aceluși bun, să transforme acel bun, să îl închirieze) și elementul animus sibi habendi – este cel care face distincția dintre posesie și detenție precară, presupunând ca posesorul să se comporte ca și când el ar fi adevăratul proprietar, indiferent de reprezentarea celorlalți.

Pornind de la dezlegările enunțate, Tribunalul constată că nu există elemente care să formeze convingerea instanței că cei doi reclamanți s-ar fi comportat ca simpli detentori precari, respectiv că prin conduita adoptată aceștia ar fi stăpânit terenul în litigiu pentru alții.

Tribunalul Arad, Secția I a Civilă, Decizia civilă nr. 224/06 aprilie 2022

Prin sentința civilă nr. 2019 din 22.12.2021 pronunțată de Judecătoria Chișineu Criș în dosar nr. ... s-a respins, ca neîntemeiată, cererea formulată de reclamanții WJ și WM, având ca obiect uzucapiune.

Nu au fost acordate cheltuieli de judecată.

Pentru a hotărî astfel prima instanță a reținut următoarele:

În fapt, în C.F. nr. este înscris dreptul de proprietate al numitei ZR din 29.03.1976 asupra imobilului constând în teren intravilan în suprafață de 256 mp, situat în

Potrivit copieii certificatului de deces depus la fila ... dosar, numita ZR a decedat la data de 14.01.1983, având ultimul domiciliu în

În drept, instanța a constatat că, în sistemul de carte funciară, dobândirea dreptului de proprietate cu titlu de uzucapiune poate avea loc numai în condițiile expres prevăzute de Decretul-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare. Prevederile din Codul civil referitoare la dobândirea dreptului de proprietate imobiliară prin uzucapiune nu sunt aplicabile în

teritoriile aflate sub regimul publicității cărților funciare, doar posesia cerută în vederea dobândirii dreptului de proprietate trebuie să îndeplinească condițiile din Codul civil, respectiv să fie continuă, neîntreruptă, netulburată, publică și sub nume de proprietar (art. 1847).

Prezenta acțiune este guvernată de prevederile Decretului-lege nr. 115/1938, intrat în vigoare la data de 12.07.1947 prin Legea nr. 241/1947, dat fiind faptul că reclamantul a arătat că folosește imobilul în litigiu de peste 20 ani.

Având în vedere Decizia nr. 86/10.12.2007 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, prin care s-a stabilit că în cazul prescripțiilor achizitive începute sub imperiul Decretului-lege nr. 115/1938 și împlinite după intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996, acțiunile în constatarea dreptului de proprietate prin uzucapiune în regim de carte funciară sunt guvernate de dispozițiile legii vechi, respectiv ale Decretului-lege nr. 115/1938, instanța a analizat îndeplinirea condițiilor uzucapiunii reglementate de acest act normativ.

Instanța a reținut că procedura necontencioasă prevăzută de Decretul-lege nr. 115/1938 reglementează două cazuri de dobândire a dreptului de proprietate prin uzucapiune, consacrate de art. 27 și art. 28.

În prezenta cauză, reclamantul se prevalează de dispozițiile art. 28 alin. (1) din Decretul-lege nr. 115/1938, potrivit cărora „Cel care 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”.

În acest caz uzucapiunea este extratabulară, pentru că dobândirea dreptului de proprietate se realizează fără ca posesorul să-l fi înscris în cartea funciară la începutul posesiei sale. Pentru a opera uzucapiunea reglementată de acest act normativ trebuie verificată îndeplinirea următoarele condiții, în mod cumulativ: titularul dreptului intabulat în cartea funciară să fie decedat, uzucapantul să posedă imobilul timp de 20 de ani de la moartea proprietarului tabular, iar posesia exercitată de uzucapant să fie utilă.

Potrivit dispozițiilor art. 1846 – 1850 din C. civ. de la 1864: Posesiunea este deținerea unui lucru sau folosirea de un drept, exercitată, una sau alta, de noi înșine sau de altul în numele nostru. Ca să se poate prescrie, se cere o posesiune continuă, neîntreruptă, netulburată, publică și sub nume de proprietar, după cum se explica în următoarele articole. Posesiunea este discontinua când posesorul o exercită în mod neregulat, adică cu intermitente anormale. Posesiunea este întreruptă prin modurile și după regulile prescrise în articolele 1863 – 1973. Comunitatea și neîntreruperea posesiunii sunt dispensate de proba din partea celui ce invocă prescripția, în acest sens ca, posesorul actului care probează ca a posedat într-un moment dat mai înainte, este presupus ca a posedat în tot timpul intermediar, fără însă ca aceasta să împiedice proba contrarie.

Tot astfel, potrivit art. 1854 C.civ., Posesorul este presupus ca posedă pentru sine, sub nume de proprietar, dacă nu este probat ca a început a posedă pentru altul.

În speță, verificând în cazul de față îndeplinirea primei condiții, instanța a constatat că proprietara tabulară ZR a decedat la data de 14.01.1983.

Pentru a se putea prescrie, se cere ca, potrivit prevederilor art. 1847 C.civ., posesia să fie continuă, neîntreruptă, netulburată, publică și sub nume de proprietar.

Posesia constă în stăpânirea materială sau exercitarea unei puteri de fapt de către o persoană asupra unui bun cu intenția și voința de a se comporta față de toți ceilalți ca un proprietar, din această definiție rezultând că pentru existența posesiei sunt necesare două elemente necesare a fi întrunite în persoana celui ce tinde să uzucezeze, inclusiv în persoana autorilor a căror posesie o invocă : unul material - corpus și altul psihologic - intențional animus.

Elementul material constă în totalitatea faptelor materiale, de stăpânire și folosință, executate direct asupra bunului. Probatoriul administrat confirmă exercitarea actelor materiale de deținere și folosință asupra terenului de către reclamantul cel puțin din 2007 când aceștia au dobândit proprietatea asupra celorlalte imobile situate la aceeași adresă conform certificatului de atestare fiscală.

Elementul intențional constă în intenția sau voința celui care posedă de a exercita stăpânirea lucrului pentru sine, adică sub nume de proprietar și se dobândește numai în momentul în care cel care

are detinutia materială a bunului își manifestă intenția de a păstra lucrul pentru sine, săvârșind acte pe care numai proprietarul le-ar putea face, cum ar fi edificarea unei construcții, efectuarea de reparații mari la construcția existentă sau alte acte care să nu lase vreo îndoială asupra caracterului lor și nu în ultimul rând declararea imobilului în rolul fiscal și plata impozitului pe proprietate.

Nu trebuie să se confunde posesia cu detinutia. Chiar dacă în ambele cazuri bunul se află în posesia fizică a persoanei, detentorul deține bunul pentru altul, fără a se comporta ca titularul unui drept real.

Or, reclamanții nu s-au înscris la administrația financiară pentru a plăti impozitele și taxele locale aferente terenului înscris în C.F.

Potrivit planului de situație depus la fila 32 dosar, la nr. administrativ 32 se află mai multe imobile înscrise în cărți funciare diferite, printre care și cel în litigiu, în suprafață totală de 1738 mp.

Potrivit certificatului de atestare fiscală nr....., pe rolul fiscal al reclamantului, la adresa str.nr.32, sunt înscrise: clădiri dobândite de reclamanți la data de 31.12.2008, precum și curte în suprafață totală de 358 mp, din care suprafața construită 215 mp, curte liberă 143 mp, dobândite la data de 31.12.2007.

Prin urmare, este evident că reclamanții nu au înregistrat pe rolul fiscal imobilul în cauză, certificatul fiscal referindu-se la alte imobile, situate la aceeași adresă și dobândite de reclamanți în anul 2007 și 2008.

Pe de altă parte, din depoziția martorilor ascultați de instanța de judecată rezultă că reclamanții ar fi dobândit imobilul de la nr. administrativ 32 de la părinți, fiind unicii copii. Totodată, aceștia declară că nu au auzit de proprietara tabulară ZR, cu toate că aceștia trăiesc acolo din anul 1967, respectiv 1964, iar defuncta a decedat în anul 1983 având ultimul domiciliu la imobilul din strada, nr. 32.

În schimb, reclamanții omit să indice împrejurările în care au dobândit imobilul în litigiu.

Or, în atare situație, instanța a reținut că există un dubiu cu privire la titlul cu care reclamanții au deținut imobilul în cauză de 25 de ani, potrivit propriilor afirmații, din probele administrate rezultând că aceștia au deținut imobilul ca simpli detentori precari.

În aceste condiții, detinutia precară exercitată de către aceștia asupra imobilului nu poate constitui premisa pentru a dobândi prin uzucapiune dreptul de proprietate, fiind necesară, așa cum s-a arătat, exercitarea unei posesii utile, în nume de proprietar.

Având în vedere aceste considerente, în temeiul art. 28 și art. 130 din Decretul - lege nr. 115/1938, coroborat cu disp. art. 1846-1850 Cod civil 1864, instanța a respins cererea ca neîntemeiată.

În temeiul art.453 alin. 1, instanța a luat act de faptul că nu au fost solicitate cheltuieli de judecată.

Împotriva acestei hotărâri au declarat apel reclamanții WJ și WM, solicitând modificarea în tot a sentinței primei instanțe în sensul admiterii acțiunii astfel cum a fost formulată și pe cale de consecință: să se constate că au dobândit dreptul de proprietate pe titlu de uzucapiune, în cotă de 34 fiecare, asupra imobilul situat administrativ ..., identificat în CF nr. nr. top., teren în suprafață de 256 mp, imobil asupra căruia figurează ca proprietar ZR decedată la data de 14.01.1983; să se autorizeze întabularea în CF în baza sentinței definitive.

În motivare arată că și-au întemeiat cererea pe dispozițiile art. 28 alin. 1 din Legea 115/1938 care prevede că: „Cel ce a posedat un bun nemișcător în condițiunile legii, timp de 20 ani, după moartea proprietarului înscris în cartea funciara, va putea cere înscrierea dreptului uzucapat.”

De asemenea, au învederat că posedă acest teren de mai bine de 25 de ani, prin joncțiunea posesiilor cu antecesorii lor, respectiv cu părinții.

Menționează că, inițial la adresa din, nr. ...jud. ...era faptic un singur teren împrejmuit dar care scriptic se compunea din 5 CF-uri, astfel cum rezultă din planul de situație depus la dosar.

Aceste 5 CF-uri constituiau faptic un singur lot, fiind împrejmuit pe lateral, fără delimitări de orice natură între nr. topografice, iar suprafața totală a întregului imobil situat în ... str. nr. .. jud. ... este de 1738 mp.

În ce privește situația proprietarilor, apelanții învederează că aceasta potrivit Cf era următoarea: Cf ... nr. top., pe care exista o casă a cărei proprietari erau WI și WE, părinții lor, iar terenul în suprafață de 634 mp era proprietatea statului, (aspecte care rezultă neîndoiește din certificatul suplimentar de moștenitor nr. 19 din 09.02.2021 depus la dosar);

Cf ..., nr. top., teren în suprafață de 256 mp, având ca proprietar conform Cf pe ZR;

Cf teren în suprafață de 342 mp, ce i-a avut inițial ca proprietari pe WI și WE, părinții lor, iar ulterior în baza Certificatelor de moștenitor nr. emis de BNP ... și Certificat moștenitor nr. emis de BNP ... s-au intabulat ei;

CF în suprafață de 458 mp, ce i-a avut inițial ca proprietari pe WI și WE, părinții lor, iar ulterior în baza Certificatelor de moștenitor nr. emis de BNP ... și Certificat moștenitor nr. emis de BNP ... s-au intabulat ei;

CF în suprafață de 90 mp ce a avut inițial proprietar CAP din ... iar ulterior în baza unui ordin de prefect s-au intabulat ei.

Precizează că în anul 2021, având în vedere că s-au intabulat ca proprietari pe imobilele din CF, CF, CF au făcut unificarea topografică a celor 3 rezultând CF

Ulterior unificării topografice situația imobilului din ... str..... nr. jud. ... era următoarea: CF proprietar WJ și WM; CF proprietar ZR; CF proprietar WJ și WM.

După cum se poate observa topograficul obiect al prezentului dosar este mărginit de o parte și de alta de topografice a căror proprietari sunt ei, iar faptic așa cum au subliniat aceste topografice alcătuiesc un singur teren situat administrativ în ... str.nr. 32.

Analizând această situație se poate limpede observa faptul că în condițiile în care antecesorii lor și ulterior ei au fost și sunt proprietarii de CF ai topograficelor ce se învecinează cu terenul obiect al prezentului litigiu, reprezintă o certitudine că ei au folosit și acest topografic exercitând o posesie utilă, publică, neechivocă sub nume de proprietar.

Apreciază că argumentul instanței de fond cu privire la faptul că nu au înscris la organul fiscal imobilul în discuție nu are nici o relevanță din perspectiva condiției exercitării unei posesii utile, neechivoce, publice și sub nume de proprietar.

Posesia este o stare de fapt astfel încât este important felul în care aceasta a fost exercitată precum și cum a fost ea percepută în comunitate.

De asemenea, arată că martorii audiați în prezenta cauză atestă faptul că în cadrul comunității familia lor a fost percepută ca proprietari, respectiv părinții lor și apoi după moartea lor ei, că nici o altă persoană nu i-a perturbat în exercitarea dreptului lor asupra imobilului.

Potrivit certificatului fiscal anexat cererii de apel, în care sunt enumerate parcelele ce compun imobilul de pe str.nr. 32, dacă este adunată suprafața indicată în cuprinsul acestuia se poate observa că se ajunge la suprafața totală a întregului lot de 1738 mp, aspect ce dovedește că ei au achitat de mult timp impozit inclusiv pe acest teren.

Faptul că este inserat în cuprinsul acestui certificat de atestare fiscală, ca de altfel și în cel existent la dosarul de fond, dobândirea acestor imobile de către ei în anul 2007-2008 nu poate fi un argument pentru respingerea acțiunii din moment ce ei au invocat joncțiunea posesiilor cu antecesorii lor, respectiv cu părinții lor, care evident au folosit cu mult timp înaintea lor astfel cum au spus și martorii audiați.

Mai arată că există la dosar și adeverința nr. emisă de Primăria ... care atestă că părinții lor au achitat impozit pe imobilul de pe str.nr. 32 încă din anul 2000.

În concluzie, apelanții apreciază că sunt îndeplinite condițiile uzucapiunii, ei împreună cu părinții lor stăpânind imobilul ca adevărați proprietari peste 20 de ani de la moartea proprietarului de Cf.

În probațiune apelanții au depus la dosar înscrisuri.

Analizând apelul declarat prin prisma motivelor invocate, în limitele efectului devolutiv, în conformitate cu dispozițiile art.476-478 Cod procedură civilă, Tribunalul constată că acesta este fondat, urmând a fi admis pentru considerentele ce succed:

Pornind de la premisa că terenul în litigiu nu a fost înregistrat de către reclamanți la administrația financiară și, prin urmare, aceștia nu au achitat impozitul aferent, prima instanță a apreciat că există un dubiu cu privire la titlul cu care reclamanții au deținut imobilul în cauză de 25 de ani, concluzionând că este vorba de o detenție precară ce nu poate constitui premisa pentru a dobândi prin uzucapiune dreptul de proprietate.

Cu titlu prealabil, Tribunalul relevă că nici o dispoziție legală nu condiționează existența posesiei, ca stare de drept, de plata impozitului aferent, astfel că apare ca nejustificată concluzia că suntem în prezența unei detenții precare ori de câte ori cel ce se pretinde posesor nu face dovada achitării impozitului aferent.

Este incontestabil că în practica judiciară dovada achitării impozitului reprezintă o dovadă în plus sub aspectul existenței posesiei ca stare de drept și care, coroborată și cu alte probe, poate fundamenta concluzia că este vorba de posesie, iar nu de o simplă detenție precară, ca stare de fapt.

Pentru a delimita cele două noțiuni juridice distincte Tribunalul relevă că art. 1862 al.1 Cod civil de la 1864 a inclus precaritatea printre viciile posesiei, însă, în realitate, precaritatea înseamnă absența posesiei.

Detentorul veritabil deține lucrul în virtutea unui contract încheiat cu proprietarul, pe baza căruia se obligă să-l restituie. Detenția constă în exercițiul unei puteri de fapt asupra unui lucru, fie cu permisiunea și pe contul proprietarului sau, după caz, al titularului unui alt drept real, fie în virtutea unui titlu legal sau judiciar. Detentorul are, la fel ca posesorul, *animus detinendi*, nu însă și *animus sibi habendi*. Asadar, detentorul are un „corpus alienus” și, de aceea, se și vorbește de posesia „corpore alieno”.

Regularitatea detenției rezultă din titlu și din recunoașterea dreptului altuia, ceea ce are ca efect obligația de restituire și reprezintă tocmai esența precarității, în vreme ce posesia poate fi nelegitimă, de bună sau rea credință, ceea ce conduce la un conflict între adevăratul titular al dreptului real și cel ce pretinde a-l avea.

Pentru a fi posesor, o persoană trebuie să întrunească 2 elemente: elementul *corpus* – să existe contact direct cu bunul, acesta să fie stăpânit în materialitatea sa, să facă fapte materiale și să încheie acte juridice prin care să exercite prerogativele unui drept real principal (cum ar fi: să culeagă fructele aceluși bun, să transforme acel bun, să îl închirieze) și elementul *animus sibi habendi* – este cel care face distincția dintre posesie și detenție precară, presupunând ca posesorul să se comporte ca și când el ar fi adevăratul proprietar, indiferent de reprezentarea celorlalți.

Pornind de la dezlegările enunțate, Tribunalul constată că nu există elemente care să formeze convingerea instanței că cei doi reclamanți s-ar fi comportat ca simpli detentori precari, respectiv că prin conduita adoptată aceștia ar fi stăpânit terenul în litigiu pentru alții.

Din contră, martorii audiați au relatat faptul că terenul în litigiu este aferent casei aflate în proprietatea reclamanților situată la nr. administrativ 32 pe str. din localitatea Imobilul este împrejmuit cu gard, se află în folosința reclamanților, care la rândul lor, l-au moștenit de la părinții lor, aceștia fiind cei care l-au folosit cel puțin începând cu anul 1967. Martorii au relevat, totodată, că reclamanții sunt cunoscuți în comunitate ca proprietari ai imobilului, în calitate de succesori ai părinților lor, iar dreptul reclamanților nu a fost vreodată contestat.

Prin urmare, este evident că în cauză este prezent elementul *animus sibi habendi*, cei doi reclamanți comportându-se ca adevărații proprietari ai terenul în litigiu, pe care l-au moștenit de la părinții lor, care, de asemenea, l-au posedat cel puțin din anul 1967.

În plus, Tribunalul reține că deși imobilul înscris în CF nr..... nu apare înregistrat la administrația financiară în mod distinct pe numele celor doi reclamanți, din planul de situație și din planul de încadrare în zonă rezultă că acesta este situat între mai multe topografice care sunt intabulate pe numele celor doi reclamanți și care, împreună, formează corpul de imobil situat administrativ la nr. pe str., localitatea ..., iar prin cumularea suprafețelor rezultă că reclamanții achită impozit inclusiv pentru imobilul în litigiu.

În concluzie, este incontestabil că cei doi reclamanți au posedat în imobilul în litigiu sub nume de proprietar timp de mai bine de 20 de ani de la decesul proprietarului tabular (decedat la data de 14.01.1983), în cauză fiind întrunite cumulativ condițiile impuse de art.28 alin. (1) din Decretul-lege nr. 115/1938 pentru a se constata uzucapiunea extratabulară.

Pentru considerentele de fapt și de drept, în raport și de dispozițiile art.480 al.2 Cod procedură civilă, Tribunalul constată că apelul declarat de apelanții WJ și WM împotriva sentinței civile nr.2019 din data de 22.12.2021, pronunțată de Judecătoria ... în dosarul nr. ..., este fondat, urmând a fi admis, cu consecința schimbării în tot a sentinței apelate, în sensul că va admite acțiunea formulată de reclamanții WJ și WM.

Va constata că reclamanții au dobândit cu titlu de uzucapiune în cotă de $\frac{1}{2}$ fiecare dreptul de proprietate asupra imobilului înscris în CF..... compus din teren în suprafață de 256 mp.

Va dispune înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate în favoarea reclamanților WJ și WM și va lua act că nu se pune problema cheltuielilor de judecată.