

Uzucapiune. Prezumția decesului titularului dreptului de proprietate înscris în cartea funciară. Joncțiunea posesiilor.

În absența certificatului de deces, în procesele având ca obiect dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune, în ipoteza în care proprietarul tabular chemat în judecată figurează înscris în cartea funciară de la începutul secolului XX, judecătorul poate apela la o prezumție simplă potrivit căreia o persoană nu trăiește 120 de ani (fapt de notorietate, care deci nu trebuie dovedit), astfel încât se prezumă că aceasta este decedată la data introducerii acțiunii, fiind lipsită de capacitate procesuală de folosință.

Joncțiunea posesiilor este facultatea pe care o are orice posesor posterior de a uni posesia sa cu cea a autorului său, spre a putea opune prescripția, prin autor înțelegându-se, în principiu, persoana care, ca și cel care invocă uzucapiunea, nu este titulară a dreptului de proprietate. Îndeplinirea condițiilor pentru joncțiunea posesiilor, presupune ca între posesorii anteriori și cei ulteriori să existe un raport juridic ce creează legătura de la autori la succesori, iar posesiile succesive să fi avut același obiect, să fie utile fiecare în parte și să existe continuitate între posesii. Transmiterea posesiei de la un autor la celălalt presupune predarea folosinței imobilului de către autor în sens juridic, adică anteposesorul și nu autorul în sensul reglementărilor din dreptul succesoral.

Tribunalul Arad - Secția I civilă- decizia civilă nr. 25 din 18 ianuarie 2022

Constată că prin sentința civilă Judecătoria a respins ca neîntemeiată acțiunea civilă formulată și precizată de reclamantul T.A.B. în contradictoriu cu pârâții M.F. și M.P., ambii în calitate de moștenitori ai coproprietarului tabular M.F., decedat, având ca obiect uzucapiune prin joncțiunea posesiilor.

Pentru a pronunța sentința, prima instanță a reținut că imobilul este situat în intravilanul localității Apateu, înscris în CF, provenit din conversia CF vechi, compus din teren intravilan în suprafață de 1.440 mp și construcție-casă neîntabulată în cartea funciară, și are ca proprietari tabulari pe numita D.M., soția lui D.F. în cotă de 2/3 și pe numitul M.F., în cotă de 1/3, conform extras carte funciară.

Reclamantul a învederat faptul că, imobilul asupra căruia solicită a se constata că a dobândit dreptul de proprietate prin uzucapiune și joncțiunea posesiilor, a fost folosit cu titlu de proprietari de către bunicii săi T.I. și T. M. din anul 1975 și până în anul 2014 când aceștia au decedat, iar ulterior de la data decesului acestora, și până în prezent de către reclamant, moment de la care au exercitat o posesie utilă, continuă și de bună-credință asupra imobilului din litigiu, identificat prin extrasul CF deus în probațiune.

În drept, conform 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.”

Potrivit Legii nr. 7/1996, aplicabilitatea Decretului Lege nr. 115/1938, în zonele cu regim de carte funciară, se va reține pentru posesiile începute între 12 iulie 1947 - 1 octombrie 2011, deci și în prezenta speță.

Astfel, în ceea ce privește decesul numiților D.M. și M.F., coproprietarii tabulari în cote de 2/3, respectiv 1/3 din imobil, prima instanță a reținut faptul că, numitul M.F. a decedat la data de1961,

conform extrasului din registrul de decese depus la dosar de Comuna Apateu – Serviciul de stare civilă, însă în ceea ce privește decesul coproprietarului tabular D.M., a considerat că nu se poate reține fără putință de tăgadă că este una și aceeași persoană ca și cea înscrisă în extrasul din registrul de deces depus în probațiune, având în vedere faptul că, numita D.M. decedată la data de1933, a avut ca și părinți pe numiții V.G. și FL. și nu H., considerente pentru care cu privire la decesul acesteia, prima instanță a reținut că, nu există dovada decesului, iar prezumția decesului invocată de reclamant nu poate fi reținută în materie de stare civilă.

În acest sens, la dosar a fost depusă adeverința eliberată de Parohia Ortodoxă Română - Apateu, prin care s-a comunicat instanței faptul că decesul numitei D.M. născută H. nu a fost înregistrat în evidențele instituției.

De asemenea, Primăria Comunei Apateu a comunicat primei instanțe faptul că în registrele de stare civilă ale Comunei Apateu nu figurează înregistrat decesul numitei D.M. născută H.

Din coroborarea prevederilor art. 49-53 și art. 954 alin. 2, teza a II-a Cod civil, rezultă că legiuitorul prezumă ca fiind în viață persoana dispărută, dovada morții putând fi făcută exclusiv cu certificatul de deces sau, după caz, cu hotărârea judecătorească declarativă de moarte rămasă definitivă, nefiind permisă o prezumție judecătorească simplă a decesului unei persoane, indiferent de intervalul de timp scurs de la nașterea acesteia sau de la data înscrierii în CF – 10.04.1925, în condițiile în care înscrierea a avut loc în baza certificatului de moștenitor din 01.01.1925 și nu în baza unei convenții de vânzare-cumpărare așa cum susține reclamantul.

De asemenea, o astfel de prezumție nu s-ar putea raporta la durata medie a speranței de viață, în condițiile în care persoana respectivă ar fi putut trăi mai mult sau mai puțin decât această medie, improbabilitatea supraviețuirii unei persoane în prezent nefiind și dovada imposibilității acestui fapt.

Mai mult, în absența unui certificat de deces sau a unei hotărâri judecătorești declarative de moarte nu poate fi cunoscută nici data decesului, de la care începe curgerea termenului de uzucapiune de 20 de ani, fiind imposibilă verificarea împlinirii în speță a acestuia, ca o condiție obligatorie pentru dobândirea dreptului de proprietate.

Prin urmare, dovada decesului trebuie făcută exclusiv prin certificatul de deces sau prin hotărâre declarativă de moarte, neputând fi realizată prin aplicarea de eventuale prezumții legate de timpul îndelungat scurs de la data intabulării în cartea funciară, raportat la durata de viață a unei persoane, contrar afirmațiilor reclamantului care a invocat minuta din ședința CSM din data de 11.06.2008.

În acest sens prima instanță a reținut din declarația martorilor faptul că, aceștia nu i-au cunoscut pe coproprietarii tabulari, martorii fiind născuți în anul 1941, respectiv în anul 1950, deci nu s-a putut reține faptul că, numita D.M., născută H. nu ar fi fost în viață la momentul nașterii celor doi martori, iar declarațiile acestora nu pot conduce instanța spre ideea că, aceasta ar putea fi prezumată decedată, nefiind indicată o dată a presupusului deces.

Mai mult, potrivit art. 1 și art. 12 din Legea nr. 119/1996, cu privire la actele de stare civilă : Actele de stare civilă sunt înscrisuri autentice prin care se dovedește nașterea, căsătoria sau decesul unei persoane. Acestea se întocmesc în interesul statului și al persoanei și servesc la cunoașterea numărului și structurii populației, a situației demografice, la apărarea drepturilor și libertăților fundamentale ale cetățenilor...Starea civilă se dovedește cu actele întocmite în registrele de stare civilă, precum și cu certificatele de stare civilă eliberate pe baza acestora.

Având în vedere aceste prevederi legale, prima instanță nu a putut pur și simplu prezuma decesul unei persoane, fără a se administra probe din care să rezulte aceste aspecte, simpla prezumție simplă că nu au fost operate modificări în cartea funciară, nu face dovada decesului unor persoane, mai ales când este vorba despre dobândirea, respectiv pierderea unor bunuri imobile, putându-se astfel aduce atingere printr-o hotărâre judecătorească drepturilor private ale proprietarilor tabulari sau ale moștenitorilor acestora, drepturi garantate inclusiv de CEDO. Faptul că nu s-au operat modificări în cuprinsul cărții funciare a imobilului în litigiu, nu este apreciată ca fiind o probă privind decesul proprietarului tabular, deoarece instanța ar trebui să stabilească o dată a decesului, de la care să se poată verifica dacă este împlinit termenul de 20 de ani de posesie a imobilului, dar instanța nu a fost sesizată

cu o astfel de cerere, iar potrivit principiului disponibilității prevăzut de art. 9 Cod procedură civilă, obiectul cererii este stabilit de către reclamant.

Prima instanță a avut în vedere și Decizia Curții Constituționale nr. 473 din 17 septembrie 2019 referitoare la excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 28 alin. (1) din Decretul-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, conform căreia: 23. (...)Textul de lege criticat condiționează dobândirea dreptului de proprietate și înscrierea dreptului uzucapat pe de o parte, sub aspect temporal, de scurgerea unui termen de 20 de ani de la momentul începerii posesiei și, pe de altă parte, prin prisma subiectului de drept împotriva căruia curge acest termen, de persoana proprietarului tabular. Astfel, din redactarea textului, care utilizează sintagma „după moartea proprietarului înscris în cartea funciară“, rezultă că uzucapiunea extratabulară va putea fi invocată doar față de proprietarii decedați. 24. În sistemul Decretului-lege nr. 115/1938, o astfel de solicitare nu poate fi îndreptată împotriva niciunui alt subiect de drept, în afara celor la care se referă art. 28 din decretul-lege (...). S-a reținut faptul că, această decizie nu face nicio referire cu privire la prezumarea decesului proprietarilor tabulari.

În speță nefiind îndeplinite cumulativ condițiile cerute de art. 28 din Decretul-lege nr. 115/1938, pentru dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune asupra imobilului anterior menționat, reclamantul nefăcând dovada decesului tuturor coproprietarilor tabulari, precum și a exercitării posesiei utile asupra imobilului timp de 20 de ani începând de la data decesului acestora, prima instanță a respins prezenta acțiune ca neîntemeiată.

În ceea ce privește condiția referitoare la posesie prin invocarea joncțiunii posesiilor, prima instanță a apreciat că, nici această condiție nu este îndeplinită, având în vedere următoarele considerente:

Prescripția achizitivă (uzucapiunea) este modul de dobândire a proprietății sau a altor drepturi prin exercitarea posesiei asupra unui bun în condițiile prevăzute de lege. Pentru a i se recunoaște posesiei efectul său constitutiv de proprietate prin uzucapiunea de 20 de ani, legea cere îndeplinirea mai multor condiții: termenul neîntrerupt de cel puțin 20 de ani, de la decesul proprietarului tabular în care posesia să fi fost exercitată și caracterul util al posesiei, în sensul că, aceasta să nu fi fost afectată de vreunul din viciile discontinuității, violenței, clandestinității sau echivocului.

Aceste condiții se desprind din dispozițiile care reglementează prescripția achizitivă, respectiv:

Art. 1846 Cod civil, „Orice prescripție este fondată pe faptul posesiunii. Posesiunea este deținerea unui lucru sau folosirea de un drept, exercitată, una sau alta, de noi înșine sau de altul în numele nostru.”

Art. 1847 Cod civil, „Ca să se poate prescrie, se cere o posesiune continuă, neîntreruptă, netulburată, publică și sub nume de proprietar.”

Într-adevăr, legea recunoaște actualului posesor dreptul de a uni posesia sa cu cea a autorului său, putând astfel să solicite recunoașterea dreptului său de proprietate prin efectul joncțiunii posesiilor, dacă perioadele cumulate ale celor două posesii ating termenul de 20 de ani. În acest sens, dispozițiile legale prevăd:

Potrivit art. 1860 Cod civil, „Orice posesor posterior are facultatea, spre a putea opune prescripția, să unească posesiunea sa cu posesiunea autorului său.”

Pentru incidența art. 1860 Cod civil, este necesar însă ca reclamantul (posesorul actual) să facă dovada transmiterii posesiei de la autorii săi către ei pentru bunul/cota pentru care cer să fie constatat dreptul de proprietate prin uzucapiune, joncțiunea posesiilor neputând avea loc decât în limita acestui transfer.

Mai exact, pentru a se putea invoca cu succes incidența art. 1860 Cod civil, trebuie îndeplinite următoarele condiții :

În discuție să fie o posesie propriu-zisă (nu o detenție precară), atât în persoana actualului posesor, cât și în privința posesorului anterior, iar posesorul actual (reclamantul) să fi dobândit bunul în temeiul unui raport juridic de la autorul cu a cărui posesie vrea să-și unească propria-i posesie, deci nu se poate uni posesia reclamantului și cu cea a bunicilor săi T.I. și T.M., deoarece în litigiu nu s-a făcut dovada faptului că, reclamantul își moștenește bunicii paterni, mai mult tatăl său este în viață, la fel ca

și ceilalți copiii ai defuncțiilor T., aspecte reținute din depozițiile martorilor, precum și din certificatul de calitate de moștenitor, faptul că, moștenitorii defuncțiilor T.I. și T.M. au dat declarații notariale prin care arată că, defuncții T.I. și T.M. au transmis în timpul vieții imobilul în litigiu reclamantului, nu au o valență juridică, deoarece aceștia nu puteau transmite în timpul vieții un drept de proprietate pe care nu-l dețineau.

Din declarațiile martorilor rezultă că terenul în litigiu s-a aflat în posesia defuncțiilor T.I. și T.M., bunicii reclamantului, de mai bine de 40 de ani, după care din anul 2014 imobilul a fost folosit de către reclamant, care este nepotul lor, în comunitate nefiind contestat dreptul de proprietate al persoanelor menționate. De asemenea, martora M.E. a arătat că defuncții T.I. și T.M. au intrat în posesia terenului de când se știe ea în localitatea, ea fiind în localitate de 50 de ani și i-a găsit acolo. Aceasta a mai arătat că, bunicii reclamantului au avut patru copii, care toți sunt în viață și locuiesc în comună.

Așadar, prima instanță a reținut că potrivit dispozițiilor art. 1859 C. civ. din 1864 „În toate cazurile când posesiunea aceluiași lucru trece pe rând în mai multe mâini, fiecare posesor începe, în persoana sa, o nouă posesiune, fără a distinge dacă strămutarea posesiunii s-a făcut în mod singular sau universal, lucrativ sau oneros.”

Joncțiunea posesiilor înseamnă adăugarea la termenul posesiei actuale a posesorului a timpului cât bunul a fost posedat de autorul său. Astfel, dacă autorii reclamantului au început uzucapiunea și, înainte de a o termina, aceștia decedază și transmit bunul reclamantului, acesta poate să invoce joncțiunea posesiilor, pentru a profita de timpul cât a durat posesia autorilor săi, spre a uzucapa bunul.

Posesorul actual are posibilitatea să aleagă între a invoca joncțiunea posesiilor și a începe o nouă prescripție, optând pentru soluția cea mai avantajoasă pentru el, având în vedere că este obligat să continue posesia autorului său, cu toate viciile și calitățile sale.

În fine, este important de menționat că prin efectul uzucapiunii dreptul de proprietate al posesorului se naște retroactiv, uzucapantul devenind proprietar încă din momentul când a început să curgă termenul de prescripție.

Este adevărat că, joncțiunea posesiilor nu este o obligație, ci o facultate, însă aceasta doar în situația în care autorii reclamantului au început uzucapiunea și, înainte de a o termina, aceștia decedază și reclamantul are calitatea de moștenitor al acestora.

În cazul în care autorii reclamantului au posedat bunul timp de 20 de ani de la data decesului proprietarilor tabulari, aceștia au devenit proprietari ca efect al uzucapiunii încă din momentul când au început posesia, astfel încât nu mai este îndeplinită condiția ca reclamantul să fi dobândit posesia bunului de la autorii săi, posesori neproprietari, aceștia fiind titulari ai unui veritabil drept de proprietate, condiții în care transferul dreptului de proprietate se poate realiza doar în baza unor acte juridice.

În consecință, prima instanță a considerat că reclamantul trebuia să solicite să se constate dreptul de proprietate dobândit prin uzucapiune în favoarea defuncțiilor T.I. și T.M. și apoi să invoce transmiterea dreptului de proprietate de la aceștia la sine, cu titlu de moștenire, în situația în care s-ar fi dovedit că are calitatea de moștenitor al bunicilor săi, în această situație imobilul ar fi făcut parte din masa succesorală a defuncțiilor.

În ceea ce privește notarea construcției, s-au reținut prevederile art. 37 alin. 2 din Legea nr. 7/1996, din care rezultă că, construcțiile realizate înainte de 1 august 2001 se intabulează, în lipsa autorizației de construire, în baza certificatului de atestare fiscală prin care se atestă achitarea tuturor obligațiilor fiscale de plată datorate autorității administrației publice locale în a cărei rază se află construcția, precum și a documentației cadastrale, nefiind vorba despre o notare a construcției, ci despre o intabulare a acesteia, iar proprietarul are dreptul la o procedură administrativă, care nu implică concursul instanței de judecată, iar pentru identitate de rațiune, aceeași trebuie să fie soluția și în cazul în care se solicită constatarea dobândirii dreptului de proprietate asupra construcției prin uzucapiune.

Față de considerentele expuse anterior, prima instanță a constatat că reclamantul nu poate invoca joncțiunea posesiilor și nici nu a fost făcută dovada decesului coproprietarului tabular D.M.,

motive pentru care nefiind îndeplinite cumulativ prevederile art. 28 din Decretul Lege nr. 115/1938 cererea formulată și precizată de reclamant, a fost respinsă ca neîntemeiată.

Împotriva acestei hotărâri a declarat apel, în termenul legal, apelantul T.A.B., prin care a solicitat admiterea apelului și a solicitărilor din prima instanța, în sensul modificării în totalitate a hotărârii primei instanțe, constatarea faptului juridic al uzucapiunii, prescripția achizitivă și nașterea dreptului său de proprietate prin joncțiunea posesiilor asupra imobilului, înscris în CF, compus din teren intravilan în suprafață de 1440 mp, iar O.C.P.I. să efectueze operațiunile necesare în vederea intabulării dreptului său de proprietate asupra imobilului în cauză, cu titlul de uzucapiune, notarea construcției și a nr. administrativ, în caz de opoziție, cu cheltuieli de judecată.

Cu privire la certificatul de deces al coproprietarei D.M. născuta H., a arătat că acesta în ciuda tuturor demersurilor efectuate nu s-a putut obține, iar hotărârea judecătorească declarativă de moarte, raportat la persoana lui, nu îndeplinește condițiile pentru a putea promova o asemenea acțiune.

Pentru aceste motive a depus la dosarul cauzei precizare de acțiune prin care a invocat minuta CSM din 11.06.2008 pentru discutarea problemelor de practică judiciară unitară care tranșează o speță identică cu cea din dosarul în cauză. De asemenea cu privire la proprietarii tabulari pentru care nu s-a putut face dovada decesului prin acte de stare civilă, raportat la anul înscrierii în cartea funciară a dreptului de proprietate a acestora, fiind aplicabile disp. art. 329 Cod Procedură Civilă opinează prezumția că aceștia sunt decedați. În cazul de față această proprietară tabulară ar trebui să aibă mai mult de 114 ani.

Din întregul probatoriu administrat cum ar fi înscrisurile depuse, declarațiile martorilor, adeverințele eliberate de organele administrative, bunicii reclamantului, ulterior reclamantul a deținut întregul imobil mai mult de 20 de ani de la decesul proprietarilor tabulari, fără să fie tulburați de nimeni, fără ca cineva să le conteste proprietatea, mai mult din probatoriu rezultă că acea casă care se află pe terenul în cauză este construită de bunicii reclamantului.

În acest sens s-a depus la dosarul cauzei ca practică judiciară decizia civilă în care se face referire la încă alte două decizii.

Referitor la joncțiunea posesiilor instanța de fond a considerat că pentru ca aceasta să fie invocată reclamantul trebuia să aibă calitatea de moștenitor ai bunicilor săi, ceea ce a considerat că este netemeinic și nelegal, pentru că dovada transmiterii posesiei este făcută prin însuși continuarea posesiei efective și putând fi făcută de orice persoană care posedă util, pașnic și sub nume de proprietar, nu numai de către moștenitori, mai cu seamă ca în această cauza, aceasta nu a fost contestată de către nimeni, ambele posesii fiind cunoscute atât în comunitate, cât și de către moștenitori, la dosarul cauzei existând declarațiile notariale ale tuturor acestor moștenitori, care relatează și certifică starea de fapt și posesia efectivă atât a bunicilor cât și a reclamantului.

Joncțiunea posesiilor nu este o obligație, ci o facultate în temeiul art. 1860 Cod Civil se prevede: „orice posesor posterior are facultatea spre a putea opune prescripția, să unească posesia sa ca posesia autorului său” cu alte cuvinte, posesorul actual are posibilitatea de a invoca unirea celor două posesii.

Practica judiciară a statuat că prin „autor” în sensul prev. art. 1860 Cod Civil se înțelege persoana care la fel ca cei care invocă uzucapiunea, nu este titulară a dreptului de proprietate sau al unui alt drept real.

Însuși din declarațiile moștenitorilor autorilor (bunicii lui), rezultă că posesia sa utilă neviciată și sub nume de proprietar a fost exercitată.

Instanța din oficiu a introdus în cauză moștenitorii celuilalt proprietar tabular decedat de peste 20 de ani (actualii pârâți intimați), care nu au formulat niciun fel de opoziție, nu au depus întâmpinare, de altfel opoziție nu a formulat nicio persoană, somația a fost atât afișată cât și publicată într-un ziar de largă răspândire.

Cu privire la notarea construcției este adevărat că în temeiul art. 37 al. 2 din Legea nr. 7/1996 se poate înscrie casa pe cale administrativă, dar a considerat că pentru o reglementare a situației juridice a imobilului nu este niciun impediment nici legal și nici tehnic ca instanța să dispună OCPI înscrierea construcției, având la îndemâna ca înscrisuri depuse la dosar documentațiile necesare.

Pentru aceste motive a solicitat admiterea apelului, doar în caz de opoziție cu cheltuieli de judecată.

În drept a invocat art. 470 Cod Procedură Civilă.

Intimații M.F. și M.P., ambii în calitate de moștenitori ai coproprietarului tabular M.F., , deși legal citați, nu au formulat întâmpinare.

Analizând apelul prin prisma motivelor invocate și a dispozițiilor art. 476-478 Cod de procedură civilă, instanța constată că acesta este întemeiat pentru următoarele considerente:

Astfel, prima instanță a respins acțiunea apreciind că în speță nu sunt îndeplinite cumulativ condițiile cerute de art. 28 din Decretul-lege nr. 115/1938, pentru dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune asupra imobilului anterior menționat, reclamantul nefăcând dovada decesului tuturor coproprietarilor tabulari, precum și a exercitării posesiei utile asupra imobilului timp de 20 de ani începând de la data decesului acestora.

Tribunalul constată că, într-adevăr, pentru coproprietara D.M. născută H. nu s-a depus la dosar certificatul de deces, apelantul învederând faptul că acesta nu a putut fi obținut.

Tribunalul va avea în vedere că la data de 11.06.2008 a avut loc la sediul Consiliului Superior al Magistraturii – întâlnirea de lucru dintre conducerea CSM și membrii Comisiei pentru unificarea practicii judiciare – și s-a analizat capacitatea procesuală de folosință a persoanei, în procesele având ca obiect dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune – în ipoteza în care proprietarul tabular chemat în judecată figurează înscris în cartea funciară de la începutul secolului XX.

S-a hotărât că judecătorul poate apela la o prezumție simplă potrivit căreia o persoană nu trăiește 120 de ani (fapt de notorietate, care deci nu trebuie dovedit) – astfel încât se prezumă că aceasta este decedată la data introducerii acțiunii, fiind lipsită de capacitate procesuală de folosință.

În același sens sunt și considerentele Deciziei nr. 5/2018 a Înaltei Curți de Casație și Justiție – completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, astfel că cererea reclamantului de a se reține prezumția decesului proprietarilor tabulari se constată a fi întemeiată.

Având în vedere că dreptul de proprietate a fost înscris în CF, iar cartea funciară nu cuprinde mențiunea referitoare la minoritate, rezultă că în prezent proprietara tabulară ar avea cel puțin 121 de ani.

Tribunalul va avea în vedere că potrivit art. 28 alin. 1 din Decretul-Lege nr. 115/1938, posesorul unui bun imobil care l-a posedat, în condițiile legii, timp de 20 ani de la moartea titularului dreptului de proprietate înscris în cartea funciară, poate cere întabularea sa, în temeiul uzucapiunii. Astfel, condițiile cerute de lege pentru a se putea invoca această uzucapiune sunt: titularul dreptului întabulat în cartea funciară să fie decedat, uzucapantul să posedă imobilul timp de cel puțin 20 ani de la moartea proprietarului tabular și posesia să fie utilă.

Joncțiunea posesiilor este facultatea pe care o are orice posesor posterior de a uni posesia sa cu cea a autorului său, spre a putea opune prescripția, prin autor înțelegându-se, în principiu, persoana care, ca și cel care invocă uzucapiunea, nu este titulară a dreptului de proprietate. Îndeplinirea condițiilor pentru joncțiunea posesiilor, presupune ca între posesorii anteriori și cei ulteriori să existe un raport juridic ce creează legătura de la autori la succesori, iar posesiile succesive să fi avut același obiect, să fie utile fiecare în parte și să existe continuitate între posesii.

Așa cum pertinent susține apelantul, prin motivele invocate, transmiterea posesiei de la un autor la celălalt presupune predarea folosinței imobilului de către autor în sens juridic, adică anteposesorul și nu autorul în sensul reglementărilor din dreptul succesoral.

Prin urmare sunt greșite considerentele sentinței apelate în sensul că reclamantul trebuia să solicite să se constate dreptul de proprietate dobândit prin uzucapiune în favoarea defuncțiilor T.I. și T.M. și apoi să invoce transmiterea dreptului de proprietate de la aceștia la sine, cu titlu de moștenire, în situația în care s-ar fi dovedit că are calitatea de moștenitor al bunicilor săi, în această situație imobilul ar fi făcut parte din masa succesorală a defuncțiilor.

Tribunalul constată că în cauză s-a efectuat procedura specială de publicitate prevăzută de art. 130 din Decretul – Lege nr. 115/1938 și nu s-a exercitat vreo opoziție din partea celor interesați.

Tribunalul apreciază că întreaga probațiune administrată la prima judecată asupra fondului face dovada exercitării asupra imobilului a unei posesii caracterizate conform art. 1847 Cod civil, respectiv continuă, neîntreruptă, netulburată, publică și sub nume de proprietar, precum și dovada transmiterii posesiei ce îndrituiește reclamantul să invoce în favoarea dâșilor dispozițiile art. 1860 Cod civil 1864.

Prin urmare, contrar celor reținute de către prima instanță, tribunalul constată că din probele administrate – înscrisuri și declarații testimoniale rezultă îndeplinirea tuturor condițiilor cerute de lege pentru dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune.

Față de prevederile art. 37 al. 2 din Legea nr. 7/1996, ce impun efectuarea documentației cadastrale și o procedură administrativă de intabulare, se constată că cel de al doilea capăt de cerere a fost respins în mod corect.

Pentru aceste considerente, în baza art. 480 al. 1 Cod procedură civilă, tribunalul va admite apelul, va schimba în parte sentința și în consecință admite în parte acțiunea, va constata că reclamantul a dobândit dreptul de proprietate prin uzucapiune asupra imobilului, compus din teren intravilan în suprafață de 1440 mp și casă de locuit și va respinge capătul de cerere ce vizează notarea construcțiilor în cartea funciară și înscrierea numărului administrativ.

Văzând că nu se pune problema cheltuielilor de judecată,