

## **Fond funciar- casă de locuit în sensul art. 27 alin. 2 ind. 3 din Legea nr. 18/1991**

*Noțiunea de locuință, respectiv casă de locuit nu comportă probleme de interpretare, fiind incontestabil că este vorba de o casă care este locuită sau, cel puțin, poate fi locuită. În cauză, însă, este incontestabil că imobilul în discuție nu putea fi utilizat ca locuință nici la momentul depunerii cererii de constituire a dreptului de proprietate și nici la momentul soluționării în apel a cauzei, fiind evident că pentru schimbarea destinației clădirii din sediu de firmă/punct de lucru în clădire de locuit sunt necesare o serie de lucrări de construcție.*

*Astfel, deși clădirea are o suprafață construită de 897 mp, nu există nici măcar o cameră delimitată de restul spațiului pentru a putea fi apreciată ca spațiu locativ, respectiv nu există amenajată o bucătărie sau o baie funcțională, utilitățile constând în apă, canal și curent fiind situate la demisol, astfel că sunt necesare lucrări suplimentare pentru realizarea racordului la etajele superioare, unde pe viitor ar putea fi amenajate camerele, respectiv băile și bucătăria.*

*Prin urmare, în ciuda spațiului generos de care dispune clădirea, aceasta nu numai că nu este locuită, dar nu este nici locuibilă, în absența unor minime amenajări neputându-se aprecia că e vorba chiar și de o locuință secundară, în sensul de reședință, dat fiind că apelanții reclamanți au domiciliul stabilit în Franța.*

*Împrejurarea că apelanții reclamanți afirmă o intenție viitoare de amenajare a imobilului în locuință a familiei nu este de natură să fundamenteze susținere acestora în sensul că în prezent clădirea ar satisface exigențele legii, respectiv că ar fi vorba de o clădire rezidențială.*

*Astfel, nu se poate vorbi de o casă de locuit în sensul art. 27 alin. (2<sup>3</sup>) din Legea nr. 18/1991 atâta timp cât nu se poate vorbi înainte de o construcție finalizată, aptă să fie utilizată conform destinației menționate strict declarativ în înscrisurile depuse în probațiune.*

*În concluzie câtă vreme nu se poate vorbi de o casă de locuit și nici de anexe gospodărești aferente, este incontestabil că în cauză nu este îndeplinită prima condiție prevăzută de art. 27 alin. 2 ind. 3 din Legea nr. 18/1991, astfel că nu poate fi determinat nici terenul aferent.*

### **Tribunalul Arad , Secția I Civil , Decizia nr. 252 din 13 aprilie 2022**

prin sentința civilă nr...din .. pronunțată de Judecătoria Arad în dosar nr. .. s-a luat act de renunțarea la judecata cererii de chemare în judecată formulată de reclamanții CS, LA , CD, în contradictoriu cu pârâțul Municipiul Arad prin Primar.

S-a respins cererea de chemare în judecată având ca obiect fond funciar formulată de reclamanții CS, LA , CD în contradictoriu cu pârâtele Comisia Locală pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate Privată asupra Terenurilor Arad și Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate Privată asupra Terenurilor Arad, având ca obiect fond funciar.

Nu au fost acordate cheltuieli de judecată.

Pentru a hotărî astfel prima instanță a reținut următoarele:

Prin încheierea din data de 23.06.2021 s-a luat act de renunțarea la judecată față de pârâțul Municipiul Arad, cererea fiind analizată doar față de părțile rămase în cauză.

Potrivit art. 27 alin. 2 ind. 3 din Legea nr. 18/1991 „În cazul terenurilor aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și curții și grădinii din jurul acestora, care nu au fost cooperativizate, deținătorii sau moștenitorii acestora, inclusiv cei care au cumpărat imobilul potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, pot solicita, la cerere, comisiei județene emiterea titlului de proprietate în condițiile prezentei legi, astfel: a) dacă deținătorii sau moștenitorii acestora figurează cu casa de locuit în registrele agricole sau registrele cadastrale și în evidențele fiscale; b) dacă terenul este în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale și persoanele solicitante au calitatea de proprietari ai construcțiilor; c) nu fac obiectul cererilor de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate de către alte persoane.”

În baza acestor prevederi, reclamanții au solicitat atribuirea titlului de proprietate pentru terenul intravilan de 1440 mp din CF Arad nr. top și pentru terenul intravilan de 954 mp din CF Arad, nr. top situate în Arad(..)

Potrivit planului de situație anexat cererii de chemare în judecată, asupra terenului din CF x Arad și din CF Y Arad este edificată o hală metalică, iar asupra terenului din CF Z Arad este edificată o clădire C1.

În cartea funciară este intabulată doar clădirea C1 cu titlul de „casă”.

La cererea adresată Primăriei Arad, întemeiată pe art. 27 alin. 2 ind. 3 lit. b din Legea nr. 18/1991, reclamanții au anexat un certificat fiscal în care se specifica natura imobilului ca fiind „clădire nerezidențială”.

Municipiul Arad a respins cererea reclamanților motivat de faptul că „nu există edificată o construcție cu destinația casă de locuit”.

Anexat cererii de chemare în judecată reclamanții au depus un certificat fiscal din data de 06.04.2021 în care imobilul apare ca fiind „clădire rezidențială”.

Deși s-a solicitat în mod expres reclamanților să depună documentația care a stat la baza efectuării modificării destinației imobilului în evidențele fiscale, reclamanții nu au depus înscrisuri din care să reiasă că modificarea este reală și că destinația imobilului în mod real este aceea de acasă de locuit cum susțin.

Ca atare, cum nici reclamanții nu locuiesc în acest imobil, cum din înscrisurile aflate la dosar rezultă că edificatul C1 a fost sediul unor societăți comerciale, fiind vorba de o clădire în componența căreia existau mai multe săli de expoziție, neavând structura unei case de locuit care presupune bucătărie, grup sanitar, dormitor, cămară, sufragerie etc., în lipsa altor dovezi aduse de reclamanți care să ateste fără echivoc că este vorba în mod real de o casă de locuit, nu s-a ținut seama de mențiunile din certificatul fiscal din data de 06.04.2021, apreciindu-se ca fiind pro causa.

Drept urmare, cum niciuna dintre construcțiile edificate asupra terenurilor din cele două CF-uri nu au destinația de casă de locuit, s-a constatat că reclamanții nu îndeplinesc condițiile cerute de art. 27 alin. 2 ind. 3 din Legea nr. 18/1991, fapt pentru care s-a respins cererea de chemare în judecată.

Văzând că nu se pune problema cheltuielilor de judecată, acestea nu au fost acordate.

**Împotriva acestei hotărâri au declarat apel reclamanții CS, LA, CD, solicitând admiterea apelului, schimbarea în tot a sentinței atacate, în sensul admiterii acțiunii și pe cale de consecință obligarea părților Comisia Locala pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor Arad și Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor Arad, la efectuarea tuturor procedurilor legale în vederea emiterii în favoarea lor a titlului de proprietate pentru terenul intravilan în suprafață de 1440 mp, înscris în CF nr. Arad, nr. top și pentru terenul intravilan în suprafața de 954 mp, înscris în CF, nr. top Arad, aferent casei de locuit situată în Arad(..).**

Contrar celor reținute de prima instanță, arată că au făcut dovada că pe terenul din litigiu există casă de locuit, cu extrasul de carte funciară și certificatul de atestare fiscală.

Cu privire la solicitarea instanței privind depunerea documentației care a stat la baza modificărilor din clădire nerezidențială în una rezidențială, din evidențele Direcției Venituri din cadrul Primăriei Arad, învederează că au arătat instanței că nu s-a depus o documentație, nu se cere o documentație, ei au solicitat schimbarea din clădire nerezidențială în una rezidențială, în baza extrasului de carte funciară din care rezultă că este casă de locuit și în acea casă nu se desfășoară nici o activitate comercială. Doar în baza extrasului de carte funciară și a declarației lor că în această casă nu se desfășoară o activitate comercială s-a efectuat acea schimbare din clădire nerezidențială în clădire rezidențială.

Pentru că în această casă s-a desfășurat înainte activitate comercială, în evidențele de la Direcția Venituri din cadrul Primăriei Arad, figura ca și clădire nerezidențială. Întrucât în prezent în această casă nu se desfășoară o activitate comercială, apelanții menționează că au solicitat transformarea în clădire rezidențială.

Așadar, apreciază că au dovedit faptul că pe terenul din litigiu există casă de locuit, sens în care, au depus la dosar extras de carte funciară și certificat de atestare fiscală. Extrasul de

carte funciară și certificatul de atestare fiscală sunt cele mai concludente probe, sunt înscrisuri oficiale care atestă această împrejurare, adică faptul că există casă de locuit.

De asemenea, arată că aceste dovezi nu au fost contestate de intimatele din prezenta cauză. Ba mai mult, pârâta Comisia Locala pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor Arad, prin întâmpinarea depusă la dosar, recunoaște că această construcție a avut o destinație de casă de locuit, „care era o destinație normală pentru anul 1883, adică în urmă cu aproape 100 de ani”. Dar, acum în anul 2021, nu mai este normal, în opinia intimatei.

Casa de locuit a fost construită și notată în cartea funciară nr. (.) Aradul Nou, din anul 1883 și are și în prezent destinația de casă de locuit, astfel cum rezultă din extrasul de carte funciară și din certificatul de atestare fiscală.

Apreciază că, nu are nici o relevanță faptul că, acest imobil la un moment dat a fost proprietatea SC Y SA Arad, și a fost folosit ca sediu de firmă și au existat săli de expoziție. O casă de locuit poate avea mai multe încăperi, nu există nici o prevedere legală care să prevadă un anumit număr de camere, drept dovadă la data notarii casei în cartea funciară, în anul 1883 a fost notată ca și casă de locuit.

Casa de locuit este proprietatea lor dobândită cu titlu de cumpărare în anul 2014. Are destinația de casă de locuit, astfel cum rezultă din certificatul de atestare depus la dosar și din extrasul de carte funciară.

Imobilul din litigiu, situat în Arad(..), este compus din casă și două parcele de teren cu nr. top243/b în suprafață de 265 stj, respectiv 954 mp și parcela cu nr. top 249, în suprafață de 400 stj, respectiv 1440 mp, imobil înscris inițial în cartea funciară nr. x Aradul Nou.

Terenul din litigiu a fost din totdeauna aferent casei de locuit astfel cum rezultă din cartea funciara nr. x Aradul- Nou.

Astfel cum rezultă din copia cărții funciare nr. xAradul Nou (depusă la dosar) - din foaia de proprietate B1, imobilul din litigiu este compus din casă, cu nr. administrativ ..număr vechi și două parcele de teren, parcelă cu nr. top .. în suprafață de 265 stj, respectiv 954 mp și parcela cu nr. top .., în suprafață de 400 stj, respectiv 1440 mp, terenul a fost din anul 1883 până în anul 2018, proprietatea comunei Aradul Nou iar după aceasta dată proprietatea Municipiului Arad.

Parcela cu nr. top .., în suprafață de 400 stj, respectiv 1440 mp, a plecat din cartea funciară veche nr. x Aradul Nou, în CF nr. .. Arad, iar în anul 2009, a fost convertit în E-Terra 2 în CF nr. ..-C1 Arad.

A doua parcelă de teren cu nr. top .., în suprafață de 265 stj adică 954 mp, a rămas în CF vechi xAradul Nou, iar ulterior a fost convertit în E-TERRA 2, în CF nr. ..Arad, proprietar Comuna Aradul Nou, iar din anul 2018 proprietar este Municipiului Arad.

Așadar cele două parcele de teren cu nr. top. .. în suprafață de 400 stj, adică 1440, și nr. top 243/7, în suprafață de 265 stj, adică 954 mp, sunt aferente casei de locuit din Arad(..), astfel cum rezultă din coala cărții funciare nr. x Aradul Nou, fiind îndreptățiți să le fie atribuit acest teren în baza legii.

Apelanții mai arată că și din planul de situație întocmit de SC .. SRL, se poate observa că terenul din litigiu este aferent construcției, respectiv casei care este construită pe acest teren. Casa de locuit, astfel cum se vedea și pe planul de situație, ocupă tot frontul stradal, astfel că pe teren, accesul se poate face doar pe poarta casei lor, nu există altă cale de acces, ceea ce reprezintă încă o dovadă a faptului că terenul este aferent casei de locuit. Este irelevant faptul că pe parcela cu nr. top .., în suprafață de 954 mp, nu există decât o hală metalică, (în prezent mai există doar patru stâlpi din fier, fără pereți fără acoperiș) și acest teren este tot aferent casei de locuit, de pe ...

Din adresa emisa de Municipiul Arad - Comisia locală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, nr. 50301 din 24.08.2020, reiese că imobilul din litigiu nu a făcut obiectul reconstituirii și / sau constituirii dreptului de proprietate în baza legilor fondului funciar.

În această situație, apelanții solicită să se constate că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de Legea 18/1990, astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 87/2020, pentru ca să li se elibereze titlu de proprietate pentru terenul din litigiu.

**Prin întâmpinare intimata Comisia locală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Arad și Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Arad au solicitat respingerea apelului ca neîntemeiat și menținerea hotărârii atacate ca fiind temeinică și legală.**

În motivare arată că, după cum lesne se poate observa din cererea de apel, apelanții au înțeles să reitereze pe calea acesteia, susținerile din cererea introductivă de instanță privind existența reală pe terenurile solicitate a unei construcții având destinația de casă pentru locuit, așa cum impun în mod expres și neinterpretabil normele de drept substanțial cuprinse în art. 27 alin. (2<sup>^</sup>3) din actul normativ mai sus evocat. Aceste susțineri privind nelegalitatea hotărârii atacate, se întemeiază pe cele două înscrisuri prezentate instanței de fond și avute în vedere de aceasta la soluționarea cauzei, și anume certificatul de atestare fiscală nr. din 06.04.2021, precum și în egală măsură extrasul cărții funciare nr. Arad.

Relativ la certificatul de atestare fiscală nr. din 06.04.2021, pe baza căruia reclamanții susțin lipsa de legalitate a hotărârii apelate, intimata învederează că, așa cum a arătat și în fața primei instanțe, și așa cum aceasta a reținut, reclamanții au prezentat pentru dovedirea aceluiași fapt și totodată a aceleiași cerințe legale (destinația de casă pentru locuit) două certificate de atestare fiscală distincte, care cuprindeau constatări incompatibile și antagonice, fără ca reclamanții să poată furniza probe sau explicații pertinente și credibile în fața organului judiciar la interpelarea acestuia. În acest sens, în ciuda dispoziției date de instanța de fond, vreme de mai bine de patru luni, autorii alegațiilor și a pretențiilor de mai sus nu au reușit să aducă niciun fel de înscris în baza căruia s-a operat modificarea destinației nerezidențiale sau care să justifice această schimbare, existentă până atunci ani de-a rândul în evidențele fiscale, aspecte relevate îndubitabil potrivit certificatelor de atestare fiscală nr. din 2016, respectiv nr. din 10.07.2020, depuse la dosar.

De asemenea, arată că mențiunile cuprinse în coala cărții funciare nr. x Aradul Nou, evocată de către apelanți, revelează împrejurarea că zeci de ani imobilul despre care aceștia susțin sus și tare că este în fond doar o casă de locuit, a format nu doar obiectul unor drepturi de proprietate sau administrare (adică un fel de uzufruct pentru bunurile de obște publică) ci și sediul, respectiv punctul de lucru al unor operatori economici de stat sau cu capital privat, cum ar fi întreprinderea Mecanică a Agriculturii și a Industriei Alimentare, C.P.L. Arad, S.C. Mobila S.A sau S.C. .. S.A. Or, așa cum a arătat la paginile 5 (final) - 6 (prima parte) din întâmpinarea municipiului nr. ..., ideea avansată de către apelanți este pur și simplu incompatibilă cu specificitatea și complexitatea proceselor economice și tehnologice pe care le presupunea realizarea obiectului de activitate a acestor entități și din această perspectivă apare nu doar lipsită de sens insistența acestora, ci și chiar suspectă, astfel încât pentru a nu reitera toate detaliile legate de această chestiune, intimata face trimitere la explicațiile și silogisme furnizate pe calea întâmpinării de mai sus și la paginile indicate mai sus.

În al doilea rând că nu este vorba decât despre o atitudine și o conduită procesuală netemeinică, de rea - credință și pur speculativă, intimata arată că, este relevant și de împrejurarea că numai cu o zi înainte de înregistrarea cererii de chemare în judecată la prima instanță (07.04.2021), reclamanții au obținut fără să poată dovedi cum, certificatul de atestare fiscală nr. .. din 06.04.2021, în care în mod curios și paradoxal apărea construcția ca având o destinație nerezidențială.

Chiar în ipoteza în care în mod real și efectiv s-ar fi schimbat destinația edificiului într-una de casă pentru locuit, intimata apreciază că pretențiile reclamanților erau, sunt și rămân cel puțin nefondate întrucât verificarea îndeplinirii, respectiv a neîndeplinirii cerințelor prescrise de normele în materie, are loc la data depunerii cererii la organul administrativ competent, nefiind admisibil ca ulterior acestui moment, un alt organ, chiar judiciar, să aprecieze conduita și soluția celui dintâi organ investit, în mod retroactiv și pe baza altor fapte și împrejurări apărute ulterior, pe care organul dintâi nu le-a avut la dispoziție, pe care nu le putea prevedea și nici nu era obligat să le prevadă, întrucât prin urmărirea elementelor ce ar putea surveni în viitor, organul s-ar expune chiar ignorării și nesocotirii normelor, respectiv actelor actuale și prezente.

Iar reclamantii cunoșteau sau trebuiau să cunoască, ceea ce e echivalent din punct de vedere juridic cu prima ipoteză, ce condiții trebuie să îndeplinească, că pentru a beneficia de prevederile legii, acestea este firesc, logic și legal să fie exhibate și probate la data depunerii cererii la organul administrativ, așa încât soluționarea cererii nu se putea face decât pe baza înscrisurilor pe care apelanții au înțeles să le depună, printre acestea regăsindu-se și certificatul de atestare fiscală din 10.07.2020 evidențiind o construcție nerezidențială. De aceea pentru cele arătate, chiar în cazul în care starea de fapt prezentată de certificatul de mai sus, nu ar fi fost infirmată, pe baza probelor, evidențelor incontestabile și a prezumțiilor lăsate la lumina și aprecierea instanței de fond, reclamantii nu ar fi putut uza retroactiv de constatările acestui înscris.

Or, dacă schimbarea destinației construcției s-a realizat și se realizează, așa după cum recunosc chiar apelanții în cererea prezentă de reformare, la paragraful nr. 3, pe baza simplei declarații a părților, ceea ce nu face decât să confirme încă o dată veridicitatea și onestitatea cele susținute de către comisie la pct. XII de la pag. 4 din concluziile scrise depuse în fața primei instanțe la data de 02.11.2021, aspecte antamate în scris înainte de a cunoaște această mărturisire judiciară a apelanților, rezultă în mod firesc și legitim întrebarea, de ce nu au putut depune de la bun început certificatul de atestare fiscală cu destinația rezidențială, deși cunoșteau cerința legală, având în vedere și faptul că cererea administrativă a fost redactată și depusă prin avocat.

Tot astfel se ridică întrebarea, dacă destinația construcției era o casă pentru locuit de peste 100 de ani, sau oricum de foarte mulți ani, când, cum și de ce a fost trecută construcția ca destinație nerezidențială și de ce reclamantii în toți acești ani nu au manifestat niciun interes pentru a proceda de schimbarea destinației, ci tocmai acum, ex abrupto, cum spuneau latinii, intempestiv și imediat după intrarea în vigoare a Legii nr. 87/2020, au operat formal și scriptic aceste modificări, după depunerea cererii administrative și a actelor doveditoare, după soluționarea acestora și doar cu o zi înainte de sesizarea instanței de judecată, exhibându-și astfel adevăratele intenții pur speculative și de rea - credință.

Nici față de cel de-al doilea înscris, reprezentat de extrasul de carte funciară nr. 300300 Arad, de care apelanții de prevalează în susținerea nelegalității hotărârii pronunțate de prima instanță, intimata apreciază că nu se poate susține că este una dintre cele mai concludente probe, așa cum încearcă aceștia să acrediteze.

Faptul că această probă nu poate fi nicidecum concludentă, în condițiile în care ea reprezintă mai degrabă o constatare scriptică, formală, se justifică așa cum a arătat în concluziile scrise depuse la dosar, pe o simplă preluare mecanică a observațiilor existente la 1883 în coala veche x Aradul Nou, pentru că altfel nu poate fi explicată logic împrejurarea cum se putea desfășura industria într-o casă de locuit după preluarea acestor imobile de către unitatea socialistă de stat.

Pentru că nici până în prezent la nivelul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară, nu se efectuează operațiuni de verificare din oficiu a destinației tuturor construcțiilor intabulate în evidențele de carte funciară, și nici nu există un compartiment având această competență în cadrul acestei instituții, ci atribuțiile acestei instituții se circumscriu exclusiv înscrierii drepturilor, actelor și faptelor juridice în legătură cu imobilele înscrise în cartea funciară, la cererea persoanelor interesate, pe baza declarațiilor sau a înscrisurilor doveditoare depuse. Or, dacă acele mențiuni din cartea funciară preluate mecanic, în C.F. electronic nr. .. Arad, odată cu convertirea vechii coli de C.F. pe suport de hârtie, nu sunt înscrise pe baza unor verificări ale unui organ obiectiv și cu autoritate în domeniu cum este O.C.P.I, înseamnă că sunt pur declarative și subiective, având la bază declarațiile părții interesate personal în chestiunea litigioasă aflată pendinte și este nepermis să fie folosite în favoarea acestei din urmă părți în soluționarea prezentei cauze deduse judecătii, fiind evident obținute, așa cum a reținut și instanța fondului, pro causa.

Caracterul declarativ al acestor mențiuni reiese și din faptul că ele nu sunt veritabile înscrieri de carte funciară care să se bucure de aceeași prezumție de legalitate ca și cele trei înscrieri reglementate de Codul civil, neregăsindu-se printre acestea, ci, dimpotrivă, la rubrica observații/referințe.

Mențiunile de carte funciară de care se prevalează apelanții constată prin excelență exclusiv situația juridică existentă la data efectuării înscrierilor, când în urmă cu aproape 140 de ani, pe teritoriul comunei Aradul Nou, în cartea funciară nr. x, de care se prevalează apelanții, exista cel mai probabil o casă, dar în lipsa unor certificări ulterioare, coroborată cu infirmarea realității și veridicității acestor mențiuni prin toate celelalte indicii, probe și prezumții furnizate și reținute de către instanța de judecată în sentința atacată, nu înseamnă că această stare de fapt prezentată de reclamantii s-a și menținut până la data înregistrării cererii de atribuire gratuită teren.

Caracterul declarativ și subiectiv al acestor mențiuni este subliniat și de art. 914 Cod Civil, care prevede faptul că proprietarul imobilului înscris în cartea funciară va putea cere oricând modificarea mențiunilor din cartea funciară privitoare la descrierea, destinația sau suprafața acestuia, în condițiile legii. De aceea credibilitatea acestor mențiuni este cu atât mai îndoielnică atâta vreme cât modificarea destinației imobilului înscris în cartea funciară se poate realiza prin simpla cerere în acest sens, formulată oricând, fără limită de prescripție, de către titularul dreptului real înscris în cartea funciară, după cum îndrumă prevederea de mai sus.

Nu în ultimul rând, tot vis a vis de insistențele apelanților, față de pretinsa destinație a construcției ca fiind una de casă pentru locuit, intimata învederează faptul că, având în vedere specificitatea și complexitatea proceselor industriale, mecanice și economice, pe care le presupunea îndeplinirea obiectului de activitate al operatorilor care au sau aveau sediul, respectiv desfășoară sau desfășurau activități la locația din prezentul litigiu, pentru ca la data depunerii cererii de atribuire, imobilul să aibă destinația atât de intens alegată de către reclamantii, această schimbare presupunea modificări constructive majore, de durată și care nu se puteau iniția și efectua în lipsa obținerii avizelor și a autorizărilor cerute de Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare și aceasta cu atât mai mult cu cât în conformitate cu Planul Urbanistic Zonal, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 201/2014, imobilul ales de către reclamantii ca fiind casă pentru locuit, se află în zona construită a monumentelor protejate, construcție valoroasă de importanță locală, imobil încadrat în categoria II, cod Lm II 102 atribuit de Ministerul Culturii prin direcțiile județene de specialitate, fiind clădirea de sediu a Vechiului Tribunal Regal Aradul Nou.

Ulterior, intimata învederează că, așa cum a arătat și este de largă notorietate, în clădire au funcționat puncte de lucru ale întreprinderii Mecanice a Agriculturii și a Industriei Alimentare, C.P.L. Arad, S.C. .. S.A sau S.C. .. S.A. pentru depozite și expoziții ale fostului Combinat de mobilă Arad și/sau ale diverselor întreprinderi din domeniul și/sau producerii, respectiv vânzării de mobilier, astfel că niciodată din momentul preluării în patrimoniul Statului Român, clădirea în discuție nu a mai avut destinația de casă pentru locuit. Or, dimpotrivă singurele demersuri pe care apelanții le-au întreprins și dovedit, au fost acelea de a transforma în birouri anumite părți din clădire, încăperi care oricum avuseseră destinație nerezidențială, după cum reiese din releveul construcției din 1990 executat de SC. TEMPO S.R.L. la cererea entității proprietare de la acel moment, precum și din toate celelalte acte depuse înaintea primei instanțe.

Mai mult decât atât, atitudinea lipsită de probitate și de bună-credință a apelanților din prezenta cauză devine și mai evidentă prin solicitarea intrării în legalitate, nu în mod voluntar, așa cum se cuvenea unor oameni cu intenții sincere, ci ca urmare a procesului verbal de constatare și sancționare contravențională nr. ..., tocmai pentru efectuarea lucrărilor și a modificărilor la care intimata arată că a făcut referire mai sus.

Față de aserțiunile reclamantilor din prezenta cerere, cum că pârâtele din prezenta cauză nici măcar nu ar fi contestat susținerile și pretinsele dovezi furnizate de către aceștia privind existența unei case de locuit pe terenurile aflate în litigiu, intimata arată că aceste afirmații sunt mai mult decât eronate, câtă vreme comisia nu doar că a contracarat (pe zeci de pagini), dar a și răsturnat susținerile, dovezile și implicit sarcina probei privind veridicitatea existenței unei case pentru locuit pe terenurile în cauză, aspecte puse în lumină fără putință de tăgadă și de cele constatate de judecătorie în dispozitivul sentinței, în care se reținea raportat la toate cele învederate și probate de comisie, că mențiunile din certificatul atestare fiscală invocat de către apelanții sunt pro causa.

Referitor la condiția ca terenul să fie aferent construcției, intimata învederează că, în afara celor argumentate pe larg în actele și susținerile efectuate înaintea instanței de fond, în special la precizările punctuale și sintetice expuse în concluziile scrise din 02.11.2021, dorește doar să mai semnaleze faptul că nici îndeplinirea acesteia nu a fost și nu poate fi dovedită de către reclamantii, întrucât, contrar concepției eronate a acestora, pe lângă cele arătate, în conformitate cu art. 23 alin. (2<sup>1</sup>) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în cazul înstrăinării construcțiilor, suprafețele de teren aferente prevăzute la alin. (2) sunt cele convenite de părți la data înstrăinării, dovedite prin orice mijloace de probă, inclusiv declarații autentice de martori, or chiar despre o înstrăinare este vorba în speța de față, având în vedere faptul că reclamantii sunt dobânditori cu titlu de cumpărare a imobilului din litigiu.

Relativ la neîndeplinirea cerinței impusă de lit. c) a art. 27 alin. (2<sup>3</sup>), față de cele expuse în fața primei instanțe, în special la punctul 3, paginile 6,7,8 din concluziile scrise, intimata învederează că în conformitate cu art. III din Legea nr. 231/2018 privind modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991, cererile de reconstituire a dreptului de proprietate formulate în temeiul art. 23, 24 și 27 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, aflate în curs de soluționare prin proceduri administrative ori judiciare, nu se supun prevederilor prezentei legi, or, pentru a putea fi vorba despre o reconstituire este în mod imperativ necesar ca terenurile care se solicită să fi fost preluate abuziv de către statul comunist, nu cum este cazul din speță când terenurile au fost dobândite cu titlu legal de către titularul de drept de atunci, plătind prețul cumpărării acestora. Din această perspectivă, cum terenurile nu au fost preluate niciodată de către stat fără titlu de la adevărații proprietari, pentru ca ulterior prin diverse manopere formale să fie transferate în patrimoniul unității administrativ - teritoriale, ci au fost dobândit prin cumpărare, plătindu-se un preț, este clar că nu putem vorbi despre niciun fel de reconstituire a dreptului de proprietate în favoarea unor persoane îndreptățite și pe cale de consecință este cât se poate de clar încă odată că textul art. 27 alin. (2<sup>3</sup>) lit. b) din Legea nr. 18/1991, nu se poate aplica lipsit de orice nuanțări, trunchiat și separat de contextul juridic de ansamblu și de perspectiva istorico - teleologică. De aceea în acest caz nu se poate cristaliza soluția pe cale de interpretare în baza principiului ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus, tocmai pentru că legea distinge în acest caz, chiar dacă nu chiar în corpul articolului 27 din Legea nr. 18/1991, însă din toate celelalte prevederi, principii și interpretări teleologice-istorice evocate, rezultă că textul nu se poate aplica lipsit de orice nuanțare și bazat pe această regulă de interpretare, înaintea și în detrimentul textelor de lege și evidențelor clare semnalate.

Din contră, aceeași concluzie irumpe incontestabil și din chiar textul literei c) a alineatului (2<sup>3</sup>) a art. 27 din actul normativ evocat mai sus, căci cum altfel s-ar putea ca imobilul solicitat a fi atribuit în proprietate de către petenți, potrivit Legii nr. 87/2020, să facă sau mai exact să nu facă obiectul cererilor de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate de către alte persoane, dacă imobilul nu a făcut obiectul niciunei preluări, respectiv naționalizării sau exproprii de către statul comunist, de la alte persoane (fizice sau juridice), ci a fost și a rămas în mod pașnic, public și neîntrerupt în proprietatea unității administrativ teritoriale cumpărătoare, căci îmbrățișând această ipoteză, înseamnă efectiv că textul și în același timp cerința de atribuire legiferată de art. 27 alin. (2<sup>3</sup>) lit. c) nu își mai găsește nicio rațiune logică și juridică de a fi și reprezintă o eroare a legiuitorului.

De asemenea, intimata învederează că, așa cum a arătat, argumentat și atestat în pasajele de mai sus, nici la data depunerii cererii administrative și nici pe parcursul soluționării acesteia, apelantii nu au dovedit prin niciunul din certificatele de atestare fiscală depuse, împrejurarea că fiecare dintre solicitanții care se consideră îndrituiți la atribuirea terenului, figurează în evidențele fiscale cu casa de locuit, așa cum cer în mod expres prevederile art. 27 alin. (2<sup>3</sup>) lit. a) din Legea nr. 18/1991. Această constatare are, așa cum a arătat și mai sus, consecințe practice serioase asupra cotelor ce pot fi atribuite în proprietate, asupra procedurii de emitere a titlului de proprietate și implicit asupra posibilității de punere în executare în natură a hotărârii judecătorești.

În drept, invocă Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare inclusiv cele aduse prin Legea nr. 231/2018 și Legea nr. 87/2020; art. 914 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare; Legea nr. 134/2010, privind Codul de procedură civilă, republicată, cu modificările și completările ulterioare; art. III din Legea nr. 231/2018; Regulamentul privind procedura de constituire, atribuțiile și funcționarea comisiilor pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, a modelului și modului de atribuire a titlurilor de proprietate, precum și punerea în posesie a proprietarilor aprobat prin H.G. nr. 890/2005, cu modificările și completările ulterioare.

**Prin întâmpinare intimata Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Arad**, a solicitat respingerea apelului ca nefondat și menținerea ca legală și temeinică a sentinței apelate.

În motivare arată că dispozițiile art. 27 alin. 2<sup>3</sup> din Legea nr. 18/1991 modificată și completată prin Legea nr. 87/2020, temei de drept invocat de către apelanții-reclamanți în susținerea pretențiilor acestora, au ca domeniu de aplicare terenurile aferente casei de locuit, astfel cum debutează norma legală menționată, pentru a cărei incidență trebuie îndeplinite cumulativ condițiile prevăzute la lit. a - c din alin. 2<sup>3</sup> al art. 27 din Legea nr. 18/1991.

În mod corect prima instanță a valorificat materialul probator administrat în cauză, reținând că niciunul dintre edificatele înscrise în Cărțile funciare nr. .. Arad și nr. .. Arad nu constituie „casă de locuit”, motivat cu aceea că edificiul înscris în CF nr. .. Arad (conversia Colii de CF nr. ..Arad) a făcut obiectul unei apartamentări, ulterior sistată, iar apartamentele nr. 1 și 2 au constituit proprietatea tabulară a S.C. „...” S.A. Arad, cu titlu de preluare patrimoniu după divizare, iar din planul de situație al imobilului înscris în CF nr. 345759 Arad rezultă că este construită, pe terenul în suprafață de 954 mp, o hală metalică.

Învederează că apelanții-reclamanți au anexat cererii adresată Primăriei Arad un certificat fiscal în care era consemnată natură imobilului ca fiind „clădire nerezidențială”, iar ulterior, anexat cererii introductive de instanță, au depus un certificat fiscal din cuprinsul căruia rezultă că imobilul constituie „clădire rezidențială”.

Față de aceste inadvertențe, de a căror lămurire depindea în mod evident modalitatea de soluționare a cauzei, prima instanță a manifestat rol activ, în aplicarea dispozițiilor art. 22 alin. 2 Cod procedură civilă, în sensul că a pus în vedere apelanților-reclamanți să depună documentația care a stat la baza modificării destinației imobilului în evidențele fiscale, exigențe cu privire la care apelanții nu s-au conformat, prima instanță concluzionând, în mod judicios, că certificatul fiscal anexat cererii de chemare în judecată constituie un înscris întocmit pro causa, cu consecința înlăturării menționatului script din ansamblul probator.

Așa fiind, cum apelanții-reclamanți nu au probat în cauză întrunirea cumulativă a condițiilor impuse de dispozițiile art. 27 alin. 2<sup>3</sup> din Legea nr. 18/1991 modificată prin Legea nr. 87/2020, apreciază că în mod corect prima instanță a respins cererea de chemare în judecată, ca neîntemeiată.

În drept, invocă dispozițiile art. 480 alin. 1 Cod procedură civilă.

În apel a fost administrată proba cu cercetarea la fața locului, dispusă de instanța de judecată din oficiu.

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

Cu titlu prealabil, Tribunalul relevă că problema litigioasă ce se impune a fi clarificată prioritar este destinația construcției situată în Arad, .., înscrisă în CF .. Arad, în raport de dezlegarea dată urmând a se aprecia utilitatea verificării și a celorlalte condiții prevăzute cumulativ de art.27 al.2ind.3 din Legea nr.18/1991.

În acest sens se reține că părțile au exprimat o poziție divergentă, apelanții reclamanți susținând că este vorba de o clădire care are destinație de locuință, sens în care s-au prevalat atât din mențiunile din cartea funciară, cât și de certificatul de atestare fiscală nr../06.04.2021 (fila 17 dosar primă instanță), din care rezultă că este clădire rezidențială, în vreme ce intimitele



pârâte au precizat că înscrierea destinației construcției în cartea funciară are un caracter pur declarativ, iar din certificatul de atestare fiscală nr...04.03.2016 (fila 67 dosar primă instanță) depus chiar de către reclamantii la cererea de atribuire a terenului rezultă că la nr. administrativ .. figurează o clădire nerezidențială.

În raport de diferendul creat, în mod judicios prima instanță a solicitat depunerea documentației ce a stat la baza schimbării destinației clădirii din nerezidențială în rezidențială, iar în absența unor înscrisuri care să ateste realitatea modificărilor operate în evidențele fiscale, reținând și că imobilul a fost sediul și, respectiv punctul de lucru al unor societăți comerciale, iar reclamantii nu locuiesc în clădirea în cauză, a concluzionat că nu este vorba de o casă de locuit.

În apel, reclamantii apelanți au învederat că schimbarea destinației imobilului din clădire nerezidențială în clădire rezidențială s-a realizat strict în baza declarației proprietarilor, însoțită de extrasul de carte funciară.

Prin urmare, Tribunalul reține că atât destinația menționată în cartea funciară, prin prisma dispozițiilor art.914 Cod civil, cât și a celei consemnate la administrația financiară, *are un caracter pur declarativ*, astfel că pentru determinarea efectivității modificării destinației clădirii din spațiu comercial în locuință, prin raportare la modificările survenite în actele doveditoare depuse în probațiune s-a impus efectuarea unor verificări suplimentare.

În acest sens, Tribunalul a efectuat o cercetare la fața locului, probă care a format convingerea instanței de apel că imobilul în discuție nu are destinația afirmată de reclamantii apelanți, respectiv aceea de casă de locuit. Concluzia la care s-a oprit Tribunalul nu se datorează suprafeței extinse a edificiului, fiind incontestabil că dimensiunea locuinței este dată atât de necesitățile locative prin raportare la numărul de persoane care compun o familie, cât și de situația financiară a fiecărei familii în parte, ci se raportează la stadiului în care se află construcția, în acest moment aceasta fiind absolut improprie pentru a fi locuită.

Astfel, deși clădirea are o suprafață construită de 897 mp, nu există nici măcar o cameră delimitată de restul spațiului pentru a putea fi apreciată ca spațiu locativ, respectiv nu există amenajată o bucatărie sau o baie funcțională, utilitățile constând în apă, canal și curent fiind situate la demisol, astfel că sunt necesare lucrări suplimentare pentru realizarea racordului la etajele superioare, unde pe viitor ar putea fi amenajate camerele, respectiv băile și bucatăria.

Prin urmare, în ciuda spațiului generos de care dispune clădirea, aceasta nu numai că nu este locuită, dar nu este nici locuibilă, în absența unor minime amenajări neputându-se aprecia că e vorba chiar și de o locuință secundară, în sensul de reședință, dat fiind că apelantii reclamantii au domiciliul stabilit în Franța.

Împrejurarea că apelantii reclamantii afirmă o intenție viitoare de amenajare a imobilului în locuință a familiei nu este de natură să fundamenteze susținere acestora în sensul că în prezent clădirea ar satisface exigențele legii, respectiv că ar fi vorba de o clădire rezidențială.

Tribunalul relevă că la data de 23.05.2019, textul art. 27 alin. (2<sup>3</sup>) din Legea nr. 18/1991 a făcut obiectul unui important amendament (introdus prin Legea nr. 105/2019 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, precum și pentru modificarea și completarea altor acte normative) în sensul că a fost extinsă categoria terenurilor ce puteau face obiectul recunoașterii dreptului de proprietate de la „*terenuri aferente locuinței*” la „*terenuri aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și la curtea și grădina din jurul acestora*”.

Noțiunea de locuință, respectiv casă de locuit nu comportă probleme de interpretare, fiind incontestabil că este vorba de o casă care este locuită sau, cel puțin, poate fi locuită. În cauză, însă, este incontestabil că imobilul în discuție nu putea fi utilizat ca locuință nici la momentul depunerii cererii de constituire a dreptului de proprietate și nici la momentul soluționării în apel a cauzei, fiind evident că pentru schimbarea destinației clădirii din sediu de firmă/punct de lucru în clădire de locuit sunt necesare o serie de lucrări de construcție.

Astfel, nu se poate vorbi de o casă de locuit în sensul art. 27 alin. (2<sup>3</sup>) din Legea nr. 18/1991 atâta timp cât nu se poate vorbi înainte de o construcție finalizată, aptă să fie utilizată conform destinației menționate strict declarativ în înscrisurile depuse în probațiune.

În concluzie câtă vreme nu se poate vorbi de o casă de locuit și nici de anexe gospodărești aferente, este incontestabil că în cauză nu este îndeplinită prima condiție prevăzută de art. 27 alin. 2 ind. 3 din Legea nr. 18/1991, astfel că nu poate fi determinat nici terenul aferent.

Pentru considerentele de fapt și de drept menționate, văzând că prima instanță a făcut o corectă interpretare și aplicare a prevederilor legal incidente în cauză, stabilind starea de fapt prin coroborarea probelor administrate în cauză, în raport de dispozițiile art.480 al.1 Cod procedură civilă Tribunalul va respinge ca nefondat declarat de apelanții-reclamanți CS, LA , CD în contradictoriu cu intimații-pârâți Comisia Locală pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate Privată asupra Terenurilor Arad și Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate Privată asupra Terenurilor Arad