

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

Uzucapiunea extratabulară reglementată de art. 28 din Decretul Lege nr. 115/1938 impune ca proprietarul decedat să fi fost înscris în cartea funciară la începutul curgerii termenului de 20 de ani. În condițiile în care imobilul a fost înscris în cartea funciară abia în anul 2019, posesia nu a fost făcută în contra proprietarului înscris în cartea funciară, înscrierea în cartea funciară fiind o condiție inclusă în sintagma „proprietarului înscris în cartea funciară”. Mai mult, sistemul publicității imobiliare prin cărți funciare, consacrat de Decretul Lege nr. 115/1938, impune necesitatea ca imobilul să fi fost înscris în cartea funciară la începutul posesiei de 20 de ani.

Tribunalul Arad - Secția I civilă- decizia civilă nr. 38 din 27 ianuarie 2022

Prin sentința civilă pronunțată de Judecătoria Ineu, s-a respins cererea formulată de petentele MMS și BA pentru constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune.

Pentru a hotărî astfel, prima instanță a reținut că, în fapt, asupra imobilului înscris în CF, compus din teren extravilan, în suprafață de 8.100 mp, figurează ca și proprietar tabular, înscris sub B.2, defuncta SM, decedată la data de 1994, în cota de 1/1, întabulată pe titlul de proprietate dobândit prin reconstituire, conform actului administrativ emis de CJPSDPAT Arad.

Conform extrasului din registrul de deces pentru uz oficial emis de către Primăria Municipiului Arad - Starea civilă, proprietarul tabular înscris în CF, compus din teren extravilan, în suprafață de 8.100 mp de sub B.2 SM, a decedat la data de 1994.

S-a reținut că din adresa emisă de către Primăria Orașului Ineu, rezultă faptul că imobilul supus litigiului și înscris în CF, teren extravilan în suprafață de 8100 mp, a făcut obiectul legilor fondului funciar, eliberându-se titlul de proprietate emis de Comisia Județeană Arad pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, pe numele PN autor și SM moștenitor, și nu face parte din domeniul public al UAT Ineu. Deoarece petentele au invocat o posesie începută în anul 1995, legea aplicabilă se determină în conformitate cu decizia nr. 86/2007 pronunțată de Î.C.C.J. prin care a fost admis recursul în interesul legii, stabilindu-se că în situația prescripțiilor achizitive începute sub imperiul Decretului-lege nr. 115/1938 și împlinite după intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996, acțiunile în constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune în regim de carte funciară sunt guvernate de dispozițiile legii vechi, respectiv ale Decretului-lege nr. 115/1938. În considerentele deciziei menționate s-a reținut că în dreptul civil român, regimul dobândirii drepturilor reale prin uzucapiune asupra unui imobil a fost reglementat în două categorii de norme. Astfel, o primă categorie de reglementări se regăsește în cartea a III-a din titlul XX al Codului civil, care se completează cu unele prevederi ale Decretului nr. 167/1958 privitor la prescripția extinctivă, aceste norme fiind aplicabile numai în regiunile în care a funcționat sistemul de publicitate imobiliară bazat pe registrele de transcripțiuni și inscripțiuni. Pe de altă parte, în regiunile supuse regimului de publicitate imobiliară prin vechile cărți funciare, uzucapiunea a operat în condițiile prevăzute în art. 27 și 28 din Decretul-lege nr. 115/1938.

S-a arătat că, în cauză, chiar dacă imobilul este situat în Transilvania, regiune supusă regimului de publicitate imobiliară prin vechile cărți funciare, având în vedere că prima intabulare a imobilului în litigiu s-a realizat abia în data de 2019, uzucapiunea este reglementată de Codul civil de la 1864 care prevede un termen de 30 de ani, neîmplinit în speță.

Chiar admitând că în cauză ar fi incidente dispozițiile Decretul lege nr. 115/1938, nu sunt îndeplinite cerințele impuse de art. 28. din Decretul-lege nr. 115/1938 care prevede că pentru uzucapiunea extratabulară este necesară exercitarea posesiei timp de 20 ani după moartea proprietarului înscris în cartea funciară. Or, chiar dacă proprietara tabulară a decedat în data de 1994, dreptul de proprietate al defunctei a fost întabulat abia în 2019, astfel că doar de la această dată se poate calcula termenul de prescripție achizitivă în acord cu prevederile Decretului-lege nr. 115/1938. În condițiile în care de la data intabulării dreptului de proprietate până în prezent a curs mai puțin de 3 ani, în cauză nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 28 din Decretul – lege nr. 115/1938 pentru a interveni uzucapiunea extratabulară.

În aceste condiții, în care chiar prin ipoteză acțiunea petentelor este neîntemeiată, prima instanță a apreciat că nu se impune să mai fie analizată în cauză posesia exercitată de petente, respectiv dacă aceasta este o posesie utilă, în sensul art. 1846-1847, art. 1860 și 1890 din Codul civil de la 1864,

respectiv art. 916 – 928 Noul Cod civil. Deși petentele au depus jurisprudență care pare să susțină temeinicia acțiunii lor, instanța de fond a observat că practica judiciară nu constituie izvor de drept.

În concluzie, în baza textelor de lege anterior menționate, prima instanță a respins acțiunea, fără cheltuieli de judecată.

Împotriva acestei sentințe au formulat apel petentele MMS și BA, prin care au solicitat, în temeiul art. 480 alin. 3 Cod procedură civilă, anularea sentinței atacate și trimiterea cauzei spre rejudecare la Judecătoria Ineu, întrucât prima instanță a soluționat procesul fără a intra în judecata fondului. În subsidiar au solicitat ca prin sentința ce se va pronunța să se stabilească faptul că, prin joncțiunea posesiilor cu antecesorul acestora, părțile au dobândit dreptul de proprietate prin uzucapiune, fiecare în cotă de 1/2 parte, asupra imobilului identificat în C.F. teren extravilan în suprafață de 8.100 mp., imobil asupra căruia figurează ca proprietară intabulată sub B.2 SM care a decedat în septembrie 1994 și autorizarea acestora în CF.

Cu privire la situația proprietății, au arătat că din actele dosarului reiese următoarea stare de fapt și anume, faptul că imobilul care face obiectul judecății este identificat în c.f. teren extravilan în suprafață de 8.100 mp., iar asupra acestuia figurează ca proprietară intabulată sub B.2 SM care a decedat în septembrie 1994. Au mai arătat că imobilul din discuție provine din reconstituirea dreptului de proprietate conform TP, Codul eliberat de Comisia Județeană Arad pentru reconstituirea dreptului de proprietate la data de 27.06.1997, fapt menționat în rubrica „Date referitoare la teren”, rezultând nr. cad. teren extravilan în suprafață de 8.100 mp. intabulat în C.F.. Au susținut cu privire la configurația terenului conform sistemului de proiecție stereo 70 că are forma și dimensiunile descrise în anexa 1 partea I a Cărții Funciare. S-a menționat că asupra imobilului din discuție prin joncțiunea posesiilor cu antecesorul acestora au dobândit dreptul de proprietate prin uzucapiune, folosindu-l pașnic, public și sub nume de proprietar din anul 1995, iar în temeiul Legii nr. 18/1991, s-a reconstituit dreptul de proprietate în favoarea acelor persoane care au avut terenurile cooperativizate.

Au învederat că în cauza de față cerința legii este ca uzucapantul să aibă posesia timp de 20 de ani de la moartea proprietarului tabular, iar cei 20 de ani trebuie socotiți de la moartea proprietarului și nu de la intabularea sa. Or, în cazul acestora, se observă că proprietara tabulară, SM, a decedat în septembrie 1994, deci îndeplineau și această condiție. Au susținut că instanța de fond a interpretat acest text în sensul că termenul de uzucapiune se socotește de la intabularea în C.F. a dreptului acesteia și că doar de la această dată se poate calcula termenul de prescripție. Au mai menționat că dispozițiile art. 28 nu prevăd o astfel de cerință, iar nicăieri în această lege nu se vorbește de data intabulării în C.F. a proprietarului, ci doar de data decesului proprietarului, iar interpretarea instanței excede textului legii, interpretului nefiindu-i dat să depășească cadrul legal, o minimă verificare a textului ducând la concluzia că susținerile instanței sunt vădit ilegale.

Or, dacă legiuitorul ar fi dorit să se dea o astfel de interpretare, ar fi trecut-o în textul legii. Proprietara tabulară și-a redobândit proprietatea în condiții de excepție care nu au existat anterior anului 1990. Astfel, deși ea și antecesorii ei au fost proprietarii terenului, și-au pierdut proprietatea nu printr-un act propriu, al lor de voință, ci printr-un abuz al fostului regim care pur și simplu le-a răpit dreptul de proprietate. Legile reparatorii de după anul 1990 au avut tocmai această menire să repare nedreptățile vechiului regim, prevăzând ca vechea proprietate să se reconstituie în favoarea foștilor deținători sau moștenitorilor acestora. Au mai arătat că, în prevederile art. 66-67 din Legea nr. 18/1991 s-a prevăzut expres că terenurile au fost și sunt în circuitul civil. Fiind în circuitul civil din anul 1990 exista posibilitatea ca aceste terenuri să poată fi vândute și dobândite prin uzucapiune, pentru că circuitul civil are o paletă largă de modalități de dobândire. Au mai opinat că, niciodată legea nu a interzis dobândirea achizitivă a unui bun imobil. De asemenea elementul obiectiv ca nici după 30 de ani să nu se poată vorbi de intabularea titlurilor de proprietate nu înseamnă că proprietarii acestor bunuri ar fi privați de beneficiul legii arătat mai sus. Au precizat că o astfel de interpretare ar fi validată în ipoteza unei discriminări vădite între cei care dobândesc proprietatea prin efectul unui contract și cei care dobândesc proprietatea prin fapt juridic, respectiv cei care invocă prescripția achizitivă.

Au menționat că în orice tratat de drept civil, uzucapiunea ca mod de dobândire a proprietății, este instituită de lege ca o sancțiune împotriva proprietarului (care, dând dovadă de lipsă de diligență, a lăsat vreme îndelungată bunul său în mâna altei persoane) ce reprezintă, în același timp, un beneficiu acordat de lege posesorului (care a stăpânit bunul o perioadă de timp stabilită de lege ca un adevărat proprietar), iar acțiunea pentru constatarea uzucapiunii trebuie îndreptată împotriva adevăratului proprietar. De asemenea, legea nu este edictată contra uzului rațiunii, astfel că nici interpretul nu poate face aplicarea ei contra rațiunii, prin nesocotirea scopului pentru care a fost edictată.

S-a învederat că o altă condiție privind posesia nu a mai fost analizată de instanța de fond din moment ce a respins acțiunea pe bază de excepție și nu a intrat în analiza fondului cauzei. Or, practica judiciară a Tribunalului Arad este în sensul că termenul de 20 de ani se calculează de la data decesului proprietarului și nu de 20 de ani de la intabularea proprietarului în C.F., iar în acest sens, au invocat decizia civilă..... Instanța a respins această interpretare susținând că practica judiciară nu este izvor de drept. Apelantele au arătat că este izvor de drept, dar practica judiciară oferă un ghid de interpretare a legii în lumina textului și a rațiunii sale, iar dacă instanța era consecventă și dorea o motivare corectă, ar fi trebuit o minimă explicare a diferenței de interpretare pentru că în caz contrar se creează un sentiment de neîncredere în justiție, orice om putând interpreta această inconsecvență ca un haos în justiție și o nesiguranță totală a drepturilor sale.

În concluzie, au solicitat admiterea apelului și anularea sentinței, cu consecința trimiterii cauzei spre o nouă judecată, condiția indicată în sentință pentru respingerea acțiunii nefiind prevăzută în textul legii.

Prin notele de ședință, apelantele MMS și BA au reiterat faptul că este nelegală susținerea instanței că termenul de 20 de ani curge de la data intabulării în C.F a proprietarului decedat.

S-a învederat că nicăieri în lege nu se prevede că termenul de 20 de ani trebuia să treacă de la data intabulării proprietarului și trebuia avut în vedere specificul speței, fiind vorba de un drept de proprietate reconstituit în temeiul Legii nr. 18/1991, precizând că din 1991 defuncta este proprietara terenului, iar înscrierea în C.F. are doar caracter de opozabilitate. Pe larg s-au învederat aspecte din cererea de apel.

Analizând apelul prin prisma motivelor invocate și a dispozițiilor art. 476-479 Cod de procedură civilă, instanța constată că acesta nu este fondat.

Verificând sentința atacată, tribunalul constată că prima instanță a apreciat în mod corect că în speță nu sunt întrunite condițiile dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune.

Uzucapiunea extratabulară prevăzută de art. 28 din Decretul-Lege nr. 115/1938 - pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, invocată de petentele apelante în susținerea acțiunii, se referă la un mod original de dobândire a proprietății, având ca premisă posesia în condițiile legii, timp de 20 de ani, *după moartea proprietarului înscris în cartea funciară*.

În speță, deși proprietarul a decedat în urmă cu mai mult de 20 de ani, imobilul nu a fost înscris în cartea funciară decât în anul 2019. În aceste condiții, posesia petentelor nu a fost făcută în contra proprietarului înscris în cartea funciară, înscrierea în cartea funciară fiind o condiție inclusă în sintagma *proprietarului înscris în cartea funciară*. Mai mult, însăși faptul că această uzucapiune extratabulară este prevăzută de Decretul Lege nr. 115/1938, care consacră sistemul *publicității imobiliare prin cărți funciare*, impune necesitatea ca imobilul să fi fost înscris în cartea funciară la începutul posesiei de 20 de ani.

Prin urmare, petentele nu se pot prevala de prevederile art. 28 din Decretul Lege nr. 115/1938, conform cărora *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*, care reclamă cu necesitate, cum s-a arătat mai sus, ca la începutul curgerii termenului de 20 de ani proprietarul decedat să fi fost înscris în cartea funciară, ceea ce în mod evident nu a fost cazul în speță.

Astfel fiind, nu sunt motive pentru schimbarea hotărârii atacate, urmând ca în baza art.480 Cod procedură civilă apelul declarat de apelante să fie respins.