

Civil. Uzucapiune.

Admisibilitatea constatării uzucapiunii doar cu privire la o cotă parte dintr-un imobil

În cauză s-a pus problema admisibilității constatării uzucapiunii doar cu privire la o cotă parte dintr-un imobil, respectiv cota de 1/2 ce a aparținut defunctei, în condițiile în care cu privire la celelalte două coproprietare, de asemenea decedate, însă nu cu mai mult de 20 de ani în urmă, nu sunt îndeplinite condițiile legale pentru a se constata uzucapiunea.

Instanța reține cu privire la această chestiune că doctrina și jurisprudența nu au negat posibilitatea uzucapiunii asupra unei cote ideale din dreptul de coproprietate. Astfel, s-a susținut ideea că, întrucât poate forma obiectul unei posesii comune exercitate în mod concurent asupra aceluiași obiect de către mai multe persoane, dreptul de coproprietate, deci implicit cota parte din acest drept, trebuie inclus în domeniul de aplicare al uzucapiunii. De asemenea, din moment ce legea oferă posibilitatea unei coproprietar, de rea-credință, să intervertească posesia precară în posesie utilă pentru a fi invocată o eventuală uzucapiune asupra unei/unor cote-părți, instanța nu poate să înlăture de la acest beneficiu un terț de bună credință care a stăpânit imobilul în întregime, dar care invocă doar uzucapiunea unei cote părți. Instanța are în vedere în susținerea acestui raționament și principiul general de drept conform căruia cine poate mai mult, poate și mai puțin.

Tribunalul Arad, secția a I a Civilă, Decizia civilă nr. 724/3 noiembrie 2022

Prin sentința civilă nr. ..din ..2021, Judecătoria Arad a respins cererea formulată de reclamantii DA și BF, în contradictoriu cu pârâtele BI, SE și DE, având ca obiect uzucapiune.

Nu au fost acordate cheltuieli de judecată.

Pentru a hotărî astfel, **prima instanță** a reținut că, în fapt, imobilul înscris în CF nr. Arad, teren în suprafață de 472 mp, este proprietatea tabulară a pârâtelor DE, născută H, în cotă de 1/2, BI, născută D, în cotă de 1/4, și SE, născută D, în cotă de 1/4.

Din declarațiile martorilor audiați în cauză a rezultat că întregul imobil a aparținut tatălui reclamantilor, care l-a cumpărat de la nemți, nefiind cunoscute pârâtele, știindu-se despre acestea doar faptul că sunt nemți care au plecat în Germania. Totodată, s-a reținut că reclamantii au crescut în imobil și au continuat să îl folosească și să îl îngrijească, fiind cunoscuți ca proprietari ai acestuia, fără ca cineva să le tulbure posesia.

Potrivit art. 201 din Legea nr. 71/2011, prescripțiile începute și neîmplinite la data intrării în vigoare a Codului civil sunt și rămân supuse dispozițiilor legale care le-au instituit. În plus, în conformitate cu Decizia nr. LXXXVI din 10.12.2007, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție pe calea recursului în interesul legii, legea aplicabilă în situația constatării dobândirii dreptului de proprietate pe calea prescripției achizitive este cea din momentul începerii posesiei asupra imobilului. La data de 15.09.1943 s-au pus în aplicare prevederile Legii nr. 389/1943, prin care s-a extins legislația civilă a vechiului regat și în Transilvania, astfel că posesiile începute în regiunile de carte funciară după această dată, până la 12.07.1947, când a intrat în vigoare Decretul Lege nr. 115/1938, sunt supuse regulilor de drept comun în materie, respectiv sunt cărmuite de dispozițiile Codului civil român. Prescripțiile achizitive începute anterior datei de 15.09.1943 sunt cărmuite de legile maghiare și Codul civil austriac care, potrivit art. 1460, prevedea necesitatea exercitării unei posesii utile și cu bună credință, timp de 30 ani. Diferența dintre aceste reglementări constă în aceea că buna credință era cerută de Codul civil austriac a exista pe întreg parcursul posesiei, în timp ce, în reglementarea Codului civil român, în cazul uzucapiunii de 30 ani, nu se prevedea condiția bunei credințe.

Or, din probele administrate în cauză, raportat la susținerile reclamantilor, respectiv din declarațiile martorilor audiați, precum și din înscrisurile depuse în probațiune, concluzia care s-a desprins a fost aceea că momentul începerii posesiei asupra imobilului a tatălui reclamantilor este anul 1970 și, ca urmare, instanța de fond nu a putut reține susținerea reclamantilor în sensul începerii posesiei sub imperiul Codului civil.

Totodată, prima instanță a apreciat că, în cauza pendinte, nu sunt aplicabile prevederile Decretului Lege nr. 115/1938, cum a invocat curatorul pârâților, având în vedere că, deși obiect al

litigiului este un imobil deținut în regimul cărților funciare, nu s-a făcut dovada decesului proprietarilor tabulari, ori aceștia fiind înscrși în cartea funciară în anii 1960, respectiv 1972 și nefăcându-se dovada vârstei acestora la momentul intabulării, instanța nu a putut reține nici vreo prezumție cu privire la decesul acestora.

Dispozițiile Decretului Lege nr. 115/1938 au fost puse în aplicare odată cu apariția Legii nr. 241/12.07.1947, astfel că, la data începerii posesiei de către petenți, în anul 1970, erau în vigoare dispozițiile acestui decret, care, la art. 25 alin. 1, prevede că „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”, în speță nefiind aplicabile prevederile art. 1890 ale Codului civil, cum au susținut reclamanții, iar dovada decesului proprietarilor tabulari nu a fost făcută.

Având în vedere aceste considerente de fapt și de drept, instanța fondului, constatând neîntemeiată acțiunea reclamanților, a respins-o.

Văzând că nu s-a pus problema cheltuielilor de judecată, în temeiul prevederilor art. 453 Cod procedură civilă, acestea nu au fost acordate.

Împotriva acestei hotărâri **au declarat apel reclamanții DA și BF**, solicitând anularea acesteia, iar în rejudicare, după aflarea decesului părâților și introducerea în cauză în locul lor a Statului Român prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Timișoara - Administrația Județeană a Finanțelor Publice Arad, admiterea acțiunii de dobândire a dreptului de proprietate prin uzucapiune extratabulară, conform art. 28 alin. 1 din Decretul Lege nr. 115/1938, coroborat cu art. 328 Cod procedură civilă, pentru suprafața de 720 mp teren solicitat, fiind proprietatea părâtei intimate DE, născută H în anul 1898 și decedată în urmă cu 30 de ani în România, iar în caz contrar, alternativ, să se constate dreptul lor de folosință asupra terenului cumpărat în baza actului juridic cu dată certă nr./1972, conform art. 24 din Legea nr. 115/1938.

În motivare, au arătat că suprafața de teren de 1.440 mp a fost inițial proprietatea lui DA, decedat în România, care a fost soțul lui DE, decedată în România, aceasta având două fiice, pe BI, născută D, și DE, ambele decedate în Germania.

Totodată, au arătat că, potrivit certificatului de moștenitor nr./1972, înscris în CF nr. Aradul Nou, nr. top., terenul în suprafață de 1.440 mp a revenit în cotă de 1/2 numitei DE, în calitate de soție, iar restul terenului, 1/4 la fiecare dintre cele două fiice.

Apelanții au arătat că instanța de fond a respins acțiunea pe motiv că nu s-a făcut dovada decesului proprietarilor tabulari. Or, deși s-au adresat tuturor instituțiile abilitate din România, în vederea obținerii măcar a datelor conexe cerute de art. 328 Cod procedură civilă, rezultatul a fost unul negativ. În această situație, au apelat la Biserica Catolică Germană cu reprezentanța ei din Arad, pentru a li se oferi datele conexe cerute în vederea uzucapării. Această instituție, în baza unui certificat de grefă, a eliberat adeverința nr./25.11.2020, certificând faptul că numita DE s-a născut în Arad, str., la data de1898, fiind menționați și părinții ei naturali, părâtă care ar avea acum 122 de ani.

Instituțiile administrative românești nu posedă dovezi a actelor de stare civilă pentru cei născuți și decedați în România până în anul 1980. În această situație, considerând că există dovezile conexe dovedite și prezumția legală că un om, prin genomul său, nu trăiește această vârstă, cererea de uzucapiune extratabulară pentru suprafața de teren de 720 mp, proprietatea acestei părâte, se impune a fi admisă, potrivit art. 28 alin. 1 din Legea nr. 115/1938.

Reclamanții apelanți au arătat că fiica numitei DE, BI, conform adeverinței nr./25.10.2020 a bisericii catolice, s-a născut în Arad, la data de1923 și a plecat definitiv din România în anul 1994, aceasta decedând la data de2013 în orașul din Landul Batenmutterberg, Germania. Cealaltă fiică, DE, s-a născut în Arad, la data de1926, conform aceleiași adeverințe, iar potrivit informațiilor obținute de la autoritățile germane, această părâtă a decedat după plecarea ei definitivă din țară, respectiv la data de2017, în orașul, Landul Batenmutterberg, din Germania.

Deși a fost solicitată eliberarea unui certificat de deces a celor două fiice, autoritățile germane au invocat art. 5 din Regulamentul UE nr. 667/2016, potrivit căruia acest document se poate elibera la cererea scrisă a instanței adresată primăriilor din orașele menționate anterior. În această situație, introducerea în cauză, după constatarea decesului părâtelor, a Statului Român, prin autoritățile administrative locale, este obligatorie, în temeiul OG nr. 14/2007 cu Normele metodologice de aplicare aprobate de HG nr. 73/2007.

Apelanții au precizat că temeiul acțiunii este Decretul Lege nr. 115/1938, respectiv uzucapiunea de 30 de ani, deoarece art. 69 alin. 2 din Legea nr. 7/1995, republicată prescrie că incidența Decretului Lege nr. 115/1938 încetează „la finalizarea lucrărilor cadastrale și a registrelor de publicitate imobiliară, pentru întreg teritoriul administrativ al unui județ”. Or, toate planurile cadastrale din județ au fost finalizate în urmă cu 15 ani, iar în prezent nu există restanțe sub acest aspect.

Prin precizarea formulată la data de 19.01.2021, reclamanții apelanți au arătat că terenul de 960 mp ce se cere prin prescripția achizitivă face parte din suprafața de teren intravilan de 1.440 mp cumpărată de bunicul lor cu suma de 14.000 lei, în baza actului juridic cu dată certă nr. .../1972, în care se face mențiunea că bunicul a „intrat în stăpânirea terenului cumpărat încă din noiembrie 1970”.

Totodată, au arătat că au făcut dovada morții proprietarului terenului în suprafață de 1.440 mp, cumpărat de bunicul lor, respectiv DA, decedat la data de ...1969, conform adeverinței nr. .../07.12.2020 a Primăriei Municipiului Arad.

Au menționat că înscrierea de mențiuni în CF nr. (CF vechi nr. Aradul Nou), nr. top., a celor trei părți intimati, s-a făcut fără o cauză legitimă, deoarece terenul a fost vândut bunicului în baza unui act juridic cu dată certă, iar nicio parte intimată în mod legal nu putea face ulterior un certificat de moștenitor nr. .../1972, înscris în cartea funciară mai sus menționată, decât prin ascunderea frauduloasă a vânzării terenului, către bunicul lor, în fața unei autorități de stat, faptă ce reprezintă și infracțiune.

Așadar, aceste argumente dovedite impun admiterea prescripției achizitive pentru cei 960 mp teren, potrivit art. 27 din Decretul Lege nr. 115/1938, fiind dovedită și posesia efectivă și utilă prin depoziția martorilor audiați în cauză.

Contrar hotărârii criticate, au formulat cererea introductivă pe dispozițiile Decretului Lege nr. 115/1938, cu dovada folosinței terenului din noiembrie 1970, la zi, raportat la decizia nr. 86/2007 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, raportat la art. 6 alin. 4 din noul Cod civil.

În altă ordine de idei, au arătat că, în cartea funciară menționată anterior, nu s-a cerut încă intabularea terenului pe fiecare cotă a părților intimati și nici nu s-a operat o ieșire din indiviziune pe cotele menționate în cartea funciară.

Apelanții au arătat că, alternativ la soluția legală, mai există o altă soluție de admisibilitate parțială a obținerii a suprafeței de teren de 720 mp, din suprafața de 960 mp solicitată și pe uzucapiunea extratabulară, cu incidența art. 28 din Decretul Lege nr. 115/1938, cu precizarea că D născută HE, a decedat în urmă cu 41 de ani, perioadă în care au exercitat o posesie efectivă și utilă pe acest teren.

În concluzie, cea mai apropiată de adevăr este admisibilitatea cererii pe uzucapiunea tabulară, ținând cont că, în prezent, intabularea unui teren se face numai după prezentarea beneficiarului a unei declarații pe propria răspundere, emisă de un notar public, sub sancțiune penală, în dovada că terenul ce se cere intabulat nu a fost până la momentul intabulării înstrăinat, la care se adaugă și o cerere identică baroului, cu dovada că la baroul respectiv nu s-a înregistrat o încheiere cu dată certă pentru înstrăinarea terenului respectiv. Această prevedere este valabilă din anul 2019, când încheierea de dată certă a avocatului se înregistrează la baroul incident, aspecte ce duc la stoparea vânzărilor frauduloase cu teren.

Prin notele formulate la data de 22.02.2021, apelanții au precizat că, în urma demersurilor efectuate la Arhivele Naționale, au primit un răspuns negativ legat de existența înscrisurilor ce au însoțit certificatul de moștenitor nr. 430/1972.

În concluzie, numita DE, în mod legal, nu putea solicita deschiderea succesiunii după soțul ei DA, al cărei certificat de deces, există la dosarul cauzei, decât prin fraudă cu emiterea certificatului de moștenitor nr. .../1972, având ca obiect moștenirea terenului intravilan de 1.440 mp, cumpărat de tatăl lor cu suma de 14.000 lei, acesta intrând în „stăpânirea” lui din „06.11.1970”, dată de la care s-a plătit continuu și neîntrerupt impozitul către stat, conform actului juridic nr./1972, confirmat cu dată certă prin înregistrarea lui la Colegiul județean de asistență juridică Arad, document ce se află la dosarul cauzei.

În fața acestui probatoriu, au dovedit o folosință utilă, neîntreruptă, de peste 48 de ani, existând dovedită și o convalescență a titlului pe uzucapiunea tabulară prevăzută de art. 27 din Legea nr. 115/1938, cu efecte juridice din data de 06.11.1970. Alternativ, au îndeplinit și cerința

prevăzută de art. 28 alin. 1 din Legea nr. 115/1938 pentru uzucapiunea extratabulară, a întregului teren uzucapat de 1.440 mp, din care tatăl lor a vândut cota surorii plecată în Australia la data de ...1978, iar terenul vândut s-a intabulat potrivit sentinței civile nr. .../02.06.1992, pronunțată în dosarul nr. .../1992, irevocabilă, existentă la dosar, către vecinul riveran cumpărător HM.

În drept, au fost invocate prevederile art. 480 alin. 5 Cod procedură civilă.

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

Prima instanță a respins acțiunea formulată de reclamantii cu privire la constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune a terenului în suprafață de 472 mp, înscris în CF nr. ... Arad (CF vechi nr. Aradul Nou), nr. top., proprietatea tabulară a părâtelor DE, născută H, în cotă de 2/4, sub B1, BI, născută D, în cotă de 1/4, sub B2, și SE, născută D, în cotă de 1/4, sub B3, reținând în esență că, deși reclamantii au folosit și îngrijit imobilul din anul 1972 (împreună cu antecesorul lor – DI, decedat la data de1992), fiind cunoscuți în zonă ca proprietari ai imobilului și nefiind tulburați în posesie de nicio persoană, nu s-a făcut dovada decesului proprietarilor tabulari, astfel că nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 28 din Decretul Lege nr. 115/1938.

În apel, reclamantii au depus înscrisuri din care rezultă că proprietarii tabulari sunt decedați. Astfel, DE, născută H, a decedat la data de1984, în Arad, BI, născută D, a decedat la data de2013 în localitatea, Germania, iar SE, născută D, a decedat la data de2017 în localitatea, Germania.

Față de aceste înscrisuri, tribunalul constată că toate cele trei coproprietare tabulare sunt decedate, însă doar cu privire la DE, născută H, este împlinit termenul de 20 ani prevăzut de art. 28 din Decretul Lege nr. 115/1938, conform căruia posesia exercitată în condițiile legii timp de 20 de ani după moartea proprietarului înscris în cartea funciară duce la dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune.

Raportat la acest text legal, instanța constată că, pentru admisibilitatea unei acțiuni în constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune, trebuie îndeplinite trei condiții, respectiv: titularul dreptului intabulat în cartea funciară să fie decedat, uzucapantul să posede imobilul de cel puțin 20 de ani și posesia exercitată să fie utilă.

Cu privire la prima condiție, așa cum s-a reținut mai sus, cu privire la DE, proprietară asupra cotei părți de 1/2 (2/4) din teren, aceasta este îndeplinită, decesul având loc în anul 1984.

În cauză s-ar putea pune problema admisibilității constatării uzucapiunii doar cu privire la o cotă parte dintr-un imobil, respectiv cota de 1/2 ce a aparținut defunctei DE, în condițiile în care cu privire la celelalte două coproprietare, de asemenea decedate, însă nu cu mai mult de 20 de ani în urmă, nu sunt îndeplinite condițiile legale pentru a se constata uzucapiunea.

Instanța reține cu privire la această chestiune că doctrina și jurisprudența nu au negat posibilitatea uzucapiunii asupra unei cote ideale din dreptul de coproprietate. Astfel, s-a susținut ideea că, întrucât poate forma obiectul unei posesii comune exercitate în mod concurent asupra aceluiași obiect de către mai multe persoane, dreptul de coproprietate, deci implicit cota parte din acest drept, trebuie inclus în domeniul de aplicare al uzucapiunii. De asemenea, din moment ce legea oferă posibilitatea unei coproprietar, de rea-credință, să intervertească posesia precară în posesie utilă pentru a fi invocată o eventuală uzucapiune asupra unei/unor cote-părți, instanța nu poate să înlăture de la acest beneficiu un terț de bună credință care a stăpânit imobilul în întregime, dar care invocă doar uzucapiunea unei cote părți. Instanța are în vedere în susținerea acestui raționament și principiul general de drept conform căruia cine poate mai mult, poate și mai puțin.

În ce privește durata posesiei, de la data intrării în posesie asupra terenului, în urma actului sub semnătură privată încheiat între BI și DI (tatăl reclamantilor DA și BF), respectiv din anul 1972, au trecut peste 20 de ani, reclamantii fiind îndrituiți la invocarea joncțiunii posesiilor cu cea a părintelui lor, în baza art. 1860 Cod civil de la 1864, conform căruia „Orice posesor posterior are facultatea, spre a putea opune prescripția, să unească posesiunea sa cu posesiunea autorului său.”

În ceea ce privește calitățile posesiei, dispozițiile Decretului Lege nr. 115/1938 se completează cu dispozițiile art. 1847 Cod civil de la 1864, care impune obligativitatea existenței unei posesii utile, respectiv o posesiune continuă, neîntreruptă, netulburată, publică și sub nume de proprietar. Față de probațiunea administrată în cauză, așa cum a fost reținută și de prima instanță, se constată că posesia reclamantilor și a antecesorului lor este una conformă rigorilor legii, aptă să ducă la constatarea uzucapiunii.

În cauză s-a dispus și efectuarea unei expertize judiciare de către expertul tehnic ing., care a relevat faptul că reclamanții folosesc o suprafață de 943 mp, mai mare decât cea înscrisă în cartea funciară, de 472 mp, însă aceasta se suprapune parțial, pe o suprafață de 378 mp, cu un alt topografic, nr., aflat în proprietatea Statului Român. Întrucât fără a lua în considerare această suprapunere, reclamanții au în folosință suprafața din cartea funciară, instanța apreciază că nu există un impediment în constatarea uzucapiunii cu privire la suprafața din cartea funciară, urmând ca reclamanții să reglementeze ulterior suprapunerea în contradictoriu cu Statul Român.

În fine, în privința chestiunilor atinse de reclamanți în susținerea acțiunii referitoare la eventuala nelegalitate a certificatului de moștenitor nr. 430/1972, emis după defunctul DA, soțul predecedat al defunctei DE, instanța constată că în acest cadru procesual nu poate proceda la analiza legalității certificatului de moștenitor.

Față de cele expuse mai sus, constatând îndeplinite în parte, cu privire la cota parte ce a aparținut defunctei DE, condițiile prevăzute de art. 28 din Decretul Lege nr. 115/1938, coroborate cu art. 1847 și art. 1860 Cod civil 1864, tribunalul, în temeiul art. 480 alin. 2 Cod procedură civilă, va admite apelul și va schimba în tot sentința apelată, în sensul că va admite în parte cererea de chemare în judecată și va constata că reclamanții au dobândit, în cote egale, dreptul de proprietate asupra cotei de 2/4 din imobilul înscris în CF nr. Arad, nr. top. Aradul Nou, compus din teren intravilan în suprafață de 472 mp, cotă înscrisă sub B1, ce a aparținut defunctei DE, născută H. Va respinge în rest cererea de chemare în judecată.

Nepunându-se problema cheltuielilor de judecată,