

Fond funciar. Hotărârea Comisiei locale de fond funciar nu poartă semnătura președintelui Comisiei

Conform dispozițiilor art. 5 lit. a și h din HG 890/2005, comisiile locale de fond funciar au următoarele atribuții principale: preiau și analizează cererile depuse în conformitate cu prevederile legii, pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere; înaintează și prezintă spre aprobare și validare comisiei județene situațiile definitive, împreună cu documentația necesară.

Nesemnarea Hotărârii Comisiei locale de fond funciar de către președintele acesteia echivalează cu nesoluționarea cererii de reconstituire a dreptului de proprietate formulată de către apelanta-reclamantă, astfel încât se impune admiterea în parte a acțiunii formulate de către aceasta, respectiv obligarea Comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor să soluționeze cererea apelantei în formă validă.

Tribunalul Arad, Secția a I a Civilă -Decizia Civilă nr. 119/07.03.2023

Constată că prin sentința civilă nr. /20.09.2022 Judecătoria Arad a respins cererea formulată de reclamanta FL în contradictoriu cu pârâtele Comisia locală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Șeitin și Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Arad.

Pentru a pronunța sentința, prima instanță a reținut că prin hotărârea nr. .../14.03.2006 a Comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Șeitin s-a aprobat cererea nr. .../23.09.2005 depusă de reclamanta FL și VM în sensul reconstituirii dreptului de proprietate asupra terenului în suprafață de 2.527 mp prin înscrierea cu această suprafață în anexa nr. 23.

La data de 16.02.2021 reclamanta a formulat o cerere către Comisia locală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Șeitin prin care a solicitat reconstituirea dreptului de proprietate asupra suprafeței de 2.527 mp teren agricol, în natură, datorită faptului că există teren disponibil în cartea funciară nr. Șeitin nr. CF vechi nr. top. 121 și 122.

Prin adresa nr. .../06.01.2022 pârâta Comisia locală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Șeitin i-a adus la cunoștință că terenul solicitat de reclamantă este înscris în prezent în C.F. nr. Șeitin, fiind proprietatea Statului Român și nu se află la dispoziția Comisiei locale de fond funciar.

Împotriva acestei adrese reclamanta a formulat o contestație la Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Arad, solicitând reconstituirea dreptului de proprietate în natură.

Prin adresa nr. .../15.02.2022, Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Arad a considerat neîntemeiată solicitarea reclamantei, pe de o parte, pentru că hotărârea nr. .../14.03.2006 a Comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Șeitin nu a fost validată de Comisia județeană, iar pe de altă parte, că cererea face obiectul Legii nr. 10/2001 și nu a Legii nr. 18/1991.

Împotriva acestei adrese a formulat prezenta acțiune reclamanta prin care a solicitat revocarea soluției de respingere a cererii sale de reconstituire a dreptului de proprietate în natură și în consecință, obligarea pârâtelor la emiterea unei noi hotărâri, în sensul dorit de reclamantă.

Acțiunea este neîntemeiată.

Astfel, în primul rând, astfel cum a arătat și pârâta Comisia județeană, hotărârea inițială a Comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Șeitin, prin care s-a dispus înscrierea reclamantei în Anexa 23 la 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 – anexă cuprinzând persoanele fizice pentru care nu există suprafețe de teren suficient agricol pentru restituirea integrală a proprietății, solicitate prin cerere, cărora li se vor acorda diferența de teren/despăgubiri pentru diferența de teren neretrocedată, precum și în cazurile în care nu sunt terenuri agricole disponibile pentru a fi reconstituite în conformitate cu prevederile art. 3 alin. (4) din Legea nr. 1/2000, cu modificările și completările ulterioare – nu a fost validată de Comisia județeană, ceea ce înseamnă că dreptul reclamantei nu este recunoscut în mod definitiv.

Astfel, conform art. 51 din Legea nr. 18/1991, „(1) Comisia județeană este competentă să soluționeze contestațiile și să valideze ori să invalideze măsurile stabilite de comisiile locale.” De asemenea, conform art. 6 din H.G. nr. 890/2005 privind aprobarea Regulamentului 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 „Comisiile județene și a municipiului București au următoarele atribuții principale:

- c) verifică legalitatea propunerilor înaintate de comisiile comunale, orașenești și municipale, în special existența actelor doveditoare, relevanța, verosimilitatea, autenticitatea și concluziile acestora;
- d) soluționează contestațiile formulate împotriva măsurilor stabilite de comisiile locale;
- e) validează sau invalidează propunerile comisiilor comunale, orașenești sau municipale, împreună cu proiectele de delimitare și parcelare;
- f) emit titlurile de proprietate pentru cererile validate;”

În al doilea rând, astfel cum a arătat Comisia locală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Șeitin, terenul identificat de reclamantă nu se află la dispoziția Comisiei locale, fiind în proprietatea Statului Român.

Pe de altă parte, astfel cum a arătat Comisia județeană, restituirea în natură se circumscrie dispozițiilor art. 12 alin. 3 teza I din Legea nr. 165/2013 potrivit căruia „atribuirea terenurilor de către comisia locală se face în ordinea de înregistrare a cererilor inițiale de restituire, cu respectarea strictă a ordinii categoriilor de teren prevăzute la alin. (1). (...)”

Conform art. 12 alin. 1 din aceeași lege, la care face trimitere alineatul 3 mai sus citat „(1) În situația în care restituirea terenurilor agricole pe vechile amplasamente nu este posibilă, după validarea întinderii dreptului lor de proprietate de către comisiile județene de fond funciar sau, după caz, de către Comisia de Fond Funciar a Municipiului București, fostului proprietar sau moștenitorilor acestuia li se atribuie un teren pe un alt amplasament, în următoarea ordine:

- a) pe terenurile din rezerva comisiei locale de fond funciar;
- b) pe terenurile proprietate publică, trecute, în condițiile legii, în proprietatea privată a statului, sau pe terenurile proprietate privată a statului, care au fost administrate pe raza unității administrativ-teritoriale de institute, de stațiuni de cercetare ori de alte instituții publice;
- c) pe terenurile proprietate publică, trecute, în condițiile legii, în proprietatea privată a statului, sau pe terenurile proprietate privată a statului, care au fost administrate de institute, de stațiuni de cercetare ori de instituții publice pe raza localităților învecinate, aflate în același județ;
- d) pe terenurile ocupate de izlazuri.”

Prin urmare, întinderea dreptului de proprietate trebuie mai întâi validată de comisia județeană – ceea ce nu este cazul în speță – iar mai apoi, restituirea în natură se face în ordinea de înregistrare a cererilor inițiale, însă, în speță nu s-a făcut dovada faptului că nu există alte cereri anterioare celei formulate de reclamantă, cu privire la imobilul din speță, astfel încât să fie respectată ordinea prevăzută de lege.

Pentru toate aceste considerente, prima instanță a respins acțiunea formulată de reclamantă, ca neîntemeiată.

Împotriva acestei hotărâri a declarat apel, în termenul legal, apelanta FL, prin care a solicitat admiterea apelului, schimbarea în tot a sentinței atacate, admiterea acțiunii, respectiv revocarea soluției de respingere nr. .../06.01.2022 emisă de Comisia Locală pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate Privată asupra Terenurilor Șeitin și a soluției de respingere a contestației nr. .../15.02.2022, emisă de Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Arad și

obligarea acestora să emită o nouă hotărâre prin care să îi admită cererea și să dispună reconstituirea dreptului de proprietate în natură, asupra suprafeței de 2.527 mp teren agricol atribuită ei prin echivalent conform Hotărârii nr. .../14.03.2006 a Comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Șeitin.

În motivare a arătat că instanța de fond și-a motivat soluția de respingere a plângerii prin aceea că restituirea în natură se face în ordinea de înregistrare a cererilor inițiale, însă în speță nu s-a făcut dovada faptului că nu există alte cereri anterioare celei formulate de ea cu privire la imobilul care face obiectul acțiunii, astfel încât să fie ordinea respectată de lege.

A apreciat că sentința atacată este netemeinică și nelegală.

Cât timp la dosarul cauzei nu s-a administrat nicio probă din care să rezulte că există alte cereri anterioare celei formulate de ea cu privire la imobilul care face obiectul cauzei, instanța de fond în mod netemeinic a respins acțiunea pentru că nu s-a respectat ordinea de înregistrare a cererilor inițiale privind reconstituirea dreptului de proprietate.

Oricum, având în vedere că dovada existenței sau inexistenței unor cereri anterioare celei formulate de ea se poate face cu înscrisuri eliberate de UAT Șeitin, probă admisibilă în apel, va face demersuri în acest sens, iar în caz de refuz al UAT Șeitin să îi comunice un răspuns scris, va solicita instanței de apel să dispună obligarea acestei UAT să comunice în scris direct instanței de judecată dacă au existat cereri anterioare celei formulate de ea.

Conform disp. art. 36, al. 1 din Legea 18/1991 privind fondul funciar din România în cazul în care în cartea funciară este înscris Statul Român ca titular al dreptului de proprietate privată asupra unui teren situat pe raza unei UAT, terenul respectiv trece de drept în proprietatea acelei UAT și poate fi trecut la dispoziția Comisiei locale de fond funciar.

Conform adeverinței nr. /06.07.2022 eliberată de Primăria Comunei Șeitin terenul care face obiectul cauzei, este teren arabil în intravilan, astfel că acest teren poate face obiectul Legii 18/1991 privind fondul funciar.

Hotărârea Comisei locale pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Șeitin prin care s-a dispus reconstituirea dreptului de proprietate prin echivalent în favoarea ei, nu a fost invalidată, nu a fost desființată în vreun mod, astfel că își produce toate efectele prevăzute de lege.

Conform disp. art. 1, al. 1 din Legea 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natura sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist din România, imobile preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist se restituie în natură.

Conform disp. art. 2 (1) din L.1/2000, în aplicarea prevederilor prezentei legi reconstituirea dreptului de proprietate se face pe vechile amplasamente, dacă acestea nu au fost atribuite legal altor persoane. Comisiile de aplicare a legilor fondului funciar, de comun acord cu proprietarii, pot comasa terenurile care urmează să fie retrocedate într-un singur amplasament 2) Drepturile dobândite cu respectarea prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991, pentru care au fost eliberate adeverințe de proprietate, proces-verbal de punere în posesie sau titlu de proprietate, rămân valabile fără nici o alta confirmare.

Dreptul ei de proprietate prin echivalent s-a reconstituit în baza dispozițiilor Legii 18/1991 privind fondul funciar modificată și completată, iar nu în baza Legii 10/2001.

Întrucât terenul care face obiectul cauzei este situat pe vechiul amplasament, iar acest teren nu face parte din dreptul de proprietate publică la Statului Român sau al UAT, nu există cerere de retrocedare a acestui teren în curs de soluționare nici pe rolul celor două comisii de fond funciar locală și județeană și nici pe rolul instanțelor judecătorești, categoria terenului este „teren agricol” dreptul de proprietate, la cererea ei dreptul de proprietate se poate reconstitui în natură pe vechiul amplasament.

Celelalte condiții prevăzute de lege vizează cazurile în care dreptul de proprietate nu poate fi reconstituit în natură, nefiind incidente în prezenta cauză.

Din aceste considerente a solicitat admiterea apelului, astfel cum este formulat și motivat în fapt și în drept.

În drept a invocat art. 480, al. 2 din C.proc.civ., și pe celelalte dispoziții legale antemenționate.

Intimata Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Arad a depus întâmpinare, solicitând respingerea apelului ca nefondat, cu consecința menținerii ca legală și temeinică a sentinței atacate.

A învederat că motivul determinant, pe care prima instanță și-a întemeiat soluția, astfel cum rezultă din considerentele hotărârii apelate, este reprezentat de împrejurarea că nu s-a probat, de către apelantă, validarea de către intimata Comisia județeană de fond funciar Arad a Hotărârii nr. .../14.03.2006 adoptată de către intimata Comisia locală de fond funciar Șeitin, prin care s-a dispus reconstituirea dreptului de proprietate asupra suprafeței de 2.527 mp, însă în modalitatea acordării de despăgubiri (anexa nr. 23) și nici formularea de către apelantă a contestației împotriva acestei hotărâri, în situației în care era nemulțumită de soluția dată în privința cererii de reconstituire a dreptului de proprietate.

Așadar, în mod corect prima instanță a conchis, sub aspectul învederat în precedent, că în absența validării menționatei hotărâri, potrivit dispozițiilor art. 51 alin. 1 din Legea nr. 18/1991, calitatea de persoană îndrituită la reconstituire a apelantei-reclamante nu a fost recunoscută.

În subsidiar, în mod judicios prima instanță a făcut aplicarea în cauză a dispozițiilor art. 12 alin. 3 teza I din Legea nr. 165/2013, în sensul că restituirea în natură se face în ordinea de înregistrare a cererilor inițiale de reconstituire, însă nu s-a dovedit că nu există alte cereri anterioare celei formulate de către apelantă, astfel încât să fie respectată ordinea prevăzută de lege.

Sub acest aspect, contrar susținerilor apelantei din motivarea cererii de apel, faptele negative se probează prin dovedirea faptelor pozitive contrare.

Așa fiind, apelantei îi incumbă sarcina de a proba că cererile de reconstituire a dreptului de proprietate formulate anterior cererii a cărei titulară este apelanta, respectiv cea cu nr. /23.09.2005, au fost soluționate, dovadă pe care apelanta-reclamantă nu a înțeles să o facă în cadrul probațiunii administrate în fața primei instanțe.

Pentru considerentele de fapt și de drept expuse, în temeiul dispozițiilor art. 480 alin. 1 Cod procedură civilă, a solicitat respingerea apelului ca nefondat.

În drept a invocat dispozițiile art. 51 alin. 1 din Legea nr. 18/1991, art. 12 alin. 3 teza I din Legea nr. 165/2013.

Intimata Comisia locală pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Șeitin, deși legal citată, nu a depus întâmpinare.

Intimata Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Arad a formulat concluzii scrise prin care, față de conținutul dezbatărilor de la termenul de judecată din data de 20.01.2023, a învederat că își modifică poziția procesuală exprimată prin întâmpinarea formulată în apel.

Astfel, a solicitat admiterea apelului, schimbarea în tot a sentinței atacate, în sensul admiterii în parte a cererii de chemare în judecată, sub aspectul obligării intimatei-pârâte Comisia locală de fond funciar Șeitin la soluționarea cererii de reconstituire a dreptului de proprietate formulată de către apelantă, prin adoptarea unei hotărâri care să întrunească condițiile de formă.

Prin întâmpinarea formulată la prima instanță, a solicitat respingerea, ca neîntemeiată, a acțiunii civile exercitată de către reclamanta FL cu motivarea că cererea de reconstituire a dreptului de proprietate a acesteia nu a fost validată de către Comisia județeană de fond funciar Arad, respectiv neexercitarea căii de atac a contestației împotriva Hotărârii nr. .../14.03.2006 a Comisiei locale de fond funciar Șeitin prin care s-a dispus reconstituirea dreptului de proprietate asupra suprafeței de 2.527 mp, în modalitatea acordării de despăgubiri.

Aceleași aspecte de fapt și de drept le-a reiterat în cuprinsul întâmpinării formulate la apelul declarat în cauză de către reclamantă.

Considerentele care stau la baza modificării poziției procesuale din etapa procesuală a apelului constă în existența unor vicii de formă care afectează Hotărârea nr./14.03.2006 a intimatei-pârâte Comisia locală de fond funciar Șeitin, aspecte puse în discuția părților litigante de către instanța de apel la termenul de judecată din data de 20.01.2023, în sensul că aceasta nu a fost semnată de către

președintele comisiei locale de fond funciar, respectiv primarul Comunei Șeitin, aflat în exercitarea mandatului la data adoptării hotărârii enunțate.

Or, aplicarea semnăturii semnifică însușirea de către autor a conținutului înscrisului, astfel că lipsa semnăturii determină inexistența actului.

Așa fiind, în circumstanțele particulare ale litigiului pendinte, nesemnarea Hotărârii nr. .../14.03.2006 a Comisiei locale de fond funciar Șeitin de către președintele acesteia echivalează cu nesoluționarea cererii de reconstituire a dreptului de proprietate nr. .../23.09.2005 formulată de către apelanta-reclamantă.

Concluziv, asupra fondului pretențiilor deduse judecății, a apreciat că este întemeiată în parte cererea de chemare în judecată formulată de către apelanta-reclamantă, în sensul obligării intimetei Comisia locală de fond funciar Șeitin la soluționarea cererii de reconstituire a dreptului de proprietate nr. .../23.09.2005, prin adoptarea unei hotărâri valabile, sub aspectul condițiilor de formă.

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, prin Hotărârea nr. .../14.03.2006, Comisia locală Șeitin a aprobat cererea reclamantei înregistrată cu nr. .../23.09.2005, respectiv s-a aprobat reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenului în suprafață de 2527 mp prin înscrierea în anexa nr. 23.

La termenul de judecată din 23.06.2022, prima instanță a dispus emiterea unei adrese către Comisia locală Șeitin prin care a solicitat depunerea la dosarul cauzei a dovezii de comunicare a Hotărârii nr. ... din data de 14.03.2006 către Comisia județeană Arad.

Prin notele de ședință depuse la dosar, Comisia locală Șeitin, a arătat că nu a găsit în evidențele instituției dovada comunicării Hotărârii nr./14.03.2006 către Comisia județeană Arad.

A mai arătat că, la o analiză mai atentă a exemplarului original al hotărârii Comisiei locale de fond funciar Șeitin nr. .../14.03.2006 a constatat că hotărârea este semnată doar de secretarul comisiei locale, acesta fiind secretarul comunei la data semnării, domnul FR, nefiind semnată de președintele comisiei locale, primar la acea vreme, domnul Păcurar Remus, actualmente ambii fiind pensionari; există posibilitatea ca Hotărârea nr. .../14.03.2006, nefiind semnată de președintele comisiei locale, aceasta să nu mai fi fost comunicată comisiei județene, nefiind considerată act juridic valabil.

Tribunalul va avea în vedere dispozițiile art. 5 lit. a și h din HG 890/2005, conform cărora comisiile locale de fond funciar au următoarele atribuții principale: preiau și analizează cererile depuse în conformitate cu prevederile legii, pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere; înaintează și prezintă spre aprobare și validare comisiei județene situațiile definitive, împreună cu documentația necesară.

Tribunalul apreciază că nesemnarea Hotărârii nr. .../14.03.2006 a Comisiei locale de fond funciar Șeitin de către președintele acesteia echivalează cu nesoluționarea cererii de reconstituire a dreptului de proprietate nr. .../23.09.2005 formulată de către apelanta-reclamantă, astfel încât se impune admiterea în parte a acțiunii formulate de către aceasta, respectiv obligarea Comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Șeitin să soluționeze cererea apelantei în formă validă.

Pentru aceste considerente, în baza art. 480 alin. 2 Cod Procedură Civilă, tribunalul va admite apelul, va schimba sentința în sensul că va admite în parte acțiunea, respectiv va obliga Comisia locală pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Șeitin să soluționeze cererea apelantei în formă validă.

Văzând că nu s-au solicitat cheltuieli de judecată,