

Uzucapiune. Legea aplicabilă uzucapiunii în regim de carte funciară. Dreptul de proprietate publică.

Din perspectiva dispozițiilor de drept material aplicabile uzucapiunii, Tribunalul reține că prin Decizia nr.86/2007, ÎCCJ a admis un recurs în interesul legii, stabilind 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 arătat că „pentru posesia imobilelor situate în regimul de carte funciară, începute sub imperiul Decretului-lege nr. 115/1938, acțiunea în constatarea dreptului de proprietate prin uzucapiune este reglementată de prevederile acestui decret chiar și după data intrării în vigoare a Legii nr. 7/1996”.

Prin urmare, în determinarea legii aplicabile prescripției achizitive ÎCCJ a stabilit că ceea ce determină temeiul de drept incident este momentul de începere al posesiei.

Prin urmare, fiind vorba de un imobil situat în regimul de carte funciară, iar posesia a început sub regimul Decretului-lege nr.115/1938, susținerea apelantei din perspectiva incidenței în cauză a dispozițiilor Codului civil de la 1864 este vădit nefondată, fiind indubitabil că pentru posesiile începute după momentul adoptării Decretului-lege nr.115/1938 în regiunile de carte funciară se aplică dispozițiile acestui act normativ.

În continuare, apelanta invocă existența unei „inadvertențe și discriminări” între decretul-lege nr.115/1938 și Codul civil, raportat la împrejurarea că în baza prevederilor art.28 uzucapiunea s-ar putea realiza doar împotriva proprietarului tabular persoană fizică.

Astfel, potrivit art. 28 al. 1 din Decretul-lege nr.115/1938 „cel ce a posedat un bun nemișcător în condițiile legii, timp de 20 ani, după moartea proprietarului înscris în cartea funciară, va putea cere înscrierea dreptului uzucapat.”

Din dispozițiile legale citate se desprinde concluzia că pentru dobândirea proprietății prin uzucapiune este necesar ca cel care o invocă în favoarea sa să facă dovada că exercită o posesie utilă, respectiv una neviciată, fiind opțiunea legiitorului să restrângă sfera proprietarilor tabulari față de care se aplică prescripția achizitivă la persoanele fizice sau, după caz, juridice care își încetează existența.

Împrejurarea că Statul, ca entitate juridică, nu își încetează existența prin niciunul din modurile prevăzute de lege nu este de natură să conducă la aplicabilitatea dispozițiilor Codului civil de la 1864, câtă vreme, așa cum s-a stabilit în mod obligatoriu prin decizia ÎCCJ nr.86/2007, dată într-un recurs în interesul legii, în regiunile de carte funciară, cum este și ipoteza în cauză, se aplică în mod obligatoriu, cu referire la prescripția achizitivă, prevederile Decretului-lege nr.115/1938.

Pe lângă neîndeplinirea cerinței inserate la art.28 din Decretul-lege nr.115/1938 sub aspectul decesului proprietarului tabular, așa cum judicios a reținut prima instanță, terenul ce se dorește a fi uzucapat se află în proprietatea publică a Statului Român și care, potrivit art. 861 Cod civil sunt imprescriptibile atât extinctiv, cât și achizitiv.

Așa cum însăși apelanta a învederat în cuprinsul motivelor de apel, potrivit art. 136 alin. 3 din Constituție, coroborat cu art. 4 al Legii nr. 213/1998, pe lângă bunurile care fac parte exclusiv din domeniu public, fiind declarate în acest sens prin lege organică, există și bunuri care fac parte din domeniul public prin efectul declarării uzului și utilității publice.

Or, în condițiile în care bunul imobil a trecut în proprietatea Statului Român prin expropriere, este evident că această măsură a fost dispusă pentru că, cel puțin la momentul respectiv, bunul a fost declarat ca fiind de utilitate publică.

Prin urmare, reclamanta apelantă era ținută să dovedească, în măsura în care susține că ulterior exproprierii, utilitatea publică ar fi încetat din varii motive, faptul că bunul ar fi fost trecut în proprietatea privată a Statului.

Pe cale de consecință, reținând că la momentul exproprierii bunul a fost declarat de utilitate publică, este evident că acesta intrat în proprietatea publică a Statului Român, nefiind dovedită trecerea lui ulterioară în proprietatea privată.

Prin sentința civilă nr. ... din ...2022 pronunțată de Judecătoria Arad în dosar nr. ... s-a admis excepția inadmisibilității capătului de cerere privind notarea posesiei invocată din oficiu.

S-a respins cererea de chemare în judecată formulată și precizată de reclamanta VM, în contradictoriu cu pârâțul Municipiului Arad, prin Primar, ca fiind introdusă împotriva unei persoane fără calitate procesuală pasivă.

S-a respins cererea de chemare în judecată formulată și precizată de reclamanta VM, împotriva pârâtului Statului Român, prin Ministerul Finanțelor, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Timișoara, prin Administrația Județeană a Finanțelor Publice Arad, în ceea ce privește capătul de cerere privind notarea posesiei ca inadmisibilă, iar în rest ca neîntemeiată

Pentru a hotărî astfel prima instanță a reținut următoarele:

Potrivit art. 248 alin. 1 C.proc.civ., instanța se va pronunța mai întâi asupra excepțiilor de procedură, precum și a celor de fond, care fac inutilă, în tot sau în parte administrarea de probe, ori, după caz, cercetarea în fond a cauzei.

În ceea ce privește excepția inadmisibilității capătului de cerere privind notarea posesiei invocată din oficiu, din coroborarea dispozițiilor alin. 8 cu dispozițiile alin. 8 ind. 1 ale art. 41 din Legea 7/1996, instanța a reținut natura administrativă a procedurii de notare a posesiei, competența de a răspunde cererii reclamantului revenind OCPI, prin birourile sale teritoriale, iar nu instanței de judecată. Mai mult decât atât, notarea posesiei trebuie analizată prin prisma finalității acesteia, respectiv dobândirea dreptului de proprietate. Or, în mod evident, antamând analiza fondului, în cauza dedusă judecării această finalitate nu poate fi obținută pe calea dovedirii posesiei, proprietar tabular al terenului în discuție fiind Statul Român.

Pe cale de consecință, instanța a admis excepția inadmisibilității capătului de cerere privind notarea posesiei.

În ceea ce privește excepția lipsei calității procesuale pasive a Municipiului Arad, instanța a reținut faptul că aceasta a fost admisă la termenul din data de 27.04.2022, aspect față de care a respins cererea de chemare în judecată formulată și precizată de reclamanta VM, în contradictoriu cu pârâțul Municipiului Arad, prin Primar, ca fiind introdusă împotriva unei persoane fără calitate procesuală pasivă.

Pe fond, din extrasul de carte funciară Arad, nr. CF vechi Aradul Nou, asupra imobilului având nr. top, teren în suprafață de 85 mp, ce face obiectul cauzei, proprietar tabular este Statul Român, cu o cotă de 1/1.

În continuare, față de zona geografică în care se află imobilul mai sus descris, zonă supusă regimului cărților funciare, instanța a reținut că uzucapiunea invocată de reclamantă poate fi analizată numai prin raportare la dispozițiile speciale ale Decretului-lege nr. 115/1938. Instanța a reținut de asemenea că în privința imobilelor înscrise în cartea funciară nu sunt aplicabile regulile din Codul civil referitoare la uzucapiune, întrucât în sistemul de carte funciară, aceasta are un caracter excepțional, ca mod de dobândire a drepturilor reale imobiliare, neputându-se accepta extinderea aplicării ei și la alte situații, pentru a o transforma într-un mod obișnuit de dobândire, astfel cum este considerată reglementarea din Codul civil.

De asemenea a avut în vedere faptul că prin Decizia ÎCCJ nr.86/10.12.2007 pronunțată în cadrul procedurii privind recursul în interesul legii, publicată în Monitorul Oficial al României nr.697/14.10.2008 s-a stabilit că „în situația prescripțiilor achizitive începute sub imperiul Decretului-lege nr. 115/1938 ... 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”.

Or, D-L nr. 115/1938, are aplicabilitate în Transilvania prin efectul Legii nr. 231/12.07.1947.

Potrivit prevederilor art. 28 din Decretul-Lege 115/1938, cel ce a posedat un bun nemișcător în condițiile prevăzute de lege, timp de 20 ani, după moartea proprietarului înscris în cartea funciară, va putea cere înscrierea dreptului uzucapat.

Uzucapiunea reglementată de această prevedere legală este una extratabulară, ea presupunând întrunirea următoarelor condiții: titularul dreptului real de proprietate care este intabulat în cartea funciară să fie decedat; cel ce invocă uzucapiunea să posede imobilul cel puțin 20 de ani de la decesul titularului dreptului; această posesie să fie utilă, cerința bunei credințe nefiind cerută de lege.

În cazul uzucapiunii extratabulare, efectele se produc retroactiv de la data începerii posesiei, dreptul de proprietate fiind dobândit înaintea înscrierii lui în cartea funciară.

În ceea ce privește prima dintre condițiile cerute de prevederile art. 28 din Decretul-Lege nr. 115/1938 pentru a opera uzucapiunea extratabulară, instanța a respins teza propusă de reclamant, neputând primi ca întemeiată interpretarea dată de acesta textului de lege în sensul aplicabilității condiției doar în situația proprietarilor tabulari persoane fizice, iar nu și în cazul persoanelor juridice.

În opinia instanței această condiție impusă de legiuitor nu poate fi omisă în analiza condițiilor uzucapiunii extratabulare, o asemenea exceptare nefiind prevăzută pentru situația în care imobilul în discuție are drept proprietar tabular o persoană juridică.

Pe cale de consecință, în lumina acestei condiții prevăzută de decretul lege, instanța a apreciată că nu se poate pune problema uzucapiunii terenului ce îi revine Statului Român, cu atât mai mult cu cât apropierea acestuia s-a făcut prin expropriere, vânzare forțată ce implică intrarea imobilului în domeniul public al statului.

Față de considerentele expuse, instanța a respins cererea de chemare în judecată formulată și precizată de reclamanta VM împotriva pârâtului Statului Român, prin Ministerul Finanțelor, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Timișoara, prin Administrația Județeană a Finanțelor Publice Arad, în ceea ce privește capătul de cerere privind notarea posesiei ca inadmisibilă, iar în rest ca neîntemeiată.

Împotriva acestei hotărâri a declarat apel reclamanta VM, solicitând admiterea apelului și modificarea hotărârii primei instanțe în sensul admiterii cererii, fără cheltuieli de judecată.

În motivare arată că probațiunea administrată confirmă posesia utilă asupra terenului din anul 1980 până în prezent în condițiile prevăzute de art. 1847 ale Codului civil din 1864.

În concret, învederează că împreună cu familia sa au îngrijit și întreținut această fâșie de teren ca o grădină și au construit în urmă cu 40 ani un garaj pe acesta, folosindu-le neîntrerupt, public, netulburat și sub nume de proprietar.

În fața instanței de fond a susținut că, în lumina actualei legislații – dispozițiile Legii nr.7/1996, care complinesc inadvertențe și discriminări între Decretul-Lege nr.115 /1938 și Codul civil, se poate uzucapa și un imobil al Statului Român și că prevederea din art. 28 a Decretului-lege nr. 115/1938 după „moartea proprietarului înscris în cartea funciară” nu este aplicabilă decât în cazul proprietarului tabular persoană fizică, această sintagmă neexistând în cazul persoanelor juridice cu atât mai puțin Statului, a cărui existență nu poate înceta prin deces.

Precizează că acesta este un motiv al apelului și o critică la hotărârea atacate.

În al doilea rând, în ce privește reținerea de către instanța fondului că terenul face parte din domeniul public al Statului pentru că a fost dobândit prin expropriere, apelanta arată că nu împărtășește această teză și susține că terenul din speță face parte din domeniul privat al Statului conform dispozițiilor art. 136 alin. 3 din Constituție, coroborat cu art. 4 al Legii nr. 213/1998 nefiind în domeniu public nici prin declararea legii, nici prin utilitate.

În consecință, apreciază că terenul este alienabil și poate fi uzucapat în condițiile legii.

În drept, invocă art. 466 Cod procedură civilă.

Prin întâmpinare intimata Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Timișoara - Administrația Județeană a Finanțelor Publice Arad, în reprezentarea Ministerului Finanțelor pentru Statul Român, a solicitat respingerea apelului ca nefondat și menținerea ca legală și temeinică a hotărârii primei instanțe, cu consecința respingerii acțiunii ca netemeinică și nelegală.

În motivare arată că prin hotărârea atacată, în mod legal, prima instanță a admis excepția inadmisibilității capătului de cerere privind notarea posesiei reținând în acest sens, din coroborarea dispozițiilor alin. 8 cu dispozițiile alin. 8 ind. 1 ale art. 41 din Legea nr. 7/1996, natura administrativă a procedurii de notare a posesiei, respectiv că, în cauză competența de a răspunde cererii reclamantului revenind O.C.P.I., prin birourile sale teritoriale, iar nu instanței de judecată.

Mai mult decât atât, notarea posesiei trebuie analizată prin prisma finalității acesteia, respectiv dobândirea dreptului de proprietate.

Or, în mod evident, antamând analiza fondului, în cauza dedusă judecării această finalitate nu poate fi obținută pe calea dovedirii posesiei, proprietar tabular al terenului în discuție fiind Statul Român.

Pe fond, apreciază că prima instanță în mod corect a reținut, din extrasul de carte funciară Arad, nr. CF vechi Aradul Nou, asupra imobilului având nr. top, teren în suprafață de 85 mp, ce face obiectul cauzei, că proprietar tabular este Statul Român, cu o cotă de 1/1.

Astfel, prima instanță întemeiat a reținut că prin prezenta acțiune, reclamanta apelantă încearcă să invoce o uzucapiune de 30 ani în ceea ce privește imobil înscris în CF nr. Aradul Nou, susținând că folosește imobilul din 1980.

În continuare, față de zona geografică în care se află imobilul mai sus descris, zonă supusă regimului cărților funciare, instanța a reținut că uzucapiunea invocată de reclamanta apelantă poate fi analizată numai prin raportare la dispozițiile speciale ale Decretului-lege nr. 115/1938.

Instanța de fond a reținut că în privința imobilelor înscrise în cartea funciară nu sunt aplicabile regulile din Codul civil referitoare la uzucapiune, întrucât în sistemul de carte funciară, aceasta are un caracter excepțional, ca mod de dobândire a drepturilor reale imobiliare, neputându-se accepta extinderea aplicării ei și la alte situații, pentru a o transforma într-un mod obișnuit de dobândire, astfel cum este considerată reglementarea din Codul civil.

De asemenea, prima instanță a avut în vedere faptul că prin Decizia ÎCCJ nr. 86/10.12.2007 pronunțată în cadrul procedurii privind recursul în interesul legii, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 697/14.10.2008 s-a stabilit că „în situația prescripțiilor achizitive începute sub imperiul Decretului-lege nr. 115/1938, 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”, dispoziții legale aplicabile speței prin efectul Legii nr. 231/12.07.1947.

Potrivit prevederilor art. 28 din Decretul-Lege 115/1938, cel ce a posedat un bun nemișcător în condițiile prevăzute de lege, timp de 20 ani, după moartea proprietarului înscris în cartea funciară, va putea cere înscrierea dreptului uzucapat.

Uzucapiunea reglementată de această prevedere legală este una extratabulară, ea presupunând întrunirea următoarelor condiții: titularul dreptului real de proprietate care este intabulat în cartea funciară să fie decedat; cel ce invocă uzucapiunea să posede imobilul cel puțin 20 de ani de la decesul titularului dreptului; această posesie să fie utilă.

În cazul uzucapiunii extratabulare, se reține că efectele se produc retroactiv de la data începerii posesiei, dreptul de proprietate fiind dobândit înaintea înscrierii lui în cartea funciară.

În ceea ce privește prima dintre condițiile cerute de prevederile art. 28 din Decretul-Lege nr. 115/1938 pentru a opera uzucapiunea extratabulară, prima instanță corect a reținut că aceasta nu este îndeplinită, iar interpretarea dată de reclamanta-apelantă textului de lege în sensul aplicabilității condiției doar în situația proprietarilor tabulari persoane fizice, iar nu și în cazul persoanelor juridice, nu poate fi primită de către instanță.

În opinia instanței, această condiție impusă de legiuitor nu poate fi omisă în analiza condițiilor uzucapiunii extratabulare, o asemenea exceptare nefiind prevăzută pentru situația în care imobilul în discuție are drept proprietar tabular o persoană juridică.

Pe cale de consecință, în lumina acestei condiții prevăzută de decretul lege, prima instanță în mod legal a apreciat că nu se poate pune problema uzucapiunii terenului ce îi revine Statului Român, cu atât mai mult cu cât apropierea acestuia s-a făcut prin expropriere, vânzare forțată ce implică intrarea imobilului în domeniul public al statului.

În drept, invocă: art. 205, 479 Cod procedură civilă și celelalte acte normative invocate.

Intimatul Municipiul Arad prin Primar nu a depus întâmpinare la dosar.

Analizând apelul declarat prin prisma motivelor invocate, 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:

Apelanta critică hotărârea de primă instanță căreia îi impută o greșită interpretare și aplicare a dispozițiilor legale incidente în cauză, susținând că, prin raportare la posesia începută în anul 1980, uzucapiunea ar fi guvernată de dispozițiile Codului civil de la 1864, iar nu de cele ale Decretului-lege nr.115/1938, cum greșit ar fi făcut prima instanță.

Din perspectiva dispozițiilor de drept material aplicabile uzucapiunii, Tribunalul reține că prin Decizia nr.86/2007, ÎCCJ a admis un recurs în interesul legii, stabilind 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 arătat că **„pentru posesia imobilelor situate în regimul de carte funciară, începute sub imperiul Decretului-lege nr. 115/1938, acțiunea în constatarea dreptului de proprietate prin uzucapiune este reglementată de prevederile acestui decret chiar și după data intrării în vigoare a Legii nr. 7/1996”**.

Prin urmare, în determinarea legii aplicabile prescripției achizitive ÎCCJ a stabilit că ceea ce determină temeiul de drept incident este momentul de începere al posesiei.

În cauză se discută uzucapiunea imobilului înscris în CF nr. Arad, nr. CF vechi Aradul Nou, nr. top, constând în teren în suprafață de 85 mp, pentru care posesia a început în anul 1980.

Prin urmare, fiind vorba de un imobil situat în regimul de carte funciară, iar posesia a început sub regimul Decretului-lege nr.115/1938, susținerea apelantei din perspectiva incidenței în cauză a dispozițiilor Codului civil de la 1864 este vădit nefondată, fiind indubitabil că pentru posesiile începute după momentul adoptării Decretului – lege nr.115/1938 în regiunile de carte funciară se aplică dispozițiile acestui act normativ.

În continuare, apelanta invocă existența unei „inadvertențe și discriminări” între decretul-lege nr.115/1938 și Codul civil, raportat la împrejurarea că în baza prevederilor art.28 uzucapiunea s-ar putea realiza doar împotriva proprietarului tabular persoană fizică.

Astfel, potrivit art.28 al.1 din Decretul-lege nr.115/1938 **„cel ce a posedat un bun nemișcător în condițiunile legii, timp de 20 ani, după moartea proprietarului înscris în cartea funciară, va putea cere înscrierea dreptului uzucapat.”**

Din dispozițiile legale citate se desprinde concluzia că pentru dobândirea proprietății prin uzucapiune este necesar ca cel care o invocă în favoarea sa să facă dovada că exercită o posesie utilă, respectiv una neviciată, fiind opțiunea legiuitorului să restrângă sfera proprietarilor tabulari față de care se aplică prescripția achizitivă la persoanele fizice sau, după caz, juridice care își încetează existența.

Împrejurarea că Statul, ca entitate juridică, nu își încetează existența prin niciunul din modurile prevăzute de lege nu este de natură să conducă la aplicabilitatea dispozițiilor Codului civil de la 1864, câtă vreme, așa cum s-a stabilit în mod obligatoriu prin decizia ÎCCJ nr.86/2007, dată într-un recurs în interesul legii, în regiunile de carte funciară, cum este și ipoteza în cauză, se aplică în mod obligatoriu, cu referire la prescripția achizitivă, prevederile Decretului-lege nr.115/1938.

Pe lângă neîndeplinirea cerinței inserate la art.28 din Decretul-lege nr.115/1938 sub aspectul decesului proprietarului tabular, așa cum judicios a reținut prima instanță, terenul ce se dorește a fi uzucapat *se află în proprietatea publică* a Statului Român și care, potrivit art.861 Cod civil sunt imprescriptibile atât extinctiv, cât și achizitiv.

Așa cum însăși apelanta a învederat în cuprinsul motivelor de apel, potrivit art. 136 alin. 3 din Constituție, coroborat cu art. 4 al Legii nr. 213/1998, pe lângă bunurile care fac parte exclusiv din domeniul public, fiind declarate în acest sens prin lege organică, există și bunuri care fac parte din domeniul public prin efectul declarării uzului și utilității publice.

Or, în condițiile în care bunul imobil a trecut în proprietatea Statului Român prin expropriere, este evident că această măsură a fost dispusă pentru că, cel puțin la momentul respectiv, bunul a fost declarat ca fiind de utilitate publică.

Prin urmare, reclamanta apelantă era ținută să dovedească, în măsura în care susține că ulterior exproprierii, utilitatea publică ar fi încetat din varii motive, faptul că bunul ar fi fost trecut în proprietatea privată a Statului.

Pe cale de consecință, reținând că la momentul exproprierii bunul a fost declarat de utilitate publică, este evident că acesta intrat în proprietatea publică a Statului Român, nefiind dovedită trecerea lui ulterioară în proprietatea privată.

Pentru considerentele de fapt și de drept menționate, în temeiul prevederilor art.480 al.1 Cod procedură civilă Tribunalul va respinge ca nefondat apelul declarat de apelanta-reclamantă VM în contradictoriu cu intimații-pârâți Municipiul Arad prin Primar, și Statul Român prin Ministerul Finanțelor prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Timișoara împotriva sentinței civile nr. 2332 din 12.05.2022 pronunțată de Judecătoria Arad în dosar nr. 10161/55/2021.

În raport de dispozițiile art.453 al.1 Cod procedură civilă va lua act că intimații nu au cerut obligarea apelantei, aflată în culpă procesuală, la plata cheltuielilor de judecată.