

Adriana Pena

UZUCAPIUNEA

Adriana Pena

UZUCAPIUNEA

Universul Juridic

București

-2022-

CAPITOLUL I

Aspecte de drept material

1. Acțiune în revendicare. Uzucapiune de scurtă durată. Contract de vânzare-cumpărare. Presumția bunei-credințe. Conduită diligentă. Nevalabilitatea titlului înstrăinătorului

C. civ. 1864, art. 1898 alin. (2), art. 1899 alin. (2)

Buna-credință este reprezentarea subiectivă eronată a posesorului unui imobil care crede că l-a dobândit de la adevăratul proprietar în baza unui titlu valabil, neexistând o cauză de nevalabilitate a titlului translativ de proprietate care ar putea fi invocată în contra drepturilor sale rezultate din convenția translativă de proprietate. Buna-credință trebuie să fie întregă, completă, întrucât de îndată ce posesorul are cea mai mică îndoială asupra calității de proprietar a transmițătorului, el va fi considerat de rea-credință. Sub acest aspect prezintă mai puțină importanță elementele contractuale ce țin de riscul executării contractului, cât convingerea dobânditorului că a preluat întreg bunul de la adevăratul proprietar. Or, din această perspectivă, în mod corect instanța de apel a reținut că nu prezintă relevanță întinderea dreptului considerat litigios, dubiul echivalând cu reaua-credință, însă nu în sensul susținut de recurent, de intenție de a frauda drepturile unor terți, ci de acceptare a posibilității ca vânzătorul, al cărui drept este contestat, să nu fie proprietarul bunului vândut, deci o atenuare a convingerii că a dobândit de la adevăratul proprietar.

ICCJ, s. I civ., dec. nr. 44 din 21 ianuarie 2021¹

Prin cererea înregistrată la data de 20 iulie 2012 pe rolul Tribunalului București, secția a III-a civilă sub nr. x/2012, reclamantele SC A. SRL și SC B. SRL au chemat în judecată pe pârâțul C., solicitând instanței ca prin

¹ www.scj.ro

hotărârea ce va pronunța să dispună obligarea pârâtului la a le lăsa în deplină proprietate și liniștită posesie terenul în suprafață de 371,52 mp, cu număr cadastral x, situat în București, str. x.

La data de 15 martie 2012, pârâtul a depus întâmpinare și cerere reconvențională, prin care a solicitat instanței: să constate faptul că reclamantele nu au niciun titlu asupra imobilului în suprafață de 630 mp, proprietatea sa, situat în București, str. x, Sector 2, și să respingă acțiunea ca fiind neîntemeiată; în subsidiar, în măsura în care se va constata faptul că reclamantele-pârâte ar avea un titlu cu privire la suprafața de teren revendicată, să procedeze la operațiunea de comparație a titlurilor și să acorde preferință titlului dobândit de pârât, cu consecința respingerii cererii de chemare în judecată; în măsura în care se va constata faptul că reclamantele-pârâte ar avea un titlu de proprietate asupra terenului revendicat și că acest titlu ar fi preferabil, să constate în favoarea sa intervenirea uzucapiunii de la 10 la 20 de ani și să respingă acțiunea ca fiind neîntemeiată; în măsura în care instanța va înlătura toate apărările formulate de pârât și va admite acțiunea în revendicare, să facă aplicarea dispozițiilor art. 494 C. civ. 1864 și să dispună obligarea reclamantelor-pârâte la plata contravalorii fie a îmbunătățirilor realizate, fie a sporului de valoare dobândit de teren prin aceste îmbunătățiri, ultim capăt de cerere pe care a înțeles, ulterior, să nu îl timbreze.

Prin sentința civilă nr. 1300 din 5 noiembrie 2015, Tribunalul București, secția a III-a civilă a admis acțiunea; a obligat pârâtul să lase reclamantelor în deplină proprietate și liniștită posesie terenul în suprafață de 371,52 mp, identificat prin expertiza întocmită în cauză de către expertul D., și a respins cererea reconvențională formulată de către pârât.

Pentru a pronunța această hotărâre, prima instanță a reținut, în ceea ce privește cererea de revendicare prin comparare de titluri formulată de către reclamante, că la baza transmiterii dreptului de proprietate către acestea asupra terenului în suprafață de 1.764 mp situat în str. x, stă sentința civilă irevocabilă nr. 6873 din 5 iulie 1994, transcrisă la Notariatul de Stat Sector 2 București sub nr. x/1994, prin care, în favoarea moștenitorilor foștilor proprietari ai acestei suprafețe de teren, s-a dispus obligarea pârâților, printre care și SC D. SA, autoarea pârâtului, să le lase acestora în deplină proprietate și pașnică folosință imobilul compus din 2 corpuri de clădire și teren de 1.764 mp situat pe str. x (fost General Mărășescu), constatându-se

totodată validitatea neîntreruptă a dreptului de proprietate al reclamantilor (autorii reclamantelor din cauza de față) asupra acestui imobil.

Pe parcursul derulării aceluși litigiu, autoarea SC D. SA s-a aflat în proces de eliberare a certificatului de atestare a dreptului de proprietate, emis sub nr. x din 7 noiembrie 1994 de către Ministerul Culturii, câteva luni mai târziu de data pronunțării sentinței civile din 5 iulie 1994. Certificatul de atestare a dreptului de proprietate a vizat însă o suprafață de teren mai mare, pârâtul pretinzând că cei 630 mp dobândiți de acesta prin contractul de vânzare-cumpărare nr. x din 8 octombrie 1996 nu făceau parte din suprafața de 1.764 mp, obiect al revendicării.

Deși părți în dosarul în care s-a pronunțat sentința civilă nr. 6873 din 5 iulie 1994, dar și în procedura care se derula în paralel pe cale administrativă, de eliberare a certificatului de atestare a dreptului de proprietate și care viza inclusiv cei 1.764 mp revendicați, nici Ministerul Culturii, emitent al certificatului, și nici beneficiara acestuia, vânzătoarea către pârât, nu au încunoștințat instanța de judecată cu privire la această împrejurare și, mai mult, deși aceasta din urmă fusese deja deposedată de suprafața de teren de 1.764 mp din totalul celor care au făcut obiectul certificatului de atestare, a vândut ulterior suprafața de teren de 630 mp către pârât. Expertul desemnat în cauză să efectueze identificarea terenului astfel vândut a stabilit, în urma cercetării actelor prezentate de părți și pe care le-a avut la dispoziție și a planurilor de situație, că o parte dintre cei 630 mp, respectiv 371,52 mp, face parte din lotul de teren de 1.764 mp conveniți conform sentinței civile nr. 6873 din 5 iulie 1994 foștilor proprietari ai acestuia, respectiv din terenul dobândit și deținut în prezent de reclamante prin transmisiunea succesivă către acestea.

Rezultă așadar că transmițătoarea către pârât a acestui teren apare ca fiind de rea-credință, înstrăinând către pârât o suprafață de teren care nu-i aparținea. Deși pârâtul a susținut ideea că, în lipsa unui proces-verbal, a unei schițe și a unor măsurători la momentul punerii în posesie a vechilor proprietari/moștenitorilor acestora nu se putea pretinde că este vorba de o suprapunere a terenului deținut în fapt de el cu cel revendicat de reclamante ca fiind parte din terenul dobândit de la foștii proprietari, tribunalul a constatat că, din analiza documentelor puse la dispoziția expertului din cauză, măsurătorile și comparațiile efectuate, rezultă că este vorba de aceeași suprafață de teren, iar nu de unele diferite, fiind fără relevanță pe

planul identificării acesteia o eventuală lipsă de reacție din partea reclamantelor sau a autorilor succesivi ai acestora, privind ocuparea sa de către pârât începând cu anul 1996. Ca atare, s-a constatat că, în ceea ce privește comparația dintre titlurile exhibate de părți, cel al reclamantelor este preferabil, provenind de la adevăratul proprietar al terenului, în vreme ce titlul pârâtului are la bază un titlu fondat pe reaua-credință a vânzătoarei.

În ceea ce privește pretenția pârâtului din cererea reconvențională având ca obiect uzucapiunea scurtă, tribunalul a constatat că pârâtul-reclamant invocă în favoarea sa ca just titlu contractul de vânzare-cumpărare nr. x/1996, transcris sub nr. x/1996, nedesființat, încheiat între acesta și vânzătoarea proprietară la acea vreme, SC D. SA, precum și un termen de 10 ani al posesiei exercitată de el asupra imobilului. Față de reclamanțele-pârâte, în contra cărora se invocă uzucapiunea scurtă, condiția privind exercițiul unei posesii neviciate timp de cel puțin 10 ani nu este îndeplinită, acestea devenind proprietățile imobilului în cursul anului 2005, iar în iulie 2012 au exercitat acțiunea de revendicare în contra pârâtului, termenul de prescripție fiind astfel întrerupt.

De asemenea, în condițiile în care pârâtul a devenit proprietar al terenului în baza unui act de vânzare-cumpărare nedesființat, invocarea uzucapiunii față de reclamante este nejustificată, el deținând terenul în proprietate în baza acestui titlu, iar nu ca posesor neproprietar. Mai mult, în luna iunie 2004, terenul era transmis în folosința unei terțe persoane, de către proprietarul de la acea vreme, E. SA, care-l dobândise în anul 2002.

Prin decizia civilă nr. 753/A din 29 septembrie 2017, Curtea de Apel București, secția a III-a civilă și pentru cauze cu minori și de familie, a admis apelul declarat de pârât; a schimbat în parte sentința civilă apelată, a admis în parte acțiunea reclamatelor, a obligat pe pârâtul C. să lase reclamantelor în deplină proprietate și posesie terenul situat în București, str. x, în suprafață de 202 mp, astfel cum a fost identificat și delimitat în Raportul de expertiză în specialitatea topografie efectuat în apel de către expertul judiciar F. și avizat de OCPI București cu procesul-verbal de recepție nr. x/2017.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că susținerile apelantului pârât-reclamant din apelul formulat sunt fondate în parte, doar cu privire la întinderea suprafeței de teren ce a făcut obiectul revendicării la fond cuprinsă în sentința atacată – în sensul că nu o suprafață de 371,52 mp