

TRIBUNALUL CONSTANȚA
SECȚIA I CIVILĂ
DECIZIA CIVILĂ nr. 298
Ședința publică din data de 16 Martie 2023
Completul compus din:
PREȘEDINTE – Adriana Mihaela Vasile
JUDECĂTOR – Laura Ioana Pecheanu
GREFIER – Geafer Dalida

S-a luat în examinare apelul civil formulat de apelanta reclamantă ----- cu domiciliul procesual ales la av. Viorel Papu, în Techirghiol, str. Ecaterina Teodoroiu nr.11, județul Constanța, împotriva sentinței civile nr. -----/25.11.2021 pronunțată de Judecătoria Constanța, în dosarul civil nr. -----/212/2020, în contradictoriu cu intimatul pârât ----- **PRIN PRIMAR**, cu sediul în -----, str. Dr. ----- nr.-----, județul Constanța.

Obiectul cauzei: **acțiune în constatare.**

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din data de 14.02.2023, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea data, parte integrantă din prezenta, când instanța a amânat pronunțarea la data de 01.03.2023 și ulterior la data de 16.03.2023, când, în aceeași compunere, a decis următoarele:

T R I B U N A L U L

Deliberând asupra apelului civil de față:

Prin sentința civilă nr. -----/25.11.2021 pronunțată în dosarul nr. -----/212/2020, Judecătoria Constanța a respins ca neîntemeiată, cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta -----, în contradictoriu cu pârâtul -----, a admis cererea de majorare a onorariului formulată de expertul tehnic judiciar ----- și a stabilit onorariu definitiv în cuantum de 2000lei, cu obligarea reclamantei la plata către expertul tehnic judiciar Boicu Costel a diferenței de onorariu de 1200lei.

Pentru a pronunța această soluție, prima instanță a avut în vedere următoarele:

Prin **cererea de chemare în judecată** înregistrată pe rolul prezentei instanțe la data de 20.07.2020, sub nr. -----/212/2020, reclamanta -----, în contradictoriu cu pârâtul ----- **PRIN PRIMAR** a solicitat instanței constatarea dobândirii, prin efectul prescripției achizitive, a dreptului de proprietate asupra imobilului teren situat în orașul -----, str. Fragilor, nr. 35B, în suprafață de 331m², înscris în cartea funciară a UAT ----- prin încheierea nr. -----/31.01.2018 dată de O.C.P.I. Constanța și obligarea pârâtului la cheltuieli de judecată doar în situația în care se va opune prezentei cereri.

În motivarea în fapt, reclamanta a arătat în esență că la începutul anilor 1970 a luat în stăpânire terenul amintit, l-a îngrădit și l-a folosit ca și grădină. De aproximativ 10 ani a prelat la lucru în Italia, însă în perioadele în care se află acasă, se îngrijește de teren în limita timpului disponibil. A dorit emiterea actelor de proprietate și a fost îndrumată de prepușii pârâtului să suporte cheltuielile de măsurare și intabulare a acestui teren, însă dreptul de proprietate a fost intabulat pe numele pârâtului, terenul fiind în continuare în posesia reclamantei.

În drept, au fost invocate prevederile art. 646, art. 1847, art. 1860, art. 1890 și urm. din V.c.civ. și art. 223 alin. (3) și art. 453 din C.p.c.

În probațiune, a fost solicitată încuviințarea și administrarea probei cu înscrisuri și a probei testimoniale cu doi martori. A apreciat că nu e necesară efectuarea unei expertize având în vedere că terenul are cadastru și intabulare efectuate recent.

Cererea de chemare în judecată a fost legal timbrată, la dosar fiind depusă dovada de achitare a taxei judiciare de timbru în cuantum de 1375 lei, stabilită în conformitate cu prevederile art. 3 alin. (1) din O.U.G. nr. 80/2013 privind taxele judiciare de timbru (f. 16).

La data de 08.09.2020 pârâtul ----- prin Primar a formulat **întâmpinare** (f.20) prin care a solicitat administrarea probei cu înscrisuri și proba cu expertiza tehnică judiciară.

În cauză au fost încuviințate și administrate pentru părți proba cu înscrisuri, proba testimonială cu doi martori, ----- și ----- și proba cu expertiză tehnică judiciară topografică, sens în care la data de 09.04.2021 a fost depus raportul de expertiză tehnică judiciară în specialitatea topografie, cadastru și geodezie, efectuat de expertul judiciar desemnat ----- (f. 86-88), iar la data de 15.09.2021 a fost depusă o completare la raportul de expertiză tehnică judiciară (f.103-104).

Prin cererea înregistrată la data de 06.11.2021, reclamanta a mărit suprafața de teren solicitată de la 331 m.p. la 338 m.p., având în vedere completările la raportul de expertiză topografică efectuată în cauză.

Analizând actele și lucrările dosarului, Judecătoria Constanța a reținut următoarele:

În fapt, s-a reținut în mod determinant că imobilul teren în suprafață de 338 m.p. situat în orașul -----, str. -----, nr. -----, jud. Constanța a fost stăpânit în mod efectiv, încă din perioada anilor 1970 de către reclamanta ----- . Aceasta a îngrădit terenul și l-a folosit cu destinația de grădină de legume și zarzavat.

Așa cum rezultă din raportul de expertiză tehnică judiciară în specialitatea topografie, cadastru și geodezie, efectuat de expertul judiciar ----- și depus la dosarul cauzei la data de 09.04.2021 (f. 86-88) și din completarea la raportul de expertiză tehnică judiciară (f. 103-104), imobilul teren situat în orașul -----, str. -----, nr. ----- județul Constanța are o suprafață de 338 m.p., conform măsurătorilor expertului judiciar, identificat prin punctele 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-1 conform Planului de situație anexat Raportului de expertiză tehnică judiciară topografică.

Prin încheierea nr. -----/31.01.2018 a fost intabulat dreptul de proprietate asupra terenului în favoarea -----

Din înscrisurile depuse la dosar nu a reieșit că reclamanta ar fi achitat în perioada în care a folosit terenul în cauză, taxele și impozitele aferente.

În drept, față de dispozițiile art. 6 alin. (4) din Codul civil în vigoare, art. 3 și art. 82 din Legea nr. 71/2011, art. 6 din Legea nr. 76/2012, instanța de fond a reținut că actul normativ aplicabil instituției uzucapiunii invocate de către reclamantă este Codul civil din 1864, întrucât, astfel cum se va detalia în continuare, posesia invocată de reclamantă a început anterior intrării în vigoare a actualului Codul civil.

Privitor la dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune, s-a reținut că prescripția achizitivă (uzucapiunea) reprezintă modul de dobândire a proprietății sau a altor drepturi reale prin exercitarea posesiei asupra unui bun în condițiile prevăzute de lege, respectiv, pe o durată neîntreruptă de 30 de ani, iar posesia să nu fie afectată de viciile discontinuității, violenței, clandestinității sau echivocului.

Au fost reținute dispozițiile art. 1846, art. 1847, art. 1890 C. civ.

Privitor la dobândirea posesiei, legiuitorul a impus verificarea cumulativă a elementelor *animus* și *corpus*. Elementul material constă în totalitatea faptelor materiale de stăpânire, transformare și folosință, exercitate asupra bunului, iar elementul intențional sau psihologic – *animus rem sibi habendi* constă în intenția de a stăpâni bunul pentru sine, ca un adevărat titular al dreptului de proprietate sau al altui drept real.

Referitor la prima dintre condițiile enunțate, cea privind termenul de exercitare a posesiei, instanța de fond a apreciat că aceasta este îndeplinită, reclamanta stăpânind bunul imobil ce face obiectul prezentului litigiu din jurul anului 1970 până în prezent, prin urmare, perioada de timp scursă până la introducerea cererii este mai mare de 30 de ani – element factual confirmat de către martorii audiați în cauză.

În ceea ce privește cea de-a doua condiție privind exercitarea unei posesii utile, instanța reține că elementul psihologic definește voința celui ce stăpânește lucrul de a se comporta cu privire la acesta ca un proprietar sau ca un titular al altui drept real principal. Din interpretarea art. 1854 C. civ. din 1864 ce prevede că „posesorul este presupus că posedă pentru sine, sub nume de proprietar, dacă nu este probat că a început a posedea pentru altul” instanța reține că textul prezumă că stăpânirea materială a unui lucru este o exprimare a voinței că această stăpânire se face *animo sibi habendi*.

În cauză, conform situației de fapt, instanța de fond a apreciat că reclamanta nu a dat dovadă de o atitudine subiectivă specifică dreptului de proprietate, posesia fiind echivocă atunci când nu sunt sigure nici existența, dar nici lipsa elementului intențional (*animus sibi habendi*).

Instanța de fond a trebuit să aibă în vedere că reclamanta a cunoscut faptul că aceasta nu deținea un drept de proprietate asupra terenului, ci doar un drept de folosință, întrucât dreptul de proprietate aparținea statului și, astfel, posedea pentru altul.

Instanța de fond a constatat că actele de folosință exercitate de reclamantă nu puteau caracteriza o posesie utilă sub nume de proprietar. Raportul juridic dintre stat, ca proprietar și reclamantă este caracteristic prin definiție detenției precare, care nu se confunda cu posesia, deși în ambele cazuri bunul se află în posesia fizică a persoanei, detentorul deține bunul pentru altul, fără a se comporta ca titular al unui drept real.

Un element esențial în stabilirea lipsei elementului intențional este aspectul că reclamantul nu a fost înregistrat în baza de date a Serviciului Public de Impozite și Taxe și nu a achitat taxe și impozite pentru imobilul situat în -----, str. -----, nr. -----, jud. Constanța, pentru perioada pentru care a stăpânit în fapt bunul.

Deși acest element nu poate fi definitoriu prin el însăși pentru stabilirea atitudinii psihice a reclamantului, instanța de fond a constatat că din probele administrate în cauză nu există suficiente alte elemente din care să rezulte manifestarea intenției reclamantului de a se comporta ca un adevărat proprietar, cultivarea unui teren reprezentând acte de folosință ce nu echivalează cu o conduită definitorie în sensul stăpânirii imobilului ca un proprietar, ci doar în sensul obținerii fructelor acestuia. În acest sens, instanța de fond a reținut că și titularul unui drept de folosință (ex. arendaș) efectuează acte de conservare și cultivare a unui teren, astfel că acest aspect nu este suficient, în absența unor elemente suplimentare, pentru a reține o conduită subiectivă specifică proprietarului unui imobil.

Pentru aceste motive, s-a constatat că reclamanta nu a stăpânit ca o veritabilă posesoare imobilul, ci în calitate de detentor precar, instanța de fond a apreciat că stăpânirea exercitată de aceasta nu este de natură a îi putea procura, prin trecerea intervalului de timp prescris de lege, de 30 de ani, dobândirea, prin prescripție achizitivă, a dreptului de proprietate asupra imobilului litigios, motiv pentru care a respins, ca neîntemeiată, cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta -----, în contradictoriu cu pârâțul ----- PRIN PRIMAR.

În ceea ce privește cererea de majorare onorariu expert formulată de către expert judiciar -----, instanța de fond a reținut incidența art. 339 alin. 2 C.proc.civ

De asemenea instanța de fond a apreciat că decontul final solicitat de expert este justificat de complexitatea lucrării efectuate, numărul obiectivelor, timpul afectat pentru efectuarea expertizei, inclusiv durata necesară și costurile suportate de expert, de efectuarea de completări la raportul de expertiză, motiv pentru care, va admite cererea expertului și va majora onorariul de expert stabilit în sarcina reclamantei cu suma de 1200 lei. Astfel, a stabilit onorariu definitiv în cuantum de 2000lei și va obliga reclamanta la plata către expertul tehnic judiciar ----- a diferenței de onorariu de 1200 lei.

Împotriva acestei sentințe civile, în termen legal, a fost declarat apel de către apelanta reclamantă -----, cale de atac înregistrată pe rolul Tribunalului Constanța – Secția I Civilă la data de 18.01.2022 sub același număr unic de dosar.

Apelanta reclamantă a solicitat admiterea apelului, admiterea cererii de chemare în judecată și constatarea faptului că, în urma intervenirii uzucapiunii de lungă durată a devenit proprietara terenului în suprafață de 338 m2, situat în orașul -----, str.Fragilor nr. -----, obligarea intimatului la plata cheltuielilor de judecată din fond și apel, doar în măsura în care nu va fi de acord cu prezenta cerere de apel.

În motivarea apelului, a arătat că, la începutul anilor 70, a luat în stăpânire terenul de mai sus, îngrădindu-l și folosindu-l ca grădină. A cultivat de-a lungul anilor diverse legume, pentru întreținerea sa și a familiei.

De asemenea, apelanta reclamantă arată că s-a comportat întotdeauna ca proprietar al terenului, în ciuda faptului că nu a achitat impozit pentru el. Nu i-a fost cerut niciodată.

În acest context a formulat cerere de chemare în judecată în privința căreia intimatul-pârât nu a invocat faptul că posesia sa nu ar fi afectată de eventuale vicii. Mai mult, pârâtul chiar a fost de acord cu admiterea cererii de chemare în judecată, după precizarea cătimii obiectului ei.

Cu toate acestea, pornind de la ideea esențială și, de fapt de la singurul argument, că nu a achitat impozit pentru acest teren, instanța de fond a apreciat că posesia sa nu poate să fie utilă, deoarece nu ar fi putut să posede pentru mine, ci pentru pârât.

Apelanta reclamantă a indicat critica sentinței apelate și argumentele pentru admiterea cererii de apel și implicit a cererii de chemare în judecată, ca fiind faptul că s-a arătat în literatura de specialitate, văzând dispozițiile art. 1.890 Cod Civil Vechi, că *„urmează ca cel care afirmă că posesia invocată este afectată de un viciu să facă această dovadă”*. Mai mult, potrivit art. 1.854 din același Cod: *„Posesorul este presupus că posedă pentru sine, sub nume de proprietar, dacă nu este probat că a început a poseda pentru altul”*.

În continuare apelanta reclamantă precizează că instanța de fond, fără a avea o astfel de dovadă, a reținut că posesia subsemnatei nu ar fi utilă, cu argumentul esențial și, în definitiv singular, că nu a achitat impozit. Argumentul că posesia nu ar fi fost publică, deci clandestină, din acest motiv este unul ilar: nu poți poseda o suprafață de teren timp de 30 de ani și să ascunzi această posesie.

Instanța de fond de asemenea a făcut confuzie între posesia utilă specifică uzucapiunii și folosință, ignorând curgerea celor 30 de ani în care subsemnata a exercitat-o.

În acest sens apreciază că doar pârâtul ar fi putut susține că posesia sa nu a fost una utilă, că ar fi fost clandestină. În această cheie este și art. 1.854 din Codul Civil vechi dar și art. 926 alin (2) din NCC: *„Numai persoana față de care posesia este tulburată sau clandestină poate invoca aceste vicii.”* Deși, evident, nu este aplicabil, Noul Cod Civil a preluat și nuanțat viziunea Vechiului Cod Civil asupra caracterului relativ al viciilor posesiei specifice uzucapiunii;

În plus, apelanta reclamantă a precizat că instanța a ignorat pe deplin și declarațiile martorilor audiați, care au relatat că s-a comportat ca un veritabil proprietar al terenului; fatalmente, instanța de fond s-a situat peste poziția procesuală a pârâtului, a ignorat-o, poziție care a fost la momentul concluziilor pe fond în sensul admiterii acțiunii, așa cum se poate observa în încheierea premergătoare sentinței, cea care cuprinde dezbaterile pe fond.

În drept au fost invocate prevederile art. 646,1847 și urm. Vechiul Cod Civil, 926 alin. (2) NCC, art. 35, 223 alin. (3), 453 și 466 din CPC.

În dovedirea apelului s-a solicitat proba cu înscrisuri

Intimatul pârât nu a depus întâmpinare, însă s-a prezentat la judecata apelului, prin reprezentant, arătând că este de acord cu admiterea apelului.

În apel a fost administrată proba cu înscrisuri, respectiv avizarea de către OCPI a raportului de expertiză efectuat la fondul cauzei.

Examinând legalitatea și temeinicia sentinței civile apelate prin prisma criticilor formulate, Tribunalul reține următoarele:

Pentru a se putea dobândi proprietatea bunului prin uzucapiunea de 30 de ani, posesorul trebuie să îndeplinească două condiții: să posede bunul în tot timpul prevăzut de lege, adică 30 ani; posesia să fie utilă, adică neafectată de vreun viciu, după cum dispune art.1847 Codul Civil.

Posesorul trebuie să posede pentru sine, cu intenția de a se comporta ca proprietar pe tot termenul prevăzut de lege.

Art.1847 din Codul Civil are în vedere cinci calități ale posesiei: continuă, neîntreruptă, netulburată, publică și sub nume de proprietar.

Prima instanță a reținut îndeplinirea condiției uzucapiunii privind termenul de exercitare a posesiei, apreciind că aceasta este îndeplinită, reclamanta stăpânind *bunul imobil ce face obiectul prezentului litigiu din jurul anului 1970 până în prezent*, prin urmare, perioada de timp scursă până la introducerea cererii este mai mare de 30 de ani – element factual confirmat de către martorii audiați în cauză.

Această constatare a instanței nu a făcut obiect al apelului, prin urmare se bucură de autoritate de lucru judecat și nu mai poate face obiect al analizei în apel.

Prima instanță a respins acțiunea reținând în esență că posesia exercitată de reclamantă este afectată de viciul echivocului, respectiv, faptul că nu sunt sigure nici existența, dar nici lipsa elementului intențional.

În acest sens, a reținut dispozițiile art. 1854 C. civ. din 1864, apreciind că reclamanta nu a dat dovadă de o atitudine subiectivă specifică dreptului de proprietate. Concluzia primei instanțe s-a bazat pe împrejurarea că reclamantul a cunoscut faptul că aceasta nu deținea un drept de proprietate asupra terenului, ci doar un drept de folosință, întrucât dreptul de proprietate aparținea statului și, astfel, poseda pentru altul.

Instanța a mai constatat că actele de folosință exercitate de reclamantă nu puteau caracteriza o posesie utilă sub nume de proprietar și că raportul juridic dintre stat, ca proprietar, și reclamantă este caracteristic prin definiție detenției precare.

În drept: Art. 1854 C.civ. 1864 - Posesorul este presupus că posedă pentru sine, sub nume de proprietar, dacă nu este probat că a început a poseda pentru altul

Analizând îndeplinirea condițiilor uzucapiunii, instanța de apel reține că dispozițiile art. 1854 C.Civ. 1864 instituie o prezumție relativă în favoarea posesorului, în sensul că acesta posedă sub nume de proprietar, astfel că revine adevăratului proprietar sarcina să facă dovada că posesorul nu este decât un detentor precar.

O asemenea dovadă nici nu a fost invocată, nici nu a fost făcută de către partea adversă, ----- exprimându-și în mod neechivoc poziția procesuală în sensul că este de acord cu admiterea acțiunii.

Pe de altă parte, cu toate că prima instanță a reținut că neplata taxelor și impozitelor nu este un element definitoriu prin el însuși pentru stabilirea atitudinii psihice a reclamantului, a reținut că acesta este un element esențial în stabilirea lipsei elementului intențional, întrucât din probele administrate în cauză nu există suficiente alte elemente din care să rezulte manifestarea intenției reclamantului de a se comporta ca un adevărat proprietar, cultivarea unui teren reprezentând acte de folosință ce nu echivalează cu o conduită definitorie în sensul stăpânirii imobilului ca un proprietar, ci doar în sensul obținerii fructelor acestuia.

Or, practica judiciară și doctrina au admis că plata sau neplata taxelor și impozitelor nu poate fi un element esențial în aprecierea elementului intențional al posesiei.

Elementul psihologic, intențional sau animus constă în intenția sau voința celui care posedă de a exercita stăpânirea lucrului pentru sine, adică sub nume de proprietar.

Martora audiată a declarat succint, dar relevant, că reclamanta este cunoscută ca proprietar și nu a contestat nimeni dreptul de proprietate al acesteia. De asemenea, posesia exercitată de reclamantă este cunoscută de adevăratul proprietar, intimatul -----, care nu s-a opus acestei posesii.

În considerarea argumentelor expuse, având în vedere poziția procesuală a intimatului, Tribunalul reține, contrar soluției primei instanțe, că posesia exercitată de apelanta reclamantă asupra terenului, astfel cum a fost identificat prin raportul de expertiză efectuat în cauză, este utilă și poate fundamenta dobândirea dreptului de proprietate în temeiul uzucapiunii.

În consecință, față de dispozițiile art. 480 alin.2 Codul de Procedură Civilă tribunalul va admite apelul; va schimba în parte sentința civilă apelată (observând că nu a făcut obiect al apelului soluția în privința cererii de majorare a onorariului de expert) în sensul că:

Va admite cererea, astfel cum a fost modificată.

Va constata că reclamanta ----- a dobândit, ca efect al uzucapiunii de 30 de ani, dreptul de proprietate asupra imobilului teren în suprafață de 338 mp, situat în localitatea -----, str. ----- nr. -----, jud. Constanța, delimitat prin punctele 1-12, astfel cum a fost identificat în planul de amplasament și delimitare a imobilului (anexa 1 a completării Raportului de expertiză, întocmit de expertul tehnic judiciar -----).

Cu privire la cererea de majorare a onorariului de expert formulată în apel de expertul tehnic -----, Tribunalul o va respinge ca nefondată, față de dispozițiile art. art. 339 alin. 2 C.proc.civ., și cuantumul onorariului definitiv stabilit de instanța de fond, rpecum și împrejurarea că în apel expertul nu a realizat lucrări suplimentare sau lămurir, ci doar avizarea raportului de expertiză de către OCPI.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE**

Admite apelul formulat de apelanta reclamantă ----- cu domiciliul procesual ales la av. Viorel Papu, în Techirghiol, str. Ecaterina Teodoroiu nr.11, județul Constanța, împotriva sentinței civile nr. -----/25.11.2021 pronunțată de Judecătoria Constanța, în dosarul civil nr. -----/212/2020, în contradictoriu cu intimatul pârât ----- PRIN PRIMAR, cu sediul în -----, str. ----- nr. -----, județul Constanța.

Schimbă în parte sentința civilă apelată, nr. -----/25.11.2021 pronunțată în dosarul nr. -----/212/2020.

Admite cererea, astfel cum a fost modificată.

Constată că reclamanta ----- a dobândit, ca efect al uzucapiunii de 30 de ani, dreptul de proprietate asupra imobilului teren în suprafață de 338 *mp*, situat în localitatea -----, str. ----- nr. -----, jud. Constanța, delimitat prin punctele 1-12, astfel cum a fost identificat în planul de amplasament și delimitare a imobilului (anexa 1 a completării Raportului de expertiză, întocmit de expertul tehnic judiciar -----).

Respinge ca nefondată cererea de majorare a onorariului de expert formulată în apel de expertul tehnic -----.

Definitivă.

Pronunțată astăzi, 16.03.2023, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

PREȘEDINTE
Adriana Mihaela Vasile

JUDECĂTOR
Laura Ioana Pecheanu

GREFIER
Dalida Geafer