

Apel. Plângere împotriva încheierii de carte funciară. Vânzarea posesiei fără respectarea dreptului de preemțiune instituit de prevederile art. 4 din Legea nr. 17/2014. Decizia nr. 58/2022, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție , în dosar nr. 1166/1/2022, în complet pentru dezlegarea unor chestiuni de drept.

Prin cererea înregistrată pe rolul acestei instanțe la data de 18.11.2020, sub dosar nr. yyyy/yyy/2020, petentul BBB, notar public, în nume propriu și în calitate de mandatar legal pentru petenții FFF și TTT a formulat plângere împotriva încheierilor de respingere a cererilor de reexaminare nr .ZZZZZ/2020 și SSSSS/2020 emise de OCPI Alba, BCPI Alba Iulia.

În fapt, a arătat că în data de 05.10.2020 s-a încheiat la sediul biroului notarului public BBB actul aut. nr.2018/2020 prin care părțile au înstrăinat dreptul de posesie afișată și necontestată asupra următoarelor imobile:

- imobilul situat administrativ în extravilanul loc. - arabil în suprafață de 3700 mp;
- imobilul situat administrativ în extravilanul loc..... fâneată în suprafață de 6000 mp.

Prin încheierea atacată, s-a respins notarea întrucât în opinia BCPI nu s-a respectat procedura prevăzută de art.4, alin.1 din Legea nr.17/2014, iar după părerea registratorului, legea amintită anterior prevede în mod expres că aceasta se referă nu doar la înstrăinarea dreptului de proprietate, ci și la înstrăinarea posesiei.

Argumentarea BCPI se referă la Decizia nr.3/02.03.2020 emisă de ANCPI, în viziunea căreia legiuitorul nu distinge între înstrăinarea proprietății și înstrăinarea posesiei și nu este prevăzută (înstrăinarea prin vânzarea posesiei) de prevederile Legii nr.17/2014, menționate în mod expres în art.20.

Argumentele deciziei sunt profund ilegale întrucât este indubitabil că Legea nr. 17/2014 se referă evident la înstrăinarea dreptului de proprietate, altfel: titlul acestuia este „Legea nr.17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului.”

A arătat că art.4, alin (3) din Legea nr.17/2014 prevede în mod expres "solicitarea și utilizarea certificatului de carte funciară în contractele translativă privind bunurile imobile și alte drepturi reale fac pe deplin dovada bunei - credințe atât a părților din contract, cât și pentru profesionistul instrumentator, cu privire la calitatea de proprietar a vânzătorului asupra imobilului supus vânzării conform descrierii din cartea funciară” . Art.5 alin (2) din Legea nr. 17/2014 prevede în mod expres "Cererea de înscriere în cartea funciară a dreptului de proprietate, formulată în baza hotărârii judecătorești care ține loc de contract de vânzare, se respinge dacă nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de prezenta lege”.

În Ordinul nr.719 din 12 mai 2014 privind aprobarea normelor metodologice pentru aplicarea Titlului I din Legea nr.17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr.

268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, art.2 alin (1) se prevede în mod expres că "se aplică transferului dreptului de proprietate realizat în baza unui contract de vânzare-cumpărare autentificat de notarul public, precum și în baza unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare, dacă antecontractul este încheiat potrivit prevederilor Legii nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, și ale legislației în materie", iar alin (2) prevede „ transferul dreptului de proprietate, realizat în modalitățile prevăzute la alin (1), poate avea ca obiect atât întregul teren, cât și o cotă-parte din dreptul asupra acestuia".

A mai arătat că art.5 alin (1) lit. b din același act normativ prevede că „În vederea înstrăinării terenului, vânzătorul depune la primărie cererea privind afișarea ofertei de vânzare, însoțită de aceasta și de următoarele documente:

b) o copie legalizată de notarul public ori instanța de judecată, după caz, sau certificată pentru conformitate de către funcționarii primăriei a actului de proprietate asupra terenului ce face obiectul ofertei de vânzare (după caz: contract de vânzare cumpărare, contract de donație, proces-verbal de predare-primire, sentință/decizie civilă definitivă și irevocabilă, titlu de proprietate, certificate de moștenitor, contract de schimb, act de lichidare a patrimoniului, altele asemenea)".

Anexa nr. IA din norme privind afișarea ofertei de vânzare se referă la faptul că vânzătorul face aceasta ofertă în calitate de proprietar.

Prin Sentința civilă nr. 256/2021, pronunțată de Judecătoria Alba Iulia s-a respins ca neîntemeiată plângerea petentului BBB, notar public în cadrul Circumscripției Judecătoria Sebeș, în nume propriu și în calitate de mandatar legal al petenților TTT, FFF, formulată împotriva încheierii de respingere de reexaminare nr. ZZZZZ/11.11.2020, pronunțată în dosarul nr. ZZZZZ/28.10.2020 al Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia și împotriva încheierii de respingere de reexaminare nr. sssss/11.11.2020, pronunțată în dosarul nr. sssss/28.10.2020 al Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia.

Împotriva acestei sentințe a formulat apel petentul BBB, solicitând schimbarea în totalitate a hotărârii apelate și ca atare obligarea Biroului de Publicitate Imobiliară Alba Iulia să noteze dreptul de posesie faptică în favoarea tui FFF, conform Actul aut.nr.2018/2020 de NP BBB.

Prin Decizia civilă nr. 543/A/2021, Tribunalul Alba a admis apelul declarat de petentul BBB împotriva Sentinței civile nr. 256/2021, pronunțate de Judecătoria Alba Iulia, în dosar nr. yyyy/yyy/2020, a schimbat în tot sentința atacată și rejudecând, a admis plângerea formulată de petentul BBB – notar public în cadrul Circumscripției Judecătoria Sebeș, domiciliat în S. și a dispus anularea încheierii de respingere a cererii de reexaminare nr. zzzzz/11.11.2020 a BCPI Alba Iulia, pronunțată în dosar nr. zzzzz /2020 și a încheierii de respingere a cererii de reexaminare nr. sssss/11.11.2020 a BCPI Alba Iulia, pronunțată în dosar nr. sssss/2020, cu consecința notării posesiei faptice în favoarea lui FFF, conform actului autentificat sub nr. 2018/2020 al BNP BBB.

În motivare Tribunalul a reținut următoarele:

Tribunalul constată că prin încheierile nr. aaaaa/2020, respectiv nr. bbbb/2020 au fost respinse cererile formulate de FFFF prin notar BBB privind notarea în cartea funciară nr..... a vânzării posesiei asupra imobilelor situate administrativ în extravilanul

loc. arabil în suprafață de 3.700 mp și în extravilanul- fâneață în suprafață de 6000 mp.

Împotriva acestor încheieri s-au formulat cereri de reexaminare care au fost respinse prin încheierea nr. ZZZZZ/2020 și respectiv încheierea nr. SSSSS/2020, reținându-se că prin Decizia nr. 3/02.03.2020, s-a statuat că și în cazul înstrăinării prin vânzare a posesiilor ce au ca obiect imobile situate în extravilan se aplică prevederile Legii nr. 17/2014.

Conform art.13 alin. 3 din Legea 7/1996 “posesia de fapt înscrisă în documentele tehnice potrivit alineatelor anterioare se notează în cărțile funciare deschise ca urmare a finalizării înregistrării sistematice”.

Potrivit alin. 5 al aceluiași articol „posesia notată în cartea funciară și efectele juridice ale acesteia pot fi dobândite în temeiul actelor juridice între vii, translativ sau constitutive, încheiate în formă autentică, inclusiv prin măsuri de executare silită sau pentru cauză de moarte, care se notează în cartea funciară”, iar alin. 6 stabilește că „ultimul posesor notat în cartea funciară va beneficia de intabularea dreptului său de proprietate, din oficiu, la împlinirea termenului de 3 ani, în condițiile prevăzute la alin. (7), ca efect al joncțiunii posesiilor anterioare cu posesia sa”.

În toate cazurile în care s-a notat posesia în cartea funciară, dreptul de proprietate va putea fi intabulat ulterior, în următoarele condiții: a) din oficiu, la împlinirea unui termen de 3 ani de la momentul notării în cartea funciară, dacă nu a fost notat niciun litigiu prin care se contestă înscrierile din cartea funciară. În acest caz, prin derogare de la reglementările referitoare la uzucapiune, dreptul de proprietate se consideră dobândit prin efectul legii și de la data împlinirii acestui termen, fără nicio altă justificare sau procedură.

În consecință, Tribunalul constată că posesia notată în cartea funciară, în condițiile arătate anterior, generează recunoașterea dreptului de proprietate în favoarea posesorului la împlinirea termenului prevăzut de lege. Astfel, prevederile legale expuse anterior recunosc posesiei efecte excepționale, respectiv dobândirea dreptului de proprietate ca urmare a uzucapiunii.

Uzucapiunea sau prescripția achizitivă reprezintă dobândirea proprietății asupra unui bun printr-o posesie prelungită, în termenul și în condițiile prevăzute de lege. Posesia trebuie să întrunească cele două elemente constitutive, corpus și animus, respectiv elementul material, ce presupune un contact direct, efectiv cu bunul, precum și elementul psihologic sau intențional, dat de 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.

Prin urmare, trebuie făcută distincție între uzucapiune ca mod originar de dobândire a dreptului de proprietate și dobândirea dreptului de proprietate prin cumpărare. Astfel, posesorul dobândește dreptul de proprietate la împlinirea termenului prevăzut de lege, ca urmare a exercitării posesiei, iar **nu** ca urmare a unui act translativ de proprietate, care impune respectarea dispozițiilor art. 4 din Legea nr. 17/2014 privind procedura preemțiunii drept condiție pentru înstrăinarea terenurilor agricole extravilane.

În consecință, se apreciază că în cauză notarea posesiei în cartea funciară nu presupune transmiterea automată a proprietății, contrar celor reținute de instanța de fond și nu are un asemenea efect, astfel că urmarea procedurii prev. de art. 4 din Legea nr. 17/2014 nu este obligatorie în acest caz, instanța nefiind ținută de dezlegările date prin Decizia nr. 3/02.03.2020.

