

# **Capitolul I. Principii aplicate în practica judiciară la soluționarea acțiunilor în revendicare imobiliară**

## **Secțiunea 1. Soluționarea acțiunii în revendicare în ipoteza în care ambele părți au titluri scrise**

**I. Invocarea de către ambele părți a titlurilor de proprietate eliberate în temeiul Legii nr. 18/1991. Compararea titlurilor în acțiunea în revendicare. Hotărâre judecătorească anterioară cu privire la anularea unuia dintre titluri**

În cadrul acțiunii în revendicare formulate de reclamantii au fost depuse titluri de proprietate eliberate în condițiile Legii nr. 18/1991, atât de reclamantii, cât și de pârâți, situație ce a condus la compararea titlurilor de proprietate, pentru a se stabili care este cel mai bine caracterizat și a se face aplicarea art. 480 C. civ. Instanța a reținut că pârâții nu au făcut dovada că dețin un titlu de proprietate cu privire la acest teren și, mai mult decât atât, demersurile acestora de a anula titlul de proprietate invocat de reclamantii au fost zadarnice, așa cum rezultă din cuprinsul hotărârilor depuse la dosarul cauzei. Prin aceleași hotărâri a fost anulat titlul de proprietate emis în favoarea autorului pârâților pentru suprafețele de teren ce au făcut obiectul revendicării.

Așa cum rezultă din hotărârile judecătorești menționate, dreptul de proprietate s-a stabilit în mod definitiv în favoarea reclamantilor, aceștia prezentând un titlu de proprietate opozabil pârâților, pentru suprafețele de teren revendicate. Cum, după intrarea în vigoare a Legii nr. 18/1991, singura dovadă a dreptului de proprietate o constituie titlul eliberat în condițiile acestei legi, reclamantii au făcut dovada dreptului de proprietate asupra suprafețelor de teren ce fac obiectul revendicării, situație în care în mod legal instanțele au făcut aplicarea art. 480 C. civ., pârâții fiind posesori neproprietari.

*C.A. Craiova, s. civ., dec. nr. 20/09.01.2008, în Jurindex*

Prin cererea formulată la data de 13.09.2002 la Judecătoria Strehaia, reclamantii E.U. și E.N. au chemat în judecată pârâții E.D. și E.B., pentru ca, prin hotărârea ce se va pronunța, aceștia să fie obligați să le lase în deplină proprietate și liniștită posesie mai multe suprafețe de teren pe care le ocupă, suprafețe care au aparținut autorilor E.U. și E.S. La data de 4.10.2002, reclamantii au precizat acțiunea, așa cum rezultă din încheierea de ședință din acea dată, indicând suprafețele revendicate, așa cum sunt identificate în titlul de proprietate nr. 69386 din 27.05.2002, emis pe numele lui E.S., și au solicitat obligarea pârâților la plata sumei de 6.000.000 lei reprezentând contravaloarea lipsei de folosință a terenurilor. Precizarea formulată oral în instanța de judecată a fost depusă în scris la data de 24.03.2003. Pârâții nu au formulat întâmpinare.

Reclamantii au formulat cerere de strămutare a cauzei, care a fost admisă, judecarea procesului fiind strămutată la Judecătoria Craiova, cu păstrarea actelor îndeplinite de instanță înainte de strămutare. La Judecătoria Craiova, cauza a fost înregistrată sub nr. 13120/2003 și, prin sentința civilă nr. 14048/16.12.2003, a fost admisă acțiunea precizată, au fost obligați pârâții să lase în deplină proprietate și liniștită posesie

reclamanților terenul în suprafață de 366 mp, terenul de 750 mp, terenul de 1220 mp și terenul în suprafață de 99 mp, situate pe raza comunei E., sat Ș., jud. M.; au fost obligați pârâții la plata sumei reprezentând contravaloarea lipsei de folosință a terenurilor și la cheltuieli de judecată. Instanța a reținut, pe baza raportului de expertiză întocmit în cauză, coroborat cu recunoașterea la interogatoriu a pârâților și proba testimonială, că în cauză pârâții ocupă fără drept terenul proprietatea reclamanților, situație în care își găsesc aplicarea dispozițiile art. 480 și art. 483 C. civ.

Împotriva acestei sentințe au declarat apel pârâții.

Tribunalul Dolj, prin decizia civilă nr. 384/05.07.2007, a respins apelul declarat de pârâții E.D. și E.B. împotriva sentinței civile nr. 14084/16.12.2003, pronunțată de Judecătoria Craiova, în contradictoriu cu intimații reclamanți E.U. și E.N. Pentru a pronunța astfel, instanța a reținut că pârâții nu au făcut dovada că dețin un titlu de proprietate cu privire la acest teren și, mai mult decât atât, demersurile acestora de a anula titlul de proprietate invocat de reclamanți au fost zadarnice, așa cum rezultă din cuprinsul hotărârilor depuse la dosarul cauzei (sentința civilă nr. 1443/06.12.2005, pronunțată de Judecătoria Strehăia, decizia civilă nr. 259/A/05.05.2006, pronunțată de Tribunalul Mehedinți, decizia civilă nr. 1428/2/R/04.12.2006, pronunțată de Tribunalul Mehedinți, decizia civilă nr. 2718/21.09.2006, pronunțată de Curtea de Apel Craiova, și decizia civilă nr. 562/R/10.04.2007, pronunțată de Tribunalul Mehedinți). Prin aceleași hotărâri, a fost anulat titlul de proprietate emis în favoarea autorului pârâților, pentru suprafețele de teren ce au făcut obiectul revendicării.

În termen legal, pârâții E.D. și E.B. au declarat recurs împotriva acestei decizii.

Soluționând recursul, Tribunalul Mehedinți, prin decizia civilă nr. 1428/2/R/04.12.2006, a respins cererea de recurs, menținând sentința civilă. Împotriva acestei decizii civile pârâții E. au formulat contestație în anulare, care a fost respinsă prin decizia nr. 562/R/10.04.2007, de același tribunal.

Așa cum rezultă din hotărârile judecătorești menționate mai sus, dreptul de proprietate s-a stabilit în mod definitiv în favoarea reclamanților, aceștia prezentând un titlu de proprietate opozabil pârâților, pentru suprafețele de teren revendicate. Adevărul depusă în instanța de recurs, ca act nou, nr. 565/07.02.2007, eliberată de Primăria E. cu privire la evidențele agricole, nu este de natură a schimba soluția adoptată de instanța de fond și de apel, având în vedere că situația respectivă a fost analizată în cadrul procesului de reconstituire a dreptului de proprietate, instanțele pronunțându-se prin hotărâri irevocabile cu privire la existența acestui drept. Prin hotărârile judecătorești pronunțate în anularea titlurilor de proprietate, s-au rectificat vecinătățile terenului revendicat, situație în care acestea concordă cu cele constatate în raportul de expertiză întocmit la instanța de fond.

Cum, după intrarea în vigoare a Legii nr. 18/1991, singura dovadă a dreptului de proprietate o constituie titlul de proprietate eliberat în condițiile acestei legi, reclamanții au făcut dovada dreptului de proprietate asupra suprafețelor de teren ce fac obiectul revendicării, situație în care în mod legal instanțele au făcut aplicarea art. 480 C. civ., pârâții fiind posesori neproprietari.

În funcție de cele expuse, a fost respins ca neîntemeiat recursul declarat de pârâți, conform art. 312 alin. (1) C. proc. civ.

## **2. Compararea titlurilor în acțiunea în revendicare, când unul dintre ele este o hotărâre judecătorească pronunțată în soluționarea unei acțiuni în constatare**

Când ambele părți invocă titluri de proprietate, instanța are obligația de a compara titlurile și de a da preferință celui mai bine caracterizat.

În speță, titlul pârâtului este un act autentic de vânzare-cumpărare opozabil tuturor subiectelor de drept și, anterior acestuia, titlul autorilor săi (vanzătorii) îl constituie acte de reconstituire a proprietății care datează din 1995 și 1998. Valabilitatea acestor acte nu poate fi contestată, prin hotărâre judecătorească anterioară fiind respinsă acțiunea reclamantului de constatare a nulității lor. La rândul său, reclamantul invocă o hotărâre judecătorească pronunțată în soluționarea unei acțiuni în constatare, care nu are efect constitutiv de drepturi și nu poate fi opusă decât părții ce a stat în litigiu. În plus, hotărârea respectivă a fost pronunțată după ce reconstituirea dreptului de proprietate pentru autorii pârâtului a fost făcută. În atare situație, titlul pârâtului este mai bine caracterizat, ceea ce impune soluția de respingere a acțiunii în revendicare.

*C.A. Craiova, s. civ., dec. nr. 117/05.02.2008, în Jurindex*

Prin acțiunea înregistrată la 16.09.2005, reclamantul N.G. a chemat în judecată pârâtul O.D., solicitând ca, prin hotărârea ce se va pronunța, pârâtul să-i lase în deplină proprietate și liniștită posesie suprafața de 656,21 mp teren situat în T. La data de 19.12.2005, reclamantul a precizat acțiunea, solicitând introducerea în cauză în calitate de pârâți a numiților B.G., B.N., B.N.

Prin sentința civilă nr. 3554/14.07.2006, pronunțată de Judecătoria Slatina, a fost admisă acțiunea reclamantului N.G. împotriva pârâtului O.D., care a fost obligat să lase în deplină proprietate și liniștită posesie reclamantului suprafața de 656,21 mp situată în S. și să ridice gardul împrejmuitoare de pe latura de est având lungimea de 17,98 m. Pentru a ajunge la această concluzie, instanța a avut în vedere probatoriul administrat cu acte în dosar, pârâtul neputând face dovada că este titular al dreptului de proprietate asupra bunului revendicat, reclamantul având drept de proprietate recunoscut prin decizia civilă nr. 691/06.09.2005, pronunțată de Tribunalul Olt.

Împotriva acestei sentințe a formulat recurs O.N.D.

Prin decizia civilă nr. 277/16.10.2007, Tribunalul Olt a admis apelul declarat de O.N.D. împotriva sentinței civile nr. 2472/27.04.2007 a Judecătoria Slatina și a schimbat sentința, în sensul că a respins acțiunea reclamantului N.G. ca neîntemeiată.

Examinând întregul material probator administrat în cauză prin acte, cu raportare la susținerile părților și dispozițiile art. 480 C. civ., art. 111 C. proc. civ. și art. 1169-1170 C. civ., instanța a reținut că titlul invocat de către reclamantul-intimat este decizia civilă nr. 691/06.09.2005, pronunțată de Tribunalul Olt, soluție dată într-o acțiune în constatare promovată de N.G. împotriva Primăriei S. Acest titlu ce se solicită a fi folosit împotriva apelantului-pârât nu îi este opozabil acestuia, deoarece în acest litigiu părți au fost N.G. și Primăria S. Apelantul prezintă actul autentic de vânzare-cumpărare nr. 2736/29.06.2000, prin care face dovada certă a faptului că a cumpărat de la F.H. 10.000 mp teren în jud. O., teren pe care F.T. l-a primit prin reconstituire în intravilanul și extravilanul localității prin titlul de proprietate nr. 6773/63 din 14.02.1995, teren cert identificat conform contractului prin documentația cadastrală și nr. cadastral având suprafața totală de 9999,50 mp.

Al doilea act de vânzare-cumpărare autentic are nr. 74 din 9.01.2001, vânzarea fiind făcută de frații B. (G., N. și N.) pentru 5533 mp, 793,49 mp, 2116,92 mp, 1298,899 mp, terenuri care au fost reconstituite acestora de pe urma autoarei B.E., prin titlul de pro-

prietate nr. 15187/17 din 11.05.1998, cu indicarea exactă a soarel și parcelelor, terenuri care au fost cumpărate de către apelantul-reclamant și erau înscrise în cartea funciară.

S-a apreciat că apelantul a prezentat titluri care dovedesc cert proprietatea sa asupra acestor suprafețe de teren în posesia cărora a intrat prin vânzare-cumpărare, actul fiind un mod de dobândire a proprietății în condițiile art. 644-645 C. civ. și dând dreptul cumpărătorului de a se bucura și de a dispune de bun în mod exclusiv și absolut.

Instanța a reținut că, prin sentința civilă nr. 1914/26.03.2001, pronunțată de Judecătoria Slatina, s-a soluționat cererea lui N.G. de constatare a proprietății pentru o casă de locuit și 4000 mp teren situat în S., în sensul că acesta este proprietarul imobilului compus din casă cu 2 camere, hol și terenul aferent de 500 mp.

Cererea formulată de O.G., prin care s-a solicitat constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare autentic cu nr. 74/2001, a fost respinsă ca neînte-meiată. S-a respins cererea intervenienților B. având ca obiect anularea procesului-verbal de punere în posesie a reclamantului pentru 500 mp, încheiat în anul 1994.

Prin sentința civilă nr. 4770/24.08.2000, Judecătoria Slatina a admis acțiunea formulată de petent, cauza fiind trimisă pentru rejudecare de Tribunalul Olt, prin decizia civilă nr. 4111/20.10.2000, în rejudecare pronunțându-se sentința civilă nr. 1914/26.03.2001, care a fost examinată anterior. Prin decizia Tribunalului Olt nr. 1781/29.06.2001, recursul declarat de N.G. și membrii familiei B. împotriva sentinței civile nr. 1914/26.03.2001 a fost respins ca nefondat. Este de reținut și faptul că, prin sentința civilă nr. 7305/2001, s-a respins cererea formulată de N.G. pentru anularea titlului de proprietate al familiei B. având nr. 15187/17 din 11.05.1998. Instanța a reținut că efectiv în speța dedusă judecății s-a creat riscul – care nu poate fi acceptat de instanță – ca unui neproprietar neposesor să i se creeze drept de proprietate pentru un teren pentru care s-au făcut dovezi certe ca fiind proprietate legal dobândită de apelant, hotărârea invocată de intimat neputându-i fi opozabilă, deoarece aceasta ar însemna o abatere de la normele procedurale, o încălcare a dispozițiilor referitoare la apărarea și garantarea proprietății stabilită prin Constituție și Codul civil.

Împotriva acestei decizii a declarat recurs N.G.

Recursul nu este fondat, pentru următoarele considerente: instanța a constatat că invocarea motivelor de recurs prevăzute de art 304 pct. 7 și 8 C. proc. civ. nu are incidență în speță, astfel că recursul a fost analizat din perspectiva art. 304 pct. 9 C. proc. civ., criticile privind modul de aplicare a dispozițiilor legale în materia acțiunii în revendicare. Reclamantul avea obligația prevăzută de art. 1169 C. civ. de a dovedi dreptul său de proprietate asupra terenului revendicat și ocupațiunea abuzivă exercitată de pârât. Reclamantul a invocat drept titlu de proprietate decizia civilă nr. 691/06.09.2005 a Tribunalului Olt, prin care s-a constatat că reclamantul este proprietarul suprafeței de 656,21 mp situat în S., hotărârea fiind pronunțată în contradictoriu cu Primăria S. La rândul său, pârâtul a arătat că a dobândit suprafața de 1 ha teren extravilan în tarlăua 30, parcela 43, pentru care a fost reconstituit dreptul de proprietate a autoarei sale cu titlu particular, F.T. (titlul nr. 6773/63 din 14.02.1995), precum și suprafața de 1 ha compusă din două parcele situate în tarlăua 30, parcela 155, respectiv în tarlăua 112/1, parcela 2, pentru care s-a reconstituit drept de proprietate autoarei cu titlu particular B.E. (titlul nr. 15187/17 din 11.05.1998). Reclamantul a dobândit aceste terenuri prin contractele de vânzare-cumpărare autentificate sub nr. 2736/29.06.2000, respectiv nr. 74/09.01.2001. În această situație, când ambele părți invocă titluri de proprietate, instanța are obligația de a compara titlurile și de a da preferință celui mai bine caracterizat. Titlul pârâtului este un act autentic de vânzare-cumpărare opozabil tuturor subiectelor de drept și, anterior acestuia, titlul autorilor săi (vânzătorii) îl constituie acte de reconstituire a proprietății care datează din

1995 și 1998. Valabilitatea acestor acte nu poate fi contestată, prin hotărâre judecătorească anterioară fiind respinsă acțiunea reclamantului de constatare a nulității lor.

La rândul său, reclamantul invocă o hotărâre judecătorească pronunțată în soluționarea unei acțiuni în constatare, care nu are efect constitutiv de drepturi și nu poate fi opusă decât părții ce a stat în litigiu. În plus, hotărârea respectivă a fost pronunțată după ce reconstituirea dreptului de proprietate pentru autorii pârâtului a fost făcută. În atare situație, titlul pârâtului este mai bine caracterizat, ceea ce impune soluția de respingere a acțiunii în revendicare, soluție adoptată de tribunal.

Față de împrejurarea că recursul este o cale extraordinară de atac în cadrul căreia nu se mai poate analiza temeinicia hotărârilor anterioare, instanța verifică doar modul de aplicare a legii, nu și starea de fapt. În atare situație, s-a constatat că tribunalul a aplicat corect dispozițiile art. 480 C. civ., deoarece reclamantul nu a dovedit cu acte de proprietate opozabile pârâtului dreptul său de proprietate, în timp ce ocupațiunea exercitată de pârât este justificată prin contract autentic de vânzare-cumpărare, suprafețele de teren cumpărate fiind înscrise în cartea funciară.

Prin motivele de recurs, reclamantul încearcă să atragă atenția instanței asupra lipsei titlului pârâtului, însă, înainte de a analiza titlul pârâtului într-o acțiune în revendicare, se analizează titlul invocat de reclamant. Așa cum s-a arătat, acțiunea în constatare nu poate fi opusă pârâtului, iar o împrumutire a reclamantului de către primărie, așa cum se susține prin motivele de recurs, nu a existat.

Apreciind ca nefondate motivele de recurs, în temeiul art. 312 C. proc. civ., recursul a fost respins.

### **3. Reclamant care nu stăpânește terenul pe amplasamentul corect indicat la data efectuării măsurătorilor. Pârât care își dovedește atât proprietatea, cât și posesia asupra terenului. Caracterul netemeinic al acțiunii în revendicare**

**Reclamantul nu stăpânește teren pe amplasamentul indicat la data efectuării măsurătorilor, însă revendică o suprafață care a fost evidențiată peste amplasamentul pârâtului. În schimb, pârâtul își dovedește atât proprietatea, cât și posesia asupra terenului delimitat conform schiței din anexa la raportul de expertiză. Rezultă, așadar, că reclamantul nu este un „proprietar neposesor”, iar pârâtul nu este „posesor neproprietar”.**

*C.A. Bacău, s. civ., min. și fam., confl. mun. și asig. soc.,  
dec. nr. 534/2008, în Jurindex*

Prin decizia civilă nr. 13/14.01.2008, pronunțată de Tribunalul Bacău, s-a respins ca nefondat apelul civil declarat de apelantul-reclamant U.J. împotriva sentinței civile nr. 812/22.10.2003, pronunțată de Judecătoria Bacău, în contradictoriu cu intimatul-pârât U.G.N. Pentru a pronunța această decizie, instanța de apel a reținut următoarele: prin decizia nr. 337/2006, Curtea de Apel Bacău a admis recursul formulat de reclamantul U.J., în contradictoriu cu pârâtul U.G.N., a casat decizia nr. 435/2004 a Curții de Apel Bacău și a trimis cauza spre rejudecarea apelului Tribunalului Bacău.

Pentru a se pronunța astfel, instanța de recurs a reținut următoarele: așa cum rezultă din sentința civilă nr. 196/17.03.2005, pronunțată de Judecătoria Buhuși, definitivă, suprafața de teren de 3230 mp proprietatea recurentului și-a schimbat amplasamentul, constatându-se că vecinătățile indicate inițial în titlul de proprietate din 16.12.1997 nu corespund realității. În raport de această situație, dar și de contradicțiile rapoartelor de

expertize tehnice efectuate la judecata în fond, referitoare la amplasamentul terenului în litigiu, în cauză se impune efectuarea unei contraexpertize, pentru a se stabili dacă terenurile părților se suprapun.

În baza deciziei de casare, în rejudecare a fost administrată proba cu expertiza topo. Conform concluziilor raportului de expertiză, din punctul de vedere al vecinătăților, astfel cum au fost modificate prin sentința civilă nr. 196/2007 a Judecătoriei Buhuși, terenurile aflate în proprietatea părților, respectiv 6327 și 3200 mp, nu trebuie să se suprapună.

Apelantul-reclamant U.V.J. nu stăpânește în teren suprafața revendicată de 3200 mp, în timp ce intimatul-pârât U.G.N. stăpânește suprafața de 6320 mp, conform schiței aferente contractului de donație nr. 628/1998 și schiței de ansamblu, conform caietului Comisiei locale E. Având în vedere evoluția dreptului de proprietate pentru suprafața revendicată, pentru intimatul-pârât U.G.N. s-a făcut dovada proprietății asupra suprafeței de 6327 mp, conform schiței anexe la raport. Pentru considerentele expuse, instanța, în baza art. 480 C. civ. și art. 296 C. proc. civ., a respins apelul ca nefondat.

Împotriva acestei decizii a declarat recurs apelantul-reclamant U.J., recurs declarat în termen și motivat, înregistrat pe rolul Curții de Apel Bacău. Intimatul, prin apărător, a depus întâmpinare, solicitând, în esență, respingerea ca nefondat a recursului.

Examinând recursul în raport de motivele invocate, de actele și lucrările dosarului, curtea a constatat că acesta este nefondat, pentru considerentele ce se vor dezvolta: acțiunea în revendicare este definită ca fiind acțiunea reală petitorie prin care proprietarul neposesor revendică bunul său de la posesorul neproprietar, finalitatea urmărită fiind stabilirea dreptului de proprietate al reclamantului, cu efectul direct și accesoriu al obținerii posesiei. Așadar, de esența acestei acțiuni este existența unui posesor neproprietar și a unui proprietar neposesor.

În fața instanței de apel a fost administrată proba cu expertiza topo-cadastrală, concluziile expertului fiind în sensul că, din punctul de vedere al vecinătăților modificate prin sentința civilă nr. 196/2005 în dosarul nr. 1913/2005 al Judecătoriei Buhuși, cele două terenuri nu trebuie să se suprapună.

Recurentul-reclamant U.V.J. nu stăpânește teren pe amplasamentul indicat la data efectuării măsurătorilor, însă revendică o suprafață de 3200 mp care a fost evidențiată peste amplasamentul intimatului-pârât. În schimb, intimatul-pârât U.G.N. își dovedește atât proprietatea, cât și posesia asupra terenului de 6327 mp. Rezultă, așadar, că recurentul nu este un „proprietar neposesor”, iar intimatul nu este „posesor neproprietar”.

Nu se poate reține că este greșită concluzia la care a ajuns expertul, așa cum susține recurentul, întrucât acesta a avut în vedere la efectuarea acesteia atât planul cadastral, actele de proprietate emise, sentințele civile și situația reală din teren. De altfel, așa cum rezultă din încheierea din 07.01.2008, apărătorul lui U.J. nu a avut obiecțiuni la raportul de expertiză. În situația în care acesta îl considera incomplet, inexact sau întocmit cu nerespectarea dispozițiilor legale, putea solicita, în condițiile art. 212 C. proc. civ., un supliment de expertiză.

Pentru considerentele arătate, în baza dispozițiilor art. 312 C. proc. civ., a fost respins recursul ca nefondat.

#### **4. Compararea titlurilor în cadrul acțiunii în revendicare, când acestea provin de la autori diferiți. Posesie exercitată cu depășirea limitelor reținute în titlu**

În ipoteza în care părțile opun titluri ce provin de la autori diferiți, se compară între ele drepturile autorilor de la care provin cele două titluri și se acordă eficacitate titlului dobândit de la un autor al cărui drept este preferabil.

Faptul că titlurile părților se suprapun integral și pentru aceasta se procedează la compararea titlurilor invocate de fiecare parte nu are relevanță în ce privește posesia exercitată de pârât atunci când aceasta depășește ca întindere limitele reținute în actul său de proprietate.

*C.A. Pitești, s. civ., confl. mun. și asig. soc., min. și fam.,  
dec. nr. 244/R/25.06.2008, în Jurindex*

Prin cererea înregistrată la data de 28.05.2003 pe rolul Judecătoreii Pitești, reclamanții E.D., E.N. și E.E. au chemat în judecată pârâtul S.M.E. pentru ca, prin hotărârea ce se va pronunța, acesta să fie obligat să lase în deplină proprietate și posesie suprafața de teren de 4446 mp situat în comuna B., tarlăua 32, parcela 247. În motivarea acțiunii, reclamanții au arătat că, deși sunt proprietarii acestui teren în calitate de moștenitori ai numitei E.F., pârâtul, fără niciun drept, l-a ocupat și refuză să îl lase liber. La data de 16.10.2003, pârâtul a formulat întâmpinare, prin care a solicitat respingerea acțiunii, susținând că este proprietarul acestei suprafețe în baza actelor de proprietate eliberate potrivit dispozițiilor Legii nr. 18/1991 și că, în acest context, nu a acaparat nicio porțiune din terenul proprietatea reclamanților. A mai precizat pârâtul că, anterior promovării acțiunii deduse judecătii, a fost acționat în judecată pentru aceeași suprafață de teren de către E.F., autoarea reclamanților, care a fost nevoită să renunțe la judecată, întrucât din conținutul raportului de expertiză întocmit în acea cauză a rezultat că pârâtul nu ocupă nicio suprafață de teren din proprietatea acesteia.

Judecătoria Pitești, prin sentința civilă nr. 1909/29.04.2004, a admis acțiunea și a obligat pârâtul să lase reclamanților în deplină proprietate și posesie terenul în suprafață de 4446 mp situat în comuna B., tarlăua 32, parcela 247, extravilan, în punctul „V.” Pentru a pronunța această soluție, prima instanță a reținut că reclamanților li s-a reconstituit inițial dreptul de proprietate pentru 10,00 ha teren potrivit dispozițiilor Legii nr. 18/1991 și s-a eliberat titlul de proprietate nr. 6.695/1993, după care, ulterior apariției Legii nr. 169/1997 și Legii nr. 1/2000, li s-a reconstituit dreptul de proprietate în completare și pentru 7,28 ha teren și s-a întocmit titlu de proprietate nr. 120.050/03.12.2002. Printre terenurile înscrise în acest titlu figurează și cel revendicat, în suprafață de 4446 mp, situat în tarlăua 32, parcela 247.

Pârâtul a invocat titlul de proprietate din 23.01.2003 în care figurează suprafața de 3600 mp în tarlăua 32, parcela 241 și actul de vânzare-cumpărare transcris la Grefa Tribunalului Argeș la nr. 3410/29.10.1932, în baza căruia a fost emis titlul de proprietate de mai sus.

Expertul numit în cauză a transpus în teren aceste titluri și a ajuns la concluzia că acestea se suprapun, situația faptică fiind evidențiată în schița anexă la raportul de expertiză, cei 3600 mp reconstituiți pe numele pârâtului fiind incluși în suprafața de 4446 mp reconstituită reclamanților (alături de E.F.) ca moștenitori ai lui E.F. și că terenul ce face obiectul contractului de vânzare-cumpărare se află în punctul „La U.”, și nu în punctul în litigiu, una dintre vecinătățile menționate în acest act, respectiv șoseaua națională, modificându-se în timp. În aceste împrejurări, fiind vorba de două titluri de proprietate

care se suprapun, niciunul dintre ele anulate, s-a trecut la compararea acestora, urmând a avea preferință cel mai bine caracterizat. S-a reținut astfel că titlul de proprietate emis pe numele reclamanților este mai vechi – 03.12.2002, respectiv 23.01.2003 al pârâtului.

Totodată, s-a reținut că pârâtul nu a figurat în registrul agricol separat cu poziție de rol, ci numai tatăl său, S.V.N., unde pârâtul, care nu a formulat cerere de reconstituire în nume propriu, apare și el menționat alături de ceilalți moștenitori, rol în care sunt făcute mențiuni privind suprafața totală de 2,35 ha, în urma verificărilor făcute de expert, confirmate și de adeverința nr. 62/13.10.1994, rezultând că pentru suprafața aparținând autorului S.V.N. moștenitorii au fost validați, toți cei care au formulat cereri, mai întâi cu 1,75 ha, iar mai apoi cu 0,55 ha (2,30 ha).

Instanța a reținut că pentru reclamanți expertul s-a raportat și la actele din care rezultă configurația proprietății lui E.J., respectiv loturile 39, 40, 41 (inclusiv schițele acestor loturi), pe care acesta le cumpărase din moșia statului, aspecte ce se coroborează și cu depozițiile martorului E.N., care a precizat că în pct. „V.” autorii reclamanților au avut teren în suprafață de 18 ha.

S-a mai reținut că terenul menționat în actul de vânzare-cumpărare nr. 3410/1932, invocat de pârât ca act primar în baza căruia i s-a emis titlul de proprietate în nume propriu, este situat pe un alt amplasament decât cel al terenului în litigiu, respectiv punctul „La U.”, această denumire apărând și în contractul cu numărul de mai sus.

Verificând și susținerea făcută de pârât în întâmpinare, în sensul că s-a mai judecat cu autoarea reclamanților, s-a constatat că, într-adevăr, prin sentința civilă nr. 3779/1994 a Judecătorei Pitești, s-a luat act de renunțarea reclamantei la judecata față de pârâtul S.E., însă această împrejurare nu dă pârâtului posibilitatea invocării autorității de lucru judecat, câtă vreme instanța nu a soluționat în vreun fel fondul litigiilor dintre părți, și nici nu face inadmisibilă acțiunea formulată de reclamanți, situația existentă în anul 1994 modificându-se în timp, prin emiterea titlurilor de proprietate pe care părțile le-au invocat în prezenta cauză.

Față de aceste considerente, s-a apreciat că titlul de proprietate prezentat de către reclamanți este mai bine caracterizat, așa încât, în baza dispozițiilor art. 480 C. civ., s-a admis acțiunea și a fost obligat pârâtul să lase acestora în deplină proprietate și posesie suprafața de 4446 mp, cu vecinii și amplasamentul menționat în titlu.

Împotriva sentinței a declarat apel pârâtul S.M.E., criticând-o pentru nelegalitate și netemeinicie. Prin decizia civilă nr. 111/21.02.2005, Tribunalul Argeș a respins ca nefondat apelul declarat de pârât. Pentru a pronunța această soluție, instanța a reținut că prima critică adusă în apel de pârât este neîntemeiată, întrucât, așa cum a evidențiat și instanța de fond în sentința civilă apelată, terenul în litigiu în suprafață de 4446 mp se regăsește în titlul de proprietate din 03.12.2002, emis în beneficiul reclamanților, este situat în tarlăua 32, parcela 247, teren ce se suprapune cu cel din titlul pârâtului în suprafață de 3600 mp cu privire la care s-a constatat, pe de o parte, că pârâtul nu a figurat în registrul agricol separat cu poziție de rol, iar, pe de altă parte, că actul de vânzare-cumpărare invocat de pârâtul-apelant cu nr. 3410/1992, ca act primar și care se susține că ar fi stat la baza emiterii titlului de proprietate în nume propriu, se referă la un teren situat pe un alt amplasament (punctul „La U.”), de partea cealaltă a râului T., și nu în punctul în litigiu, aspect de altfel evidențiat și în raportul de expertiză tehnică întocmit în cauză, în care s-a arătat și faptul că una dintre vecinătățile actului de vânzare-cumpărare, respectiv șoseaua națională, nu s-a modificat în timp. Prin urmare, s-a constatat că în mod corect prima instanță a reținut că titlul de proprietate emis reclamanților este mai bine caracterizat și, pe cale de consecință, corect a admis acțiunea acestora.



Nici cea de-a doua critică adusă sentinței nu a fost reținută ca întemeiată, întrucât s-a constatat că, în ședința publică din 16.10.2003, s-a încuviințat, la cererea reclamantului, o expertiză tehnică de identificare a terenului în litigiu și de transpunere în schiță a actelor de proprietate ale părților. La acest termen, pârâtul, care anterior solicitase amânarea cauzei pentru a-și angaja apărător, s-a prezentat după strigarea cauzei conform referatului întocmit de grefier în acest sens. La termenele ulterioare de judecată, pârâtul a avut apărare calificată și, cu toate acestea, nu a formulat obiective pentru expertiză, așa încât invocarea în apel de către acesta a lipsei de rol activ al instanței a fost privită ca o susținere nejustificată, iar apărarea făcută tot în apel, în sensul că râul T. și-ar fi schimbat cursul față de cel existent la data cooperativizării, susținere pentru care a solicitat completarea raportului de expertiză, este de fapt o apărare care nu a fost făcută la instanța de fond și care astfel nu poate fi făcută pentru prima dată în apel.

Împotriva acestei decizii a declarat recurs pârâtul S.E., solicitând admiterea acestuia, modificarea deciziei tribunalului și respingerea acțiunii. Prin decizia civilă nr. 1054/R/21.09.2005, Curtea de Apel Pitești a admis recursul, a casat decizia și a trimis cauza spre rejudecare la aceeași instanță de apel, reținându-se că expertiza tehnică a fost solicitată în chiar cererea de apel, ca probă utilă, astfel că instanța în mod greșit a aplicat dispozițiile art. 294 C. proc. civ.

În rejudecare, la termenul de judecată din data de 13.02.2006, instanța a admis proba cu expertiză tehnică de specialitate, stabilind, conform deciziei de casare, ca expertul să răspundă la următoarele obiective: 1. identificarea amplasamentului terenului care a aparținut părților anterior cooperativizării, prin transpunerea în teren a tuturor actelor primare care au stat la baza emiterii titlurilor de proprietate, cât și a titlurilor de proprietate emise în baza Legii nr. 18/1991; 2. să concluzioneze expertul care dintre cele două părți au deținut înainte de cooperativizare teren în punctul în litigiu, iar în cazul în care există suprapuneri de titluri de proprietate, să identifice suprafața suprapusă cu schiță și vecinătăți.

Tribunalul Argeș, prin decizia civilă nr. 76/03.04.2008, a respins ca nefondat apelul. În adoptarea acestei soluții, tribunalul a reținut următoarele: cererea de revendicare formulată de reclamant, care au beneficiat de reconstituirea dreptului de proprietate în temeiul Legii nr. 18/1991 și Legii nr. 1/2000, în contradictoriu cu pârâtul, care invocă de asemenea titlul de proprietate emis în temeiul Legii fondului funciar, presupune compararea titlurilor părților ținând seama de actele primare ale acestora, cu atât mai mult, cu cât reconstituirea dreptului de proprietate pentru pârât s-a făcut ulterior reconstituirii dreptului de proprietate pentru reclamant.

Actele primare invocate de către reclamant, care atestă proprietatea lui E.J., sunt reprezentate de certificatul din 01.08.1913 și schițele anexă din care rezultă că autorul reclamantilor a cumpărat din moșia statului loturile nr. 39, 40 și 41, iar la 01.04.1913 s-a finalizat plata ratelor pentru aceste loturi.

Terenul reclamantilor a fost identificat de către ambii experți în schițele anexă, identificarea fiind făcută de expertul de la prima instanță în temeiul actelor emise în procedura de reconstituire a dreptului de proprietate, iar în apel ținând seama și de actele primare. Astfel, din ambele rapoarte de expertiză rezultă că loturile nr. 40 și 41 menționate în actele primare ale reclamantilor pe numele autorului E.J. au fost reconstituite în temeiul Legii nr. 18/1991, pe același amplasament. Suprafața rezultată din aceste două loturi este situată la nord de drumul național și la nord-est de râul T. Din reprezentarea loturilor 40 și 41, rezultă că acestea se află unul în continuarea celui alt, lotul nr. 41 fiind la șosea (drum național) și întinzându-se până la râul T.

Pârâtul invocă drept act primar de proprietate contractul de vânzare-cumpărare încheiat la 29.09.1932 între E.U., pe de o parte, și G.N. și E.S., pe de altă parte, prin care

autoarea pârâtului dobândește 36 ari de pământ de cultură în punctul „La U.”, învecinat la est cu J.E., la vest cu drumul național, la sud cu cumpărătoarea și la nord cu moștenitorii T.S. Acest teren a fost transpus de către expert în schița de la apel, pe care este menționată zona reprezentând punctul „La U.”, terenul fiind identificat având ca reper drumul național vecinătate sud-vestică și râul T., dincolo de care se află proprietatea E., ca vecinătate nord-estică. Această identificare se suprapune pe vecinătățile menționate în actul de vânzare-cumpărare din 29.09.1932, cu singura precizare că la est (nord-est) se menționează ca vecinătate J.E., iar nu râul T., de unde rezultă că cele două proprietăți erau vecine în partea de nord-est, ca vecinătate vestică terenul pârâtului având drumul național, iar proprietatea reclamanților având ca vecin la vest râul T. și ca vecinătate estică același drum național. În consecință, eliberarea titlului de proprietate pentru pârât nu se putea face prin suprapunerea acestuia cu terenul pentru care reclamanții justificau dreptul de proprietate și pentru care aveau deja emise actele în temeiul legilor de reconstituire a dreptului de proprietate. Urmare a acestei suprapuneri, s-a constatat că, față de actele primare, acest teren se cuvenea a fi reconstituit reclamanților, iar nu pârâților. Expertul a identificat însă între punctele 1-2-3-4 o suprafață de 3300 mp conform titlului de proprietate din 2003, deși în acesta este menționată suprafața de 3600 mp, însă nu a transpus și titlul reclamanților eliberat în temeiul Legii nr. 1/2000, transpunere pe care a realizat-o expertul la fond.

Prima instanță a admis acțiunea pentru suprafața de 4446 mp, reținându-se că suprafața ocupată de pârât este de 3545 mp arabil și 1580 mp lizieră pădure salcâmi aflată în titlul de proprietate al reclamanților, reconstituit potrivit actelor primare, având în vedere faptul că reclamanții au primit și în temeiul Legii nr. 1/2000 suprafața de 3800 mp pe malul râului T.

Faptul că titlurile părților se suprapun integral și pentru aceasta se procedează la compararea titlurilor invocate de fiecare parte nu are relevanță în ce privește posesia exercitată de pârât atunci când aceasta depășește ca întindere limitele reținute în actul său de proprietate. Astfel, din declarațiile martorilor N.E. și E.N., audiați la prima instanță, rezultă că pârâtul stăpânește un teren care are în partea de vest râul T., inclusiv o porțiune din digul care reprezintă protecție pentru mal și care este menționată în actele reclamanțului. Pentru acest teren, pârâtul nu prezintă niciun titlu. În consecință, și pentru diferența de teren stăpânită de către pârât, care excede suprafeței menționate în titlul invocat de acesta, se impunea admiterea acțiunii, atâta vreme cât rezultă că acest teren îi revenea reclamanțului.

Împotriva deciziei civile nr. 76/03.04.2008, pronunțată de Tribunalul Argeș, a formulat în termen recurs pârâtul S.M.E., criticând-o pentru nelegalitate, în sensul motivelor de modificare prevăzute de art. 304 pct. 7 și 9 C. proc. civ., invocând aplicarea greșită a legii, cât și faptul că hotărârea nu conține motivele pe care se sprijină. Reclamanții au formulat la rândul lor întâmpinare, răspunzând motivelor de recurs și solicitând respingerea recursului.

Examinând criticile formulate, s-a constatat că nu sunt întemeiate, iar recursul nu este fondat. În ce privește prima critică, s-a observat că aceasta nu este întemeiată, întrucât, deși se invocă faptul că și pârâtul ar deține titlu de proprietate pentru teren, tribunalul a procedat în conformitate cu dispozițiile legale și a comparat titlurile părților. Astfel, în ipoteza în care părțile opun titluri ce provin de la autori diferiți, se compară între ele drepturile autorilor de la care provin cele două titluri și se acordă eficacitate titlului dobândit de la un autor al cărui drept este preferabil, în speță autorul reclamanților. De altfel, și pârâtul recunoaște că autorul reclamanților a deținut teren în acel punct, dar invocă faptul că ar avea un titlu de proprietate emis anterior, ceea ce nu corespunde realității.

În ce privește expertiza, critica formulată împotriva acesteia este o critică referitoare la netemeinicia hotărârii și care nu poate face obiectul motivului de modificare prevăzut de art. 304 pct. 9 C. proc. civ.

Nici cea de-a doua critică nu este întemeiată. Hotărârea este motivată, aceasta conține motivele de fapt și de drept în temeiul cărora judecătoria și-au format convingerea, așa încât se poate exercita controlul judiciar. Din considerentele deciziei rezultă că au fost avute în vedere toate criticile formulate în apel. De aceea, pentru considerentele arătate mai sus, s-a apreciat că recursul nu este fondat și, în baza art. 312 C. proc. civ., a fost respins.

### **5. Compararea titlurilor în acțiunea în revendicare. Deținerea de către una dintre părți a unei alte suprafețe decât cea din titlul de proprietate. Consecințe**

**Acțiunea în revendicare se caracterizează printr-o serie de însușiri, și anume: este o acțiune reală, pentru că reclamantul pretinde că este titularul dreptului real de proprietate; se urmărește predarea posesiunii unui bun; reclamantul trebuie să dovedească faptul că este titularul dreptului de proprietate, dovadă care constituie temeiul acțiunii în revendicare.**

În speță, pentru terenul revendicat, atât reclamantii, cât și pârâtul au depus acte de proprietate. Reclamantii au dovedit dreptul lor de proprietate prin titlul de proprietate care atestă că aceștia sunt proprietarii unei suprafețe de teren intravilan de 2000 mp. Pârâtul a depus un contract de vânzare-cumpărare care atestă că acesta a cumpărat de la reclamant suprafața de 1000 mp teren loc de casă. Comparând cele două titluri de proprietate prin coroborare cu raportul de expertiză efectuat în cauză, rezultă cert că terenul în litigiu are o suprafață de 1994 mp, din care 1000 mp aferenți locuinței cumpărate de pârât, iar restul de 994 mp fiind arabil extravilan. Tot terenul de 1994 mp este ocupat de pârât, deși actul atestă dreptul de proprietate doar pentru 1000 mp teren. Ca urmare, acesta ocupă abuziv suprafața de 994 mp.

*C.A. Ploiești, s. civ., min. și fam., dec. nr. 685/25.06.2008, în Jurindex*

Prin cererea înregistrată sub nr. 1599/2006 la Judecătoria Răcari, reclamantii E.G. și E.O. au chemat în judecată pârâtul G.N., solicitând ca, prin sentința ce se va pronunța, să se dispună obligarea acestuia să le lase în deplină posesie și proprietate suprafața de 2000 mp teren intravilan evidențiat în titlul de proprietate nr. 81610/1996, în tarlăua 8, parcela 47 și tarlăua 8, parcela 48/1, cu motivarea că, prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1059/15.05.1990, reclamantul E.G. a vândut pârâtului un imobil casă de locuit compus din 3 camere, precum și suprafața de 1000 mp teren aferent construcției și că acestora, în calitate de moștenitori legali ai defunctului E.E., le-a fost reconstituit dreptul de proprietate conform titlului de proprietate menționat și că pârâtul le-a ocupat fără drept suprafața de 2000 mp.

Judecătoria Răcari, prin sentința civilă nr. 2083/27.07.2007, a admis cererea de chemare în judecată formulată de pârâtul G.N., în contradictoriu cu reclamantii E.G. și E.O., a admis cererea reconvențională formulată de intervenientul G.J., a dispus ieșirea din indiviziune a reclamantilor-pârâți asupra terenurilor înscrise în titlul de proprietate la data de 06.03.2007, a constatat vânzarea-cumpărarea intervenită între intervenientul G.J. și reclamantul-pârât E.G. cu privire la terenul arabil intravilan în suprafață de 994 mp situat la tarlăua 8, parcela 48/1, hotărârea urmând a ține loc de act autentic de vânzare-cumpărare, și a respins cererea de chemare în judecată formulată și restrânsă de către recla-