

Nici cea de-a doua critică nu este întemeiată. Hotărârea este motivată, aceasta conține motivele de fapt și de drept în temeiul cărora judecătorii 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 reclamanții, cât și pârâțul au depus acte de proprietate. Reclamanții au dovedit dreptul lor de proprietate prin titlul de proprietate care atestă că aceștia sunt proprietarii unei suprafețe de teren intravilan de 2000 mp. Pârâțul 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 din 25 iunie 2008, Jurindex

Prin cererea înregistrată sub nr. 1599/2006 la Judecătoria Răcari, reclamanții E.G. și E.O. au chemat în judecată pârâțul 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 din 15 mai 1990, recla-

mantul 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 din 27 iulie 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 reclamanților-pârâți asupra terenurilor înscrise în titlul de proprietate la data de 6 martie 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 tarlaua 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 reclamantii-pârâți. Pentru a pronunța sentința sus-menționată, instanța de fond a reținut că, la data de 6 iulie 1989, între pârâtul G.J. și reclamantul E.G. s-a încheiat un act sub semnătură privată, denumit chitanță, prin care G.J. a înțeles să cumpere de la E.G. o casă și gardul de plasă, plătind prețul de 30.000 lei. La 15 mai 1990, între E.G., în calitate de vânzător, și intervenientul G.N., în calitate de cumpărător, s-a încheiat contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1059 având ca obiect o casă cu 3 camere și suprafața de 1000 mp.

După intrarea în vigoare a Legii nr. 18/1991, reclamantului E.G., alături de E.O., în calitate de moștenitori, le-a fost reconstituit dreptul de proprietate pentru suprafața de 6 ha și 7100 mp, fiind emis și titlul de proprietate nr. 81610/1996, terenuri ce au fost folosite de către moștenitorii lui E.E.

După încheierea celor două înscrisuri, imobilele care au fost în folosința reclamantului E.G. au trecut în folosința intervenientului G.N. La data de 19 mai 2006, cei doi beneficiari ai reconstituirii dreptului de proprietate au promovat acțiune în justiție, prin care solicită obligarea pârâtului G.N. să le lase în deplină posesie și proprietate suprafața de 2000 mp teren arabil intravilan, pretenții restrânse la suprafața de 994 mp.

Prin cererea reconvențională, pârâtul G.J. a solicitat ieșirea din indiviziune a reclamanților cu privire la terenurile pentru care le-a fost reconstituit dreptul de proprietate și să se constate vânzarea-cumpărarea suprafeței de 994 mp intravilan intervenită între acesta și E.G., hotărâre care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare.

La data de 6 martie 2007, s-a pronunțat în cauză, în conformitate cu prevederile art. 673⁵ C. proc. civ., o încheiere prin care s-au admis cererea de chemare în judecată și cererea reconvențională, s-a constatat calitatea de coindivizari a reclamanților-pârâți, cotele-părți legale indivize și a fost numit în cauză un expert tehnic de specialitate; în urma efectuării raportului de expertiză a fost omologată varianta I considerată a fi cea mai optimă în raport de situația de fapt existentă în speță, fiind în deplină concordanță și cu criteriile enumerate în art. 673⁹ C. proc. civ.

Împotriva sentinței civile nr. 2083 din 27 iulie 2007 au declarat apel reclamanții E.G. și E.O., criticând-o pentru nelegalitate și netemeinicie. Intimatul-intervenient G.J. a formulat întâmpinare. În urma analizării motivelor de apel s-a pronunțat decizia civilă nr. 59 din 8 februarie 2008, prin care s-a respins ca nefondat apelul. Pentru a pronunța această decizie, s-a reținut că în mod corect s-a admis cererea de intervenție, iar materialul probator administrat în cauză a concluzionat că obiectul convenției din 6 iulie 1989 l-a constituit suprafața de 1900 mp, suprafață în care se include și suprafața menționată.

Împotriva acestei decizii au declarat recurs reclamanții, aducând critici de nelegalitate. Intimații nu au depus întâmpinare. Examinând decizia recurată prin prisma criticilor formulate, a actelor dosarului, dar și a dispozițiilor legale incidente cauzei, curtea a constatat următoarele: cererea de chemare în judecată formulată de reclamanții E.G. și E.O. are ca obiect revendicarea unei suprafețe de teren pentru care au depus ca dovadă a dreptului de proprietate titlu de proprietate nr. 81610 din 16 iulie 1996. Pârâțul G.N., în contraprobă, a depus la dosar contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1059 din 15 mai 1990, care atestă că a cumpărat la data înscrisă în act de la recurent și E.O. suprafața de 1000 mp teren loc de casă.

Prin întâmpinare, pârâțul arată că deține în proprietate o suprafață de 2000 mp, și nu 1000 mp, cât este înscris în act, întrucât inițial terenul vândut a fost tranzacționat cu tatăl pârâțului, care se numește G.J., încheindu-se în acest sens o chitanță, conform căreia s-a înstrăinat o suprafață mai mare de teren decât cea înscrisă în actul autentic. Chitanța încheiată pe numele G.J. atestă că acesta, tatăl pârâțului G.N., la data de 6 iulie 1989, a dat recurentului E.G. suma de 30.000 lei pentru o casă de locuit situată în satul V., cu gard cu de plasă.

La 11 septembrie 2006, tatăl pârâțului pe nume G.J. a formulat cerere de intervenție, prin care a solicitat ieșirea din indiviziune asupra terenului. Prin aceeași cerere de intervenție s-a solicitat ca instanța să

pronunțe o hotărâre care să țină loc de act de vânzare-cumpărare conform chitanței din 6 iulie 1989.

Instanța fondului a soluționat cu întâietate acțiunea având ca obiect ieșirea din indiviziune, calificând-o ca o acțiune oblică. Calificarea acțiunii este greșită, întrucât acțiunea oblică este acțiunea civilă prin care creditorul chirografar exercită, în numele debitorului său, subrogându-se lui, drepturile și acțiunile patrimoniale a căror exercitare acesta o neglijează sau o refuză. În speță, intervenientul G.J. nu are calitate de creditor chirografar pentru a putea promova o acțiune oblică. Intervenientul nu are un drept de gaj general al creditorului respectiv al recurentului E.G., așa cum greșit au apreciat instanțele anterioare. Ca urmare, acțiunea oblică (ieșirea din indiviziune) nu îndeplinește condițiile de admisibilitate, fiind respinsă.

Referitor la capătul de cerere având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare conform chitanței încheiate între intimatul G.J. și recurentul E.G., așa cum demonstrează doctrina și jurisprudența în materie, instanțele de judecată pot pronunța hotărâri prin care să constate valabilitatea vânzării-cumpărării unui bun imobil, întrucât, potrivit art. 1295 C. civ., vinderea este perfectată între părți și proprietatea de drept strămutată de cumpărător în privința vânzătorului îndată ce părțile s-au învoit asupra lucrului și asupra prețului.

În speță, chitanța încheiată între recurentul E.G. și intervenientul G.J. la data de 6 iulie 1989 atestă că s-a primit prețul de 30.000 lei pentru o casă de locuit „cu gard de plasă”. Or, instanțele au pronunțat o hotărâre care să țină loc de act de vânzare-cumpărare pentru o suprafață de 994 mp teren situat în tarlăua 8, parcela 48/1, care nu era înscris în chitanță. De fapt, prin chitanță nu s-a vândut imobilul teren, ci imobilul casă de locuit. Faptul că s-a menționat, fără nicio precizare, „gard de sârmă” nu se presupune că s-a vândut și o suprafață de teren. Ca urmare, în mod greșit s-a admis acțiunea și s-a constatat valabilitatea vânzării-cumpărării unei suprafețe de teren, fără a exista dovezi (înscris sub semnătură privată) în acest sens.

Referitor la cererea principală formulată de recurenți – acțiune în revendicare –, conform art. 480 C. civ., aceasta 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 dovedesc dreptul lor de proprietate prin titlul de proprietate nr. 81610 din 16 iulie 1996, care atestă că aceștia sunt proprietarii unei suprafețe de teren intravilan de 2000 mp, situată în tarlăua 8, parcela 48/1 – 1000 mp – și parcela 47 – 1000 mp. Pârâtul G.N., pentru terenul în litigiu, a depus la dosar un contract de vânzare-cumpărare autentificat la 15 mai 1990, sub nr. 1059, care atestă că acesta a cumpărat de la reclamant suprafața de 1000 mp teren loc de casă, prețul acestuia fiind de 12.000 lei.

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, pârâtul ocupă abuziv suprafața de 994 mp, situată în parcela 48/1, tarlăua 8.

Suprafața de teren ocupată abuziv de pârât este proprietatea reclamantilor, pentru care au depus ca dovadă, așa cum s-a arătat mai sus, titlu de proprietate. Concluzionând, hotărârile pronunțate de instanțele anterioare sunt nelegale, în cauză fiind incidente dispozițiile art. 304 pct. 8 și 9 C. proc. civ.

Potrivit art. 304 pct. 8 C. proc. civ., instanțele au interpretat greșit actul dedus judecății, încălcându-se principiul înscris în art. 969 alin. (1) C. civ., potrivit căruia convențiile legal făcute au putere de lege între părțile contractului referitor la chitanța încheiată în anul 1989. Mai mult, actul dedus judecății era clar, instanțele schimbând natura și înțelesul acțiunii oblice.

Hotărârea este lipsită de temei legal, întrucât la pronunțarea acesteia s-au încălcat dispozițiile art. 480 C. civ. – proprietatea este un drept ce are cineva de a se bucura și a dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut.

Față de cele sus arătate, curtea, în baza art. 312 C. proc. civ., a admis recursul, a modificat în tot decizia și pe fond a admis în parte acțiunea în revendicare, l-a obligat pe pârâtul G.N. să lase în deplină proprietate și posesie suprafața de 994 mp și a respins cererea reconvențională.

6. Acțiune în revendicarea unei anexe care face parte dintr-un apartament. Comparare de titluri în ipoteza în care ambele părți dețin titlu asupra imobilului. Preferabilitatea titlului părții care și l-a intabulat prima

Deși, pentru aceeași anexă (boxă), există două titluri de proprietate, întrucât reclamanții și-au intabulat primii dreptul, s-a dat de către instanță preferință titlului acestora, în detrimentul titlului de proprietate al părții adverse.

C.A. Oradea, s. civ. mixtă, dec. nr. 381/R din 11 martie 2008, Jurindex

Prin sentința civilă nr. 7093 din 14 decembrie 2004 a Judecătoriei Oradea, a fost respinsă excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului P.D. și excepția lipsei calității procesuale active a reclamanților – invocată de intervenienții P.G. și P.N.N. A fost admisă acțiunea formulată de reclamanții B.U. și B.D. împotriva pârâtului P.D., fiind obligat pârâtul să lase reclamanților în deplină proprietate și posesie spațiul în suprafață de 9,81 mp având destinația de boxă, situat la subsolul imobilului. A fost respins ca lipsit de obiect capătul de cerere privind evacuarea pârâtului din același imobil. A fost respinsă cererea de intervenție în interes propriu formulată de intervenienții P.G. și P.N.N.

În motivarea hotărârii, instanța a arătat că, în anul 2001, reclamanții au cumpărat de la numiții E.E. și E.G. o boxă în suprafață de 74 mp, situată în O., înscrisă în CF 9000/1/24 și 9000/2/24. Deși în cuprinsul actului autentic s-a prezentat că boxa este aferentă apartamentului nr. 24 – proprietatea vânzătorilor –, în realitate, între cele două imobile nu există decât o aparentă legătură. Din cuprinsul contractului de vânzare-cumpărare prin care numiții E. au dobândit dreptul de proprietate asupra apartamentului 24 – în anul 1974 –, rezultă că s-a cumpărat un apartament de 54 mp și o pivniță. În anul 1974, numiții E. au cumpărat tot de la T. o boxă în suprafață de 74 mp. În anul 2001, pentru această suprafață se deschide o coală individuală. Ea este identificată ca având o suprafață utilă de 65,85 mp și o boxă propriu-zisă cu suprafața utilă de 8,08 mp. În anul 1996, intervenienții P.G. și P.N.N. au cumpărat de la statul român apartamentele 11 și 12 – reunite într-un singur apartament având nr. 12 –, dobândind în proprietate un spațiu de locuit cu suprafață utilă de 102,45 mp și două boxe cu o suprafață utilă de 9,63, respectiv 9,23 mp.

Din raportul de expertiză rezultă că boxa în litigiu – având o suprafață de 9,81 mp – a fost trecută în ambele contracte de vânzare-cumpărare atât ale intervenienților, cât și ale reclamanților. Cu alte cuvinte, pentru aceeași boxă există două titluri, însă, doar fiindcă reclamanții s-au intabulat primii, se va da de către instanță preferință titlului acestora în detrimentul titlului de proprietate al intervenienților.

Împotriva acestei hotărâri au declarat apel apelanții P.G., P.N.N. și P.D., solicitând modificarea ei, în sensul admiterii lipsei calității procesuale active a apelantului-pârât P.D. și a calității procesuale active ale intimaților-reclamanți B.U. și B.D., admiterea cererii de intervenție în interes propriu formulată de apelanții-intervenienți P.G. și P.N.N., respingerea acțiunii principale și a cererii privind obligarea pârâtului la cheltuieli de judecată.

Prin decizia civilă nr. 882/A din 30 octombrie 2007, pronunțată de Tribunalul Bihor, a fost admis ca fondat apelul civil introdus de apelanții P.G., P.N.N. și P.D., în contradictoriu cu intimații B.U. și B.D., împotriva sentinței civile nr. 7093 din 14 decembrie 2007, pronunțată de Judecătoria Oradea, pe care a schimbat-o în parte, în sensul că a respins cererea de chemare în judecată formulată de reclamanții B.U. și B.D. împotriva pârâtului P.D. A fost admisă cererea de intervenție accesorie formulată de intervenienții P.G. și P.N.N. Au fost menținute celelalte dispoziții ale sentinței apelate.

Pentru a se pronunța în acest mod, tribunalul a reținut următoarele: prin contractul de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 48 din 10 ianuarie 2001, reclamanții au cumpărat de la numiții E.E. și G. o boxă cu o suprafață de 74 mp, împreună cu terenul aferent în suprafață de 20 mp, iar în anul 2001 acesta și-a înscris dreptul de proprietate în CF 77752. În CF 72607 intervenienții P.G. și P.N.N. apar ca fiind intabulați, în anul 1997, pe apartamentul 12, în compunerea căruia intră o boxă la subsol. Intervenienții au dobândit dreptul de proprietate conform releveului ce a stat la baza încheierii contractului de vânzare-cumpărare încheiat cu T. în temeiul Legii nr. 112/1995.

Din probe administrate în cauză s-a reținut că, în ceea ce privește boxa în litigiu având o suprafață de 9,81 mp, în anul 1989, intervenientul P.G. a depus o cerere la R.A.G.C.L., Secția fond locativ, pentru atribuirea în favoarea sa a boxei, în vederea instalării unei centrale termice proprii, spațiul fiind situat dedesubtul apartamentului său. Acest aspect este confirmat de adresa nr. 101/3002 din 16 februarie 2004 a Consiliului local al Municipiului O., din care rezultă că în 1989 i-a fost atribuită o boxă în suprafață de 9,63 mp, în fișa locativă a contractului

său de închiriere figurând și o boxă în suprafață de 6,23 mp și una de 9,63 mp, de declarația martorului N.J., fost director la Spațiul locativ al fostului I.J.G.C.L., de declarația martorului E.E., care a declarat însă că intervenienții au folosit-o abuziv, declarația sa cuprinzând această apreciere dat fiind că avea un interes personal în a-i susține afirmațiile reclamantului, căruia, așa cum s-a arătat mai sus, i-a vândut apartamentul și o boxă, și de cercetarea efectuată de instanță la fața locului.

Din expertiza tehnică efectuată în cauză a rezultat că imobilul revendicat, boxa în litigiu, este în posesia pârâtului P.D., având destinația de centrală termică aferentă apartamentului 12 aparținând intervenienților. Anexa în litigiu nu putea fi vândută numiților E., iar aceștia nu le-o puteau, la rândul lor, vinde reclamanților, deoarece nu au avut niciodată repartitie pe ea, nu au încheiat contract de închiriere pentru aceasta. Din actele de la dosar rezultă că boxa în suprafață de 74 mp a constituit o spălătorie-uscătorie, aflată în folosință comună a locatarilor, fiind inexplicabil cum a ajuns, din punct de vedere legal, familia E. să îl dețină cu titlu de închiriere.

Apelantul P.G. a arătat că el, în calitate de președinte al comitetului de bloc din acel timp, a obținut repartizarea spațiului de 74 mp ca uscătorie și spălătorie pentru locatari în baza unui memoriu semnat de locatari și aprobat de Primăria Oradea și de la R.A.G.C.L., numai că, la încheierea contractului, l-a numit ca reprezentant pe E. în mod cu totul întâmplător. Numitul E. a intrat în mod abuziv în folosința acestui spațiu, ajungând să îl cumpere, după care l-a vândut reclamanților, deși, la acea dată, nu putea fi vândut conform Legii nr. 61/1991.

Se poate constata că boxa în litigiu, în suprafață de 9,81 mp, a fost repartizată intervenienților care, în baza repartitiei, au încheiat contract de închiriere, apoi au cumpărat-o și s-au intabulat în cartea funciară, fiind în afara oricăror îndoieli că au folosit-o în mod continuu, până în prezent ea nefiind niciodată în posesia reclamanților. Ceea ce au cumpărat aceștia este o boxă de 74 mp, – legalitatea dobândirii nefăcând decât tangențial obiectul acestui dosar, însă este de arătat că aceasta a fost solicitată inițial prin acțiune și chiar și legalitatea dobândirii ei este discutabilă, în orice caz, boxa în litigiu nu le aparține, nu este aferentă spațiului cumpărat de ei și nu au fost niciodată în folosința ei.

Dat fiind eroarea produsă cu intabularea, s-a apreciat că reclamanții au calitate procesuală activă, deoarece pe fondul cauzei s-a ajuns la concluzia că nu sunt titularii dreptului dedus judecății, că pârâtul P.D. are și el calitate procesuală pasivă, fiind beneficiarul unei promisiuni de vânzare-cumpărare înscrise în cartea funciară asupra imobilului în litigiu, excepții reținute corect de prima instanță.