Dosar nr.....

(..

*R O M Â N I A*

**CURTEA DE APEL ....**

**SECŢIA ....**

**I N C H E I E R E**

Şedinţa publică de la ....

Curtea constituită din :

PREŞEDINTE - ...

JUDECĂTOR - ...

JUDECĂTOR - 1020

GREFIER - ....

Pe rol se află soluţionarea recursului formulat de recurenţii reclamanţi X1 şi X2, împotriva încheierii de şedinţă din ...şi a deciziei civile nr. .din ..., pronunţate de Tribunalul ... – Secţia ..., în contradictoriu cu intimaţii pârâţi Y1 şiY2.

Pricina are ca obiect – revendicare imobiliară.

La apelul nominal făcut în şedinţa publică, se prezintă avocatul A1, în calitate de reprezentant al recurenţilor reclamanţi X1şi X2, în baza împuternicirii avocaţiale seria .. nr.....2019, emisă de Baroul ...., pe care o depune la dosar şi avocatul A2, în calitate de reprezentant al intimaţilor pârâţi Y1şiY2, în baza împuternicirii avocaţiale seria ....nr...., emisă de Baroul ...., ataşată la fila 30 din dosar.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de şedinţă, care învederează instanţei depunerea la dosar, în procedura de regularizare, a taxei judiciare de timbru în cuantum dispus de instanţă prin rezoluţia administrativă, respectiv a unei întâmpinări formulate de către intimaţii pârâţi.

Reprezentanţii părţilor, având pe rând cuvântul, arată că nu au cereri prealabile de formulat.

Curtea, având în vedere că nu sunt cereri prealabile de formulat, constată cauza în stare de judecată şi acordă cuvântul în dezbaterea motivelor de recurs.

Recurenţii reclamanţi X1şi X2, prin avocat, solicită admiterea recursului astfel cum a fost formulat şi motivat, având în vedere caracterul nelegal al deciziei recurate, situaţie care rezultă dintr-o stare clară şi exactă, în sensul că dreptul de proprietate al recurenţilor reclamanţi, astfel cum a fost dobândit de la autorii acestora, a fost înscris în cartea funciară, aspect care dă naştere la anumite consecinţe juridice, ce au fost ignorate de către instanţa tribunalului. Câtă vreme dreptul de proprietate al recurenţilor reclamanţi, care nu este negat nici de către intimaţii pârâţi, era înscris în cartea funciară, consideră că, în cauză, deveneau incidente dispoziţiile art. 20 din Codul civil, potrivit cu care orice drept, act, fapt sau orice alte aspecte înscrise în registrele publice este opozabil oricăror alţi terţi. Ca atare, nu doar dreptul de proprietate al recurenţilor reclamanţi era opozabil intimaţilor pârâţi, ci toate caracteristicile esenţiale ale acestuia, cum ar fi suprafaţa, lungimea, lăţimea, amplasamentul, câtă vreme acestea rezultă din măsurătorile cadastrale care sunt accesibile în mod public. Din această perspectivă, apreciază că instanţa de apel a pronunţat o hotărâre nelegală, reţinând în mod greşit faptul că existenţa unei suprapuneri nu determină în mod automat vătămarea dreptului de proprietate al recurenţilor reclamanţi, însă, dacă ar fi procedat la continuarea raţionamentului logico juridic pe care instanţa era necesar să îl facă, s-ar fi observat că, astfel cum rezultă din probele administrate la dosar, consecinţa acestei suprapuneri, care este urmare a faptei exclusive a intimaţilor pârâţi, este aceea că s-a procedat la construirea unui gard şi a unei clădiri pe terenul proprietate privată al recurenţilor reclamanţi. Astfel, există o expropriere de fapt în ceea ce priveşte o suprafaţă de 314 mp, suprafaţă în raport de care recurenţii nu mai pot exercita în mod legal atributul dreptului de proprietate, respectiv posesia şi folosinţa acestuia. Un al doilea aspect reţinut în mod greşit de către instanţa de apel constă în faptul că nu există o culpă a intimaţilor pârâţi, deoarece aspectele eronate rezultă din documentaţia cadastrală care ar fi fost întocmită în mod greşit în anul 2005-2006. Solicită a se avea în vedere că acest aspect nu a fost reţinut de expertul judiciar desemnat în cauză, ci este un aspect menţionat de expertul parte al intimaţilor pârâţi, opinie care a fost însuşită şi de către instanţa de apel, fără însă a preciza motivul pentru care a apreciat în acest mod. Chiar şi în situaţia în care s-ar reţine că există o documentaţie cadastrală întocmită greşit, apreciază că instanţa de apel ar fi trebuit să analizeze cărei persoane îi este imputabilă această împrejurare. Apreciază că o pretinsă documentaţie cadastrală întocmită greşit nu poate fi imputabilă recurenţilor reclamanţi care nu au avut niciun aport la întocmirea respectivei documentaţii cadastrale. Situaţia creată şi anume edificarea în mod nelegal a unei construcţii, în parte pe terenul recurenţilor, trebuia să fie sancţionată de către instanţa de judecată prin admiterea acţiunii în revendicare, iar comparaţia titlurilor de proprietate denotă în mod cert acest lucru.

Concluzionând, apreciază că recursul este în mod cert întemeiat, în speţă fiind vorba de o greşită aplicare a legii, respectiv a dispoziţiilor din Codul civil care reglementează dreptul de proprietate şi acţiunea în revendicare, având în vedere că instanţa de apel a pronunţat o hotărâre nelegală.

Cu privire la cheltuielile de judecată ocazionate cu prezentul proces, arată că înţelege să le solicite pe cale separată.

Intimaţii pârâţi Y1şiY2, prin avocat, cu prioritate, doreşte să pună în discuţie lipsa calităţii procesuale active, excepţie pe care a invoca-o prin întâmpinarea depusă la dosar. Arată că susţine această excepţie raportat la faptul că între recurenţi a intervenit un act de partaj voluntar autentificat sub nr. ... din 11.05.2016, sens în care, în opinia sa, calitate procesuală activă are decât recurenta reclamantă X1, nu şi fostul soţ al acesteia, recurentul X2.

În ceea ce priveşte recursul, solicită respingerea acestuia ca nefondat şi menţinerea hotărârii recurate ca temeinică şi legală, urmând a se avea în vedere apărările expuse pe larg prin întâmpinare. Consideră că, în realitate, recurenţii reclamanţi nu au formulat motive de nelegalitate a hotărârii pronunţate în apel, ci, dimpotrivă, criticile de nelegalitate sunt vădit superficiale, fiind formulate cu titlu general. A înţeles că nemulţumirea pe care o expun recurenţii reclamanţi se centrează pe respingerea acţiunii în revendicare, respectiv a capătului de cerere privind accesiunea imobiliară. Or, pentru a fi admisă acţiunea în revendicare ar fi trebuit ca în prezenta cauză să se verifice condiţiile prevăzute de art. 563 din Codul civil, în special în ceea ce priveşte ocuparea abuzivă de către părţile pe care le reprezintă a terenului deţinut de către recurenţii reclamanţi. Solicită a se avea în vedere că nu există o ocupare abuzivă, intimaţii pârâţi s-au raportat în mod corect la cuprinsul documentelor cadastrale la momentul cumpărării terenului. Mai mult decât atât, la nivelul anului 2001, când intimaţii pârâţi au cumpărat terenul, s-a realizat şi o trasare în teren, respectiv o delimitare a suprafeţelor vecine, realizată de un expert care a făcut această bornare a terenului, cu atât mai mult cu cât a fost eliberată şi autorizaţie de construcţie şi ulterior un proces verbal de recepţie, iar toate aceste documente susţin că nu a existat o ocupare abuzivă din partea intimaţilor pârâţi.

Referitor la accesiunea imobiliară, şi care, în aprecierea sa, reprezintă adevăratul temei al acţiunii promovate de către reclamanţi, urmează a se observa că nu sunt îndeplinite condiţiile pentru admiterea acestui capăt de cerere faţă de faptul că nu suntem în situaţia clasică a unui constructor de rea credinţă, astfel cum reglementează dispoziţiile art.494 din Codul civil de la 1864, raportat la legea de aplicare a noului Cod civil, în ipoteza în care pe vechea lege ... nu se admite o ocupare parţială. De asemenea, solicită a se avea în vedere că nu există nici o probă administrată de partea adversă şi care să demonstreze reaua credinţă a intimaţilor pârâţi în edificarea imobilului. Dimpotrivă, buna credinţă a intimaţilor pârâţi este evidentă, având în vedere că s-au raportat la documente publice, situaţia de suprapunere care, într-adevăr, a fost stabilită prin expertizele efectuate în cauză, nu înlătură buna credinţă a intimaţilor în condiţiile în care această suprapunere nu este singulară în locaţia respectivă, întrucât afectează toate terenurile vecine şi chiar OCPI, printr-o adresă din anul 2017, afirmă că această suprapunere a fost rezultatul greşitei trasări de către expert la nivelul anului 2001. Prin urmare nu se poate reţine o reaua credinţă a intimaţilor pârâţi.

Solicită obligarea recurenţilor la plata cheltuielilor de judecată reprezentând onorariu de avocat potrivit dovezilor pe care le depune la dosar.

Curtea acordă cuvântul recurenţilor reclamanţi, prin avocat, asupra chestiunii ce vizează lipsa calităţii procesuale active a recurentului X2, respectiv cu privire la neîncadrarea motivelor de recurs în motive de nelegalitate.

Recurenţii reclamanţi, prin avocat, apreciază că se impune respingerea excepţiei lipsei calităţii procesuale active a recurentului X2, iar în măsura în care s-ar reţine această excepţie apreciază că, în niciun caz, acest aspect nu ar atrage respingerea în integralitate a recursului, ci s-ar impune, eventual, o respingere a recursului doar în ceea ce priveşte recursul formulat de X2. Referitor la cealaltă chestiune invocată de partea adversă, apreciază că, în mod cert, sunt invocate motive de nelegalitate, respectiv greşita aplicare a dispoziţiilor din Codul civil care protejează dreptul de proprietate şi acţiunea în revendicare.

În ceea ce priveşte buna credinţă, urmează a se avea în vedere că instanţa Curţii de Apel .... a pronunţat o decizie etalon în această materie şi care este redată inclusiv în cursul de drept civil care se predă la facultate şi cunoaşte că această decizie spune ”nu poate exista bună credinţă acolo unde există dubiu; un dubiu oricât de mic înlătură buna credinţă”. În materie de carte funciară orice aspect faţă de care cel care îl opune nu se circumscrie exact pe prevederile legale şi actele existente la cartea funciară, atunci există un dubiu ceea ce înlătură buna credinţă.

Avocatul intimaţilor pârâţi, în replică, arată că buna credinţă se apreciază la momentul realizării lucrării. Or, în prezenta cauză, fără dubiu, intimaţii pârâţi au exhibat nu doar la începutul edificării construcţiei, ci pe tot parcursul realizării acestei, cât şi după finalizarea ei.

După deliberare, Curtea respinge excepţia nulităţii recursului, apreciind că ceea ce se critică este aplicarea criteriilor de preferabilitate în materia revendicării.

Rămâne în pronunţare asupra excepţiei lipsei calităţii procesuale active a recurentului X2, respectiv pe fondul recursului.

C U R T E A ,

Pentru a da posibilitate părţilor să depună concluzii scrise şi în vederea deliberării,

D I S P U N E :

Amână pronunţarea cauzei la data de .....

Pronunţată în şedinţă publică, azi, .....

PREŞEDINTE, JUDECĂTOR, JUDECĂTOR

.... ....

1020

GREFIER,

.....

Î N C H E I E R E

Şedinţa publică de la .......

C U R T E A

În aceeaşi compunere şi pentru aceleaşi motive,

D I S P U N E

Amână pronunţarea cauzei la data de ........

Pronunţată în şedinţă publică, azi, ...........

PREŞEDINTE, JUDECĂTOR, JUDECĂTOR

..... ..... 1020

GREFIER,

....

Dosar nr. ....

(...

**R O M Â N I A**

**CURTEA DE APEL ....**

**SECŢIA ....**

**DECIZIA ... NR. .....**

Şedinţa publică de la ......

Curtea constituită din :

PREŞEDINTE - ....

JUDECĂTOR - ....

JUDECĂTOR - 1020

GREFIER - .....

Pe rol se află pronunţarea asupra recursului formulat de recurenţii reclamanţi X1 şi X2, împotriva încheierii de şedinţă din ....şi a deciziei civile nr. .....din ...., pronunţate de Tribunalul ... – Secţia ..., în contradictoriu cu intimaţii pârâţi Y1 şi Y2.

Pricina are ca obiect – revendicare imobiliară.

Dezbaterile în fond şi susţinerile orale ale părţilor au avut loc la termenul de judecată din data de ...., fiind consemnate în încheierea de şedinţă de la acea dată, ce face parte integrantă din prezenta decizie, când Curtea, având nevoie de timp pentru a delibera şi pentru a da posibilitate părţilor să depună concluzii scrise, a amânat consecutiv pronunţarea cauzei la data de ...., apoi la data de ...., când a decis următoarele :

C U R T E A

Deliberând asupra recursului civil de faţă, constată următoarele:

Prin **sentinţa ... nr. ...., Judecătoria ....** a admis în parte acţiunea privind pe reclamant X1 şi X2 şi pe pârâţii Y1 şiY2, a omologat rapoartele de expertiză efectuate în cauză de exp. E1 şi E2( topo) precum şi raportul de expertiză contabil efectuat de expert E3, ambele făcând parte integrantă din prezenta, a obligat pârâţii să lase reclamanţilor în proprietate şi posesie suprafaţa de 317 mp teren, identificat în schiţa anexă a raportului de expertiză topo, a obligat pârâţii să plătească reclamanţilor suma de 911 lei pe ultimii trei ani agricoli ( pentru fiecare an în parte), a obligat pârâţii să ridice construcţiile C1 şi C2 identificate, de asemeni, de expert şi care se află pe terenul de 317 mp, şi care fac parte din proprietatea reclamantei şi a obligat pârâţii la 3516,50 lei cheltuieli de judecată către reclamanţi.

Pentru a pronunța aceasta soluție, instanța a reținut următoarele:

Reclamanta a dobândit prin contract de vânzare cumpărare 4351,59 mp teren (contract de vânzare cumpărare ./2005, cu nr. cadastral .../1, carte funciară ..

La rândul lor,. pârâţii au dobândit tot prin contract de vânzare cumpărare, două suprafeţe de teren învecinate, 1192,64 mp, cu nr. cadastral … şi …,76 mp cu nr. cadastral ..

Aceste două loturi, ca şi în cazul terenului dobândit de reclamantă, proveneau din suprafeţe mai mari, făcându-se dezmembrări, pentru a se ajunge la respectivele suprafeţe de către autorii celor doi.

Terenurile dobândite de pârâţi au fost intabulate în cartea funciară ...., prin încheierea nr...../22.11.2001.

În condiţii de deplină legalitate, cu respectarea tuturor normelor legale care guvernează materia, pârâţii au obţinut o autorizaţie de construire edificând pe terenul dobândit în condiţiile descrise mai sus, o casă de locuit, construcţia fiind de asemenea intabulată în cartea funciară la data de 18.08.2008.

La data de 23.04.2008, pârâţii au mai cumpărat tot prin act autentic suprafaţa de 903,56 mp teren, care a fost alipit (contract de alipire .../20.09.2010 BNP N1).

S-a mai reţinut faptul că pârâţii au încălcat dreptul de proprietate al reclamanţilor, ocupând fără drept suprafaţa de 317 mp din proprietatea acestuia.

Pe terenul ocupat de pârâţi sunt edificate două construcţii C 1 şi C2.

Construcţia notată cu C1 în schiţa anexă a raportului de expertiză efectuată în cauză de expertul E2 se află cu 20 mp pe zona de suprapunere iar construcţia C2 cu 39 mp.

Cauzele care au determinat apariţia acestei situaţii se datorează redactării documentaţiilor cadastrale fără a avea la bază planul parcelar avizat de comisia de fond funciar şi de OCPI, executării documentaţiei cadastrale pentru parcela din care a fost dezlipit lotul deţinut de reclamant,în sistem de coordonate local, fără a executa măsurători pe teren, trasării incorecte de PFA sing.S1 a tuturor parcelelor prin care se regăsesc şi loturile pârâtului, redactarea documentaţiilor cadastrale de dezlipire a lotului deţinut de reclamant. Tot de către PFA sing.S1, fără a verifica şi coordonatele lotului de la sud, deţinut de pârât şi fără a mai face măsurători la teren, cererilor de rectificare a coordonatelor loturilor de către ing.V1, care au dus la modificarea coordonatelor tuturor imobilelor provenite din parcela cu numărul cadastral 1049, care erau deja înscrise în cartea funciară, fără a executa măsurători la teren şi fără a anunţa proprietarii cu modificările făcute şi de repoziţionările acestor imobile conform coordonatelor modificate.

Prin ocuparea suprafeţei de 317 mp teren, reclamanta a suferit un prejudiciu de 910,91 lei pe an (contravaloarea culturilor agricole ce se puteau obţine în zonă, avându-se în vedere şi gradul de fertilitate al solului).

Faţă de cele reţinute şi, în temeiul art.563 C. civil a fost admisă în parte acţiunea reclamanţilor şi s-a omologat raportul de expertiză efectuat în cauză.

Vor fi obligaţi pârâţii să lase reclamantului în proprietate şi posesie suprafaţa de 317 mp, identificată în raportul de expertiză topo şi totodată să-şi ridice construcţiile edificate pe acest teren (C1 şi C2).

Urmează ca pârâţii să fie obligaţi şi la plata despăgubirilor pe ultimii 3 ani, ca urmare a faptului că nu şi-a putut exploata terenul.

Procedând în acest mod, instanţa are în vedere faptul că, deşi de o totală bună credinţă care a fost dovedită cu prisosinţă, pârâţii nu au investit instanţa cu o cerere care să permită soluţionarea cauzei în altă manieră decât cea de faţă.

Simpla constatare a bunei credinţe nu înseamnă că situaţia în care se află părţile va rămâne nesoluţionată, codul civil reglementând în amănunt ce se întâmplă în astfel de situaţii, care sunt drepturile şi obligaţiile ambelor părţi.

Adoptând un punct de vedere ca cel exprimat de pârât, s-ar putea trage concluzia că, acţiunea în revendicare este paralizată în situaţia în care, cel care a ocupat fără drept un teren este de bună credinţă, lucru total neadevărat.

Nu ne aflăm în situaţia în care, au intervenit mai multe vânzări, iar un cumpărător este apărat de buna sa credinţă în anumite condiţii, în cadrul unui acţiuni în revendicare, unde se verifică titlurile de proprietate în baza cărora părţile deţin bunuri imobile.

Expertiza topo efectuată în cauză, a lămurit pe deplin lucrurile chiar şi pârâţii recunoscând pretenţiile reclamanţilor, apărându-se însă cu buna credinţă.

Aşa cum s-a arătat, în condiţiile date, pârâţii vor fi obligaţi să-şi ridice construcţiile identificate de acelaşi expert, fiind problema lor că nu au investit instanţa, în subsidiar măcar, cu un capăt de cerere de natură să le asigure repararea prejudiciului pe care urmează să-l sufere ca urmare a luării acestei măsuri.

Privitor la despăgubiri, singura măsură pertinentă este obligarea la plata contravalorii lipsei de folosinţă pentru recoltele neobţinute, un altfel de prejudiciu neputând fi cuantificat, indiferent de susţinerile reclamantei.

Împotriva acestei sentinţe, pârâţii Y1 şi Y2 au formulat **apel** solicitând admiterea cererii şi schimbarea în tot a sentinţei apelate, în sensul respingerii acţiunii ca neîntemeiată.

În motivare, apelanţii – pârâţi apreciază că instanţa de fond a pronunţat o hotărâre nelegală, nesocotind dispoziţiile art.494 din Codul civil din 1864, instanţa a reţinut în principiu corect situaţia în fapt, respectiv existenţa suprapunerii, dar şi a bunei credinţe a apelanţilor, în sensul că la momentul edificării construcţiilor nu au cunoscut existenţa suprapunerii, construcţiile fiind realizate cu respectarea tuturor normelor legale care guvernează materia. Cu toate acestea, printr-un raţionament confuz, în care, cumva, s-a trimis fără legătură la buna – credinţă a cumpărătorului şi s-a afirmat că situaţia în care se află părţile nu va rămâne nesoluţionată, ignorând propria afirmaţie potrivit căreia codul civil reglementează „ în amănunt ce se întâmplă în astfel de situaţii în care sunt drepturile şi obligaţiile ambelor părţi”, prima instanţă a decis să oblige apelanţii să ridice construcţiile identificate de expert. În aprecierea acestora instanţa de fond a pronunţat o hotărâre absurdă şi din perspectiva echităţii, desfiinţarea unei construcţii locuinţă este departe de a reprezenta o soluţie firească. Prejudiciul cauzat prin desfiinţare ar fi mod evident mult mai mare decât neajunsul pe care l-a suportat reclamanţii datoria suprapunerii construcţiei pe terenul lor, iar acest neajuns ar putea fi acoperit printr-o despăgubire rezonabilă, în schimb demolare locuinţei ar genera prejudicii iremediabile.

Au mai arătat pârâţii există contradicţie între considerente şi dispozitiv, apreciind că sunt aplicabile dispoziţiile accesiunii imobiliare artificiale, că au fost de bună-credinţă la edificarea construcţiei, astfel încât nu se putea cere ridicarea acesteia.

De asemenea, pârâţii au învederat că au fost încălcate limitele învestirii instanţei, că există neconcordanţă între minută şi dispozitiv.

În drept, cererea de apel a fost întemeiată pe dispoziţiile art. 9, art. 466 şi următoarele din Codul de procedură ..., art. 494 din Codul civil din anul 1864, art. 5 din Legea nr. 71/2011 şi art.6 şi 577 şi următoarele din Codul civil din anul 2009.

În dovedirea cererii s-a solicitat încuviinţarea probei cu înscrisuri şi expertiză tehnică judiciară în specialitatea construcţii.

Apelanţii – reclamanţi X1 şi X2 au formulat întâmpinare la apelul declarat de apelanţii – pârâţi, solicitând respingerea ca neîntemeiat a apelului, precizând că nu se pot primi argumentele pe care se propune schimbarea soluţiei de fond întemeiată pe existenţa unei presupuse bune – credinţe, având în vedere că niciunul dintre argumentele evocate nu pot fi dovedite, nu au fost indicate probe în dovedirea acestei bune – credinţe.

Împotriva aceleiaşi sentinţe, reclamanţii X1 şi X2 au formulat apel principal, împotriva considerentelor, apreciind că în mod greşit s-a reţinut buna-credinţă a părţilor adverse, dar şi sub aspectul contravalorii lipsei de folosinţă, solicitând acordarea acesteia de la momentul lipsirii de folosinţă până la momentul eliberării terenului de construcţii.

În motivare, s-a arătat că cei care au titlu asupra terenului în litigiu sunt reclamanţii, că pârâţii au fost constructori de rea-credinţă, încălcând terenul proprietatea reclamanţi, teren înscris în cartea funciară şi că sunt incidente dispoziţiile art. 494 alin. (2) din Codul civil în ceea ce priveşte contravaloarea lipsei de folosinţă.

În drept, au fost invocate dispoziţiile art. 461, 466 C.p.c.

Reclamanţii X1 şi X2 au formulat un supliment al motivelor de apel precizând că la momentul determinării valorii lipsei de folosinţă se impunea a fi avute în vedere preţurile de tranzacţionare a terenurilor din zonă, astfel cu ar reieşi din baza de date a agenţiilor imobiliare care au realizat tranzacţii în zonă; se impunea de asemenea avute în vedere valorile de tranzacţionare a terenurilor vecinilor, respectiv a terenurilor achiziţionate de părţile în proces; se impunea a fi avute în vedere faptul că îngustarea cu mai bine de 3 m ar fi îngreunat realizarea unei lotizări; se impunea determinarea valorii terenului şi prin intermediul metodei celei mai bune utilităţi; se impunea avute în vedere valoarea oferită de grila notarilor publici şi nu în ultimul rând se impunea realizarea expertizei de către expert în specializarea evaluatorie şi nu un expert contabil, aspect ce a fost criticat la momentul desemnării acestuia.

Reclamanţii X1 şi X2 au formulat şi apel incident solicitând admiterea cererii, şi pe cale de consecinţă să fie modificată în parte sentinţa apelată, în primul rând sub aspectul considerentelor, , iar în al doilea rând, sub aspectul cuantumului daunelor – interese aferente lipsei de folosinţă cu privire la terenul subscrişilor, de la momentul lipsirii de folosinţă, până la momentul eliberării terenului de construcţiile edificate de intimaţi.

În motivare, apelanţii – reclamanţi precizează că apelului incident este admisibil cât vreme instanţa în mod greşit a reţinut buna – credinţă a intimaţilor, deşi din probele existente la dosarul cauzei apreciază aceştia că s-a dovedit cu prisosinţă situaţia contrară, respectiv reaua – credinţă a intimaţilor, iar pe a doua solicitare de admiterea a apelului incident aceştia precizează că în cazul de faţă, daunele interese ca urmare a admiterii revendicării, îşi vor avea izvorul în lipsa de folosinţă a terenului, ca urmare a construirii abuzive a casei de locuit şi a gardului de beton pe teren. Mai mult, având în vedere destinaţia pe care subscrişii doreau să o confere terenului care face obiectul cauzei, daunele interese trebuie să cuprindă şi beneficiile nerealizate, ca urmare a imposibilităţii atingerii acestei destinaţii.

Apelul incident nu a fost întemeiat în drept.

În dovedirea cererii s-a solicitat încuviinţarea probei cu înscrisuri, expertiză tehnică judiciară în specialitatea topografie, expertiză tehnică judiciară în specialitatea evaluatorie, interogatoriul apelanţilor – pârâţi şi proba testimonială cu martori.

Apelanţii - pârâţi Y1 şi Y2 au formulat întâmpinare la apelului incident solicitând respingerea acestuia ca neîntemeiat, precizând că în combaterea susţinerilor din apelului incident solicită încuviinţarea probei cu înscrisuri, a probei testimoniale şi suplimentarea interogatoriului apelanţilor – reclamanţi.

Apelanţii pârâţi Y1 şi Y2 au formulat răspuns la întâmpinarea formulată de apelanţii reclamanţi X1şi X2, prin care solicită respingerea excepţiei invocate de intimaţi şi înlăturarea acestora ca neîntemeiată.

Prin **decizia ... nr. ....Tribunalul ...** a admis apelul declarat de apelanţii pârâţi Y1 şi Y2, în contradictoriu cu apelanţii reclamanţi X1 şi X2 împotriva sentinţei civile ...., pronunţată de Judecătoria ...., a schimbat în tot sentinţa apelată, în sensul că a respins în tot cererea de chemare în judecată ca neîntemeiată şi ca nefondate, apelul principal şi apelul incident formulate de apelanţii reclamanţi.

Pentru a decide astfel, tribunalul a reţinut cu privire la apelul declarat de apelanţii pârâţi, că este neîntemeiată critica privind contrarietatea dintre considerente şi dispozitiv sub aspectul reţinerii bunei-credinţe a pârâţilor şi al obligării lor la demolarea construcţiilor, constatând că această critică vizează în fapt modalitatea de interpretare a probelor şi de aplicare a normelor legale incidente de către instanţă, aspecte ce vor fi stabilite cu ocazia analizării fondului căii de atac. Nici neconcordanţa dintre minută şi dispozitiv nu a putut fi reţinută, deoarece deşi prin minută obligaţiile au fost stabilite în sarcina pârâţilor în raport cu reclamantă, o astfel de menţiune este rezultatul unei erori materiale, aspect rezultat din considerentele şi dispozitivul hotărârii atacate, operantă fiind procedura de îndreptare a erorii materiale, prevăzută de art. 442 din Codul de procedură ..., iar nu exercitarea căii de atac, în raport şi de art.445 din acelaşi act normativ.

Tribunalul a găsit însă întemeiate susţinerile pârâţilor în ceea ce priveşte soluţia pronunţată de instanţă asupra capetelor de cerere de chemare în judecată, în raport cu probele administrate în cauză.

Contrar aprecierii primei instanţe, s-a constatat că acţiunea în revendicare este neîntemeiată, în raport de concluziile raporturilor de expertiză întocmite de expertul E2 şi de expertul parte E1. Prin această probă, expertul desemnat de instanţă a învederat existenţa unei suprapuneri a imobilele părţilor pe o suprafaţă de 317 mp, însă a precizat expertul că situaţia întâlnită în ceea ce priveşte terenurile părţilor se regăseşte cu privire la un grup compact de imobile. Astfel, expertul a menţionat că există un grup compact de imobile ce nu are suprapunere între ele, grup din care face parte şi imobilul pârâtului, dar care pe latura de nord se suprapune cu un alt grup de imobile din care face parte şi imobilul reclamanţilor.

Această concluzie a expertului confirmă poziţia exprimată şi de expertul parte E1, în sensul că suprapunerea a fost generată de determinarea eronată a coordonatelor existente în documentaţiile cadastrale, precum şi de faptul că în perioada 2005-2006 nu au mai fost executate măsurători în teren. Această concluzie a expertului parte înlătură susţinerea reclamantului din cuprinsul interogatoriului administrat în sensul că în anul 2005 au fost efectuate determinări în teren.

Totodată, expertul parte a învederat că documentaţia cadastrală a reclamanţilor este întocmită în coordonate determinate în sistem local de proiecţie, putând genera astfel suprapuneri reale sau virtuale şi că nu există dovada efectuării unor măsurători de poziţionare în anul 2005.

În raport de concluziile celor două rapoarte de expertiză, dar şi de probele administrate în cauză, tribunalul nu a putut reţine existenţa unei ocupări abuzive a terenului reclamanţilor de către pârâţi, suprapunerea existentă fiind determinată de lipsa sau modalitatea defectuoasă de întocmire a măsurătorilor şi a documentaţiilor cadastrale, în contextul în care suprapunerea reţinută între imobilele părţilor nu este singulară în raport cu celelalte imobile din zonă, aspect atestat de expertul E2.

A mai reţinut tribunalul şi faptul că expertul desemnat de instanţă nu a învederat existenţa unei suprafeţe suplimentare deţinute de pârâţi faţă de cea rezultată din actul lor de proprietate, ci doar a constatat existenţa unei suprapuneri între imobilele părţi.

Or, simpla suprapunere nu poate conduce la concluzia ocupării fără drept a terenului reclamanţilor de către pârâţi, aşa cum susţin apelanţii reclamanţi. În plus, însuşi reclamantul a învederat cu ocazia interogatoriului (întrebarea nr. 6) că nu poate preciza exact când o astfel de ocupare abuzivă s-ar fi produs.

Nici menţiunea expertului E2 în sensul că pârâtul nu deţine terenul în limitele cadastrale avizate nu este hotărâtoare în susţinerea pretenţiilor reclamanţilor, în contextul în care expertul nu a concluzionat că această nerespectare a limitelor cadastrale conduce la încălcarea proprietăţii reclamanţilor.

În consecinţă, în raport de dispoziţiile art. 563 din Codul civil, având în vedere că în cauză nu s-a probat că pârâţii deţine fără drept teren aparţinând reclamanţilor capătul de cerere privind revendicarea este nefondat.

Aceeaşi soluţie a apreciat tribunalul că se impune şi cu privire la petitul referitor la demolarea construcţiilor, locuinţă şi gard, în considerarea faptului că zona de suprapunere pe care expertul a reţinut că au fost edificate două construcţii, dintre care una cu titlu de locuinţă, nu aparţine reclamanţilor, neexistând o menţiune expresă în acest sens a expertului desemnat de instanţă. Chiar şi acceptând edificarea construcţiei şi a gardului pe terenul reclamanţilor, iar nu pe zona de suprapunere, tribunalul a observat că edificarea construcţiei de locuit s-a realizat de către pârât începând cu vara anului 2005, potrivit poziţiei exprimate de acesta cu ocazia interogatoriului, poziţie confirmată şi de martorul M1, anterior dobândirii dreptului de proprietate de către reclamanţii din prezenta cauză (noiembrie 2005). Chiar reclamantul a recunoscut cu ocazia interogatoriului, întrebarea nr.1, că la momentul achiziţionării bunului, nu era ocupată nicio suprafaţă de teren, prin urmare nici construcţia începută nu îi afecta proprietatea, iar reclamanta a precizat că terenul era delimitat prin borne puse de expert E4, încă de la momentul achiziţionării. La momentul edificării construcţiei, măsurătorile în teren nu erau întocmite, astfel că tribunalul a constatat că pârâţii au fost de bună-credinţă, sens în care sunt incidente dispoziţiile art.494 alin.(3) din Codul civil anterior, proprietarul terenului neputând cere demolarea construcţiilor.

Date fiind aceste soluţii, capătul de cerere privind plata contravalorii lipsei de folosinţă are caracter accesoriu, urmând calea petitelor principale, astfel că, în raport de argumentele expuse, în temeiul art.480 alin.(2) din Codul de procedură ..., apelul formulat de pârâţi a fost admis, schimbată în tot sentinţa apelată, în sensul respingerii în tot a cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată.

Referitor la apelul principal şi apelul incident formulate de apelanţii reclamanţi, tribunalul în temeiul art. 480 alin. (1) şi art. 472 din Codul de procedură ..., le-a respins ca nefondate.

Pentru început tribunalul a reţinut că ambele apeluri cuprind în esenţă aceleaşi critici. În continuare, critica privind reţinerea bunei-credinţe a pârâţilor prin considerentele hotărârii atacate, a fost respinsă de tribunalul pentru motivele expuse mai sus. Suplimentar, a fost înlăturat susţinerea apelanţilor reclamanţi în sensul că pârâţii au cunoscut că au edificat construcţiile pe terenul altei persoane, al autorului reclamanţilor, înscris în cartea funciară, în condiţiile în care aceştia au construit în baza autorizaţiei de construire şi a certificatului de urbanism depuse la dosar, în limitele proprietăţii deja delimitate la momentul la care reclamanţii au achiziţionat bunul, după cum s-a arătat mai sus.

A fost înlăturată şi critica referitoare la modul de soluţionare a capătului trei din cererea de chemare în judecată, dată fiind soluţia pronunţată mai sus cu privire la acest capăt de cerere.

Împotriva acestei decizii, la data de 05.06.2019 au declarat **recurs** reclamanţii X1 şi X2 care a fost înregistrat pe rolul Curţii de Apel .... - Secţia ..........data de 28.06.2019.

În motivarea recursului lor, recurenţii – reclamanţi au arătat că soluţia instanţei de apel de admitere a apelului cu consecinţa respingerii ca neîntemeiate a acţiunii în revendicare se fundamentează pe ideea că: „simpla suprapunere nu poate conduce la concluzia ocupării fără drept a terenul reclamanţilor de către pârâţi, aşa cum susţin reclamanţii: în plus, însuşi reclamantul a învederat cu ocazia interogatoriului că nu poate preciza exact când o astfel de suprapunere abuzivă s-ar fi produs” - fila 5 decizi, paragraful 2.

reţinând apoi, un paragraf mai jos că:

„În consecinţă, în raport de dispoziţiile art. 563 Cod civil, având în vedere că în cauză nu s-a probat că pârâţii deţin fără drept teren aparţinând reclamanţilor capătul de cerere privind revendicarea este nefondat”.

În ce priveşte greşita aplicarea dispoziţiilor art.563 Cod civil consideră că această apărare din maniera în care instanța de apel, analizând condiţiile acţiunii în revendicare respectiv acelea ca bunul să fie deţinut fără drept de un terţ în contra proprietarului neposesor, conduce raţionamentul juridic în dovedirea bunei-credinţe a pârâţilor, conchizând că deşi există suprapuneri (Fila 4 ultimul paragraf al deciziei: suprapunerea existentă fiind determinată de lipsa sau modalitatea defectuoasă de întocmire a măsurătorilor şi a documentației cadastrale) acestea nu sunt datorate relei-credințe a pârâților prin urmare acțiunea în revendicare este neîntemeiată.

În realitate construirea în condiții de suprapunere determină o construire pe terenul altuia adică o posesie de către un neproprietar în contra proprietarului care justifică admiterea acțiunii în revendicare. Buna sau reaua credință prezintă relevanţă sub aspectul soluției pe accesiunea rezultată din construirea pe terenul altuia.

În consecință, instanța de apel, respinge acţiunea în revendicare motivat de lipsa relei-credințe a pârâților, cu toate ca reţine o suprapunere, soluție care este oferită doar ca urmare a unei greșite aplicări a dispozițiilor art.563 Cod civil.

Mai mult, instanţa deşi reţine un dubiu sub aspectul concluziilor oferite de probele administrate în fond, respinge cererile de probe formulate de recurenţii – reclamanţi, cu toate că în mod concret dubiul ar fi trebuit să conducă către o soluţie de admitere a cererilor de probe formulate, fapt ce în mod corect a impune desfiinţarea Încheierii din 13 feb. 2019.

Criticabilă este şi soluţia pe capătul privind demolarea însă aceasta este o consecinţă a greşitei aplicări a dispoziţiilor arte 563 Cod civil, respectiv a celor ale art.14 Cod civil, privind buna-credinţă, (critică pe care o dezvoltă în continuare cu ocazia susţinerilor referitoare la existenţa relei-credinţe)

*DEZVOLTAREA ARGUMENTELOR ÎN FAPT ŞI ÎN DREPT*

1. Sub aspectul soluţie de admiterea apelului în temeiul dispoziţiilor arte 466 coroborat cu cele ale arte 461 din Codul de procedură ..., determinată de greşita reţinere a bunei-credinţă a intimaţilor, recurenţii – reclamanţi arătă că prin acţiunea în revendicare imobiliară se înţelege acea acţiune în justiţie prin care reclamantul, care pretinde că este proprietarul unui bun individual determinat cu privire la care a pierdut posesia, chiar şi în parte, solicită obligarea pârâtului, care stăpâneşte bunul respectiv, să îi recunoască dreptul de proprietate şi să îi restituie bunul.

În ceea ce priveşte proba dreptului de proprietate în cadrul acţiunii în revendicare imobiliară, doctrina de specialitate a subliniat că:

Reclamantul este cel care trebuie să facă dovada pozitivă, în sensul că el este titularul dreptului de proprietate asupra bunului revendicat. " (Corneliu Bîrsan, Drept civil. Drepturi reale principale, Editura ALLBECK, ...., 2001, pag. 208)

Mai mult, într-o decizie de speţă adoptată în sistemul fostului Cod civil, instanţa supremă a stabilit cu valoare de principiu că într-o acţiune prin care se cere "retrocedarea imobilului" şi "restabilirea situaţiei anterioare" existente în cartea funciară în favoarea fostului proprietar, având semnificaţia unei acţiuni în revendicare, este necesar, în primul rând, ca reclamantul să facă dovada dreptului său de proprietate.

Din această perspectivă, aşa cum au detaliat cu ocazia prezentării situaţiei de fapt, recurenţii – reclamanţi au dobândit dreptul de proprietate asupra terenului în suprafaţă de 4351,59 mp la data de 24 noiembrie 2005 de la T1 şi T2 ca efect al încheierii contractului de vânzare-cumpărare autentificat de BNP N2 sub nr. ...

Autorii recurenţilor – reclamanţi au dobândit dreptul de proprietate asupra terenului în suprafaţă de 7.794 mp din care s-a desprins Lotul 1 ce face obiectul contractului de vânzare cumpărare nr. .../24.11.2005, ca bun comun, prin cumpărare, în timpul căsătoriei, în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.../05.11.1998 de B.N.P. N3 din ...., de la Z1.

La rândul său, numitul Z1, a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului în suprafaţă de 7794 mp prin reconstituirea dreptului de proprietate, conform Titlului de Proprietate nr..../1997 eliberat de Comisia Municipiului .... şi SAI pentru aplicarea Legii nr.18/1991.

Menţionează reclamanţi că, prin actul de dezmembrare încheiat la data de 24 noiembrie 2005 şi autentificat de BNP N2 sub nr...., T1 şi T2 au solicitat dezmembrarea terenului în suprafaţă de 7794 mp situat în Comuna ..., Judeţul ..., tarla 101 (fostă tarla 88), parcela 296/3, în două loturi, iar Lotul 1 ce se compune din teren în suprafaţă de 4351,59 mp făcând obiectul contractului de vânzare-cumpărare nr…./24.11.2005 încheiat la data de 24 noiembrie 2005.

Prin urmare, trebuie observat că, din fişa corpului de proprietate ataşată contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr…24.11.2005 de B.N.P., N2, prin care reclamanţii au dobândit dreptul de proprietate asupra terenului în suprafaţă de 4.351,59 lei, reiese că la Sud tarlaua se învecinează cu numitul R1 .

Totodată, în Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr..../05.11.1998 de B.N.P. N3, prin care autorii recurenţilor – reclamanţi au dobândi dreptul de proprietate asupra terenului în suprafaţă de 7794 mp, se făcea precizarea că, la Sud, tarlaua se învecina cu numitul R1.

Mai mult, în schiţa ataşată Titlului de proprietate nr...eliberat la data de 19 martie 1997 de Comisia Judeţeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor - .... şi SAI, se face precizarea că tarlaua 88 în suprafaţă de 7.794 mp este învecinată la sud cu numitul R1.

Aşadar, se poate observa că numitul R1 se afla dintotdeauna în partea de sud a suprafeţei de teren deţinute de recurenţii-reclamanţi, aşa cum reiese din documentele prin care au dobândit la rândul lor şi autorii acestora.

Atât din cuprinsul actului de dezmembrare mai sus menţionat, cât şi din schiţa corpului de proprietate întocmită la data de 25 mai 2005 de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ... reiese că terenul în suprafaţă totală de 7.794 mp situat în Comuna ..., Judeţul ..., tarla 101 (fostă 88), parcela 296/3, având număr cadastral ..., are următoarele vecinătăţi: la - T1, la E - Hc 264, la S - R1 , la V - Pd300.

Din cuprinsul procesului verbal de trasare încheiat la data de 11 iunie 2013, cu ocazia executării trasări a coordonatelor în sistem de proiecţie stereografic 1970 la cererea domnului X2, cu privire la tarlaua 101, parcela 296/3 din Comuna ...., Judeţul ... cu număr cadastral ..., rezultă că pe partea de sud a proprietăţii există un gard de beton amplasat incorect pe terenul deţinut de recurenţii-reclamanţi, iar din extrasul de carte funciară nr. ....reiese faptul că s-a construit pe terenul recurenţilor – reclamanţi nu numai gardul respectiv de beton, ci şi o construcţie S+P+ 1 E, având număr de referinţă ….. cu destinaţia "construcţie de locuinţă".

În conformitate cu datele prezente în extrasul de carte funciară, această construcţie a fost poziţionată greşit în cadastrul avizat anterior, ocupând, în realitate, parţial, terenul recurenţilor-reclamanţi.

În consecinţă, imobilul având destinaţia de "construcţie de locuinţă", al intimatului Y1, a fost construit pe terenul recurenţilor-reclamanţi fără acordul acestora, cu încălcarea dreptului de proprietate aferent terenului în suprafaţa de 4351,59 mp, situat în Comuna ...., Sat ......tarla 101, parcela A296/3.

În conformitate cu dispoziţiile art.555 din Codul civil în vigoare, care definesc dreptul de proprietate prin atributele acestuia, prevăzând că: „Proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi şi dispune de un bun în mod exclusiv, absolut şi perpetuu, în limitele stabilite de lege”.

Aşadar, dreptul de proprietate poate fi definit ca acel drept subiectiv care dă expresia aproprierii private a unui lucru, permiţând titularului său să exercite posesia, să folosească şi să dispună de acel lucru, în putere proprie şi în interes propriu, în cadrul şi cu respectarea dispoziţiilor legale.

Or, în cazul de faţă, dreptul de proprietate al recurenţilor-reclamanţi asupra terenului în suprafaţă de 4351, 59 mp a fost încălcat prin amplasarea incorectă în partea de sud a acestuia a unui gard de beton, intimaţii ridicând totodată o construcţie care pătrunde pe terenul proprietatea recurenţilor-reclamanţi, motiv pentru care, în momentul de faţă, recurenţii-reclamanţi exercită toate atributele dreptului de proprietate mai sus rezumate asupra suprafeţei de teren.

În acest sens, subliniază că, potrivit doctrinei de specialitate, dreptul de proprietate este un drept exclusiv iar: „prin caracterul exclusiv al dreptului de proprietate se înţelege că titularul acestuia exercită singur (este singurul îndreptăţit să exercite) toate atributele dreptului de proprietate, cu excluderea tuturor celorlalte persoane, acestea având obligaţia de a nu face nimic de natură a aduce atingere dreptului titularului”

(Gabriel Boroi, Liviu Stănciulescu - Drept civil, Curs selectiv. Teste grilă, ediţia a 5-a revizuită şi actualizată, Ed. Hamangiu, ...., 2010, pag.187)

Prin urmare, recurenţii-reclamanţi, pentru a le fi lăsat în deplină proprietate şi liniştită posesie imobilul au formulat prezenta acţiune în revendicare prin care pretind că sunt proprietarii unui bun individual determinat cu privire la care au pierdut posesia şi solicită obligarea intimaţilor, care stăpânesc bunul respectiv, să le recunoască dreptul de proprietate şi să le restituie bunul.

Aşadar, intimații vor fi obligați să le recunoască recurenţilor dreptul de proprietate cu privire la terenul în suprafață de 4351, 59 mp (Lot 1), situat în Comuna ...., Sat ...., Județul ..., tarla 101, parcela A296/3, având număr cadastral ....şi, pe cale de consecință, să fie lăsat în deplină proprietate şi liniştită posesie acestora.

Posesia, chiar şi de bună-credinţă, nu valorează titlu de proprietate în materie imobiliară, cu excepţia situaţiei în care niciuna dintre părţi nu poate produce un titlu.

Caracteristic pentru acţiunea în revendicare este că instanţa de judecată compară titlurile părţilor litigante, acestea invocând, fiecare în parte, un anumit mod de dobândire al dreptului de proprietate, iar, ulterior comparării titlurilor, instanţa de judecată va da câştig de cauză aceleia dintre părţi al cărei titlu este mai bine caracterizat.

Or, în cazul de faţă, ne aflăm în situaţia în care numai una dintre părţile litigante are titlu, iar dacă într-o asemenea poziţie se află recurenţii-reclamanţi, atunci acţiunea în revendicare imobiliară se admite, urmând a se dispune lăsarea n deplină proprietate şi liniştită posesie a bunului revendicat.

Intimaţii au construit pe terenul recurenţilor-reclamanţi atât un imobil cu destinaţia de casă de locuinţă, cât şi un imobil, gard de beton. Din această perspectivă, raporturile juridice dintre părţile implicate în această operaţiune sunt diferite, după cum constructorul este de bună-credinţă sau este de rea-credinţă.

În ceea ce priveşte situaţia constructorului pe terenul altui proprietar, pe cale doctrinară, s-a subliniat că: „Este constructor de rea-credinţă cel care ridică o construcţie sau face o plantaţie pe un teren despre care ştia că nu este proprietatea sa”.(Corneliu Bârsan - Drept civil. Drepturile reale principale, Editura ALLBECK, pag. 314)

Prin urmare, având în vedere argumentele mai sus prezentate, respectiv faptul că recurenţii – reclamanţi şi autorii acestora erau înscriși în Cartea Funciară cu dreptul de proprietate asupra imobilului, se poate observa că intimații în mod cert au fost de rea-credință la momentul edificării construcțiilor cu încălcarea hotarului reclamanţilor, motiv pentru care, prin admiterea acțiunii în revendicare, aceştia vor fi obligați la desființarea şi ridicarea construcției pe cheltuiala lor, cu obligarea acestora să plătească recurenţilor – reclamanţi despăgubiri pentru lipsa de folosință a terenului aferentă construcțiilor ridicate în mod nelegal.

Cu privire la atitudinea subiectivă a constructorului, în doctrina de specialitate s-a statuat, după cum urmează:

"Totuşi, nu se poate extinde sfera noţiunii de bună-credinţă a autorului lucrării dincolo de cazurile în care el se întemeiază pe un mod de dobândire a proprietăţii, care nu a produs însă efectul achizitiv de proprietate din motive care nu îi sunt cunoscute, indiferent dacă aceste motive sunt de fapt sau de drept. Aşadar, este exclus să fie considerat de bună-credinţă autorul lucrării care a ştiut de la bun început că imobilul nu îi aparţine. Or, cât timp s-a stabilit că autorul lucrării a fost de rea-credinţă, eventuala pasivitate a proprietarului imobilului în timpul efectuării lucrării nu poate justific schimbarea acestei atitudini subiective. " [V Stoica, op. cit, p. 332].

Or, aşa cum reiese din probele aflate la dosarul cauzei, la momentul începerii construcţiei, intimaţii aveau reprezentarea faptului că nu sunt proprietari asupra terenului recurenţilor-reclamanţi, întrucât în cartea funciară erau înscrişi autorii recurenţilor-reclamanţi, T1şi T2.

Indiferent de persoana intabulată în cartea funciară, intimaţii sunt constructori de rea-credinţă, astfel încât recurenţii-reclamanţi au dreptul de a-i obliga pe aceştia la ridicarea construcţiilor edificate pe terenul recurenţilor-reclamanţi, în conformitate cu prevederile art.494 din Codul Civil din 18642:

,,(1) Dacă plantaţiile, construcţiile şi lucrările au fost făcute de către o a treia persoană cu materialele ei, proprietarul pământului are dreptul de a le ţine pentru dânsul, sau de a îndatora pe acea persoană să le ridice”.

Nu în ultimul rând, având în vedere soluţia dispusă, s-ar putea aprecia că referirea realizată în cuprinsul considerentelor cu privire la buna-credinţă a intimaţilor ar fi chiar rezultatul unei erori materiale.

Se impune admiterea apelului în temeiul dispoziţiilor art. 466 din Codul de procedură ..., sub aspectul cuantumului daunelor-interese aferente lipsei de folosinţă - cu privire la terenul recurenţilor-reclamanţi, de la momentul lipsirii folosinţă până la momentul eliberării terenului de construcţiile edificate de intimaţi.

În conformitate cu dispoziţiile art. 494 alin. (2) din Codul Civil: ,,(2) Dacă proprietarul pământului cere ridicarea plantaţiilor şi a construcţiilor, ridicarea va urma cu cheltuiala celui ce le-a făcut; el poate chiar, după împrejurări, fi condamnat la daune-interese pentru prejudiciile sau vătămările ce le-ar fi putut suferi proprietarul locului. "

În cazul de faţă, daunele-interese ca urmare a admiterii revendicării îşi vor avea izvorul în lipsa de folosinţă a terenului, ca urmare a construirii abuzive a casei de locuit şi a gardului de beton pe terenul recurenţilor-reclamanţi.

Mai mult, având în vedere destinaţia pe care recurenţii-reclamanţi doreau să o confere terenului care face obiectul cauzei, daunele interese trebuie să cuprindă şi beneficiile nerealizate, ca urmare a imposibilităţii atingerii acestei destinaţii.

De precizat este că, din informaţiile deţinute, la acel moment categoria de folosinţă a terenului era intravilan - curţi, construcţii, categorie care nu a fost avută în vedere de expertul evaluator desemnat în cauză, aspecte de altfel învederate în cadrul obiecţiunilor formulate.

Suplimentar argumentelor arătate în cuprinsul cererii de apel, pe care le susţin în continuare recurenţii, apreciază că se impun a fi avute în vedere şi următoarele aspecte:

- La momentul determinării valorii lipsei de folosinţă se impuneau a fi avute în vedere preţurile de tranzacţionare a terenurilor din zonă, astfel cum ar reieşi din bazele de date ale agenţiilor imobiliare care au realizat tranzacţii în zonă;

- Se impunea, de asemenea, a fi avute în vedere valorile de tranzacţionare a trenurilor vecinilor, respectiv a terenului achiziţionat de părţile în proces;

- Se impunea a fi avut în vedere faptul că îngustarea cu mai bine de 3 m ar fi îngreunat realizarea unei lotizări;

- Se impunea determinarea valorii terenului şi prin intermediul metodei celei mai bune utilităţi;

- Se impunea a fi avută în vedere valoarea oferită de grila notarilor publici;

- Nu în ultimul rând, se impunea realizarea expertizei de către un expert cu specializarea evaluare şi nicidecum un expert contabil - aspect criticat la momentul desemnării expertului.

În concluzie, pentru argumentele mai sus dezvoltate, recurenţii – reclamanţi solicită admiterea recursului, casarea deciziei civile recurate şi rejudecând cauza, ca urmare a reţinerii acesteia spre rejudecare, respingerea apelului intimaţilor şi admiterea apelurilor (principal şi incident) al recurenţilor-reclamanţi, ca urmare a constatării greşitei aplicare a dispoziţiilor art.563 Cod civil.

La data 26.07.2019 pârâţii Y2 şi Y1 au depus întâmpinare solicitând respingerea recursului ca neîntemeiat şi obligarea recurenţilor – reclamanţi la plata cheltuielilor de judecată.

În motivarea întâmpinării, intimaţii – pârâţi au arătat că prin cererea de chemare în judecată recurenţii-reclamanţi au solicitat instanţei i) să dispună lăsarea în deplină proprietate şi liniştită posesie a imobilului teren în suprafaţă de 4.351,59 mp situat în comuna ...., judeţ ..., tarla 101, parcela A296/3, număr de Carte funciară … ("Terenul"), respectiv ii) demolarea imobilului casa de locuit şi gard de beton, edificate de intimaţii - pârâţi, precum şi iii) obligarea intimaţilor – pârâţi la plata de daune-interese pentru lipsa de folosinţă a terenului.

În susţinerea acţiunii introductive au fost invocate dispoziţiile art.494 C.civ. 1864, pretinzându-se că intimaţii - pârâţi sunt constructori de rea-credinţă (ridicând cu bună ştiinţă construcţiile pe terenul recurenţilor).

Prin rapoartele de expertiză efectuate în cauză s-a stabilit existenţa unei suprapuneri pe o suprafaţă de 317 mp, dar şi faptul că intimaţii – pârâţi au fost constructori de bună credinţă, aspect reţinut atât de judecătorul fondului, cât şi prin hotărârea pronunţată în apel.

De asemenea, cu titlu introductiv se impune a observa că prin chiar cererea de recurs (ca de altfel şi în actele de procedură provenind de la partea adversă în etapa judecăţii de fond şi în apel) însăşi partea adversă observă existenţa suprapunerii (şi a cauzei acesteia):

„În conformitate cu datele prezentate în extrasul de carte funciară, această construcție a fost poziționată greșit în cadastrul avizat anterior, ocupând în realitate, parţial, terenul intimaţilor-pârâţi”.

De asemenea, intimaţii – pârâţi observă că nici referirile redundante la limita din partea de Sud a imobilului proprietatea recurenţilor-reclamanţi nu sprijină motivele de recurs şi, prin urmare, nu vor insista asupra acestora. Mai exact, aceste menţiuni nu dovedesc nici ocuparea abuzivă a terenului proprietatea recurenţilor-reclamanţi şi În niciun caz nu confirmă alegaţiile părţii adverse privind reaua credinţă a intimaţilor – pârâţi.

În fine, cu privire la criticile formulate de recurenţii-reclamanţi împotriva încheierii de şedinţă din data de 13.02.2019, se impune a observa că în prezenta în cauză au fost administrate suficiente probe, care au fundamentat soluţia pronunţată în apel: Înscrisuri, expertiză în specialitatea topografie, cadastru şi geodezie, expertiză contabilă, proba testimonială şi interogatoriul părţilor.

*Acţiunea în revendicare*

Sub un prim aspect, trebuie reţinut că reclamanţii-recurenţi critică decizia ... pronunţată de Tribunalul ... în principal din perspectiva greşitei aplicări a dispoziţiilor art. 563 C.civ.

Trebuie observat că prevederile ante-referite reglementează acţiunea în revendicare în configuraţia noii legi civile, astfel:

"Art. 563 - Acţiunea în revendicare

(l)Proprietarul unui bun are dreptul de a-l revendica de la posesor sau de la o altă persoană care îl deţine fără drept. El are, de asemenea, dreptul la despăgubiri, dacă este cazul.

(2) Dreptul la acţiunea în revendicare este imprescriptibil, cu excepţia cazurilor în care prin lege se dispune altfel.

(3) Dreptul de proprietate dobândit cu bună-credinţă, în condiţiile legii, este pe deplin recunoscut.

(4) Hotărârea judecătorească prin care s-a admis acţiunea în revendicare este opozabilă şi poate fi executată şi împotriva terţului dobânditor, în condiţiile Codului de procedură ...".

Prin hotărârea recurată se reţine că: „în raport de dispoziţiile art.563 din Codul Civil, având în vedere că în cauză nu s-a probat că pârâții dețin fără drept teren aparținând reclamanților capătul de cerere privind revendicarea este nefondat".

Mai mult, astfel cum reţine judecătorul apelului în motivarea respingerii petitului referitor la

demolarea construcţiilor locuinţă şi gard: „zona de suprapunere pe care expertul a reţinut că au fost edificate două construcţii, dintre care una cu titlu de locuinţă, nu aparține reclamantilor, neexistând o menţiune expresă în acest sens a expertului desemnat de instanţă".

Aşadar, în speţă a fost identificată o suprapunere(fundamentată pe concluziile expertizei), iar nu faptul că pârâţii ar fi construit fără drept pe terenul recurenţilor-reclamanţi.

De asemenea, se impune a observa că, în analiza exigenţelor acţiunii în revendicare, judecătorul apelului în mod corect observă că: „edificarea construcţiei de locuit s-a realizat de către pârât începând cu vara anului 2005" potrivit poziţiei exprimate de acesta cu ocazia interogatoriului, poziţie confirmată şi de martorul M1, anterior dobândirii dreptului de proprietate de către reclamanţii din prezenta cauză (noiembrie 2005). Chiar reclamantul a recunoscut cu ocazia interogatoriului, întrebarea nr. 1, că la momentul achiziționării bunului nu era ocupată nicio suprafață de teren prin urmare nici construcția începută nu îi afecta proprietatea, iar reclamanta a precizat că terenul era delimitat prin borne puse de expert E4, încă de la momentul achiziționării”.

Buna credinţă a intimaţilor – pârâţi rezultă din faptul că, la momentul edificării construcţiei casă de locuit şi a gardului, au respectat întru-totul autorizaţia de construcţie şi certificatul de urbanism, ridicând construcţia în limitele proprietăţii lor, aceste limite fiind deja trasate la data la care recurenţii-reclamanţi au achiziţionat bunul.

Mai mult, astfel cum au arătat deja, suprapunerea identificată de expert afectează un număr mare de imobile din vecinătate, nu numai imobilele părţilor din cauză.

Trebuie observat că istoricul dreptului de proprietate al recurenţilor-reclamanţi nu prezintă nicio relevanţă în raport de prevederile de drept substanţial invocate de recurenţii-reclamanţi, precum şi în considerarea situaţiei de fapt din prezenta cauză. Mai exact, în speţă ne aflăm în ipoteza în care ambele părţi au dreptul de proprietate înscris în Cartea funciară, astfel încât referinţele la parcursul dreptului de proprietate sub diferiţi proprietari nu prezintă relevanţă.

Mai mult decât atât, în prezenta cauză în principal nu revendicarea în sine este disputabilă, ci efectele acesteia, respectiv incidenţa accesiunii din perspectiva bunei sau relei credinţe a constructorului pe terenul altuia.

Ambele părţi litigante sunt înscrise în cartea funciară cu privire la suprafeţele de teren pe care le deţin, astfel că nu este incidentă teza comparării titlurilor, care să permită instanţei de judecată să dea câştig de cauză părţii al cărei titlu este mai bine caracterizat, astfel cum fără temei arată recurenţii-reclamanţi. În aceste condiţii, soluţionarea cauzei se va raporta strict la prevederile art.565 C.civ., precum şi la normele speciale care reglementează materia cărţilor funciare.

Or, analizând condiţiile acţiunii în revendicare, instanţa de apel a pronunţat o soluţie legală şi temeinică în condiţiile în care, observând că nu este îndeplinită condiţia fundamentală a deţinerii fără drept prevăzută de art.563. C.civ., a respins ca nefondată acţiunea în revendicare.

Hotărârea apelată nu fundamentează respingerea acţiunii în revendicare pe lipsa relei-credinţe a recurenţilor-reclamanţi, astfel cum încearcă să arate recurenţii-reclamanţi, ci pe lipsa unei ocupări abuzive a terenului recurenţilor-reclamanţi de către intimaţii – pârâţi.

Astfel cum în mod legal şi temeinic observă instanţa de apel, raportat la probatoriul administrat în cauză: „în raport de concluziile celor două rapoarte de expertiză, dar şi de probele administrate în cauză, tribunalul nu poate reţine existenţa unei ocupări abuzive a terenului reclamanților de către pârâți, suprapunerea existentă fiind determinată de lipsa sau modalitatea defectuoasă de întocmire a măsurătorilor şi a documentațiilor cadastrale, în contextul în care suprapunerea reținută între imobilele părţilor nu este singulară în raport cu celelalte imobile din zonă, aspect atestat de expertul E2".

Prin urmare, în prezenta cauză nu poate fi primită revendicarea, având în vedere că nu suntem în prezenţa unor fapte de ocupare abuzivă a imobilului, condiţie esenţială pentru admiterea acestei acţiuni, intimaţii – pârâţi nefiind vinovaţi de fapte de ocupare abuzivă, ci fiind tocmai victimele suprapunerii (generate de erori cadastrale) .

*Accesiunea imobiliară artificiali în cazul lucrărilor autonome cu caracter durabil situate în parte pe terenul unei alte persoane*

În prezenta cauză a fost stabilită suprapunerea parţială dintre cele două proprietăţi şi asupra acestui aspect nu există discuţii suplimentare.

Deşi, astfel cum au arătat supra, deţinerea fără drept a bunului revendicat, condiţie necesară admiterii acţiunii în revendicare, nu este satisfăcută în prezenta cauză, în care a fost identificată o simplă suprapunere, raportat la considerentele cererii de recurs, pârâţii parcurg în continuare elementele subsidiare referitoare la accesiune.

Accesiunea imobiliară artificială în cazul lucrărilor autonome cu caracter permanent situate în parte pe terenul unei alte persoane distinge între două ipoteze posibile, respectiv cea a constructorului de buna-credinţă şi cea a constructorului de rea-credinţă (cel care cunoştea că edifică pe terenul unei alte persoane).

Mai întâi, se observă că nici vechea şi nici noua lege ... nu permit soluţia desfiinţării construcţiilor în situaţia constructorului de bună-credinţă.

Mai mult, în reglementarea Codului civil 1864 (dispoziţiile art.494 C.civ. 1864 fiind aplicabile în prezenta cauză raportat la prevederile art.58 alin.(1) din Lega nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr.287/2009 privind Codul civil) nu există ipoteza construirii parţiale a unui imobil pe terenul altei persoane, situaţie întâlnită în prezenta speţă.

Însă, în cauză, a fost reținută în mod corect de către două instanțe de judecată, atât în fond, cât şi în calea de atac a apelului buna lor credință.

Recurenţii-reclamanţi revin în calea extraordinară de atac a recursului pentru a critica existenţa bunei credinţe a recurenţilor-reclamanţi la momentul ridicării construcţiei, fără să aducă în concret nicio dovadă în sprijinul acestor alegaţii.

Existenţa înscrierii în Cartea funciară a dreptului de proprietate asupra terenului nu demonstrează reaua credinţă a recurenţilor-reclamanţi, raportat la i) numeroasele erori produse de experţi cu privire la situaţia topo-cadastrală a imobilelor în discuţie (or, aceste erori cadastrale au afectat toate proprietăţile vecine, inclusiv autorul recurenţilor-reclamanţi şi chiar aceştia aflându-se în eroare), ii) la modificarea ulterioară ridicării construcţiei recurenţilor-reclamanţi a documentaţiei cadastrale, iii) precum şi la realitatea propriu-zisă din teren (bornele de delimitare ne-au format convingerea că ridică construcţia exclusiv în limitele proprietăţii pârâţilor).

Din situaţia de fapt expusă anterior (susţinută de toate probele existente la dosar) rezultă că intimaţii-pârâţi au fost constructori de bună-credinţă, în sensul că la momentul edificării construcţiilor nu a cunoscut şi nici nu au cum să cunoască existenţa suprapunerii.

Mai mult, trebuie reţinut din practica oficiilor de cadastru şi publicitate imobiliară de la nivelul anului 2001 că documentaţia cadastrală incluzând inventarul de coordonate se păstra de către birourile cadastrale, nefiind comunicată şi proprietarilor". Aşadar, nu numai că au fost de bună credinţă la momentul începerii construcţiei, fiind convinşi că aceasta este plasată în exclusivitate pe terenul recurenţilor-reclamanţi, dar nici nu aveau posibilitatea legală şi tehnică să realizeze o altă verificare, neavând la dispoziţie inventarul de coordonate aferent imobilului.

Oricum, potrivit legii civile buna-credinţă este prezumată, iar cel care pretinde contrariul trebuie să facă dovada relei credinţe. Or, intimaţii pârâţi arată că au dovedit cu prisosinţă propria *bono fide*.

În schimb recurenţii-reclamanţii, deşi susţin că intimaţii – pârâţi au fost de rea-credinţă, nu aduc în realitate nicio probă, mulţumindu-se să invoce în termeni generali înscrierea în Cartea funciară ca temei pentru reaua-credinţă.

În ceea ce priveşte strict chestiunea accesiunii, respectiv calitatea lor de constructori (parţial) pe terenul recurenţilor-reclamanţi, premisa susţinută atât de situaţia de fapt expusă supra, de existenţa unor suprapuneri între toate loturile dezmembrate din aceleaşi parcele, de documentele privind situaţia juridică a proprietăţilor, precum şi de rapoartele de expertiză omologate în prezenta cauză, o constituie buna-credinţă.

Mai mult, intimaţii – pârâţi s-au aflat într-o eroare comuna, în care s-ar fi regăsit în mod indubitabil orice persoană aflată într-o ipoteză similară, fiind practic imposibil, cu orice diligenţe ar fi fost depuse, să stabilească, la momentul edificării construcţiilor existenţa suprapunerii.

*Buna-credinţă a recurenţilor-reclamanţi*

*Primo,* recurenţii-reclamanţi îşi fundamentează întregul recurs pe teza constructorului de rea-credinţă pretins justificată de înscrierea în Cartea funciară a acestora şi a autorilor acestora pe care intimaţii – pârâţi ar fi neglijat-o, astfel încălcându-le hotarul.

Trebuie făcută diferenţa dintre efectele juridice produse de înscrierea în Cartea funciară şi împrejmuirea fizică a imobilului.

Or, la fel de înscrişi în cartea funciară sunt şi intimaţii – pârâţi, dreptul lor fiind mai caracterizat (în termenii recurenţilor-reclamanţi), în special în condiţiile în care înscrierea dreptului lor de proprietate este anterioară înscrierii terenului recurenţilor-reclamanţi.

Noţiunea de "constructor de buna-credinţă", presupune o persoană care ridică o construcţie pe un teren având convingerea fermă, dar eronată (terenul aparţinând în realitate altui proprietar) că acel teren se află în proprietatea sa. Astfel, constructorul de bună-credinţă nu putea avea cunoştinţă de elementele tehnice privitoare la înscrierea în cartea funciară a imobilului vecin, acesta considerând că terenul pe care-l posedă se află în proprietatea sa.

Aşadar, înscrierea în cartea funciară a terenului recurenţilor-reclamanţi nu anulează buna-credinţă a constructorului.

*Secundo*, buna-credinţă se apreciază în raport de momentul la care a început realizarea lucrării, or, la acel moment erau înscrişi ca titulari ai dreptului de proprietate asupra imobilului, şi nu cunoşteau viciul, fiind în toate cazurile aplicabil adagiul *mala fides superveniens non nocet*.

La momentul ridicării construcţiei casă de locuit şi a gardului de delimitare a proprietăţilor de către intimaţii – pârâţi nu aveau cum să deţină reprezentarea faptului că nu sunt proprietari asupra suprafeţei de teren parţial supra puse.

Dimpotrivă, fiind de bună-credinţă şi întemeindu-ne pe cuprinsul cărţilor funciare, precum şi în considerarea măsurătorilor din teren efectuate de specialişti cadastrişti au procedat la edificarea casei.

Potrivit doctrinei:

„( …) buna credinţă în sensul art.494 C.civ. se defineşte, ca şi în cazul bunei-credinţe în înţelesul art.485 şi art.486 C.civ., tot în funcţie de un titlu care întemeiază convingerea eronată a autorului lucrării că a devenit titularul dreptului de proprietate asupra imobilului sau al oricărui alt drept real care îi permite să devină proprietarul lucrării'".

Deşi recurenţii-reclamanţi nu au adus o minimă dovadă a relei credinţe imputate intimaţilor pârâţi, buna credinţă se susţine în principal pe următoarele argumente:

- În anul cumpărării terenului, 2001 au procedat la delimitarea şi bornarea acestuia printr-un expert autorizat, chiar cel care participase la operaţiunile de punere în posesie pe Legea nr.18/1991 efectuate la nivelul Primăriei .... în anul 1996 pentru terenurile proprietatea autorilor pârâţilor;

- Sing. S1 a recunoscut că a determinat greşit coordonatele cadastrale, făcând o trasare eronată, acesta arătând că eroarea a fost generată de numărul insuficient de repere utilizat (doar două repere în loc de patru câte ar fi impus exigenţele tehnice);

- A.N.C.P.I. - Direcţia Corpul de Control şi Protecţia Informaţiilor Clasificate prin Adresa emisă la data de 14.12.2016 arată că delimitările în teren au fost efectuate în mod greşit de PFA S1. Mai mult, precaritatea dotării tehnice la nivelul anului 2001 a cauzat în fapt erorile cadastrale făcute de cadastristul autorizat, dar a determinat şi imposibilitatea O.C.P.I. de a verifica corectitudinea acelor lucrări.

- Din Ortofotoplanul emis de O.C.P.I. ... rezultă că toate loturile provenite din parcela cu număr cadastral … au fost translatate către Nord din cauza lucrărilor greşit efectuate de sing. S1.

Susţinerea că intimaţii – pârâţi ar fi fost de rea-credinţă, fie în 2001 când a fost trasat terenul lor, fie în anul 2005 când au început edificarea, presupune în mod esenţial ca pârâţii să fi cunoscut coordonatele reale ale proprietăţilor şi să nu le respecte. Or, nici măcar O.C.P.1. nu deţinea la acel moment dotarea tehnică pentru a putea cunoaşte în concret respectivele elemente de poziţionare!

Suprapunerea celor două loturi de teren a avut drept cauză greşelile cadastrale din anul 2001, făcute de cadastristul autorizat Podeanu şi a căror victimă au căzut toţi vecinii din zonă, deci inclusiv intimaţii – pârâţi, ei fiind în mod evident de bună-credinţă.

Prin hotărârea recurată se reţine în mod corect că „simpla suprapunere nu poate conduce la concluzia ocupării fără drept a terenului reclamanților de către pârâți, aşa cum susțin apelanții reclamanți. În plus, însuşi reclamantul a învederat cu ocazia interogatoriului (întrebarea nr. 6) că nu poate preciza exact când o astfel de ocupare abuzivă s-a produs”.

Astfel cum au învederat supra, suprapunerea din teren se datorează coordonatelor cadastrale greşite şi nicidecum faptei culpabile recurenţilor-reclamanţi de stăpânire fără drept a imobilului proprietatea recurenţilor-reclamanţi.

Pentru toate aceste motive, este fără dubiu că lipseşte atitudinea subiectivă negativă a intimaţilor – pârâţi (reaua-credinţă), recurenţii-reclamanţi neştiind de la bun început (momentul edificării construcţiilor a căror dărmare se cere) că partea de imobil nu le aparţine.

*Pretinsa lipsă de folosinţă*

Referitor la capătul de cerere privind despăgubirile pentru pretinsa lipsă de folosinţă, trebuie observat că buna-credinţă exclude posibilitatea obligării la plata de despăgubiri pentru lipsa de folosinţă a terenului situat sub construcţii, nefiind îndeplinite nici condiţiile instituţiei răspunderii civile delictuale folosită de recurenţii-reclamanţi în fundamentarea acestui petit.

Cu privire la categoria de folosinţă a terenului, susţinerea recurenţilor că aceasta ar fi intravilan-curţi construcţii ("din informaţiile deţinute, la acel moment categoria de folosinţă a terenului era intravilan – curţi - construcţii") este lipsită de orice suport, neexistând la dosar niciun document care să o sprijine.

Pe de altă parte, din Extrasul de Carte funciară nr....din data de 26.09.2018 rezultă în mod clar că terenul recurenţilor-reclamanţi este, din punct de vedere al categoriei de folosinţă, teren arabil.

Alegaţia recurenţilor-reclamanţi privind destinaţia pe care intenţionau să o dea terenului (potrivit acestora, ar fi urmat să construiască un ansamblu de locuinţe) nu este susţinută de nicio probă.

Or, în mod temeinic, pentru determinarea lipsei de folosinţă expertul evaluator s-a raportat la informaţiile comunicate de Primăria .... cu privire la categoria de folosinţă a terenului (mai exact, teren arabil).

Se impune a observa că şi în prezent (la aproape 15 ani de la achiziţionarea acestuia de către

recurenţi) terenul este încadrat în aceeaşi categorie de folosinţă - teren arabil, nefiind schimbată categoria de folosinţă a terenului (operaţiune premergătoare şi necesară realizării unor construcţii).

Chiar şi în cuprinsul cererii de recurs, pretenţiile recurenţilor-reclamanţi se - mărginesc la următoarea frază, lipsită de orice susţinere documentară: „mai mult, având în vedere destinaţia pe care intimaţii – pârâţi doreau să o confere terenului care face obiectul cauzei, daunele interese trebuie să cuprindă şi beneficiile nerealizate (în ce constau acestea? - n.n.), ca urmare a imposibilităţii atingerii acestei destinaţii".

Cererea de despăgubire pentru lipsa de folosinţă nu poate fi primită având în vedere existenţa bunei credinţe a intimaţilor – pârâţi (dispoziţiile legale în materia accesiunii prevăzând posibilitatea obligării la plata de despăgubiri doar a constructorului de rea-credinţă).

Chiar raportat la instituţia răspunderii civile delictuale nu sunt îndeplinite condiţiile cumulativ prevăzute pentru angajarea răspunderii recurenţilor-reclamanţi, neputând-se reţine nicio formă de vinovăţie în sarcina pârâţilor.

Mai mult, nici prejudiciul invocat de către recurenţii-reclamanţi (cu rea-credinţă, trimiţând la un proiect imobiliar ce nu a fost nici măcar imaginat) nu a fost dovedit şi nu poate fi privit a avea caracter cert (nici măcar în modalitatea în care a fost calculat în expertiza contabilă), în plus, neputându-se stabili nicio legătură de cauzalitate între prejudiciul pretins a fi fost suportat de către recurenţii-reclamanţi şi realizarea construcţiei intimaţilor – pârâţi.

Cu titlu complementar, se impune a observa că prejudiciul cauzat prin eventuala desfiinţare a construcţiei ar fi în mod evident mult mai mare decât neajunsul pe care l-ar suporta recurenţii-reclamanţi (care poate fi eventual compensat în mod echitabil).

Din această perspectivă, prejudiciul în cuantum de 911 lei, raportat la o perioadă de 12 ani, este vădit derizoriu prin comparaţie cu valoarea construcţiilor a căror dărâmare se pretinde.

*În ceea ce priveşte probatoriul solicitat de recurenţii-reclamanţi în susţinerea recursului:* intimaţii – pârâţi arată că se opun probei cu înscrisuri solicitate de către partea adversă, solicitarea de probatoriu fiind formulată generic, fără indicarea în concret a înscrisurilor la care aceştia fac referire. Referitor la autorizaţiile de construcţie pentru imobilul proprietatea intimaţilor –pârâţi, aceste înscrisuri au fost deja depuse la dosar.

În ceea ce priveşte expertizele solicitate, precum şi proba cu interogatoriul pârâţilor, aceştia arată că se opun în principal având în vedere prevederile art.492 alin.(1) C.proc.civ., potrivit cărora:

"Art. 492 Probe noi în recurs

(l) în instanța de recurs nu se pot produce noi probe, cu excepția înscrisurilor noi, care pot fi depuse, sub sancțiunea decăderii, odată cu cererea de recurs, respectiv odată cu întâmpinarea."

De asemenea, se impune respingerea probei cu expertizele solicitate de recurenţii-reclamanţi (precum şi a numeroaselor critici/ipoteze cu privire la determinarea lipsei de folosinţă) şi având în vedere că în etapa judecaţii în fond au fost administrate aceste probe, partea adversă neformulând minime obiecţiuni faţă de aceste rapoarte de expertiză.

În ceea ce priveşte interogatoriul intimaţilor – pârâţi, şi această probă a fost administrată în etapele procesuale anterioare parcurse de prezentul dosar, recurenţii-reclamanţi nejustificând în nicio măsură necesitatea suplimentarii acestei probe.

\*\*\* Pentru toate motivele de fapt şi de drept expuse mai sus, intimaţii – pârâţi solicită respingerea recursului, cu consecinţa menţinerii soluţiei pronunţate de instanţa de apel ca legală şi temeinică, precum şi obligarea recurenţilor la plata cheltuielilor de judecată.

În drept, au fost invocate dispoziţiile art.205 şi următoarele Cod procedură ... coroborate cu prevederile art.490 Cod procedură ... precum şi toate celelalte dispoziţii de drept material şi procesual la care s-au referit mai sus.

**Constatându-se** legal investită şi competentă să soluţioneze calea de atac promovată, Curtea, analizând decizia recurată prin prisma motivelor de critică formulate şi a dispoziţiilor legale aplicabile, reţine următoarele:

Recursul este definit în literatura de specialitate ca fiind calea de atac de reformare prin intermediul căreia părțile interesate sau procurorul pot solicita instanței de control judiciar, în condițiile și pentru motivele expres și limitativ prevăzute de lege, reformarea hotărârii pronunțată de către instanța de fond sau de instanța de apel în anumite cazuri prevăzute de lege. Recursul este reglementat la art. 483-502 din noul cod de procedură ....

În sistemul noului Cod, recursul este conceput ca o cale extraordinară de atac, ceea ce reprezintă un ultim nivel de jurisdicţie în care părţile în litigiu îşi pot apăra drepturile lor subiective, înlăturând efectele hotărârilor pronunţate în condiţiile celor 8 cazuri de nelegalitate prevăzute de art. 488 din Codul de procedură .... O deosebire esenţială faţă de reglementarea anterioară, constă în faptul că nu se mai poate solicita modificarea hotărârii atacate prin recurs, ci numai casarea, textul de lege enumerând 8 motive de nelegalitate, faţă de 9 cazuri de nelegalitate, cât prevedea Codul de procedură ... anterior.

Recursul, ca regulă, se motivează, conform art. 487 alin 1 cod procedură ..., prin însăși cererea de recurs, cu excepţia cazurilor reglementate de prevederile art 470 alin 5 cod procedură ..., care sunt aplicabile şi în recurs, iar potrivit art. 489 alin 1, recursul este nul dacă nu a fost motivat în termenul legal, cu excepția cazurilor prevăzute la alin 3, care se referă la motivele de ordine publică, cărora legiuitorul le conferă un regim juridic aparte, în sensul că recunoaşte posibilitatea organului judiciar de a le invoca din oficiu, chiar după împlinirea termenului de motivare a recursului. Aceeași sancțiune a nulităţii intervine și în cazul prevăzut de art. 489 alin. 2 cod procedură ..., respectiv atunci când motivele invocate nu se încadrează în motivele de casare prevăzute de art. 488. Condiția legală a dezvoltării motivelor de recurs implică determinarea greșelilor anume imputate instanței și încadrarea lor în motivele de nelegalitate, limitativ prevăzute de art. 488 cod procedură ..., întrucât, potrivit legii, nu orice nemulțumire a părții poate duce la casarea unei hotărâri.

 Sub aspectul naturii juridice, conform prevederilor legale în vigoare, recursul nu presupune examinarea cauzei sub toate aspectele, ci numai controlul legalității hotărârii atacate, respectiv al concordanței acesteia cu dispozițiile legii materiale și procesuale aplicabile, fără a se putea produce probe noi, cu excepția înscrisurilor, înscrisuri care, potrivit art. 492 alin. 1 C.pr.civ., pot fi depuse, sub sancțiunea decăderii, o dată cu cererea de recurs, respectiv o dată cu întâmpinarea. Cu caracter derogatoriu, la alin. 2 se prevede că, dacă recursul va fi soluţionat în şedinţă publică, pot fi depuse şi alte înscrisuri noi până la primul termen de judecată. În privinţa trăsăturilor caracteristice, recursul este o cale de atac extraordinară (în sensul că, pe de o parte, pot face obiectul acestuia, potrivit art. 483 alin. 1, numai hotărârile date în apel, cele date, potrivit legii, fără drept de apel, precum şi alte hotărâri în cazurile expres prevăzute de lege doar pentru motivele de recurs expres și limitativ prevăzute în art. 488 pct. 1-8 cod procedură ..., motive calificate în mod expres de legiuitor ca fiind de nelegalitate), nedevolutivă, întrucât nu provoacă o nouă judecată în fond a cauzei, ca regulă generală, nesuspensivă de executare (ceea ce înseamnă că exercitarea ei nu blochează punerea în executare silită a hotărârii atacate), codul reglementând şi unele situaţii de excepţie, potrivit prevederilor art 484 alin 1 cod procedură ....

În ceea ce priveşte competenţa materială de soluţionare, concepţia originară a codului de procedură ..., stabilea competenţa instanţei supreme, conferind doar în anumite situaţii competenţa instanţei ierarhic superioare, care de regulă vizau soluţionarea anumitor incidente procedurale. Prin adoptarea legii 310/2018, controversa, apărută în practica judiciară, privind instanţa competentă, a fost tranşată, în sensul că s-a statuat ca regulă generală, competenţa instanţei ierarhic superioare de soluţionare a recursului, renunţându-se la competenţa conferită instanţei supreme cu caracter special.

Făcând aplicarea acestor aspecte teoretice în speţa de faţă şi analizând cererea de recurs, Curtea constată că s-au formulat critici privind modul de soluţionare al acţiunii revendicare, precum şi din punct de vedere al neacordării daunelor interese, sub forma contravalorii lipsei de folosinţă, ambele critici fiind întemeiate din punct de vedere procedural pe dispoziţiile art 488 pct 8 cod procedură ....

În ceea ce priveşte acest motiv de recurs( prevăzut de vechiul cod de procedură ... prin dispoziţiile art 304 pct 9), Curtea reţine că acesta conţine o ipoteză (spre deosebire de vechea reglementare) şi anume situaţia în care hotărârea a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greşită a legii. Hotărârea este considerată a fi dată cu încălcarea sau cu aplicarea greşită a legii, în cazul în care instanţa a recurs la dispoziţiile legale incidente, dar le-a încălcat în litera sau spiritul lor sau le-a aplicat eronat, cu precizarea că, spre deosebire de vechea reglementare procesuală, în care în măsura în care nu se puteau încadra în alte motive de recurs, acest motiv de critică includea în mod excepţional şi nerespectarea normelor procesual civile, noul cod de procedură ... prevede expres că prin intermediul prevederilor art 488 pct 8 nu se poate valorifica decât interpretarea şi aplicare eronată a normelor de drept substanţial. Deşi textul art 488 pct 8 cod procedură ... face referire doar la normele legale, s-a statuat, atât în literatura de specialitate cât şi în practica judiciară, faptul că intră sub incidenţa acestui motiv de reformare şi situaţia în care soluţia recurată a fost pronunţată cu nesocotirea unor principii juridice sau alte reguli de drept, create pe cale jurisprudenţială sau doctrinară, care împreună conturează regimul juridic al instituţiei sau categoriei juridice respective.

Dând eficienţă acestor chestiuni teoretice în cauza de faţă , Curtea reţine, în privinţa primului motivul de recurs, faptul că se critică în esenţă interpretarea şi aplicarea prevederilor art 563 cod procedură .... Prealabil oricărei analize a acestui motiv de nelegalitate, Curtea subliniază că verificarea modului de interpretare a dispoziţiilor art 563 cod civil se face prin raportare la situaţia de fapt, astfel cum a fost stabilită de instanţele de fond, în urma examinării coroborative a materialului probator administrat, Curtea în calitate de instanţă de recurs, nefiind îndrituită să reevalueze mijloacele de probă şi nici să stabilească o altă situaţie de fapt, în condiţiile în care în etapa procesuală a recursului nu s-au depus înscrisuri noi.

Astfel, Curtea observă că circumstanţele faptice ale litigiului au fost clarificate de tribunal pe baza concluziilor raportului de expertiză efectuat în cauză, având în vedere că atât reclamanţii cât şi pârâţii au dobândit loturile de teren în discuţie în urma unor transmisiuni succesiune a dreptului de proprietate imobiliară de la cei care au beneficiat de reconstituirea dreptului de proprietate în temeiul legislaţiei fondului funciar, cu precizarea că nu există nicio legătură între titularii iniţiali ai dreptului real. Fiind o acţiune în revendicare întemeiată pe prevederile dreptului comun, care se fundamentează pe un mecanism de compare a titlurilor de proprietate exhibate de părţile aflate în conflict,Curtea reţine că titlurile acestora sunt valide în ele însele, nefiind invocată vreo cauza de neregularitate, suprapunerea identificată de expert pe o suprafaţă de 317 mp datorându-se determinării eronate a coordonatelor existente în documentaţia cadastrală. În egală măsură, instanţa de apel evidenţiază, pornind de la susţinerile lucrării de specialitate topografică realizată în cauză faptul că existenţa unei situaţii de suprapunere, cum este cazul terenurilor părţilor litigante, nu este singulară, existând un grup compact de imobile, din care face parte şi imobilul pârâţilor, între care nu există suprapuneri dar, care, pe latura de nord, se suprapune cu un alt grup de imobile, în care se regăseşte şi imobilul reclamanţilor.

Pe cale de consecinţă, indiferent de relevanţa care se acordă bunei credinţe în cadrul unei acţiuni în revendicare, împrejurările de fapt ale litigiului pendinte nu conduc la concluzia acaparării unei suprafeţe suplimentare de către pârâţi, care să corespundă şi să determine o porţiune lipsă din terenul pârâţilor, singurul aspect relevat de concluziile raportului de expertiză constă în existenţa unei suprapuneri, cauzate de amplasamentul loturilor de teren, problema având caracter sistemic raportat la zona respectivă şi fiind generată de erori de determinare a coordonatelor existente. Pornind de la semnificaţia juridică a acţiunii în revendicare şi de la mecanismul juridic pe care îl angrenează pentru a-şi dovedi eficienţa de mijloc de protecţie a dreptului de proprietate, în sensul că pârâtul într-un astfel de demers judiciar trebuie să fie posesorul fără drept al porţiunii de teren în litigiu, cu precizarea că motivul determinant al acestei posesii trebuie să îl reprezinte acapararea nejustificată a unei suprafeţe suplimentare în raport cu limitele dreptului conferit de titlul de care se prevalează, Curtea, raportându-se şi la prevederile art 563 cod civil, constată că aprecierea instanţei de apel contestată prin motivele de recurs este corectă şi în acord cu litera şi spiritul normelor legale anterior enunţate. Simpla suprapunere, în absenţa îndeplinirii cumulative a celorlalte exigenţe expuse succint în cele ce preced, nu este suficientă pentru a fundamenta admiterea acţiunii în revendicare, cu atât mai mult cu cât se impune a se valorifica corespunzător particularitatea cauzei pendinte, ce constă în faptul că erorile de stabilire a coordonatelor topografice au generat dificultăţi în amplasarea corespunzătoare a terenurilor proprietarilor vecini, situaţie ce se regăseşte nu doar în cazul părţilor din litigiul de faţă.

Prin urmare, Curtea califică ca neîntemeiate aspectele critice formulate de recurenţii reclamanţi, justificat atât de argumentele deja expuse cât şi de faptul că ambele părţi afirmă şi-şi dovedesc dreptul de proprietate imobiliară prin intermediul unor contracte de vânzare cumpărare autentificate, depuse la dosar, şi situate la finalul unor şiruri de transmisiuni succesive, care nu interferează, pârâţii nu contestă dreptul reclamanţilor, în sensul specific unei revendicări clasice, şi nu figurează, potrivit raportului de expertiză cu o suprafaţă suplimentară, asupra căreia să-şi fi extins stăpânirea în fapt, cu depăşirea limitelor dreptului real imobiliar ce rezultă din titlul de proprietate exhibat. Curtea arată că în speţa de faţă nu se poate aplica mecanismul clasic al comparării titlurilor de proprietate în scopul identificării celui mai bine caracterizat, în condiţiile în care nu există o situaţie de ocupare culpabilă a unei suprafeţe de teren mai mari decât cea prevăzută de titlul de proprietate al pârâtului, punând exclusiv o problema de corectitudine a amplasamentului loturilor de teren.

În egală măsură, Curtea subliniază că problema rezolvării raporturilor dintre constructorul de bună credinţă şi proprietarul terenului se face prin aplicarea regulilor specifice, cu precizarea că soluţia nu poate avea vreo înrâurire asupra modului de soluţionare a acţiunii în revendicare şi că aceste raporturi se definitivează după clarificarea situaţiei terenului pe care se află construcţia.

În privinţa celei de-a două critici, relative stabilirii contravalorii lipsei de folosinţă a terenului pentru care s-a identificat existenţa suprapunerii, Curtea constată, din examinarea considerentelor deciziei recurate, că tribunalul nu a analizat această chestiune, deşi a fost investit cu aspecte critice pe această problemă prin atât prin apelul principal cât şi prin cel incidental.

Apreciind că, în aceste condiţii, nu se poate exercita controlul judiciar, dând eficienţă prevederilor art 498 cod procedură ..., Curtea urmează să admită recursul şi să caseze decizia atacată cu trimitere spre rejudecare aceleiaşi instanţe.

PENTRU ACESTE MOTIVE

ÎN NUMELE LEGII

DECIDE:

Admite recursul formulat de recurenţii - reclamanţi **X1**– CNP ...şi **X2** – CNP ...ambii cu domiciliul ales la SCP...în ...., str.....împotriva încheierii de şedinţă din ...şi a deciziei civile nr...din ..., pronunţate de Tribunalul ... – Secţia ..., în contradictoriu cu intimaţii pârâţi **Y1**– CNP ...şi Y2 – CNP ...ambii cu domiciliul ales la SCA ...în ...., str....

Casează decizia ... recurată şi trimite cauza spre rejudecare, aceleiaşi instanţe.

Definitivă.

Pusă la dispoziţia părţilor prin mijlocirea grefei instanţei, azi ....

PREŞEDINTE JUDECĂTOR JUDECĂTOR

..... ..... 1020

GREFIER

.....

***Red.I.S.***

***Tehnored.C.S./I.S.***

***6 ex./***