

Dr. Mihaela Cristina Mocanu

Judecător la Curtea de Apel Constanța

Fond funciar

Practică judiciară recentă

Editura
Hamangiu
2019

Atât timp cât este evident că, anterior intrării în vigoare a H.G. nr. 1832/2005, hotărârea Comisiei județene de validare a propunerii Comisiei locale nu a fost contestată în termenul legal, susținerea apelantei referitoare la faptul că autorul său a solicitat reconstituirea dreptului de proprietate pentru întreaga suprafață de 8,46 ha și pentru suprafața de 2,4576 ha pădure este lipsită de eficiență juridică, în raport de dispozițiile art. II sus-menționate, care asigură stabilitatea raporturilor de drept fixate definitiv prin acte cu caracter administrativ-jurisdicțional, atribuindu-le prezumția de legalitate.

44. Lipsa finalizării procedurilor administrative. Invocarea încălcării prevederilor art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenția europeană a drepturilor omului

Punerea în posesie și eliberarea titlurilor de proprietate celor îndreptățiți nu pot avea loc decât numai după ce s-au făcut în teren delimitările necesare pentru măsurători, stabilirea vecinătăților pe temeiul schiței, amplasamentului stabilit și întocmirea documentelor constatatoare prealabile. În cauză, astfel de operațiuni nu au fost efectuate, iar reclamanta nu a urmat procedura instituită de lege – calea plângerii – pentru a contesta atitudinea pasivă a Comisiei locale, căreia nu i s-a adresat cu nicio cerere privind efectuarea actelor prealabile înaintării documentației către Comisia județeană în vederea validării propunerii de reconstituire a dreptului. În lipsa finalizării procedurilor administrative impuse de Legea nr. 165/2013, instanța se află în imposibilitatea stabilirii modului în care ar putea face reconstituirea dreptului de proprietate, în natură sau prin echivalent, neavând toate elementele pentru a dispune în cunoștință de cauză.

Nu au fost încălcate nici prevederile art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenția europeană a drepturilor omului. Dreptul reclamantei nu a fost recunoscut în prealabil printr-o hotărâre judecătorească definitivă, care să o îndreptățească să invoce, în prezent, dreptul său sau o speranță legitimă, drept care, întemeiat pe art. 1 din Protocolul nr. 1 al Convenției, să poată fi valorificat în prezenta cauză. Curtea Europeană a Drepturilor Omului a statuat (cauza *Poenaru c. România*) că simpla solicitare de a obține un bun preluat de stat nu reprezintă un bun actual și nicio speranță legitimă. De altfel, în jurisprudența recentă a Curții Europene a Drepturilor Omului se apreciază că transformarea într-o valoare patrimonială, în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1 al Convenției, a interesului patrimonial ce rezultă din simpla cerere de reconstituire este condiționată de întrunirea de către partea interesată a cerințelor legale în cadrul procedurilor prevăzute de legile de reparație și de epuizarea

căilor de atac prevăzute de aceste legi” (cauza *Maria Atanasiu și alții c. României*, Hotărârea din 12.10.2010, publicată în M. Of. nr. 778 din 22.11.2010).

Nu pot fi reținute susținerile apelantei referitoare la finalizarea situației terenurilor disponibile, remăsurarea și actualizarea planurilor, parcelarea, în lipsa oricăror dovezi în acest sens. Simpla ajungere și depășire a termenului stabilit de lege pentru predarea terenurilor disponibile către comisiile locale nu constituie o dovadă în acest sens, ci doar o prezumție relativă care nu poate fi reținută, în lipsa altor elemente care să contureze situația expusă de apelantă.

Trib. Constanța, s. I civ., dec. civ. nr. 978 din 29 octombrie 2015

Prin sentința civilă nr. 638/28.04.2015, Judecătoria Constanța a respins, ca neîntemeiată, cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta [...], în contradictoriu cu pârâtele C.L.F.F. a Comunei Limanu și C.J.S.D.P.T. Constanța.

În esență, instanța de fond a reținut că procedura administrativă prevăzută de Legea nr. 165/2013 nu s-a încheiat, la acest moment cererea reclamantei este de competența tuturor autorităților implicate în procedura de punere în aplicare a legii, urmând ca acestea, pe baza situațiilor centralizate, să stabilească modalitatea de soluționare potrivit art. 11, art. 12, art. 14 sau art. 16 din actul normativ. Reclamanta are posibilitatea ca, în situația neîndeplinirii obligațiilor în termenul prevăzut de lege, să formuleze plângere conform procedurii speciale prevăzute de art. 11 alin. (2). Prin urmare, soluționarea cererii reclamantei înainte de împlinirea termenului impus de lege pentru finalizarea procedurii administrative ar avea drept efect lipsirea tuturor instituțiilor implicate în această procedură de posibilitatea de a analiza ele însele mai întâi, pe baza situațiilor centralizate, dacă este sau nu posibilă soluționarea cererii conform art. 12 din lege sau dacă s-ar putea impune aplicarea unor alte dispoziții ale legii, cum ar fi cele cuprinse în art. 16. Prin urmare, până la întocmirea situației fondului funciar la nivelul fiecărei unități administrativ-teritoriale, instanțele judecătorești se află în imposibilitate de a soluționa cererile privind restituirea, câtă vreme restituirea se poate face în natură sau prin echivalent.

Împotriva acestei soluții a declarat apel reclamanta, care a criticat hotărârea instanței de fond sub aspectul greșitei soluționări a cauzei. Făcând trimitere la prevederile Legii nr. 165/2013, apelanta a susținut că până la 01.01.2015 trebuia efectuată predarea terenurilor disponibile către Comisia locală de fond funciar, fapt care nu s-a întâmplat în speță, deși cererea de punere în posesie a fost admisă de către Comisia locală de fond funciar. În prezent, situația terenurilor disponibile a fost finalizată, s-a efectuat remăsurarea și

actualizarea planurilor parcelare, au fost validate anexele și documentația aferentă procesului-verbal de punere în posesie, astfel că se impune punerea în posesie a reclamantei-apelante. Susține apelanta că instanța de fond i-a încălcat dreptul de proprietate garantat de art. 1 din Protocolul adițional la Convenția europeană, fiindu-i cauzat un prejudiciu disproportionat și excesiv, întrucât în prezent este în imposibilitate de a intra în posesia unui bun ce îi aparține și nu are certitudinea privind data la care ar putea să îi fie predat.

Soluționând apelul, Tribunalul a apreciat că acesta este nefondat pentru considerentele ce vor fi expuse în continuare.

Reclamanta a cerut instanței de judecată, direct, obligarea pârâtelor la atribuirea unei suprafețe de teren de 8,05 ha de pe urma autorului [...].

Din cuprinsul probatoriului administrat în cauză rezultă că cererea de reconstituire a dreptului de proprietate formulată de către reclamantă a fost discutată în ședința din 07.09.2011 a C.L. Limanu, care a trimis propunerea de atribuire către C.J. Constanța, fără însă a efectua niciun demers specific, așa cum impun prevederile Legii nr. 18/1991 ce guvernează procedura de reconstituire a dreptului de proprietate asupra suprafețelor de teren agricole. Astfel, Comisia locală nu a stabilit dacă localitatea mai are excedent de teren pentru atribuirea în natură, nu a identificat terenul, nu a întocmit schița planului de amplasament și, în lipsa acestor documente, evident că nu a întocmit nici procesul-verbal de punere în posesie. În acest context, Comisia județeană în mod întemeiat a invalidat propunerea de reconstituire a dreptului de proprietate.

Potrivit art. 27 din Legea nr. 18/1991, punerea în posesie și eliberarea titlurilor de proprietate celor îndreptățiți nu pot avea loc decât numai după ce s-au făcut în teren delimitările necesare pentru măsurători, stabilirea vecinătăților pe temeiul schiței, amplasamentului stabilit și întocmirea documentelor constatatoare prealabile.

Or, în cauză, astfel de operațiuni nu au fost efectuate, iar reclamanta nu a urmat procedura instituită de lege – calea plângerii – pentru a contesta atitudinea pasivă Comisiei locale, căreia nu i s-a adresat cu nicio cerere privind efectuarea actelor prealabile înaintării documentației către Comisia județeană în vederea validării propunerii de reconstituire a dreptului. De altfel, lipsa plângerii a fost surprinsă și de instanța de fond, iar apelanta nu s-a apărat sub acest aspect.

Tribunalul mai reține și că documentația aferentă cererii de reconstituire nu este completă, întrucât nu cuprinde toate actele ce trebuie anexate cererii, cum ar fi declarația pe propria răspundere prevăzută de art. 9 alin. (5) și urm. din Legea nr. 18/1991.

În plus, tribunalul observă, în acord cu motivarea instanței de fond, că, la acest moment, în lipsa finalizării procedurilor administrative impuse de

Legea nr. 165/2013, se află în imposibilitatea stabilirii modului în care ar putea face reconstituirea dreptului de proprietate, în natură sau prin echivalent, neavând toate elementele pentru a dispune în cunoștință de cauză. Această situație se datorează și lipsei de acțiune a reclamantei, care nu a înțeles să propună probatorii în acest sens, instanța neputându-se substitui, în baza rolului activ, reclamantului, care are obligația de a-și dovedi cererea sa.

Nu pot fi reținute susținerile apelantei referitoare la finalizarea situației terenurilor disponibile, remăsurarea și actualizarea planurilor, parcelarea, în lipsa oricăror dovezi în acest sens. Simpla ajungere și depășire a termenului stabilit de lege pentru predarea terenurilor disponibile către comisiile locale nu constituie o dovadă în acest sens, ci doar o prezumție relativă care, în speță, nu poate fi reținută, în lipsa altor elemente care să contureze situația expusă de apelantă.

Tribunalul va înlătura și critica referitoare la încălcarea prevederilor art. 1 din Protocolul adițional la Convenție. În cauză, dreptul reclamantei nu a fost recunoscut în prealabil printr-o hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă, care să o îndreptățească să invoce, în prezent, dreptul său sau o speranță legitimă, drept care, întemeiat pe art. 1 din Protocolul nr. 1 al Convenției, să poată fi valorificat în prezenta cauză. C.E.D.O. a statuat (cauza *Poenaru c. României*) că simpla solicitare de a obține un bun preluat de stat nu reprezintă un bun actual și nicio speranță legitimă. De altfel, în jurisprudența recentă a C.E.D.O. se apreciază că transformarea într-o valoare patrimonială, în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1 al Convenției, a interesului patrimonial ce rezultă din simpla cerere de reconstituire este condiționată de întrunirea de către partea interesată a cerințelor legale în cadrul procedurilor prevăzute de legile de reparație și de epuizarea căilor de atac prevăzute de aceste legi (cauza *Maria Atanasiu și alții c. României*, Hotărârea din 12.10.2010, publicată în M. Of. nr. 778/2010).

Cu aceste argumente suplimentare motivării instanței de fond, tribunalul a respins ca nefondat apelul reclamantei, cu consecința menținerii soluției instanței de fond, ca temeinică și legală.

45. Tardivitatea formulării cererii de reconstituire. Invocarea unui înscris nou

Susținerea potrivit căreia dispozițiile art. 33 din Legea nr. 165/2013, prin care s-au adus modificări la Legea nr. 18/1991, și cele ale O.U.G. nr. 66/2015 stabilesc, ca ultim termen de soluționare a cererilor de reconstituire, data de 01.01.2017, nu poate fi primită, întrucât termenul menționat vizează momentul final de soluționare a cererilor de reconstituire deja formulate, și nu termenul de depunere/formulare a cererilor de reconstituire.

În condițiile în care reclamantul, deși i s-a comunicat hotărârea Comisiei județene, nu a înțeles să o conteste în instanță în termenul de 30 de zile de la comunicare, nu poate fi primită nici susținerea acestuia că a obținut ulterior un înscris nou, care îl îndreptățește să formuleze cererea de chemare în judecată. Existența unui înscris, chiar necunoscut la data pronunțării hotărârii Comisiei județene, nu dă dreptul reclamantului la o nouă cale de atac sau repunerea în termen, în afara cazurilor prevăzute de lege.

Trib. Tulcea, s. civ., cont. adm. și fisc., dec. civ. nr. 446 din 4 mai 2017

Judecătoria Măcin, prin sentința civilă nr. 677/23.11.2016, a respins, ca tardive, acțiunea principală și cererea de intervenție formulate în contradictoriu cu pârătele C.J.S.D.P.P.T. [...] și C.L.S.D.P.P.T. [...]

Analizând excepția invocată, prima instanță a reținut că, potrivit art. 53 alin. (2) din Legea nr. 18/1991, împotriva hotărârii comisiei județene se poate face plângere la judecătoria în a cărei rază teritorială este situat terenul, în termen de 30 de zile de la comunicare.

Evocând dispozițiile art. 4 alin. (1) din Legea nr. 169/1997, art. 33 din Legea nr. 1/2000, respectiv art. 3 din O.U.G. nr. 127/2005, prima instanță a arătat că, în speța de față, potrivit înscrisurilor depuse la dosar, reclamantului și intervenientei li s-a reconstituit, prin titlul de proprietate nr. xxx/26.10.1995, dreptul de proprietate pentru suprafața de 6,35 ha teren arabil, situat în extravilanul Comunei [...], Județul Tulcea, teren ce a aparținut părinților lor. Ulterior emiterii titlului de proprietate, ca urmare a solicitării de reconstituire a dreptului de proprietate pentru încă 7 ha teren arabil extravilan, formulată de [...], în temeiul Legii nr. 247/2005, C.L.F.F. [...] a emis hotărârea nr. xx/21.11.2015, prin care a respins cererea, motivat de faptul că nu se face dovada proprietății.

Împotriva acestei hotărâri se formulează contestație, soluționată de C.J.S.D.P.P.T. Tulcea, prin hotărârea nr. 5xx/4.05.2006, prin care se respinge contestația, ca nefondată. Hotărârea comisiei județene este comunicată numitului [...] la data de 07.08.2006, iar aceasta nu este atacată în instanță.

A mai reținut prima instanță că susținerea reclamantului în sensul că, potrivit dispozițiilor art. 33 din Legea nr. 165/2013, prin care s-au adus modificări la Legea nr. 18/1991, și a prevederilor O.U.G. nr. 66/2015, ultimul termen de soluționare a cererilor de reconstituire este 01.01.2017, nu are aplicabilitate în speța de față, termenul de 01.01.2017 vizând termenul final de soluționare a cererilor de reconstituire deja formulate, și nu termen de depunere/formulare a cererilor de reconstituire.

Împotriva acestei sentințe a declarat apel reclamantul, susținând, în esență, că prevederile legale la care a făcut trimitere instanța de fond nu

sunt aplicabile speței de față. Interpretarea prevederilor art. 33 din Legea nr. 165/2013 este injustă, întrucât cererea este depusă din anul 1991 și soluționată, dar nu pentru întreaga suprafață, drept urmare, a trebuit să se depună acte doveditoare pentru restul terenului de 3,95 ha, intimata neluând în seamă înscrisurile pe care însăși Comisia locală le deținea.

Examinând cauza, tribunalul [...] a reținut că a fost emis titlul de proprietate nr. xxx/26.10.1995 pentru suprafața de 6,35 ha teren arabil. Ulterior, ca urmare a solicitării de reconstituire a dreptului de proprietate pentru încă 7 ha teren arabil extravilan, formulată în temeiul Legii nr. 247/2005, C.L.F.F. a emis hotărârea nr. xx/21.11.2005, prin care a respins cererea, motivat de faptul că nu se face dovada proprietății, iar prin hotărârea nr. 5xx/04.05.2006 se respinge contestația formulată, ca nefondată.

Potrivit art. 53 alin. (2) din Legea nr. 18/1991, împotriva hotărârii comisiei județene se poate face plângere la judecătoria în a cărei rază teritorială este situat terenul, în termen de 30 de zile de la comunicare. Hotărârea Comisiei județene este comunicată numitului [...] la data de 07.08.2006, iar aceasta nu este atacată în instanță.

Instanța nu poate primi susținerea apelantului că a obținut ulterior un înscris nou, care îl îndreptățește să formuleze prezenta cerere. Existența unui înscris, chiar necunoscut la data pronunțării hotărârii comisiei județene, nu dă dreptul apelantului la o nouă cale de atac sau repunerea în termen, în afara cazurilor prevăzute de lege, ceea ce nu este cazul.

Cum acesta, deși i s-a comunicat hotărârea nr. 5xx/4.05.2006, nu a înțeles să o conteste în instanță în termenul de 30 de zile de la comunicare, demersul acestuia a fost în mod legal respins, ca tardiv, de către prima instanță.

46. Termene prohibitive declarate neconstituționale. Consecințe asupra soluției de prematuritate. Constituirea dreptului de proprietate asupra terenului aferent casei de locuit și anexelor gospodărești

1. În speță, reclamantii au depus, în anul 2016, la Comisia locală de aplicare a legilor fondului funciar, o cerere privind punerea în posesie și eliberarea titlului de proprietate, cerere la care nu au primit răspuns. Instanța de fond a admis excepția prematurității cererii de chemare în judecată, întrucât Comisia locală avea obligația de a soluționa cererea, de a efectua punerea în posesie și de a elibera titlul de proprietate până la data de 01.01.2018, potrivit prevederilor Legii nr. 165/2013.

Soluția de respingere a cererii ca prematur introdusă contravine însă Deciziei nr. 44/2017 a Curții Constituționale, prin care s-a stabilit neconstituționalitatea art. 7 alin. (1) și a art. 11 alin. (1) din Legea nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire,

în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada comunistă din România.

Prin instituirea unor termene prohibitive (01.01.2016, 01.01.2017 și, mai nou, 01.01.2018) în cadrul Legii nr. 167/2013, persoanele interesate au fost împiedicate în exercitarea accesului liber la justiție, drept garanție a realizării dreptului pretins, dreptul de proprietate, fiind în imposibilitatea de a reclama pasivitatea, lipsa unui răspuns, efectuarea unor demersuri de către comisiile funciare, entități statale.

Prorogările succesive ale termenelor de finalizare a procedurilor de restituire nu își mai găsesc justificarea, condiții în care comisiile funciare nu se mai pot prevala de prorogarea termenului de finalizare a procedurii de restituire, iar instanțele pot verifica conduita autorităților Statului în sensul îndeplinirii obligațiilor legale.

2. Reglementarea situației juridice a terenului în litigiu se realizează din perspectiva aplicării art. 23 alin. (1) din Legea nr. 18/1991, republicată, fiind teren aferent casei de locuit și anexelor gospodărești. Întinderea suprafeței de teren pentru care se poate constitui dreptul se limitează însă la 1.000 mp, determinat potrivit art. 8 din Decretul-lege nr. 42/1990, care a înlăturat situația nefirească în care proprietarul casei de locuit avea numai un drept de folosință asupra terenului.

Este adevărat că din convențiile încheiate de către apelanți rezultă o suprafață mai mare, însă acestea au fost încheiate ulterior intrării în vigoare a Legii nr. 18/1991. Prin urmare, nu poate fi aplicată ipoteza prevăzută de art. 23 alin. (2¹) din Legea nr. 18/1991, republicată, care are ca principal scop stabilirea dreptului de proprietate și asupra terenurilor pentru care nu au fost încheiate acte în formă autentică din cauza regimului prohibitiv al tranzacțiilor din perioada comunistă. De asemenea, în ipoteza textului de lege de mai sus, existau cereri reciproce atât ale fostului proprietar, cât și ale celui care a cumpărat casa și terenul, anterior anului 1991.

Trib. Satu Mare, s. I civ., dec. civ. nr. 674/Ap din 7 decembrie 2017

Prin sentința civilă nr. 1117/24.03.2017, Judecătoria Satu Mare a admis excepția prematurității cererii de chemare în judecată și a respins, ca prematur introdusă, cererea formulată de reclamantii [...], în contradictoriu cu Comisia locală de aplicare a legilor fondului funciar Lazuri și C.J.S.D.P.P.T. Satu Mare.

Pentru a pronunța această sentință, instanța de fond a reținut că, potrivit art. 11 alin. (1) din Legea nr. 165/2013, coroborat cu art. III din O.U.G. nr. 98/2016, comisiile locale și județene de fond funciar au obligația de a soluționa toate cererile de restituire, de a efectua punerile în posesie și de a elibera titlurile de proprietate până la data de 01.01.2018.

Instanța a constatat că reclamantii au depus la data de 22.02.2016, la Comisia locală de aplicare a legilor fondului funciar Lazuri, o cerere privind punerea în posesie și eliberarea titlului de proprietate pentru terenul în suprafață de 2.615 mp, situat în sat Peleş, x, cerere la care nu au primit răspuns.

Comisia locală are obligația de a soluționa cererea, de a efectua punerea în posesie și de a elibera titlul de proprietate până la data de 01.01.2018, astfel că instanța a admis excepția prematurității cererii de chemare în judecată și a respins, ca prematur introdusă, cererea formulată de reclamantii.

Împotriva acestei sentințe au declarat apel reclamantii.

În motivarea căii de atac exercitate, apelantii au arătat că, potrivit art. 11 alin. (1) din Legea nr. 165/2013, coroborat cu art. III din O.U.G. nr. 98/2016, Comisiile locale și județene de fond funciar au obligația de a soluționa toate cererile de restituire, de a efectua punerile în posesie și de a elibera titlurile de proprietate până la data de 01.01.2018, fără a constata lipsa răspunsului la cererea apelanților de eliberare a unui titlu de proprietate.

Cu toate că instanța a constatat că apelantii, la data de 22.02.2016, au solicitat C.L. Lazuri eliberarea unui titlu de proprietate pe numele lor, nu au primit niciun răspuns, deși cererea a fost adresată unei instituții publice, care nu a formulat și nici nu a comunicat un răspuns în termenul legal de 30 de zile. (...)

În condițiile în care, conform legii, cererile de eliberare a titlurilor de proprietate se depun la comisiile locale, și nu la comisiile județene pentru stabilirea drepturilor de proprietate asupra terenurilor, iar cererea apelanților a fost formulată și depusă la data de 22.02.2016, apreciază ca îndeplinită procedura prealabilă, cu toate că intimata C.J. [...] nu a emis în acest sens o hotărâre, dar o putea face în intervalul de timp scurs de la data depunerii cererii și până în prezent sau să-și exprime un punct de vedere în acest sens.

În aceste condiții, în opinia apelanților, hotărârea instanței de fond este netemeinică și nelegală prin admiterea excepției prematurității cererii de chemare în judecată invocate, aceasta cu prea multă ușurință a constatat doar obligația de soluționare a cererii în termenul prevăzut de art. 11 alin. (1) din Legea nr. 165/2013, fără a analiza existența calității de persoane îndreptățite la constituirea dreptului de proprietate.

Precizează că apelantii au făcut dovada îndeplinirii procedurii prealabile, cât și a deținerii acestui imobil de la data cumpărării 16.02.2009, existând astfel, prin joncțiunea posesiilor, o posesie utilă, continuă și neîntreruptă în calitate de proprietari, achitând toate taxele și impozitele locale la zi aferente imobilului, tot în calitate de proprietari, astfel consideră că nu poate fi pusă în discuție calitatea lor de deținători legali, cât și calitatea lor de persoane îndreptățite la constituirea dreptului de proprietate.

Subliniază că, prin decizia nr. 6119/2001 a Curții Supreme de Justiție, Secția civilă și de proprietate intelectuală, s-a stabilit că legea și-a fixat preferințele

sale, astfel că în procesul de reconstituire și de constituire a dreptului de proprietate privată asupra terenurilor s-a dat prevalență deținătorilor caselor de locuit și a anexelor gospodărești, astfel încât terenul aferent acestora, precum și curtea și grădina din jurul lor intră, prin voința legii, în proprietatea privată a deținătorilor construcțiilor, în timp ce foștii proprietari trebuie compensați cu o suprafață de teren echivalentă în intravilan sau, în lipsă, cu teren situat în extravilan, în imediata vecinătate. (...) Precizează că decizia Curții Supreme de Justiție sus-indicată mai dispune că în conflictul de drepturi dintre foștii proprietari de terenuri de pe timpul colectivizării care au fost ocupate de construcțiile unor terți și deținătorii actuali ai acestor construcții, legea, fie din considerente de echitate, fie din rațiuni de stabilitate a raporturilor juridice, i-a preferat pe aceștia din urmă, înțelegând să dispună compensarea celor dintâi cu o suprafață de teren echivalentă în intravilan ori, după caz, în extravilan, în imediata vecinătate a terenurilor ocupate de construcții.

Tribunalul, analizând cu prioritate excepția de prematuritate pe care prima instanță și-a întemeiat hotărârea, reține că soluția adoptată contravine Deciziei nr. 44/31.01.2017 a Curții Constituționale, prin care s-a stabilit, cu opinie majoritară, neconstituționalitatea art. 7 alin. (1) și ale art. 11 alin. (1) din Legea nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada comunistă din România.

Prin instituirea unor termene prohibitive (01.01.2016, 01.01.2017 și, mai nou, 01.01.2018) în cadrul Legii nr. 167/2013, persoanele interesate au fost împiedicate în exercitarea accesului liber la justiție, ca garanție a realizării dreptului pretins, dreptul de proprietate, fiind în imposibilitatea de a reclama pasivitatea, lipsa unui răspuns, efectuarea unor demersuri de către comisiile funciare, entități statale.

Prorogările succesive ale termenelor de finalizare a procedurilor de restituire nu își mai găsesc justificare, condiții în care comisiile funciare, cum este cazul în speță, nu se mai pot prevala de prorogarea termenului de finalizare a procedurii de restituire, iar instanțele pot verifica conduita autorităților Statului, în sensul de a se verifica dacă și-au îndeplinit obligațiile legale.

Întemeiat pe considerentele Deciziei și a obligativității deciziilor Curții Constituționale, tribunalul a înlăturat excepția prematurității și a trecut la verificarea pe fond a dreptului pretins de către apelanții-reclamanți.

Din conținutul înscrisurilor anexate în probațiune rezultă că reclamanții dețin un imobil casă de locuit, situat în [...], pentru care a fost emis certificatul de atestare fiscală nr. 54xx/23.11.2016, unde, alături de imobilul construcție, figurează și terenul intravilan în suprafață de 2.444 mp. Pentru identificarea topografică a terenului, prima instanță a admis în probațiune memoriul tehnic și planul de amplasament, calculul suprafețelor și planul de încadrare în zonă, lucrare topografică întocmită de inginer [...], care deține autorizația [...].

În dovedirea dreptului de proprietate, reclamanții și-au întemeiat cererea pe înscrisurile sub semnătură privată din 26.11.2003 și, respectiv, 19.06.2009. La data de 22.02.2016, reclamanții au solicitat C.L.F.F. Lazuri constituirea dreptului de proprietate pentru imobilul situat în sat Peleş [...], pentru suprafața de 2.615 mp, suprafață identificată potrivit memoriului tehnic anexat.

Reglementarea situației juridice a terenului în litigiu se realizează din perspectiva aplicării art. 23 alin. (1) din Legea nr. 18/1991, fiind teren aferent casei de locuit și anexelor gospodărești. Întinderea suprafeței de teren pentru care se poate constitui dreptul se limitează însă la 1.000 mp, determinat potrivit art. 8 din Decretul-lege nr. 42/1990, care a înlăturat situația nefirească în care proprietarul casei de locuit avea numai un drept de folosință asupra terenului.

Este adevărat că din convențiile încheiate de către apelanți rezultă o suprafață mai mare, însă acestea au fost încheiate ulterior intrării în vigoare a Legii nr. 18/1991. Prin urmare, nu poate fi aplicată ipoteza prevăzută de art. 23 alin. (2¹) din Legea nr. 18/1991, care avea ca principal scop stabilirea dreptului de proprietate și asupra terenurilor pentru care nu au fost încheiate acte în formă autentică din cauza regimului prohibitiv al tranzacțiilor din perioada comunistă. De asemenea, în ipoteza textului de lege de mai sus, existau cereri reciproce atât ale fostului proprietar, cât și ale celui care a cumpărat casa și terenul, anterior anului 1991.

În cauză, apelanții-reclamanți pot obține constituirea dreptului de proprietate numai în limita celor 1.000 mp, diferența de 1.615 mp intră sub incidența Legii nr. 18/1991, iar obținerea dreptului de proprietate era condiționată, în primul rând, de existența cererii de retrocedare formulate de către fostul proprietar care a fost deposedat abuziv. Din înscrisurile cuprinse în cartea funciară nr. 615 Peleş rezultă proprietarii tabulari, ultima înscriere este din 1954 și nu are nicio legătură cu apelanții, aceștia dețin și folosesc terenul în regim extratabular, inclusiv pentru construcție.

În consecință, tribunalul, în temeiul art. 480 alin. (3) CPC, a admis apelul, a înlăturat excepția de prematuritate a cererii de chemare în judecată și în urma evocării fondului, ca urmare a anulării hotărârii apelate, a admis în parte cererea de constituire a dreptului de proprietate, în limita suprafeței de 1.000 mp, conform celor stabilite prin dispozitivul prezentei decizii.

47. Termenul de formulare a plângerii îndreptate împotriva refuzului de soluționare a cererii de atribuire a terenului aferent construcției. Lipsa comunicării soluției prin scrisoare recomandată. Efecte

Dispozițiile art. 53 alin. (1) din Legea nr. 18/1991, republicată, se aplică și în cazul în care plângerea este îndreptată împotriva ordinului prefectului sau oricărui act administrativ al unui organ administrativ care

a refuzat atribuirea terenului sau propunerile de atribuire a terenului, în condițiile prevăzute în Capitolul al III-lea din Legea nr. 18/1991.

Termenul de 30 de zile prevăzut de art. 53, în care trebuie introdusă plângerea, este un termen de decădere, care curge de la data comunicării prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. Dacă o astfel de comunicare nu s-a realizat, atunci persoana îndreptățită poate formula oricând plângere, fără a se putea opune excepția tardivității plângerii. Corespondența purtată între părți nu poate fi asimilată unui act administrativ, iar reclamanților nu le-a fost comunicată nicio hotărâre privind soluționarea cererii de constituire a dreptului de proprietate, astfel că excepția tardivității este neîntemeiată.

Trib. Sibiu, s. I civ., dec. civ. nr. 1142 din 7 decembrie 2017

Prin sentința civilă nr. 2650/2017, Judecătoria Sibiu a respins excepția tardivității formulării cererii, a admis în parte cererea formulată de reclamanții [...], în contradictoriu cu pârâta Comuna Șelimbăr și a dispus obligarea pârâtei să soluționeze cererea nr. 39xx/03.12.2001, înregistrată la C.L. Șelimbăr, în sensul efectuării și înaintării propunerii de atribuire a dreptului de proprietate către Instituția Prefectului Județului Sibiu cu privire la terenul în suprafață de 770 mp, situat administrativ în localitatea Mohu, x, Comuna Șelimbăr, înscris în cartea funciară x, în favoarea reclamanților [...], în devălmășie, în calitate de bun comun. (...)

Pentru a pronunța această soluție, instanța de fond a reținut, în fapt, că reclamanții au solicitat obligarea pârâtei la soluționarea cererii nr. 39xx/03.12.2001 și, respectiv, să facă propuneri pentru atribuirea în proprietate a terenului în suprafață de 2.776 mp, aferent casei de locuit, curți și grădini din jurul acestora, situat în intravilanul localității Mohu, x, și să înainteze propunerea către Instituția Prefectului Județului Sibiu în vederea emiterii ordinului de atribuire a acestui teren în proprietatea reclamanților, precum și la suportarea cheltuielilor de judecată în caz de opoziție.

Reclamanții au susținut că sunt proprietarii construcției și ai unei părți în suprafață de 250 mp de teren din întregul de 3.026 mp, înscris în cartea funciară. Anterior, acest imobil a aparținut antecesorului tabular [...], decedat. Cu ocazia succesiunii din anul 1979, au constatat că în masa succesorală se aflau construcțiile existente în totalitate, iar terenul doar în limita suprafeței de 250 mp, restul de 2.776 fiind proprietatea cooperativei agricole de producție – conform pct. II alin. (2) din certificatul de moștenitor nr. 49/1979. Această mențiune se regăsește și în nota de la înscrierea din cartea funciară. Reclamanții au apreciat că suprafața aferentă construcțiilor, curte și grădini aferente la data preluării de către cooperativa agricolă de producție este de 3.026 mp de teren și că sunt beneficiarii art. 36 din Legea