

**CONDIȚIILE ȘI EFECTELE UZUCAPIUNII
DE „FOARTE SCURTĂ DURATĂ”
ÎN REGLEMENTAREA ACTUALĂ
A LEGII NR. 7/1996**



Lect. univ. dr. Cristian Alexandru MITROI*
Universitatea Valahia din Târgoviște,
Facultatea de Științe și Inginerie Alexandria
Avocat, Baroul Teleorman

Abstract

In addition to the classical conditions of usufruct, the acquisitive prescription of “very short duration” analyzed presupposes the fulfillment of two other essential essential conditions: 1. notation of possession in the land book and 2. non-notation, for 3 years from the registration to contest the registration of the possession in the land book. The interested person may request the notation of the possession in the land book based on a cadastral documentation of first registration in the land book accompanied by other documents provided by art. 41 para. (8) of Law no. 7/1996, documents that have, in principle, the role of proving the intentional and material element of the possession as well as some aspects regarding the quality of this possession. If the conditions regarding the useful possession are met, the notation of this possession in the land book and the successful non-contestation of this notation, the main effects of the very short usufruct are: 1. The acquisitive and extinctive effect - the acquisition by the person registered as possessor of the right of ownership over the real estate in question and the extinction of the right of the true owner and 2. The ex officio tabulation of the property right in the name of the owner. The effect of acquiring the right of ownership through the simplified usufruct occurs by right at the end of the 3-year term if the other conditions are met, without any other request from the owner and "without any other justification or procedure".

Keywords: *real estate, usucapio, possession, land book, notation, tabulation.*

1. Precizări preliminare

Așa cum am mai arătat cu un alt prilej¹, art. 41 alin. (8) și (9) și art. 13 alin. (7) din Legea nr. 7/1996² reglementează un nou tip de uzucapiune, mai energică și mai la îndemâna persoanelor interesate de dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilelor, uzucapiune pe care am denumit-o uzucapiunea de foarte scurtă durată.

Am susținut³, așadar, că uzucapiunea de foarte scurtă durată, reglementată de dispozițiile Legii nr. 7/1996, poate fi considerată o uzucapiune simplificată, specifică, care reprezintă un mod special de dobândire a dreptului de proprietate cu privire la imobile, în principiu, neînscrise în cartea funciară și pentru care nu există acte de proprietate, prin posesia notată în cartea funciară în mod neîntrerupt pe o perioadă de 3 ani. În privința domeniului de aplicare, am arătat că uzucapiunea analizată se aplică numai pentru dobândirea dreptului de proprietate, în cazul operațiunii de înregistrare sporadică, cu privire la imobile terenuri, cu sau fără construcții, care pot forma obiectul proprietății private, neînscrise în cartea funciară sau înscrise în cartea funciară deschisă în baza Decretului-lege nr. 115/1938, în condițiile legii.

Fiind clarificate natura juridică și domeniul de aplicare al acestui mijloc specific de dobândire a dreptului de proprietate, în continuare considerăm că este necesar să analizăm condițiile și efectele uzucapiunii de foarte scurtă durată.

2. Condițiile uzucapiunii de „foarte scurtă durată”

2.1. Sediul reglementării condițiilor uzucapiunii de foarte scurtă durată

Condițiile prevăzute de lege pentru funcționarea uzucapiunii de foarte scurtă durată pot fi regăsite în formularea art. 41 alin. (8) și art. 13 alin. (7) lit. a) din Legea nr. 7/1996.

Astfel, potrivit art. 41 alin. (8) din Legea nr. 7/1996, „în cazul proprietății private, în lipsa actelor de proprietate asupra imobilelor neînscrise în cartea

* av_mitroicristian@yahoo.com.

¹ C.A. Mitroi, *Uzucapiunea de „foarte scurtă durată” în reglementarea actuală a Legii nr. 7/1996. Natura juridică și domeniul de aplicare*, 2020, Revista Universul Juridic nr. 6/2020, <https://www.universuljuridic.ro/uzucapiunea-de-foarte-scurta-durata-in-reglementarea-actuala-a-legii-nr-7-1996-natura-juridica-si-domeniul-de-aplicare/>.

² Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7 din 13 martie 1996, republicată (M. Of. nr. 720 din 24 septembrie 2015).

³ C.A. Mitroi, *Uzucapiunea de „foarte scurtă durată” în reglementarea actuală a Legii nr. 7/1996. Natura juridică și domeniul de aplicare*, 2020, Revista Universul Juridic nr. 6/2020, <https://www.universuljuridic.ro/uzucapiunea-de-foarte-scurta-durata-in-reglementarea-actuala-a-legii-nr-7-1996-natura-juridica-si-domeniul-de-aplicare/>.

funciară sau înscrise în cartea funciară deschisă în baza Decretului-lege nr. 115/1938, în care nu s-au efectuat înscrieri în ultimii 30 de ani anteriori intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, persoana interesată poate solicita notarea posesiei, în baza următoarelor documente: a) documentația cadastrală recepționată de oficiul de cadastru și publicitate imobiliară; b) adeverință eliberată de primăria în a cărei rază teritorială este situat imobilul, din care să rezulte că: (i) posesorul a plătit taxele și impozitele locale ca un adevărat proprietar; (ii) imobilul nu face parte din domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale; c) proces-verbal de vecinătate, cu semnăturile tuturor proprietarilor imobilelor învecinate; d) declarația pe propria răspundere a posesorului, dată în formă autentică, prin care acesta declară că: (i) posedă imobilul ca un adevărat proprietar; (ii) este sau nu căsătorit; în cazul în care este căsătorit, va preciza și regimul matrimonial; (iii) nu a înstrăinat sau grevat imobilul; (iv) imobilul nu a fost scos din circuitul juridic; (v) imobilul nu face obiectul vreunui litigiu; (vi) imobilul este deținut sau nu pe cote-părți; în cazul în care imobilul este deținut pe cote-părți, toți posesorii vor declara întinderea cotelor; e) înscrisul doveditor al posesiei, indiferent de forma în care este întocmit, atunci când acesta există; f) copia de pe actele de identitate și stare civilă; g) extrasul de carte funciară pentru informare, după caz.”.

De asemenea, art. 13 alin. (7) lit. a) din Legea nr. 7/1996 prevede că „în toate cazurile în care s-a notat posesia în cartea funciară, dreptul de proprietate va putea fi intabulat ulterior, (...) din oficiu, la împlinirea unui termen de 3 ani de la momentul notării în cartea funciară, dacă nu a fost notat niciun litigiu prin care se contestă înscrierile din cartea funciară.(...)”.

2.2. Analiza condițiilor uzucapiunii de foarte scurtă durată

Desigur că pentru a putea fi aplicată uzucapiunea simplificată, aceasta trebuie să îndeplinească condițiile elementare⁴ pentru instituția clasică a uzucapiunii: o posesie utilă exercitată un anumit timp prevăzut de lege și manifestarea unilaterală de voință a posesorului de a invoca beneficiul achizitiv al posesiei.

Numai că, pe lângă condițiile clasice ale uzucapiunii, din interpretarea art. 41 alin. (8) și art. 13 alin. (7) lit. a) din Legea nr. 7/1996, rezultă că prescripția achizitivă de „foarte scurtă durată” analizată presupune îndeplinirea altor două condiții specifice esențiale: 1. Notarea posesiei în cartea funciară și 2. Nenotarea, timp de 3 ani de la înscrierea posesiei, a unui litigiu prin care să se conteste înscrierea posesiei în cartea funciară.

⁴ V. Stoica, *Drept civil. Drepturi reale principale*, Ed. C.H. Beck, 2009, București, p. 351.

2.2.1. Notarea posesiei în cartea funciară

Pentru funcționarea uzucapiunii simplificate, simpla existență a unei posesii utile nu are nicio relevanță dacă această posesie nu este și notată în cartea funciară a imobilului. Astfel, nu are nicio relevanță durata posesiei anterioare notării în cartea funciară, ci importante sunt durata posesiei și calitatea acesteia după notarea ei în cartea funciară.

Deci, pe lângă condiția utilității posesiei, uzucapiunea simplificată pare să ceară o condiție suplimentară - condiția notării posesiei în cartea funciară.

A) Noțiunea de notare a posesiei în cartea funciară

Notarea posesiei este tot o înscriere în cartea funciară numai că „această înscriere nu este o intabulare, (...) tocmai pentru că nu are ca obiect un drept tabular, ci are ca obiect o stare de fapt”⁵.

Într-adevăr, potrivit art. 24 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, în acord cu prevederile art. 881 alin. (1) C.civ., înscrierile în cartea funciară sunt: intabularea, înscrierea provizorie și notarea⁶.

Din interpretarea art. 881 alin. (1), (2) și (3) C.civ. și art. 17 din Regulamentul din data de 9 iulie 2014 de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară⁷, putem reține că notarea reprezintă o înscriere în cartea funciară cu efect de opozabilitate sau informare, care se face numai în cazurile anume prevăzute de lege și care nu privește drepturile tabulare, ci se referă numai la anumite drepturi, acte, fapte sau raporturi juridice în legătură cu imobilele înscrise în cartea funciară.

În cazul analizat, notarea va privi un anumit fapt juridic, respectiv posesia imobilului, iar posibilitatea efectuării acestei notări este expres prevăzută de art. 41 alin. (8) din Legea nr. 7/1996.

B) Titularii cererii de notare posesiei în cartea funciară

În primul rând, trebuie reținut că notarea posesiei în cartea funciară nu se face din oficiu, ci numai la cerere, devenind astfel relevantă distincția făcută în doctrină între înregistrarea sistematică și înregistrarea sporadică, diferența esențială constând în „(...) modul de inițiere a acestor proceduri: prima procedură se efectuează din oficiu, iar a doua procedură se efectuează la cerere”⁸.

⁵ V. Stoica, *Înscrierea posesiei în cartea funciară în cadrul înregistrării sistematice și al înregistrării sporadice*, 2018, R.R.D.P. nr. 2/2018, p. 176.

⁶ Pentru detalii cu privire la înscrierile în cartea funciară, M. Nicolae, *Tratat de publicitate imobiliară*, vol. II, ed. a 2-a revăzută și adăugită, Ed. Universul Juridic, 2011, București, pp. 470 și urm.

⁷ Aprobarea prin Ordinul A.N.C.P.I. nr. 700/2014 din 9 iulie 2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară (M. Of. nr. 571 bis din 31 iulie 2014).

⁸ V. Stoica, *Înscrierea posesiei în cartea funciară în cadrul înregistrării sistematice și al înregistrării sporadice*, 2018, R.R.D.P. nr. 2/2018, p. 173.

În al doilea rând, trebuie observat că art. 41 alin. (8) din Legea nr. 7/1996 recunoaște posibilitatea formulării unei cereri de înscriere a posesiei în cartea funciară pentru orice persoană interesată.

Sigur că în noțiunea de „persoană interesată” în notarea posesiei în cartea funciară este inclus, în principal, posesorul imobilului care nu deține un titlu de proprietate cu privire la acest imobil, astfel încât titularul cererii de înscriere a posesiei în cartea funciară poate fi chiar posesorul imobilului respectiv, care dorește să își procure un titlu de proprietate prin intermediul uzucapiunii simplificate și, în cele din urmă, să își intabuleze acest drept în cartea funciară.

În noțiunea de „persoană interesată” care ar putea fi titulari ai cererii de notare a posesiei în cartea funciară pot fi incluși și creditorii posesorului imobilului în cazul în care ar fi îndeplinite condițiile acțiunii oblice⁹.

Deși posesia este o stare de fapt și nu un drept al posesorului, acțiunea oblică reglementată de art. 1560 și urm. C.civ. ar putea fi aplicabilă în situația notării posesiei debitorului în cartea funciară în vederea uzucapiunii simplificate întrucât prin acțiunea subrogatorie nu se are în vedere posesia în sine, ci exercitarea dreptului potestativ al debitorului posesor pasiv de a invoca uzucapiunea simplificată. Într-adevăr, s-a stabilit în doctrină că „(...) din faptul juridic în sens restrâns care este posesia, cu toate determinările cerute de lege, se naște mai întâi un drept potestativ în beneficiul posesorului.”¹⁰. Acest drept potestativ care include componenta dreptului de a cere notarea posesiei în cartea funciară în vederea uzucapiunii simplificate, nefiind în opinia noastră un drept strâns legat de persoana posesorului, ar putea fi exercitat, pe calea acțiunii oblice, desigur dacă toate condițiile art. 1560 și urm. C.civ. sunt îndeplinite.

În acest sens, doctrina relevantă¹¹ a susținut posibilitatea invocării uzucapiunii de către creditorii chirografari ai posesorului. În opinia noastră, nu numai creditorii chirografari pot solicita notarea posesiei debitorului lor în vederea uzucapiunii simplificate ci și creditorii garantați, întrucât nu există niciun temei pentru a face o astfel de distincție, atât timp cât condițiile acțiunii subrogatorii sunt îndeplinite, iar art. 1560 C.civ. nu se referă numai la creditorii chirografari.

C) Documentele necesare notării posesiei în cartea funciară

Persoana interesată poate solicita notarea posesiei în cartea funciară în baza anumitor documente prevăzute de art. 41 alin. (8) din Legea nr. 7/1996, iar în continuare le vom analiza pe cele mai importante.

⁹ Pentru detalii cu privire la acțiunea oblică, L. Pop, I.-Fl. Popa, S.I. Vidu, *Tratat elementar de drept civil. Obligațiile*, Ed. Universul Juridic, 2012, București, pp. 761-766.

¹⁰ V. Stoica, *Drept civil. Drepturi reale principale*, Ed. C.H. Beck, 2009, București, p. 351.

¹¹ Ibidem.

a) Documentația cadastrală recepționată de oficiul de cadastru și publicitate imobiliară

Întrucât notarea posesiei nu se poate face decât după deschiderea unei cărți funciare pentru imobilul respectiv, la rândul său, deschiderea cărții funciare nu poate avea loc decât după ce a fost întocmită documentația cadastrală necesară.

Conform art. 22 din Regulamentul din data de 9 iulie 2014 de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară¹², „documentația cadastrală este ansamblul înscrisurilor tehnice, juridice și administrative necesare înregistrării imobilului la cerere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, prin care se constată situația reală din teren.”.

Însă nu este vorba de orice documentație cadastrală¹³, ci de o documentație cadastrală de primă înscriere în cartea funciară care ar trebui să conțină potrivit art. 83 alin. (1) din Regulamentul din data de 9 iulie 2014 anumite documente¹⁴, în funcție de situație.

b) Adeverință eliberată de primăria în a cărei rază teritorială este situat imobilul, din care să rezulte că:**(i) posesorul a plătit taxele și impozitele locale ca un adevărat proprietar;**

Cu privire la această mențiune din adeverința eliberată de primărie, observăm că ea ar trebui să ateste că posesorul a achitat taxele și impozitele „ca un adevărat proprietar”, deși nu este. Această din urmă sintagmă („ca un adevărat proprietar”)

¹² Aprobata prin Ordinul A.N.C.P.I. nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară (M. Of. nr. 571 bis din 31 iulie 2014).

¹³ Potrivit art. 23 alin. (1) din Ordinul A.N.C.P.I. nr. 700/2014 din 9 iulie 2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, documentațiile cadastrale întocmite la cerere, în vederea înscrierii în evidențele de cadastru și carte funciară, pot fi: a) documentație pentru prima înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară; b) documentație pentru actualizarea informațiilor cadastrale ale imobilelor înscrise în evidențele de cadastru și carte funciară; c) documentație de identificare a amplasamentului imobilului situat pe alt UAT decât cel în evidența căruia a fost înregistrat în cartea funciară; d) documentație întocmită în vederea atribuirii numărului cadastral, fără înscriere în cartea funciară; e) documentație pentru dezlipire/alipire teren; f) documentație de prima înregistrare UI; g) documentație pentru apartamentare; h) documentație pentru subapartamentare/alipire UI; i) documentație pentru reapartamentare; j) documentație în vederea reconstituirii cărții funciare pierdute, distruse sau sustrate.

¹⁴ Conform art. 83 alin. 1 din Regulamentul din data de 9 iulie 2014 documentația cadastrală de primă înscriere conține: a) Borderou; b) Dovada achitării tarifului, dacă este cazul; c) Cererea de recepție și înscriere; d) Declarația pe proprie răspundere cu privire la identificarea imobilului măsurat; e) Copiile actelor de identitate ale proprietarilor și ale altor titulari de drepturi reale persoane fizice/adeverință emisă de către Serviciul Public Comunitar de Evidența Populației din care să rezulte datele de identificare sau certificatul constatator, în cazul persoanelor juridice; f) Copia extrasului de carte funciară pentru informare sau copia cărții funciare, dacă este cazul; g) Certificatul fiscal eliberat de primăria în circumscripția căreia se află imobilul respectiv; h) Originalul sau copia legalizată a înscrisurilor în temeiul cărora se solicită înscrierea - în cazul analizat de noi, aceste documente vor lipsi; i) Calculul analitic al suprafețelor; j) Memoriul tehnic; k) Planul de amplasament și delimitare; l) certificatul de căsătorie în copie legalizată când este cazul.

duce la concluzia că taxele și impozitele achitate trebuie să fi fost plătite pentru imobilul pentru care se solicită notarea posesiei în cartea funciară și pentru care, prin ipoteză, nu există titlu de proprietate.

Prin atestarea plății de către posesor a taxelor și impozitelor pentru imobilul posedat, se urmărește dovedirea elementului intențional al posesiei, respectiv *animus domini* sau *animus possidendi*¹⁵ care reprezintă atitudinea psihologică a posesorului constând în intenția de a stăpâni bunul ca un adevărat proprietar deși nu are această calitate.

Numai că, în opinia noastră, atestarea plății impozitelor și taxelor pentru imobil, este greu, dacă nu chiar imposibil de efectuat întrucât, în lipsa dovezilor de proprietate cu privire la imobil, deschiderea rolului fiscal este cu neputință.

Într-adevăr, conform art. 466 alin. (1) C.fisc. „impozitul pe teren este datorat (...) de persoana care are în proprietate terenul (...)”. Or, în situația analizată persoana interesată nu are în proprietate terenul, ci are doar posesia acestui teren. Mai mult decât atât, conform art. 89 alin. (2) din H.G. nr. 1/2016¹⁶ pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, înregistrarea în evidențele specifice se realizează de către contribuabili „prin depunerea unor declarații la care se anexează copii după acte, certificate de conformitate cu originalul (...) prin care se atestă proprietatea persoanelor asupra terenurilor în cauză (...)”. Astfel, având în vedere că persoana interesată în notarea posesiei în cartea funciară nu deține acte care atestă proprietatea asupra imobilului, declararea imobilului în vederea achitării taxelor și impozitelor pare imposibilă.

(ii) imobilul nu face parte din domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale

Această condiție este una firească având în vedere că, în mod tradițional, uzucapiunea nu poate opera cu privire la imobilele proprietate publică. Astfel, art. 861 alin. (1) și (2) C.civ. prevede în mod clar faptul că bunurile proprietate publică sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile și nu pot fi dobândite de terți prin uzucapiune. Conform art. 858 C.civ., bunurile proprietate publică sunt bunuri care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz sau de interes public. În acest context, trebuie să menționăm că Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică¹⁷ a fost abrogată în mare parte prin O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ¹⁸, iar bunurile domeniului public au fost stabilite prin art. 286 alin. (1) C.adm., în sensul că acestea sunt „bunurile prevăzute la art. 136 alin. (3) din Constituție, din cele stabilite în anexele nr. 2-4 (la C.adm.

¹⁵ C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturi reale principale în reglementarea noului Cod civil*, Ed. Hamangiu, 2013, București, p. 340.

¹⁶ (M. Of. nr. 22 din 13 ianuarie 2016).

¹⁷ (M. Of. nr. 448 din 24 noiembrie 1998).

¹⁸ (M. Of. nr. 555 din 5 iulie 2019).

n.n.) și din orice alte bunuri care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public, și sunt dobândite de stat sau de unitățile administrativ-teritoriale prin unul dintre modurile prevăzute de lege.”

c) Proces-verbal de vecinătate, cu semnăturile tuturor proprietarilor imobilelor învecinate

În opinia noastră, acest înscris, în contextul analizat, are rostul de a susține dovada elementului material al posesiei și a configurației și întinderii imobilului posedat.

Deși legea nu prevede ce se înțelege în mod exact prin noțiunea de proces-verbal de vecinătate, din maniera în care este conceput conținutul său din modelul anexei 1.39 la Regulamentului din data de 9 iulie 2014 de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, putem reține că acest document este un înscris emis de către vecinii persoanei interesate la notarea posesiei în cartea funciară prin care aceștia recunosc identificarea, configurația, întinderea și limitele imobilului posedat.

d) Declarația pe propria răspundere a posesorului, dată în formă autentică, prin care acesta declară că:

(i) posedă imobilul ca un adevărat proprietar;

Prin necesitatea depunerii acestei declarații, legiuitorul a urmărit să fie furnizată o probă neîndoielnică a elementului intențional al posesiei, respectiv *animus domini* sau *animus possidendi*¹⁹ care reprezintă atitudinea psihologică a posesorului constând în intenția de a stăpâni bunul ca un adevărat proprietar deși nu este. Această dovadă va fi completată în același sens, dacă este posibil, și prin adevărul emisă de primărie în care se atestă plata de către posesor a taxelor și impozitelor pentru imobilul posedat, ceea ce reprezintă o exteriorizare obiectivă a elementului intențional.

(ii) este sau nu căsătorit; în cazul în care este căsătorit, va preciza și regimul matrimonial;

În opinia noastră, menționarea acestui aspect referitor la căsătoria posesorului și regimul său matrimonial are importanță în înlăturarea echivocului cu privire la posesia exercitată.

Echivocul reprezintă un viciu al posesiei și există atunci când „actele de stăpânire exercitate de posesor pot fi interpretate și altfel decât ca fiind corespunzătoare elementului psihologic propriu al posesiei. Cu alte cuvinte, posesia este echivocă atunci când nu se poate ști nici că există *animus sibi habendi*, dar nici că acesta nu există”²⁰. În acest sens, s-a susținut că echivocul posesiei poate rezulta din „faptul comunității de locuință a două persoane, care folosesc și stăpânesc

¹⁹ C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturi reale principale în reglementarea noului Cod civil*, Ed. Hamangiu, 2013, București, p. 340.

²⁰ Ibidem, p. 343.

lucrurile aflate în acea locuință”²¹. Or, în principiu, soții sunt persoane care locuiesc, stăpânesc și folosesc un imobil, iar în cazul în care tocmai acest imobil face obiectul notării posesiei în cartea funciară în vederea uzucapării pe calea simplificată, se ridică întrebarea: Care dintre cei doi soți vor uzucapa? Cel care formulează singur cererea de notare a posesiei sau ambii soți, indiferent cine formulează această cerere?

Dacă posesorul este căsătorit, regimul matrimonial²² este cel a comunității legale și uzucapiunea simplificată are loc în timpul căsătoriei, chiar dacă uzucapiunea simplificată va funcționa numai în persoana soțului care a notat posesia în cartea funciară, bunul uzucapat va avea regimul juridic al unui bun comun dobândit în timpul căsătoriei în condițiile art. 339 și 357 C.civ., astfel încât celălalt soț nu trebuie să formuleze și el o cerere de notare a posesiei.

În cazul în care este vorba de un regim matrimonial al separației de patrimonii, atunci soțul solicitant al înscrierii posesiei în cartea funciară va deveni singur proprietarul imobilului prin uzucapiunea simplificată, iar dacă ambii soți doresc să uzucapeze, apreciem că amândoi trebuie să formuleze cerere de notare a posesiei în cartea funciară, menționând cotele în care vor să uzucapeze fiecare.

(iii) nu a înstrăinat sau grevat imobilul;

Această mențiune din declarația posesorului este, în opinia noastră, complet inutilă întrucât posesorul nu poate „înstrăina sau greva” imobilul atât timp cât asemenea operațiuni juridice presupun, prin ipoteză, existența unui drept de proprietate stabilit asupra imobilului. Or, în situația analizată nu poate fi vorba de așa ceva, demersul posesorului fiind tocmai acela de a deveni proprietar asupra imobilului respectiv. S-ar putea totuși interpreta că ar putea avea loc o „înstrăinare” a posesiei imobilului, însă această operațiune ar echivala de fapt cu pierderea posesiei dacă înstrăinarea nu se referă numai la elementul corpus al posesiei. Dacă, înstrăinarea s-ar referi numai la elementul corpus al posesiei, atunci ar putea fi valabil raționamentul legiuitorului, având în vedere că posesia se poate exercita și *corpore alieno*. Spre exemplu, în cazul încheierii unui contract de închiriere cu privire la imobilul pentru care posesorul nu este proprietar, contractul de închiriere nefiind un contract translativ de proprietate²³, s-ar putea considera că posesorul neproprietar ar fi „înstrăinat” elementul *corpus* al posesiei sale, păstrând totuși elementul *animus* și, consolidându-l prin acest act, posesorul încasând chiria ca un adevărat proprietar, deși nu este.

²¹ Ibidem.

²² Pentru detalii referitoare la regimurile matrimoniale, N.-C. Aniței, *Considerații privind convenția matrimonială potrivit dispozițiilor din noul Cod civil*, 2011, Jurnalul de Studii Juridice nr. 6/2011, Ed. Lumen, pp. 95-131.

²³ Pentru detalii, Fl. Moțiu, *Contracte speciale*, ed. a IV-a revăzută și adăugită, Ed. Universul Juridic, 2015, București, p. 152.

(iv) imobilul nu a fost scos din circuitul juridic;

Această mențiune ni se pare inutilă întrucât, în sens restrâns, bunurile scoase din circuitul civil sunt acele bunuri care, prin natura lor, nu pot face obiectul dreptului de proprietate în general, fie că este vorba de proprietate publică, fie de proprietate privată. Astfel, s-a susținut²⁴ că, în realitate, bunurile scoase din circuitul civil vizează numai inalienabilitatea acestor bunuri sau numai regimul restrictiv de circulație al acestor bunuri. În acest context, condiția analizată este fără rost în opinia noastră întrucât încă de la început bunurile inalienabile din punct de vedere legal sunt excluse de la domeniul de aplicare al uzucapiunii în general potrivit art. 929 C.civ.

(v) imobilul nu face obiectul vreunui litigiu;

De asemenea, această mențiune ni se pare inutilă întrucât existența unui litigiu referitor la imobil este irelevantă atât timp cât acest litigiu este anterior notării posesiei în cartea funciară iar, oricum, simpla existență a unui astfel de litigiu nu poate împiedica uzucapiunea simplificată. Trebuie să observăm că aspectul analizat pare să fie în legătură cu cea de-a doua condiție specifică a uzucapiunii simplificate, aceea ca în intervalul de 3 ani de la data înscrierii posesiei în cartea funciară să nu fie notat un litigiu prin care să fie contestată înscrierea posesiei în cartea funciară. Astfel, nu orice litigiu privitor la imobil poate pune probleme uzucapiunii simplificate, ci numai acele litigii notate în cartea funciară în termen de 3 ani de la data notării posesiei și prin care se contestă această notare.

Deci, având în vedere că litigiile ce pot împiedica uzucapiunea simplificată pot privi numai contestarea înscrierii posesiei, rezultă că aceste litigii nu pot să fie generate decât după data înscrierii posesiei în cartea funciară, situație în care declarația persoanei interesate cu privire la eventuale litigii dinaintea notării posesiei în cartea funciară este complet inutilă și irelevantă.

(vi) imobilul este deținut sau nu pe cote-părți; în cazul în care imobilul este deținut pe cote-părți, toți posesorii vor declara întinderea cotelor;

Cu privire la această cerință a legii, criticând aspectele procedurale și de limbaj juridic ale unui text legal similar, doctrina a arătat că „nu se înțelege exact cum posesorii (ca subiecte active ale unei stări de fapt) ar putea cunoaște întinderea cotelor lor, care, în principiu, reprezintă fracțiuni (exprimate de obicei procentual) abstracte ale unui drept, iar nu ale unei stări de fapt.”²⁵.

Împărtășim pe deplin dezamăgirea autorului citat cu privire la maniera de exprimare juridică a legiuitorului, însă, trecând peste acest aspect, considerăm că voința legiuitorului prin acest text de lege, fără îndoială inadecvat formulat, a fost aceea de a clarifica situația, posibilă în practică, după părerea noastră, în care există

²⁴ G. Boroi, C.A. Angheliescu, *Drept civil. Partea generală*, Ed. Hamangiu, 2012, București, p. 78.

²⁵ C. Drăgușin, *Comentariile Codului civil, Posesia. Uzucapiunea (art.916-952)*, Ed. Hamangiu, 2012, București, p. 151.

doi veritabili posesori asupra aceluiasi imobil care doresc deopotrivă să uzucapeze în formă simplificată.

Deci, deși deficitară în exprimare, prevederea legală este utilă astfel încât dacă există doi posesori asupra aceluiasi imobil care doresc deopotrivă să uzucapeze în formă simplificată, ei pot conveni încă de la început cotele în care doresc să uzucapeze. În această situație, în opinia noastră, ambii posesori trebuie să formuleze cereri de notare a posesiei în cartea funciară indicând în mod exact cotele pentru care vor să uzucapeze fiecare.

e) Înscrișul doveditor al posesiei, indiferent de forma în care este întocmit

În legătură cu această condiție, ne limităm să redăm o opinie din literatura de specialitate pe care o împărtășim la rândul nostru și potrivit căreia mențiunea „referitoare la înscrișul doveditor al posesiei, este practic fără aplicare, deoarece posesia ca stare de fapt este rareori dovedită prin înscrișuri. De altfel, și legiuitorul a fost precaut, precizând că înscrișul doveditor al posesiei este cerut numai dacă el există.”²⁶.

2.2.2. Nenotarea, timp de 3 ani de la înscrierea posesiei, a unui litigiu prin care să se conteste înscrierea posesiei în cartea funciară

Simpla notare a posesiei în cartea funciară nu este suficientă pentru ca uzucapiunea simplificată să funcționeze, ci, suplimentar, art. 13 alin. (7) lit. a) din Legea nr. 7/1996 prevede că este nevoie să treacă un termen de 3 ani de la data notării posesiei în cartea funciară, termen în care să nu fi fost notat un litigiu prin care să se conteste înscrierea posesiei.

Trei aspecte trebuie analizate în legătură cu această condiție: 1. termenul de 3 ani; 2. noțiunea de litigiu prin care se contestă înscrierea posesiei în cartea funciară; și 3. notarea în cartea funciară a litigiului prin care se contestă înscrierea posesiei.

A) Termenul de 3 ani

Termenul de 3 ani pare să vizeze menținerea pe această durată a notării posesiei în cartea funciară și nu neapărat a posesiei imobilului. Deci, într-o asemenea situație, ar însemna că ceea ce este esențial pentru funcționarea uzucapiunii simplificate nu este neapărat posesia utilă propriu-zisă pe o perioadă de 3 ani, ci numai menținerea pe aceeași durată a notării acestei posesii în cartea funciară. Dacă ar fi așa, înseamnă că atât timp cât notarea în cartea funciară a posesiei există, ar fi complet indiferent ce se întâmplă cu posesia efectivă a imobilului.

La o analiză mai atentă însă, putem concluziona că lucrurile nu stau chiar așa. Notarea posesiei în cartea funciară are efect de opozabilitate sau de informare cu privire la starea de fapt a unei posesii utile. Așadar, această notare va produce

²⁶ V. Stoica, *Înscrierea posesiei în cartea funciară în cadrul înregistrării sistematice și al înregistrării sporadice*, 2018, R.R.D.P. nr. 2/2018, p. 176.

efectele recunoscute de lege numai dacă, pe parcursul termenului de 3 ani, va exista o concordanță reală între posesia efectivă și mențiunea notată în cartea funciară pentru opozabilitate sau informare. Dacă notarea posesiei în cartea funciară nu mai este conformă cu realitatea posesiei efective sau această posesie este afectată de vicii, acest lucru poate fi invocat de persoana interesată pe calea acțiunii în rectificarea notării în cartea funciară potrivit art. 911 alin. (1) C.civ., întrucât notarea nu a fost sau a încetat să mai fie exactă.

În aceste condiții, în opinia noastră, termenul de 3 ani se referă în primul rând la posesia efectivă și utilă pe durata necesară, iar atât timp cât această posesie se va păstra, implicit se va păstra pe timpul necesar și notarea posesiei în cartea funciară, care va produce efectele uzucapiunii simplificate.

Termenul de 3 ani este un termen de prescripție achizitivă care începe să curgă nu de la data intrării în posesia efectivă, ci de la data notării posesiei în cartea funciară și se calculează potrivit art. 2552 C.civ. Fiind un termen de prescripție, apreciem că sunt aplicabile în mod corespunzător dispozițiile legale referitoare la suspendarea și întreruperea prescripției prevăzute de art. 2532 și urm. C.civ.

B) Noțiunea de litigiu prin care se contestă înscrierea posesiei în cartea funciară

Pentru a clarifica această condiție considerăm că trebuie să fie identificate mijloacele juridice ce pot genera litigii în care să fie contestată notarea posesiei în cartea funciară.

În opinia noastră, în primul rând, un astfel de mijloc poate fi regăsit în dispozițiile art. 31 alin. (2) - (5) din Legea nr. 7/1996 referitoare la cererea de reexaminare a încheierii de admitere a cererii de înscriere în cartea funciară și plângerea formulată împotriva încheierii de reexaminare. Astfel, după admiterea cererii de notare a posesiei în cartea funciară, dacă există alte persoane interesate (altele decât solicitantul) cărora li se comunică încheierea de admitere, aceste persoane pot formula cerere de reexaminare împotriva încheierii de admitere a notării posesiei în cartea funciară. Dacă această cerere de reexaminare este respinsă, persoana interesată poate formula plângere la instanță.

Un al doilea mijloc de generare a unui litigiu privind înscrierea posesiei în cartea funciară, pentru persoanele cărora nu li s-a comunicat încheierea de admitere a cererii de înscriere a posesiei, este, în opinia noastră, și acțiunea în rectificarea²⁷ notării în cartea funciară, potrivit art. 911 alin. (1) C.civ., în ipoteza în care notarea nu este sau a încetat să fie exactă. Într-o asemenea situație, în acord cu art. 911 alin. (2) C.civ., rectificarea propriu-zisă trebuie să aibă ca temei o hotărâre judecătorească. Numai că această hotărâre judecătorească nu poate fi din acelea

²⁷ Pentru detalii cu privire rectificarea înscrierilor de carte funciară, M. Nicolae, *Tratat de publicitate imobiliară*, vol. I, ed. a 2-a revăzută și adăugită, Ed. Universul Juridic, 2011, București, pp. 563 și urm.

care soluționează o acțiune de fond privind anularea, rezoluțiunea, reducățiunea sau orice acțiune întemeiată pe o cauză de ineficacitate a actului juridic civil așa cum se întâmplă în cazul rectificărilor de carte funciară a altor înscrieri în condițiile art. 907 alin. (3) C.civ. În cazul unei rectificări de notare a posesiei în cartea funciară, acțiunea de fond și hotărârea judecătorească trebuie să vizeze exclusiv condițiile posesiei și calitatea acesteia care ar putea-o face aptă a duce la efectul achizitiv prin uzucapiunea simplificată.

În privința titularilor acestor acțiuni prin care se contestă înscrierea posesiei în cartea funciară, observăm că art. 31 alin. (2) din Legea nr. 7/1996 și art. 911 alin. (1) C.civ. se referă la „persoane interesate”. În opinia noastră, în categoria persoanelor interesate în a contesta înscrierea posesiei în cartea funciară ar putea fi incluși adevăratul proprietar al imobilului, un alt posesor care invocă o posesie proprie și concurentă asupra imobilului, creditorii adevăratului proprietar pasiv față de înscrierea posesiei, etc.

C) Notarea în cartea funciară litigiului prin care se contestă înscrierea posesiei

În fine, simpla existență a unui litigiu prin care se contestă notarea posesiei în cartea funciară nu este suficientă pentru a împiedica uzucapiunea simplificată, ci, suplimentar, este nevoie ca existența acestui litigiu să fie notată în cartea funciară a imobilului. În privința cererii de reexaminare și plângerii împotriva încheierii de admitere a înscrierii posesiei, art. 31 alin. (3) din Legea nr. 7/1996, prevede că acestea se înscriu din oficiu în cartea funciară. În cazul acțiunii în rectificarea notării de cartea funciară, reclamantul este nevoit să solicite expres, potrivit art. 902 alin. (2) pct. 18 și 19 C.civ., notarea în cartea funciară a imobilului a existenței litigiului generat de acțiunea de fond.

Numai că, în opinia noastră, nici faptul notării în cartea funciară a litigiului prin care se contestă înscrierea posesiei nu duce automat la împiedicarea uzucapiunii simplificate.

Deși art. 13 alin. (7) lit. a) din Legea nr. 7/1996 nu prevede expres acest lucru, ci condiționează efectul achizitiv numai de nenotarea unui litigiu prin care se contestă înscrierea posesiei, apreciem totuși că nu notarea litigiului în sine ar împiedica uzucapiunea simplificată, ci numai câștigarea litigiului de către cel care contestă înscrierea inițială a posesiei. Dacă litigiul generat este pierdut de către contestatorul înscrierii posesiei, nu există niciun motiv pentru care uzucapiunea posesorului înscris în cartea funciară să fie împiedicată. După părerea noastră, notarea litigiului prin care se contestă înscrierea posesiei în cartea funciară are numai vocația unui efect de întrerupere a cursului prescripției în condițiile art. 2537 alin. (1) pct. 2 C.civ., definitivarea acestui efect de întrerupere depinzând de soarta litigiului, potrivit art. 2539 C.civ.

3. Efectele uzucapiunii de foarte scurtă durată

Alături de anumite condiții ale uzucapiunii simplificate, art. 13 alin. (7) lit. a) din Legea nr. 7/1996 prevede și efectele acestei instituții specifice în sensul că „în toate cazurile în care s-a notat posesia în cartea funciară, dreptul de proprietate va putea fi intabulat ulterior, (...) din oficiu, la împlinirea unui termen de 3 ani de la momentul notării în cartea funciară, dacă nu a fost notat niciun litigiu prin care se contestă înscrierile din cartea funciară. În acest caz, prin derogare de la reglementările referitoare la uzucapiune, dreptul de proprietate se consideră dobândit prin efectul legii și de la data împlinirii acestui termen, fără nicio altă justificare sau procedură.”.

Din interpretarea acestei dispoziții legale se poate reține că, dacă sunt îndeplinite condițiile privitoare la posesia utilă, la notarea acestei posesii în cartea funciară și la necontestarea cu succes a acestei notări, principalele efecte ale întregii proceduri sunt: 1. Efectul achizitiv și extinctiv - dobândirea²⁸ de către persoana înscrisă ca posesor a dreptului de proprietate asupra imobilului în cauză și stingerea dreptului adevăratului proprietar și 2. Intabularea din oficiu a dreptului de proprietate pe numele posesorului.

Vom analiza în continuare numai unele aspecte esențiale ale efectului achizitiv și extinctiv al uzucapiunii de foarte scurtă durată.

3.1. Efectul achizitiv și extinctiv

Efectul esențial al întregii proceduri de uzucapiune simplificată este cel al dobândirii dreptului de proprietate asupra imobilului de către posesorul înscris în cartea funciară, a cărui posesie nu a fost contestată cu succes în termenul prevăzut de lege.

Fiind vorba de o prescripție achizitivă, și în cazul uzucapiunii simplificate funcționează efectul corelativ extinctiv al dreptului de proprietate al adevăratului proprietar care, după expirarea termenului de 3 ani, „(...) nu mai are la îndemână o acțiune de fond pentru realizarea dreptului propriu, însoțită sau urmată de o cerere de rectificare a cărții funciare în mod corespunzător. Această soluție este logică și echitabilă. Ea este logică pentru că la data producerii efectului dobânditor de proprietate în patrimoniul posesorului, adică în momentul expirării termenului de 3 ani (*n.n.*), se produce și efectul extinctiv al dreptului de proprietate în

²⁸ Pentru detalii referitoare la efectele uzucapiunii în general, C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturi reale principale în reglementarea noului Cod civil*, Ed. Hamangiu, 2013, București, p. 399 și urm.; C.A. Angheliescu, B. Nazat, *Drept civil. Drepturi reale principale*, ed. a 2-a revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, 2013, București, p. 272 și urm.; V. Stoica, *Drept civil. Drepturi reale principale*, Ed. C.H. Beck, 2009, p. 367 și urm.

patrimoniul proprietarului inițial. Soluția este și echitabilă, pentru că acest proprietar nu a făcut niciun demers pentru recunoașterea dreptului său de proprietate nici în cadrul procedurii de înregistrare sistematică, nici timp de 3 ani (*n.n.*) de la data deschiderii cărții funciare în care s-a înscris posesia.”²⁹.

Deși art. 13 alin. (7) lit. a) din Legea nr. 7/1996 prevede că dreptul de proprietate se consideră dobândit „prin efectul legii” și prin derogare de la reglementările referitoare la uzucapiune, considerăm totuși că acest efect achizitiv se produce în temeiul uzucapiunii simplificate, așa cum este ea reglementată de Legea nr. 7/1996. Deci, dreptul de proprietate nu se dobândește „prin efectul legii” în sine, ca atare, în sensul că legea este mijlocul specific de dobândirea a proprietății, ci prin intermediul uzucapiunii simplificate în maniera în care este reglementată această instituție în Legea nr. 7/1996. Într-adevăr, în acord cu alți autori³⁰, considerăm că simpla mențiune a legii în sensul că se derogă de la reglementările referitoare la uzucapiune nu este suficientă pentru a se contesta natura juridică de uzucapiune a acestui mijloc de dobândire a proprietății. Prin dispozițiile legii se derogă numai de la prevederile legale ale uzucapiunii clasice reglementate de Codul civil, ajungându-se astfel prin Legea nr. 7/1996 la consacrarea unei uzucapiuni specifice, simplificate, de „foarte scurtă durată”, așa cum noi am denumit-o.

În acest context, apreciem că sintagma „prin efectul legii” din art. 13 alin. (7) lit. a) partea finală din Legea nr. 7/1996 trebuie interpretată în sensul că dobândirea dreptului de proprietate se produce de drept, „fără nicio altă justificare sau procedură” și nu în sensul că mijlocul de dobândire a dreptului de proprietate este legea în sine, ca atare.

3.2. Momentul dobândirii dreptului de proprietate

În privința momentului de la care dreptul de proprietate se consideră dobândit de către posesorul înscris în cartea funciară, legea prevede foarte clar că acesta este data împlinirii termenului de 3 ani de la momentul notării în cartea posesiei, dacă, desigur, în această perioadă nu a fost contestată cu succes notarea posesiei.

Trebuie menționat că, în opinia noastră, acest efect al dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiunea simplificată se produce de drept la împlinirea termenului de 3 ani dacă celelalte condiții sunt îndeplinite, fără nicio altă cerere din partea posesorului și „fără nicio altă justificare sau procedură”, așa cum legea prevede expres. Acest lucru nu înseamnă însă că lipsește manifestarea voinței posesorului în sensul de a uzucapa, ci numai că această manifestare de voință este prezumată de lege, iar această prezumție legală se întemeiază pe „faptul vecin și

²⁹ V. Stoica, *Înscrierea posesiei în cartea funciară în cadrul înregistrării sistematice și al înregistrării sporadice*, 2018, R.R.D.P. nr. 2/2018, p. 179.

³⁰ *Ibidem*, p. 169.

conex cu faptul generator de drepturi³¹ al manifestării de voință inițiale a posesorului de notare a posesiei în cartea funciară făcută prin actul unilateral extrajudiciar reprezentat de cererea de notare a posesiei în cartea funciară.

În privința efectului principal al procedurii uzucapiunii simplificate - dobândirea dreptului de proprietate de către posesor - considerăm că acest efect se produce indiferent dacă dreptul de proprietate dobândit se înscrie sau nu în cartea funciară. Cu alte cuvinte, efectul constitutiv de proprietate în temeiul procedurii uzucapiunii simplificate nu este condiționat de intabularea acestui drept în cartea funciară și nici de finalizarea lucrărilor de cadastru pentru unitatea administrativ-teritorială în raza căreia se află imobilul.

Într-adevăr, în opinia noastră, nu sunt aplicabile prevederile art. 56 alin. (1) din Legea nr. 71/2011³² întrucât acestea se referă la „dobândirea drepturilor reale imobiliare prin efectul înscrierii acestora în cartea funciară”. Or, în situația analizată de noi, dobândirea dreptului real imobiliar nu s-a făcut prin înscrierea acestuia în cartea funciară, întrucât acest drept real imobiliar, prin ipoteză, nici nu exista. În cazul uzucapiunii simplificate, dobândirea dreptului de proprietate are loc de drept, în temeiul legii, prin înscrierea posesiei în cartea funciară, a unei stări de fapt și nu a unui drept, așa cum prevede art. 56 alin. (1) din Legea nr. 71/2011.

Un alt argument în acest sens este faptul că art. 885 alin. (1) C.civ. prevede că „sub rezerva unor dispoziții legale contrare, drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în cartea funciară, se dobândesc, atât între părți, cât și față de terți, numai prin înscrierea lor în cartea funciară (...)”. Se poate observa că această prevedere legală se aplică numai sub rezerva inexistenței unei dispoziții legale contrare. Or, art. 13 alin. (7) lit. a) din Legea nr. 7/1996 reprezintă, în opinia noastră, o dispoziție legală contrară art. 885 alin. (1) C.civ., întrucât prevede că dreptul de proprietate se consideră dobândit „prin efectul legii” și „fără nicio altă justificare sau procedură”.

Existența art. 14 alin. (8) din Legea nr. 7/1996 nu trebuie să ducă la concluzia că efectul constitutiv al uzucapiunii simplificate nu ar opera de drept la momentul îndeplinirii condițiilor necesare sau ar depinde de intabularea dreptului de proprietate ori de deschiderea cărților funciare pentru întreaga unitate administrativ-teritorială. Art. 14 alin. (8) din Legea nr. 7/1996 prevede că „efectul constitutiv de drepturi cu privire la un imobil ce a făcut obiectul înregistrării sistematice operează de la data efectuării primei înscrieri subsecvente ce are la bază acte juridice constitutive sau translativ de drepturi reale încheiate ulterior deschiderii din oficiu a cărților funciare, pentru întreaga unitate administrativ-teritorială.”

³¹ G. Boroi, M. Stancu, *Drept procesual civil*, Ed. Hamangiu, 2015, București, p. 492.

³² Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil (M. Of. nr. 409 din 10 iunie 2011).

Numai că trebuie observat, în primul rând, că această dispoziție legală se referă la operațiunea de înregistrare sistematică, or uzucapiunea simplificată operează, în principiu, în cadrul operațiunilor de înregistrare sporadică³³.

În al doilea rând, ipoteza avută în vedere de textul legal are în vedere intabulări ce au la bază acte juridice constitutive sau translative de drepturi reale, iar în cazul uzucapiunii simplificate nu poate fi vorba de acte juridice, fie ele constitutive sau translative de drepturi reale.

În al treilea rând, trebuie observat că această dispoziție legală s-ar aplica numai în cazul prevăzut la art. 13 alin. (7) lit. b) din Legea nr. 7/1996 în situația în care posesorul nu dorește să uzucapeze în formă simplificată întrucât a obținut deja un titlu de proprietate ulterior deschiderii cărții funciare și își manifestă această voință prin cererea de intabulare în baza actului de proprietate.

3.3. Dovada dreptului de proprietate dobândit prin uzucapiunea de foarte scurtă durată

Cu toate că uzucapiunea simplificată operează de drept, totuși se pune problema manierei în care poate fi dovedit dreptul de proprietate astfel dobândit întrucât, în mod evident, trebuie distins clar între existența în sine a dreptului de proprietate și dovada acestuia.

Potrivit art. 565 C.civ., „în cazul imobilelor înscrise în cartea funciară, dovada dreptului de proprietate se face cu extrasul de carte funciară”.

În forma anterioară³⁴, art. 56 alin. (1) din Legea nr. 71/2011 prevedea că dispozițiile art. 565 C.civ. se aplică numai după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială.

În prezent, art. 56 alin. (1) din Legea nr. 71/2011 nu mai conține mențiunea expresă a faptului că dovada dreptului de proprietate prin extrasul de carte funciară se poate face numai după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială.

Însă, condiționarea dovezii dreptului de proprietate prin extrasul de carte funciară de finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pare să fie menținută de art. 15 alin. (3) din Legea nr. 7/1996 care

³³ „Operațiunile de întocmire a documentației cadastrale pentru prima înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, deschiderea cărților funciare și prima înscriere în acestea, toate aceste operațiuni fiind efectuate la cerere. Rezultă că principala diferență între înregistrarea sistematică și înregistrarea sporadică constă în modul de inițiere a acestor proceduri: prima procedură se efectuează din oficiu, iar a doua procedură se efectuează la cerere”. V. Stoica, *Înscrierea posesiei în cartea funciară în cadrul înregistrării sistematice și al înregistrării sporadice*, 2018, R.R.D.P. nr. 2/2018, p. 170.

³⁴ Înainte de modificarea adusă prin subpct. 6, pct. 22 al art. I din Legea nr. 60/2012 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 79/2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil (M. Of. nr. 255 din 17 aprilie 2012).

prevede că „în cazul imobilelor înscrise în cartea funciară ca urmare a finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică pe unitatea administrativ-teritorială respectivă, dovada dreptului de proprietate se face cu extrasul de carte funciară.”.

Așadar, în cazul în care în unitatea administrativ-teritorială în care se regăsește imobilul au fost finalizate lucrările de înregistrare sistematică, dovada dreptului de proprietate dobândit prin uzucapiunea simplificată se poate face, fără îndoială, prin extrasul de carte funciară.

Însă, ce se întâmplă în cazul în care în unitatea administrativ-teritorială în care se regăsește imobilul nu au fost finalizate lucrările de înregistrare sistematică? Cum se va face dovada dreptului de proprietate dobândit prin efectul uzucapiunii simplificate?

Sigur că într-o asemenea situație proprietarul este pus într-o postură delicată: a dobândit dreptul de proprietate în mod legal prin efectul uzucapiunii simplificate însă, cu toate acestea, nu poate dovedi acest lucru.

Faptul că nu poate dovedi dreptul său de proprietate îl pune pe proprietar în imposibilitate de a se bucura pe deplin de atributul dispoziției juridice al dreptului său întrucât, neavând dovada dreptului său de proprietate, proprietarul nu va putea face acte de dispoziție prin care să înstrăineze sau să greveze dreptul său.

În lipsa unui remediu juridic eficient pentru procurarea dovezii privind dreptul de proprietate, această situație ar putea fi considerată o ingerință nejustificată³⁵ în dreptul de proprietate consacrat de art. 44 din Constituție și de art. 1 din Protocolul nr.1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului³⁶.

Pentru a se înlătura acest inconvenient cu privire la dovada dreptului de proprietate dobândit prin efectul uzucapiunii simplificate, considerăm că proprietarul ar putea recurge la formularea unei acțiuni în constatare³⁷ a dreptului său de proprietate în temeiul art. 35 C.pr.civ., iar hotărârea judecătorească pronunțată va servi drept proba necesară a dreptului de proprietate dobândit deja prin uzucapiunea simplificată.

Însă, pentru a putea fi rezolvată mult mai facil și previzibil problema, *de lege ferenda*, considerăm că se impune modificarea Legii nr. 7/1996 prin introducerea unui nou alineat la art. 13, imediat după alin. (7), care ar putea avea următoarea formulare: „În cazul în care s-a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului în condițiile art. 13 alin. (7) lit. a), extrasul de carte funciară face dovada dreptului

³⁵ C. Bârsan, *Convenția europeană a drepturilor omului, Comentariu pe articole, Vol. I. Drepturi și libertăți*, Ed. All Beck, 2005, București, p. 1003.

³⁶ Ratificată de România prin Legea nr. 30/1994 privind ratificarea Convenției pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale și a protocoalelor adiționale la această convenție (M. Of. nr. 135 din 31 mai 1994).

³⁷ Pentru detalii referitoare la acțiunea în constatare, G. Boroi, M. Stancu, *Drept procesual civil*, Ed. Hamangiu, 2015, București, pp. 51-53.

de proprietate dobândit chiar și în situația în care nu au fost finalizate lucrările de înregistrare sistematică în unitatea administrativ-teritorială în care se regăsește imobilul”.

4. Concluzii

În urma celor expuse, putem reține că, pe lângă condițiile clasice ale uzuca-piunii, prescripția achizitivă de foarte scurtă durată analizată presupune îndepli-nirea altor două condiții specifice esențiale: 1. Notarea posesiei în cartea funciară și 2. Nenotarea, timp de 3 ani de la înscrierea posesiei, a unui litigiu prin care să se conteste înscrierea posesiei în cartea funciară.

Titularii cererii de înscriere a posesiei în cartea funciară pot fi chiar posesorii imobilului respectiv dar și creditorii posesorului imobilului în cazul în care ar fi îndeplinite condițiile acțiunii oblice.

Persoana interesată poate solicita notarea posesiei în cartea funciară în baza unei documentații cadastrale de primă înscriere în cartea funciară însoțită de alte documente prevăzute de art. 41 alin. (8) din Legea nr. 7/1996, documente care au, în principiu, rolul de a dovedi elementului intențional și material al posesiei precum și unele aspecte privind calitatea acestei posesii.

Simpla notare a posesiei în cartea funciară nu este suficientă pentru ca uzucapiunea simplificată să funcționeze, ci, suplimentar, este nevoie să treacă un termen de 3 ani de la data notării posesiei în cartea funciară, termen în care să nu fi fost notat un litigiu prin care să se conteste înscrierea posesiei.

Termenul de 3 ani este un termen de prescripție achizitivă care începe să curgă nu de la data intrării în posesia efectivă, ci de la data notării posesiei în cartea funciară și se calculează potrivit art. 2552 C.civ. Fiind un termen de prescripție, apreciem că sunt aplicabile în mod corespunzător dispozițiile legale referitoare la suspendarea și întreruperea prescripției prevăzute de art. 2532 și urm. C.civ.

Faptul notării în cartea funciară a litigiului prin care se contestă înscrierea posesiei nu duce automat la împiedicarea uzucapiunii simplificate, ci numai câștigarea litigiului de către cel care contestă înscrierea inițială a posesiei.

Dacă sunt îndeplinite condițiile privitoare la posesia utilă, la notarea acestei posesii în cartea funciară și la necontestarea cu succes a acestei notări, principalele efecte ale uzucapiunii de foarte scurtă durată sunt: 1. Efectul achizitiv și extinctiv - dobândirea de către persoana înscrisă ca posesor a dreptului de proprietate asupra imobilului în cauză și stingerea dreptului adevăratului proprietar și 2. Intabularea din oficiu a dreptului de proprietate pe numele posesorului.

Efectul dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiunea simplificată se produce de drept la împlinirea termenului de 3 ani dacă celelalte condiții sunt

îndeplinite, fără nicio altă cerere din partea posesorului și „fără nicio altă justificare sau procedură”, așa cum legea prevede expres.

De asemenea, în opinia noastră, dobândirea dreptului de proprietate de către posesor se produce indiferent dacă dreptul de proprietate dobândit se înscrie sau nu în cartea funciară. Cu alte cuvinte, efectul constitutiv de proprietate în temeiul procedurii uzucapiunii simplificate nu este condiționat de intabularea acestui drept în cartea funciară și nici de finalizarea lucrărilor de cadastru pentru unitatea administrativ-teritorială în raza căreia se află imobilul.

În cazul în care în unitatea administrativ-teritorială în care se regăsește imobilul au fost finalizate lucrările de înregistrare sistematică, dovada dreptului de proprietate dobândit prin uzucapiunea simplificată se face cu extrasul de carte funciară.

În situația în care în unitatea administrativ-teritorială în care se regăsește imobilul nu au fost finalizate lucrările de înregistrare sistematică, titularul dreptului de proprietate dobândit prin uzucapiunea de foarte scurtă durată are dificultăți în legătură cu posibilitatea de dovadă a dreptului său.

Pentru a se înlătura acest inconvenient se impune modificarea Legii nr. 7/1996 prin introducerea unui nou alineat la art. 13, imediat după alin. (7), care ar putea avea următoarea formulare: „În cazul în care s-a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului în condițiile art. 13 alin. (7) lit. a), extrasul de carte funciară face dovada dreptului de proprietate dobândit chiar și în situația în care nu au fost finalizate lucrările de înregistrare sistematică în unitatea administrativ-teritorială în care se regăsește imobilul”.

BIBLIOGRAFIE

1. Aniței, N.-C. (2011), *Considerații privind convenția matrimonială potrivit dispozițiilor din noul Cod civil*, Jurnalul de Studii Juridice nr. 6/2011, Ed. Lumen, pp. 95-131.
2. Bîrsan, C. (2005), *Convenția europeană a drepturilor omului, Comentariu pe articole, Vol. I. Drepturi și libertăți*, Ed. All Beck, București.
3. Bîrsan, C. (2013), *Drept civil. Drepturi reale principale în reglementarea noului Cod civil*, Ed. Hamangiu, București.
4. Boroi, G., Anghelescu, C.A. (2012), *Drept civil. Partea generală*, Ed. Hamangiu, București.
5. Boroi, G., Anghelescu C.A., Nazat B. (2013), *Drept civil. Drepturi reale principale*, ed. a 2-a revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București.
6. Boroi, G., Stancu M. (2015), *Drept procesual civil*, Ed. Hamangiu, București.
7. Drăgușin, C. (2012), *Comentariile Codului civil, Posesia. Uzucapiunea (art. 916-952)*, Ed. Hamangiu, București.

8. Mitroi, C.A. (2020), *Uzucapiunea de „foarte scurtă durată” în reglementarea actuală a Legii nr. 7/1996. Natura juridică și domeniul de aplicare*, Revista Universul juridic nr. 6/2020, <https://www.universuljuridic.ro/uzucapiunea-de-foarte-scurta-durata-in-reglementarea-actuala-a-legii-nr-7-1996-natura-juridica-si-domeniul-de-aplicare/>.
9. Moșiu Fl. (2015), *Contracte speciale*, ed. a IV-a revăzută și adăugită, Ed. Universul Juridic, București.
10. Nicolae, M. (2011), *Tratat de publicitate imobiliară*, vol. I, ed. a 2-a revăzută și adăugită, Ed. Universul Juridic, București.
11. Nicolae, M. (2011), *Tratat de publicitate imobiliară*, vol. II, ed. a 2-a revăzută și adăugită, Ed. Universul Juridic, București.
12. Pop, L., Popa, I.-Fl., Vidu, S.I. (2012), *Tratat elementar de drept civil. Obligațiile*, Ed. Universul Juridic, București.
13. Stoica, V. (2009), *Drept civil. Drepturi reale principale*, Ed. C.H. Beck, București.
14. Stoica, V. (2018), *Înscrierea posesiei în cartea funciară în cadrul înregistrării sistematice și al înregistrării sporadice*, R.R.D.P. nr. 2/2018, pp. 159-179.