

II. STUDII, ARTICOLE, OPINII

UZUCAPIUNEA DE „FOARTE SCURTĂ DURATĂ” ÎN REGLEMENTAREA ACTUALĂ A LEGII NR. 7/1996. NATURA JURIDICĂ ȘI DOMENIUL DE APLICARE



Dr. Cristian Alexandru MITROI*

*Lector univ. – Facultatea de Științe și Inginerie Alexandria
Universitatea „Valahia” din Târgoviște,
Avocat – Baroul Teleorman*

Abstract

The very short usucapio can be considered a simplified, specific usucapio, regulated by the provisions of Law no. 7/1996, with the subsequent amendments and completions, which represent a special way of acquiring the property right regarding the real estates, in principle, not registered in the land book and for which there are no property deeds, through the possession noted in the land book uninterrupted for a period of 3 years. The specific usucapio analyzed applies only for the acquisition of the property right, in case of sporadic registration operation, regarding real estate lands, with or without constructions, which may form the object of private property, not registered in the land book or registered in the land book opened under the Decree -leg no. 115/1938, in accordance with the law.

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

1. Precizări preliminare

Astfel cum este cunoscut, uzucapiunea este „unul dintre cele mai importante efecte ale posesiei”¹ și este o instituție cu o largă aplicare practică, atât doctrina cât și jurisprudența tratând cu interes și în mod constant problemele legate de aceasta.

* av_mitroicristian@yahoo.com

¹ C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturi reale principale în reglementarea noului Cod civil*, Editura Hamangiu, București, 2013, p. 385.

Pare să existe un acord cu privire la definirea uzucapiunii ca fiind, în esență, „(...) un mod de dobândire a proprietății sau a altor drepturi reale cu privire la un lucru, prin posedarea neîntreruptă a acestui lucru în tot timpul fixat de lege.”².

În mod tradițional, uzucapiunea a primit³ o clasificare în funcție de durata posesiei necesare, astfel încât există o uzucapiune de lungă durată (*logissimi temporis*), în cazul posesiei necesare de 30 de ani, și o uzucapiune de scurtă durată a cărei posesie ar trebui să fie de 10 până la 20 de ani (conform reglementărilor Codului civil din 1864). Dacă am ține cont numai de acest criteriu al duratei posesiei necesare, am putea afirma că această clasificare se menține și în reglementarea Codului civil actual, având de-a face astfel cu o uzucapiune⁴ de lungă durată în cazul uzucapiunii extratabulare reglementată de art. 930 C.civ., a cărei posesie necesară este de 10 ani, și o uzucapiune de scurtă durată în cazul uzucapiunii tabulare reglementată de art. 931 C.civ., a cărei posesie necesară este de 5 ani.

Așadar, avem o uzucapiune de lungă durată și o uzucapiune de scurtă durată.

Poate însă exista un alt tip de uzucapiune a cărei posesie să fie mai scurtă decât cele prezentate anterior și care să fie mai energică și mai la îndemână pentru dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilelor?

Încercarea unui răspuns la această întrebare poate pleca de la actuala reglementare a art. 41 alin. (8) și (9) și art. 13 alin. (7) din Legea nr. 7/1996⁵ care se referă la posibilitatea dobândirii dreptului de proprietate asupra unui imobil „prin efectul legii” la împlinirea unui termen de 3 ani de la data notării posesiei în cartea funciară.

² C. Bîrsan, *op.cit.*, p. 390; În același sens, V. Stoica, *Drept civil. Drepturi reale principale*, Editura C.H. Beck, București, 2009, p. 346-347; G. Boroi, C.A. Anghelescu, B. Nazat, *Drept civil. Drepturi reale principale*, Editura a 2-a revizuită și adăugită, Editura Hamangiu, București, 2013, p. 272; M. Nicolae, *Uzucapiunea tabulară în Noul Cod civil. Aspecte de drept material și de drept tranzitoriu (intertemporal)*, Dreptul nr. 3/2013, p. 13 et seq.; O definiție mai detaliată a fost formulată în sensul că „(...) în contextul legislativ actual, uzucapiunea poate fi definită ca o modalitate de dobândire a dreptului de proprietate sau a altui drept real, care se manifestă prin posesie, ca stare de fapt, exercitată pe parcursul unui interval de timp cerut de lege și care produce efecte doar în situația manifestării active a voinței posesorului, fie pe cale de acțiune, fie pe cale de excepție (...), sub condiția înscrierii dreptului în cartea funciară, cu excepțiile prevăzute de Legea nr. 71/2011.” C. Drăgușin, *Comentariile Codului civil, Posesia. Uzucapiunea (art. 916-952)*, Editura Hamangiu, București, 2012, p. 115.

³ C. Bîrsan, *op.cit.*, p. 390.

⁴ Pentru un studiu temeinic și aprofundat al uzucapiunii în reglementarea Codului civil actual, a se vedea C. Drăgușin, *op.cit.*, p. 140-288.

⁵ Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7 din 13 martie 1996, republicată, Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 720 din 24 septembrie 2015.

2. Sediul reglementării

Acest mijloc specific de dobândire a dreptului de proprietate este reglementat în Legea nr. 7/1996, în Titlul III („Dispoziții tranzitorii, sancțiuni și dispoziții finale”), Capitolul I („Dispoziții tranzitorii”), art. 41 alin. (8) și (9) și în Titlul I („Regimul general al cadastrului și publicității imobiliare”), Capitolul III („Organizarea lucrărilor sistematice de cadastru în vederea înscrierii în cartea funciară”), art. 13 alin. (7). Totodată, dispoziții sumare se regăsesc și în art. 126 din Regulamentul din data de 9 iulie 2014 de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară⁶.

Pentru o ușoară înțelegere și parcurgere a subiectului abordat vom reda câteva aspecte esențiale ale dispozițiilor legale aplicabile.

Potrivit art. 41 alin. (8) din Legea nr. 7/1996 „în cazul proprietății private, în lipsa actelor de proprietate asupra imobilelor neînscrise în cartea 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 anumitor documente⁷.

Conform art. 41 alin. (9) din Legea nr. 7/1996 „în toate cazurile în care s-a notat posesia în cartea funciară potrivit prezentului articol, dreptul de proprietate va putea fi intabulat ulterior, în condițiile art. 13 alin. (7).”

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. 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”.

⁶ 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, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 571 bis din 31 iulie 2014.

⁷ Pentru acest moment ne limităm doar să enumerăm aceste 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.

3. Natura juridică

Acest mijloc specific de dobândire a dreptului de proprietate, reglementat de Legea nr. 7/1996, a mai făcut obiectul unor analize doctrinare⁸, însă aceste cercetări au avut în vedere forma legii la momentul abordării subiectului⁹, astfel încât unele observații ale acestor preocupări doctrinare pot să nu mai fie de actualitate.

Cu toate acestea, în privința naturii juridice a acestui mijloc de dobândire a proprietății, lucrurile nu par să se fi schimbat prin modificările legislative succesive, astfel încât putem reține că în acest caz putem vorbi de „o prescripție achizitivă prin posesie notată în cartea funciară”¹⁰.

În același sens, potrivit unei opinii cu autoritate, modul de dobândirea a proprietății analizat este „o formă simplificată de uzucapiune”¹¹. Autorul citat arată că „ceea ce este esențial pentru uzucapiune în accepția ei de mod de dobândire a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale principale este întrunirea celor două elemente constitutive: posesia îndelungată și manifestarea de voință unilaterală a uzucapantului în sensul de a invoca efectul achizitiv de proprietate.”¹². În continuare se susține că „în ipoteza analizată există elementul posesiei îndelungate, chiar dacă termenul este doar de 5 ani, în loc de 10 ani, cât se cere în cazul uzucapiunii extratabulare. În plus, chiar dacă este nerelevantă voința posesorului de a invoca în beneficiul său dobândirea dreptului de proprietate, este

⁸ V. Stoica, *Înscrierea posesiei în cartea funciară în cadrul înregistrării sistematice și al înregistrării sporadice*, Revista Română de Drept Privat, nr. 2/2018, p. 159-179; C. Drăgușin, *op.cit.*, p. 218-224.

⁹ Dobândirea dreptului de proprietate prin notarea posesiei în cartea funciară a avut o reglementare ce a diferit de-a lungul timpului, din anul 2010 până în prezent intervenind numeroase modificări care au afectat în mod grav caracterul predictibil necesar al unei norme legale. Astfel, „prin O.U.G. nr. 64/2010 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 (Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 451 din 2 iulie 2010) a fost introdus art. 11¹, text modificat ulterior și devenit art. 13 după republicarea în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 83 din 7 februarie 2013, în temeiul prevederilor art. III din Legea nr. 133/2012 pentru aprobarea O.U.G. nr. 64/2010 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 506 din 24 iulie 2012; ulterior, Legea nr. 7/1996 a cunoscut numeroase modificări și încă o republicare, în 2015, această formă republicată fiind și ea modificată, ultima dată prin O.U.G. nr. 31/2018, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 353 din 23 aprilie 2018. Prin Legea nr. 133/2012 s-a introdus art. 58¹ alin. (6), prin care se recunoștea posibilitatea înscrierii posesiei în cadrul înregistrării sporadice, devenit (...) art. 41 alin. (8)”. V. Stoica, *op.cit.*, p. 162. Ulterior, partea introductivă a alin. (7) a art. 13, Capitolul III, Titlul I și alin. (8) și (9) ale art. 41, Capitolul I, Titlul III au fost modificate de pct. 7 și 13 ale art. I din Legea nr. 185/2018 (Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 638 din 23 iulie 2018). Apoi, lit. b) din alin. (8) și alin. (9) ale art. 41, Capitolul I, Titlul III au fost modificate de pct. 27 și 28 ale art. I din Legea nr. 105/2019 (Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 392 din 20 mai 2019).

¹⁰ C. Drăgușin, *op.cit.*, p. 220.

¹¹ V. Stoica, *op.cit.*, p. 178.

¹² Ibidem, p. 169.

necesară intabularea în cartea funciară a dreptului de proprietate, înscriere care, chiar dacă se face din oficiu, presupune voința autorității competente.”¹³.

Desigur că suntem de acord cu opinia citată în sensul că modalitatea de dobândire a proprietății analizată poate fi considerată o uzucapiune în formă simplificată, pe care noi am denumit-o uzucapiune de „foarte scurtă durată”, o uzucapiune specifică în care, într-adevăr, par să fie reunite elementele constitutive necesare: o posesie exercitată un anumit timp prevăzut de lege și manifestarea unilaterală de voință a posesorului de a invoca beneficiul achizitiv al posesiei.

Cu toate acestea, avem unele rețineri cu privire la afirmația autorului citat¹⁴ în sensul că este „(...) nerelevantă voința posesorului de a invoca în beneficiul său dobândirea dreptului de proprietate” dar, fiind necesară intabularea în cartea funciară a dreptului de proprietate, această înscriere, făcându-se din oficiu, „presupune voința autorității competente”. În modul în care înțelegem noi această susținere, ar rezulta că nu există o voință a posesorului manifestată în mod veritabil de a invoca beneficiul achizitiv de proprietate, ci această manifestare de voință ar fi substituită de voința autorității competente.

Dacă am înțeles bine afirmația autorului, atunci nu putem fi de acord cu aceasta întrucât, dacă ar fi așa cum se susține, atunci nu ar fi îndeplinite într-adevăr cele două condiții cumulative în privința aceleiași persoane – posesorul, deși ar exercita posesia, voința de a uzucapa nu i-ar aparține acestuia, ci autorității competente.

În opinia noastră, și în acord cu alte opinii¹⁵, chiar și cu opinia autorului citat¹⁶, ambele elemente – posesia și manifestarea de voință – trebuie îndeplinite cumulativ în privința aceleiași persoane.

Astfel, considerăm că în cazul uzucapiunii simplificate analizate, voința de a uzucapa nu aparține autorității competente care dispune intabularea din oficiu, ci aparține tot posesorului uzucapant, numai că această manifestare de voință este prezumată de lege, iar această prezumție legală se întemeiază pe „faptul vecin și conex cu faptul generator de drepturi”¹⁷ 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 mod evident, la momentul formulării cererii de notare a posesiei în cartea funciară, posesorul poate cunoaște foarte clar posibilele consecințe ale notării acestei posesii, întrucât dispozițiile art. 13 alin. (7) lit. a) din Legea nr. 7/1996, care

¹³ Ibidem, p. 179.

¹⁴ Ibidem, p. 178.

¹⁵ C. Drăgușin, *op.cit.*, p. 163.

¹⁶ V. Stoica, *Drept civil. Drepturi reale principale*, Editura C.H. Beck, București, 2009, p. 351.

¹⁷ G. Boroi, M. Stancu, *Drept procesual civil*, Editura Hamangiu, București, 2015, p. 492.

sunt previzibile și accesibile¹⁸, prevăd în mod expres efectul definitiv al notării dacă sunt îndeplinite condițiile necesare – dobândirea dreptului de proprietate prin efectul legii și intabularea din oficiu a dreptului de proprietate.

Totuși, considerăm că prezumția legală la care ne-am referit este una relativă, iar aplicarea acesteia ar putea fi înlăturată de o manifestare de voință clar exprimată de posesor în sensul că nu dorește să beneficieze de efectul legal achizitiv al notării posesiei, fiind nevoit astfel ca în termenul de 3 ani, să solicite intabularea „(...) în baza actului de proprietate, ca urmare a dobândirii dreptului de proprietate prin oricare dintre modalitățile prevăzute de lege”, așa cum prevede art. 13 alin. (7) lit. b) din Legea nr. 7/1996.

Revenind la natura juridică a modului de dobândire a proprietății analizat, 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, apreciem totuși, în acord cu autorii citați, 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 specifică în care este reglementată această instituție în Legea nr. 7/1996. Într-adevăr, în acord cu alți autori¹⁹, considerăm că simpla mențiune a legii în sensul că se derogă de la reglementările referitoare la uzucapiune nu este suficientă pentru a 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.

În fine, putem concluziona că, în opinia noastră, uzucapiunea „de foarte scurtă durată”, așa cum noi am denumit-o, este o uzucapiune simplificată, specifică, reglementată de dispozițiile Legii nr. 7/1996, 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.

¹⁸ Pentru un studiu detaliat asupra accesibilității și previzibilității legii, I. Deleanu, *Accesibilitatea și previzibilitatea legii în jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului și a Curții Constituționale a României*, 2011, Dreptul nr. 8/2011, p. 52-82.

¹⁹ V. Stoica, *Înscrierea posesiei în cartea funciară în cadrul înregistrării sistematice și al înregistrării sporadice*, Revista Română de Drept Privat, nr. 2/2018, p. 169.

4. Domeniu de aplicare

Domeniul de aplicare a uzucapiunii specifice este conturat de anumite elemente care fac ca instituția analizată să se aplice:

- în cazul operațiunii de înregistrare sporadică;
- numai imobilelor - terenuri cu sau fără construcții;
- numai imobilelor care pot forma obiectul proprietății private;
- imobilelor neînscrise în cartea funciară sau înscrise în cartea funciară deschisă în baza Decretului-lege nr. 115/1938;
- numai în cazul imobilelor pentru care nu există acte de proprietate; și
- numai pentru dreptul de proprietate nu și pentru alte drepturi reale asupra imobilelor.

Vom analiza pe scurt în continuare toate aceste condiții ale domeniului de aplicare a uzucapiunii de foarte scurtă durată.

4.1. Se aplică în cazul operațiunii de înregistrare sporadică

Întrucât legea nu precizează ce se poate înțelege prin noțiunea de „înregistrare sporadică”, doctrina a definit acest termen ca însemnând „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.”²⁰

Deci, uzucapiunea analizată funcționează în cadrul operațiunilor de înregistrare sporadică²¹, în sensul că ea este posibilă în urma întocmirii documentației cadastrale pentru prima înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, deschiderii cărții funciare și prima înscriere în aceasta, operațiuni care se fac numai la cererea persoanei interesate și nu din oficiu. Trebuie făcută totuși o clarificare în privința „primei înscrieri” din fraza anterioară, pentru a nu fi confundată cu intabularea, care, așa cum am arătat, nu se face la cerere, ci din oficiu²².

Această primă înscriere se referă la notarea posesiei în cartea funciară, care se face la cerere și nu are în vedere prima intabulare, care, potrivit art. 13 alin. (7) lit. a) din Legea nr. 7/1996, se face din oficiu. Într-adevăr, înscrierea în cartea

²⁰ Ibidem, p. 173.

²¹ Desigur că dobândirea dreptului de proprietate prin efectul legii ca urmare a notării posesiei în cartea funciară poate avea loc și în cadrul operațiunilor de înregistrare sistematică, însă această chestiune nu face obiectul analizei noastre în prezentul studiu.

²² Cu toate acestea, considerăm că nu poate fi exclusă posibilitatea persoanei interesate de a solicita intabularea, dacă sunt îndeplinite condițiile art. 13 alin. 7 lit. a) din Legea nr. 7/1996.

funciară nu trebuie confundată cu intabularea, întrucât potrivit art. 24 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 „înscrierile în cartea funciară sunt: intabularea, înscrierea provizorie și notarea.”. Deci, și notarea este tot o înscriere în cartea funciară iar prima înscriere din înregistrarea sporadică ce se efectuează la cerere se referă la prima înscriere în cartea funciară sub forma notării posesiei și nu la intabularea ce se va face ulterior.

4.2. Se aplică numai imobilelor – terenuri cu sau fără construcții

Art. 41 alin. (8) din Legea nr. 7/1996 prevede că această dispoziție legală se aplică imobilelor.

Pentru definiția termenului de imobil trebuie să recurgem mai întâi la prevederile de drept comun în materie, respectiv art. 537 C.civ. conform căruia bunuri imobile sunt atât terenurile cât și construcțiile.

Numai că, același Cod civil conține reglementări speciale cu privire la definiția imobilului în materie de carte funciară, art. 876 alin. (3) C.civ. prevăzând că “[p]rin imobil (...) se înțelege una sau mai multe parcele de teren alăturate, indiferent de categoria de folosință, cu sau fără construcții, aparținând aceluiași proprietar, situate pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale și care sunt identificate printr-un număr cadastral unic.”.

În fine, art. 1 alin. (5) din Legea nr. 7/1996 vine cu o altă formulare a noțiunii de imobil potrivit căreia „prin imobil, în sensul prezentei legi, se înțelege terenul, cu sau fără construcții (...)”.

Se poate observa că cele trei prevederi legale care definesc noțiunea de imobil prezintă anumite diferențe cel puțin din perspectiva formulării însă, coroborându-le elementele esențiale, am putea reține că noțiunea de imobil înseamnă terenuri, cu sau fără construcții, astfel încât uzucapiunea simplificată s-ar aplica imobilelor terenuri, cu sau fără construcții.

Cu toate acestea, în opinia noastră, lucrurile nu se clarifică și rămâne o anumită confuzie. Faptul că uzucapiunea simplificată se aplica imobilelor terenuri, cu sau fără construcții, înseamnă oare că uzucapiunea simplificată se aplică și construcțiilor? Adică odată cu notarea posesiei terenului în cartea funciară se poate nota și posesia cu privire la construcție astfel încât efectul achizitiv de proprietate să funcționeze atât pentru teren cât și pentru construcție?

Aceste întrebări sunt justificate, considerăm noi, întrucât dacă am merge pe o anumită interpretare a art. 1 alin. (5) din Legea nr. 7/1996 și a art. art. 876 alin. (3) C.civ. potrivit cărora prin imobil se înțelege terenul, cu sau fără construcții, am putea spune că prin termenul de „imobil” legea se referă doar la terenuri, nu și la construcții. Sintagma „cu sau fără construcții” ar fi fost adăugată nu pentru că termenul de „imobil” ar include pe lângă terenuri și construcțiile aflate pe acestea, ci doar pentru a descrie terenurile care sunt considerate imobile. Deci, imobile ar

însemna doar terenurile, indiferent dacă pe acestea se află sau nu construcții, referirea la construcții fiind numai în legătură cu descrierea terenurilor considerate imobile și nu pentru a include și construcțiile în noțiunea de „imobil”.

O asemenea concluzie nu poate fi acceptată în opinia noastră, întrucât, dacă termenul de „imobil”, așa cum este definit el de art. 1 alin. (5) din Legea nr. 7/1996 sau de art. 876 alin. (3) C.civ., nu ar include și construcțiile ca atare, ar însemna ca nici Legea nr. 7/1996 și nici dispozițiile de carte funciară din Codul civil să nu se aplice în niciun fel construcțiilor. Spre exemplu, dreptul de proprietate asupra construcțiilor nu s-ar putea înscrie în cartea funciară, concluzie inadmisibilă mai ales că art. 37 alin. (1) și (2) din Legea nr. 7/1996, prevede clar posibilitatea înscrierii construcțiilor în cartea funciară.

Dacă termenul de „imobile” din art. 41 alin. (8) din Legea nr. 7/1996 trebuie înțeles în sensul definit de art. 1 alin. (5) din aceeași lege și în aplicarea acestei legi sunt incluse fără îndoială și construcțiile, considerăm că nu există niciun temei pentru care să fie înlăturate construcțiile de la aplicarea uzucapiunii simplificate atât timp cât aceste construcții nu sunt înlăturate de la aplicarea Legii nr. 7/1996 în integralitatea sa. Pe de altă parte, o asemenea excludere a construcțiilor nu ar fi întemeiată întrucât art. 537 C.civ. prevede clar că imobile sunt atât terenurile cât și construcțiile.

Deci, în opinia noastră, uzucapiunea simplificată prevăzută de art. 41 alin. (8) din Legea nr. 7/1996 se aplică imobilelor, atât terenuri cât și construcții, astfel încât odată cu notarea posesiei terenului în cartea funciară se poate nota și posesia cu privire la construcție urmând ca efectul achizitiv de proprietate să funcționeze atât pentru teren dar și pentru construcție.

4.3. Se aplică numai imobilelor care pot forma obiectul proprietății private

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 publică²³ a fost abrogată în mare parte prin O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ²⁴, 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, cele stabilite în anexele nr. 2-4 (la C.adm. n.n.-C.A.M.) și orice alte

²³ Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998.

²⁴ Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 555 din 5 iulie 2019.

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.”

4.4. Se aplică imobilelor neînscrise în cartea funciară sau înscrise în cartea funciară deschisă în baza Decretului-lege nr. 115/1938

În primul rând, uzucapiunea „de foarte scurtă durată” analizată se aplică numai în cazul imobilelor care nu sunt înscrise în cartea funciară. Acest lucru este firesc, întrucât dacă pentru imobilele în discuție ar exista deja cărți funciare deschise și ar fi deja intabulat dreptul de proprietate atunci uzucapiunea reglementată de art. 41 alin. (8) din Legea nr. 7/1996 nu ar mai avea niciun rost întrucât intabularea dreptului de proprietate presupune că această înscriere a avut deja la bază un titlu de proprietate, așa cum prevede art. 24 alin. (3) din Legea nr. 7/1996.

În al doilea rând, uzucapiunea simplificată se aplică chiar și în cazul în care imobilele sunt deja înscrise în cărțile funciare cu condiția ca această înscriere să fi fost făcută²⁵ în temeiul Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare²⁶. Însă, simpla existență a înscrierii în cartea funciară potrivit Decretului-lege nr. 115/1938 nu este suficientă, ci legea prevede suplimentar condiția ca în ultimii 30 de ani anteriori intrării în vigoare a noului Cod civil (1 octombrie 2011) să nu se fi efectuat niciun fel de înscrieri în această carte funciară.

În legătură cu imobilele care sunt deja înscrise în cărțile funciare în temeiul Decretului-lege nr. 115/1938, trebuie menționat că potrivit art. 126 alin. (1) din Regulamentul din data de 9 iulie 2014 de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară²⁷ „în cartea funciară nou-înființată în care se notează posesia nu se preiau înscrierile din cartea funciară deschisă în baza Decretului-lege nr. 115/1938, iar aceasta din urmă se sistează.”

4.5. Se aplică numai în cazul imobilelor pentru care nu există acte de proprietate

Această condiție pare să fie destul de clară: pentru imobilele pentru care se va nota posesia și va funcționa în cele din urmă uzucapiunea simplificată nu trebuie să existe titluri de proprietate. Numai că, la o analiză mai atentă, se ridică anumite nelămuriri în legătură cu acest aspect.

²⁵ Pentru detalii cu privire la uzucapiunea în sistemul de carte funciară prevăzut de Decretul-lege nr. 115/1938, C. Drăgușin, *op.cit.*, p. 124-132.

²⁶ Monitorul Oficial al României, nr. 95 din 27 aprilie 1938.

²⁷ Aprobat 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, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 571 bis din 31 iulie 2014.

Este suficient să nu existe titlu de proprietate doar pentru persoana posesorului solicitant sau altei persoane interesate care face cererea de notare a posesiei în cartea funciară sau nu trebuie să existe titluri de proprietate cu privire la imobilele în cauză nici pentru orice altă persoană decât cea a posesorului sau a persoanei interesate solicitante?

Cu alte cuvinte, condiția inexistenței actului de proprietate este una relativă, legată exclusiv de persoana solicitantă a notării posesiei în cartea funciară sau este una absolută în sensul că nu trebuie să se fi emis niciodată niciun titlu de proprietate pentru imobilul respectiv, indiferent de persoana titulară?

Pentru a răspunde la aceste întrebări trebuie să analizăm câteva ipoteze ce pot apărea.

Astfel, dacă solicitantul notării posesiei în cartea funciară este chiar posesorul, condiția este îndeplinită dacă pe numele posesorului nu există un titlu de proprietate pentru imobilul în cauză.

Dacă există un titlu de proprietate emis pe numele altei persoane decât posesorul solicitant, condiția este îndeplinită numai dacă posesorul nu are cunoștință despre existența acestui titlu de proprietate. Dacă posesorul cunoaște faptul că există totuși un titlu de proprietate pe numele altei persoane, uzucapiunea simplificată nu este aplicabilă, ci „posesorii terenurilor vor avea la dispoziție numai uzucapiunea extratabulară reglementată în art. 930 C.civ. sau uzucapiunea de 30 de ani reglementată în art. 1890 C.civ. din 1864.”²⁸

În cazul altor persoane interesate la notarea posesiei în cartea funciară în vederea uzucapiunii simplificate (altele decât posesorii, spre exemplu, creditorii posesorului) condiția este îndeplinită dacă creditorul nu are cunoștință despre existența acestui titlu de proprietate emis pe numele debitorului său posesor sau pe numele altei persoane. Dacă creditorul cunoaște faptul că debitorul său posesor este și proprietar, atunci uzucapiunea simplificată este inutilă, putând eventual creditorul să solicite înscrierea dreptului debitorului său în cartea funciară potrivit art. 28 alin. (8) din Legea nr. 7/1996.

4.5. Se aplică numai pentru dreptul de proprietate nu și pentru alte drepturi reale asupra imobilelor

În fine, trebuie să menționăm că, spre deosebire de uzucapiunea clasică, uzucapiunea simplificată analizată nu poate funcționa decât pentru dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilelor, nu și pentru dobândirea altor drepturi reale principale în legătură cu aceste imobile. Această concluzie rezultă în mod clar din formularea art. 13 alin. (7) lit. a) din Legea nr. 7/1996 care se referă exclusiv la dobândirea dreptului de proprietate prin efectul legii.

²⁸ V. Stoica, *Înscrierea posesiei în cartea funciară în cadrul înregistrării sistematice și al înregistrării sporadice*, Revista Română de Drept Privat, nr. 2/2018, p. 174.

5. Concluzii

În urma expunerii celor de mai sus, putem reține că simpla mențiune a art. 13 alin. (7) lit. a) din Legea nr. 7/1996 în sensul că se derogă de la reglementările referitoare la uzucapiune nu este suficientă pentru 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.

Prin urmare, în opinia noastră, uzucapiunea de foarte scurtă durată, poate fi considerată o uzucapiune simplificată, specifică, reglementată de dispozițiile Legii nr. 7/1996, 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.

Uzucapiunea de foarte scurtă durată 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.

BIBLIOGRAFIE

Bîrsan C. (2013), *Drept civil. Drepturi reale principale în reglementarea noului Cod civil*, Editura Hamangiu, București.

Boroi G., Anghelescu C.A., Nazat B. (2013), *Drept civil. Drepturi reale principale*, ed. a 2-a revizuită și adăugită, Editura Hamangiu, București.

Boroi G., Stancu M. (2015), *Drept procesual civil*, Editura Hamangiu, București.

Deleanu I. (2011), *Accesibilitatea și previzibilitatea legii în jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului și a Curții Constituționale a României*, *Dreptul*, 8, 52-82.

Drăgușin C. (2012), *Comentariile Codului civil, Posesia. Uzucapiunea (art. 916-952)*, Editura Hamangiu, București.

Nicolae M. (2013), *Uzucapiunea tabulară în Noul Cod civil. Aspecte de drept material și de drept tranzitoriu (intertemporal)*, *Dreptul*, 3, 13-48.

Stoica V. (2009), *Drept civil. Drepturi reale principale*, Editura C.H. Beck, București.

Stoica V. (2018), *Înscrierea posesiei în cartea funciară în cadrul înregistrării sistematice și al înregistrării sporadice*, *Revista Română de Drept Privat*, 2,159-179.