

Plantații și împrejuriri executate pe teren aflat în proprietate cooperativă. Obligațiile actualului proprietar

C. civ. din 1864, art. 488-489, art. 992, art. 1088
Legea nr. nr. 18/1991

În conformitate cu dispozițiile art. 494 C. civ., proprietarul pământului nu va putea cere ridicarea plantațiilor și a construcțiilor ridicate de un terț, cu bună credință. În acest caz proprietarul este obligat a înapoia valoarea materialelor și prețul muncii sau a plăti o sumă de bani reprezentând echivalentul creșterii de valoare a fondului

*Curtea de Apel Cluj, secția civilă, decizia nr. 143 din 27 ianuarie 1999,
în C. A. Cluj, B.J. 1999, p. 36-40*

Este necontestabil în cauză, faptul că pârâții au exercitat folosința terenului încă din anul 1969; având un titlu legal de folosință, plantația și investiția făcute de pârâți pe durata CAP-ului, sunt făcute cu bună credință.

În cauză nu se poate invoca de către reclamantii reaua credință a pârâților, și pentru motivul că reclamantii au dobândit proprietatea asupra grădinii, numai după anul 1990, în urma aplicării Legii nr. 18/1991.

Plantația și împrejurirea fiind încorporate în sol, ele revin azi reclamantilor, proprietari ai grădinii, conform dispozițiilor art. 488 și 489 C. civ.

Plantația și lucrările de împrejurire executate, fiind făcute de pârâți pe cheltuiala lor și cu bună-credință, într-o perioadă de timp când aceștia erau îndreptățiți la folosința și exploatarea terenului agricol, ei nu vor putea fi obligați la ridicarea lor.

Cererea formulată în acest sens de către recurenți, este contrară dispozițiilor legale cuprinse în art. 494 alin. (3) C. civ., potrivit cărora proprietarul pământului nu va putea cere ridicarea plantațiilor și construcțiilor ridicate de către o a treia persoană cu bună credință.

În acest caz, proprietarul este obligat a înapoia valoarea materialelor și prețul muncii, sau de a plăti o sumă de bani reprezentând echivalentul creșterii de valoare a fondului.

Construcții edificate de chiriaș. Buna credință. Condiții. Drept de creanță

C. civ. din 1864, art. 494
Decretul nr. 167/1958, art. 3

În cazul în care chiriașul a construit anexe gospodărești strict necesare pentru normala folosință a unui imobil rural, acesta nu poate fi considerat de rea-credință, numai în baza deducției că a construit pe un teren care nu îi aparține ci, în funcție de atitudinea proprietarului pe parcursul executării construcțiilor și având în vedere

utilitatea lucrărilor, instanța poate constata buna-credință a constructorului, cu consecința recunoașterii unui drept de creanță împotriva proprietarului terenului care, altfel, s-ar îmbogăți fără just teme

Curtea de Apel București, secția a IV-a civilă, decizia nr. 1646 din 3 decembrie 1997, în Lege 4 – Indaco Systems

Judecătoria Oltenița a admis acțiunea formulată de reclamantul B.C. împotriva pârâtei SC A.U. S.A., a obligat pe pârâta la plata sumei de 6.001.042 lei, reprezentând contravaloarea unui hol, a unei băi și a unei bucătării și, de asemenea, a obligat-o să permită reclamantului să-și ridice restul construcțiilor, doua garajuri, magazie și șopron.

Tribunalul Călărași a admis apelul formulat de pârâta și a schimbat sentința, în sensul respingerii acțiunii, reținând că reclamantul, în calitate sa de locatar, a fost în toată perioada locațiunii un simplu detentor precar și că situația sa este aceea a unui constructor de rea-credință.

Împotriva deciziei tribunalului a declarat recurs reclamantul B.C., criticând-o ca fiind nelegală și netemeinică, cu motivarea că a fost de bună-credință, aducând îmbunătățiri locuinței și edificând unele anexe și construcții necesare pentru normala folosință a imobilului, că pârâta, pe parcursul procesului, nu și-a manifestat în nici o variantă opțiunea pentru a păstra construcțiile edificate, tinzând numai la respingerea acțiunii, situație în care s-ar ajunge la îmbogățirea fără just teme a proprietarului imobilului.

Recursul este fondat.

În perioada locațiunii, care a început încă din anul 1980, reclamantul a efectuat o serie de lucrări de îmbunătățiri și construcții necesare și utile unei normale folosințe a imobilului situat în mediul rural, fără a schimba destinația bunului închiriat. Este adevărat că situația locatarului este aceea a unui detentor precar, și că în această calitate nu dobândește nici un drept real asupra construcțiilor realizate, însă dobândește un drept de creanță contra proprietarului bunului, bun a cărui valoare a crescut ca urmare a lucrărilor necesare și utile efectuate, fără ca pârâta să manifeste vreo opoziție la acea dată.

În acest context, instanța de fond a reținut corect buna-credință a reclamantului, care nu a făcut altceva decât să îmbunătățească condițiile de locuit ale imobilului și aceasta fără ca proprietarul să se opună. Neputând să cumpere locuința, reclamantul a înțeles să-și valorifice dreptul de creanță prin promovarea acțiunii în pretenții, ce formează obiectul prezentei cauze. Dreptul de creanță al constructorului, decurgând din aplicarea art. 494 C. civ., devine exigibil de la data încetării locațiunii și este supus termenului de prescripție de 3 ani. Dacă nu s-ar recunoaște creditorului dreptul de a acționa în justiție

pe proprietarul, după încetarea locațiunii, dreptul de creanță s-ar prescrie, iar proprietarul s-ar îmbogăți fără just teme.

Față de considerentele reținute, Curtea va admite recursul, va casa decizia și, rejudecând apelul în fond, îl va respinge ca nefondat.

Notă:

În noul Cod civil, în art. 597 se prevede că dacă lucrările au fost efectuate de un detentor precar, cum este și locatarul, acestea sunt supuse, în mod corespunzător, regulilor aplicabile autorului de rea-credință. În speță, chiar dacă autorul a efectuat lucrări necesare, potrivit noii reglementări el ar avea dreptul doar la restituirea cheltuielilor rezonabile pe care acesta le-a suportat. În cauza de față, instanța nu ar mai putea să rețină buna-credință a autorului pe considerentul că a efectuat doar lucrări de îmbunătățire a imobilului, ci reaua-credință a acestuia cu toate consecințele aferente.

Construirea unui imobil, cu materiale proprii, pe terenul altei persoane. Drepturile constructorului și ale proprietarului terenului asupra construcției

C. civ. din 1864, art. 492-494

Potrivit art. 492 C. civ., orice construcție, plantație sau lucru făcut în pământ sau asupra pământului, sunt prezumate a fi făcute de către proprietarul aceluiași pământ cu cheltuiala sa și că sunt ale lui, până ce se dovedește din contră.

În art. 494 C. civ. se prevede că dacă acestea au fost făcute de o altă persoană cu materialele ei, proprietarul terenului are dreptul de a le ține pentru dânsul [cu plata aferentă, conform alin. (3) al aceluiași articol] sau de a îndatora pe acea persoană să le ridice, pe cheltuiala sa [alin. (2) al aceluiași articol]. Prin urmare, constructorul, indiferent de buna sau reaua sa credință, nu dobândește nici un moment vreun drept de proprietate asupra terenului proprietatea altei persoane.

Trib. București, secția a IV-a civilă, decizia nr. 2176 din 14 noiembrie 1996, în D. Lupașcu (coord.), C.P.J.T.B., 1993-1997, p. 18-19

Judecătoria Buftea a admis în parte acțiunea introdusă de reclamantul Gh. P. împotriva pârâtului C.A. și, în aceeași măsură, cererea reconvențională formulată de pârât; a fost obligat pârâtul să lase în deplină proprietate și liniștită posesie reclamantului terenul în suprafață de 963 mp, iar reclamantul a fost obligat să plătească pârâtului contravaloarea construcțiilor edificate cu bună credință în anii 1988-1989, de către pârât.

Împotriva sentinței a declarat apel pârâtul, deoarece este proprietarul terenului și a construcției edificată pe el în mod legal, adică cu bună credință.

Apelul este nefondat.

Buna sau reaua credință a constructorului pe terenul altei persoane nu-i poate acorda acestui constructor decât posibilitatea de a cere înapoierea valorii materialelor și a prețului muncii, sau, cel mult, o sumă egală cu aceea a creșterii valorii fondului și aceasta la alegerea necenzurată a proprietarului terenului, după cum prevede art. 494 alin. (2) C. civ.

Sușinerile apelantului, în sensul că în calitate de constructor de bună credință, ar fi obținut chiar dreptul de proprietate asupra terenului, nu pot fi reținute.

Notă:

În aplicarea regulilor privitoare la dreptul de creanță al constructorului de bună-credință, în literatura juridică și jurisprudență^[1] s-a arătat că în practică se pot ivi însă situații în care raporturile juridice dintre părți au un caracter mai complex și nu pot fi calificate numai ținându-se seama de prevederile art. 494 C. civ. Astfel, este cazul în care cel ce a construit nu s-a aflat în situația unui terț care a construit cu materialele sale pe terenul altuia, ci a construit o casă, în baza unei înțelegeri cu proprietarul terenului, în scopul de a locui împreună, convenție ce, potrivit legii, nu era de natură să ducă la dobândirea unui drept real. Într-o atare situație, raporturile juridice care s-au statornicit între părți, pentru construirea casei, au la bază o convenție. De aceea, deși în raport cu dispozițiile cuprinse în art. 492-494 C. civ. cel ce a contribuit la ridicarea construcției nu poate deveni coproprietar al acesteia, totuși, în ceea ce privește efectele convenției de a construi împreună, trebuie avute în vedere dispozițiile cuprinse în art. 970 C. civ. potrivit cărora convențiile trebuie executate cu bună credință, ele obligând nu numai la ceea ce cuprind, ci „la toate urmările ce echitatea, obiceiul sau legea dă obligației, după natura sa”. Într-o atare situație, despăgubirile ce se cuvin celui ce a participat la ridicarea construcției, ca reprezentând aportul său, trebuie să fie stabilite în raport cu valoarea de circulație a construcției și nu în funcție de valoarea ei tehnică, ținându-se seama, totodată, de creșterea corespunzătoare din patrimoniul proprietarului terenului, care s-a mărit cu valoarea de circulație a imobilului. Este deci echitabil ca valoarea realizată de părți, prin aportul lor egal, să le revină în aceeași măsură.

^[1] Tribunalul Suprem, secția civilă, decizia nr. 1787/1979, în Cristiana Turianu, Corneliu Turianu, *Dreptul de proprietate și alte drepturi reale. Practică judiciară adnotată*, Ed. All Beck, București, 1998, p. 84-85.

Drepturile constructorului. Existența unei convenții. Stabilirea și cuantumul despăgubirii

C. civ. din 1864, art. 969-970

Cel ce a construit pe terenul altuia, cu bună credință, are împotriva proprietarului terenului o creanță care se limitează la contravaloarea manoperei și a materialelor folosite pentru ridicarea construcției.

Textul se referă deci la cazul în care construcția este ridicată în lipsa unei convenții între proprietarul terenului și constructor. Atunci când a intervenit între părți o convenție, urmează a-și găsi aplicarea dispozițiile art. 969 C. civ. în raport de care trebuie caracterizată natura juridică a drepturilor și obligațiilor părților.

*Trib. Suprem., secția civilă, decizia nr. 386 din 23 februarie 1980,
în C.D. - 1980, p. 50-52*

În cazurile în care se aplică prevederile art. 494 C. civ., cel care a construit, cu bună credință, pe terenul altuia are în contra proprietarului fondului un drept de creanță și nu un drept de proprietate, creanță care se limitează la contravaloarea manoperei și a materialelor folosite pentru ridicarea construcției.

Pentru a putea invoca art. 494 C. civ. trebuie să fie vorba despre un terț posesor care, de bună sau rea credință, cumpărând un teren de la un neproprietar, construiește pe el și ulterior se află în fața adevăratului proprietar. De aceea el nu devine proprietar asupra imobilului, care rămâne întreg, teren și clădire, proprietatea proprietarului terenului.

Textul de mai sus prevede, prin urmare, cazul când construcția este efectuată, fără nici o convenție nemijlocită, între proprietarul terenului și constructor, art. 494 C. civ. nefiind aplicabil în cazul când între proprietar și constructor a intervenit o convenție. În acest caz se aplică art. 969 C. civ., text în raport de care trebuie caracterizată natura juridică a drepturilor și obligațiilor dintre părți.

Odată desființată convenția, cumpărătorul are, pentru construcțiile ridicate pe terenul vânzătorului, tot numai un drept de creanță, care însă trebuie să fie calculat la valoarea de circulație a imobilului și nu limitat la valorile prevăzute de art. 494 C. civ. pentru cazul constructorului de bună credință, text ce nu se aplică, așa după cum s-a precizat în speță.

De altfel, numai așa se dă eficiență prevederilor art. 970 C. civ., potrivit cărora convențiile trebuie executate cu bună credință, ele obligând nu numai la ceea ce cuprind, dar la toate urmările ce echitatea, obiceiul sau legea dă obligației, după natura sa.

În raport de această prevedere legală, despăgubirile ce se cuvin părâtului se stabilesc, în raport de valoarea de circulație a construcției.

A admite teza contrară, ar însemna, în primul rând, să se nege existența convenției dintre părți și apoi să se încalce și echitatea ce trebuie să guverneze raporturile juridice ce se leagă între părți.

În asemenea situație, totdeauna proprietarul fondului s-ar îmbogăți în dauna constructorului de bună credință cu valoarea reală de circulație a imobilului care intră în patrimoniul său.

Demolare de construcții. Constructor de rea-credință

C. civ. din 1864, art. 492

Pentru a deveni aplicabil textul art. 492 alin. (2) C. civ., este suficient să se dovedească reaua-credință a constructorului, respectiv faptul că a cunoscut că edifică pe terenul altuia.

*Curtea de Apel Brașov, secția civilă,
decizia nr. 1524 din 13 noiembrie 2001 (www.portal.just.ro)*

Prind civilă nr. 1390/2001 a Tribunalului Brașov s-a admis apelul declarat de către apelanții părâți C.M. și C.A.S. împotriva sentinței civile nr. 262 din 23.02.2001, pronunțată de Judecătoria Zărnești, pe care o schimbă în tot, în sensul că respinge cererea de chemare în judecată formulată și precizată de reclamanții G.E., G.D., G.M., G.C.I. și G.L.C. în contradictoriu cu C.A.S.

Pentru a pronunța această decizie, tribunalul a reținut că greșit prima instanță a apreciat că în cauza dedusă judecătii părâții (apelanți) au fost constructori de rea-credință, deoarece au cunoscut faptul edificării atelierului foto și al garajului pe terenul proprietatea reclamanților (intimați).

În speță, din actele depuse în probațiune la dosar, din declarațiile testimoniale, care se coroborează și cu o parte din răspunsurile date "la interogatoriu" de către reclamanții-intimați, se constată fără echivoc că edificarea de către apelanți a anexelor intabulate în Cartea Funciară a avut la bază acordul fostului proprietar al terenului deținut în prezent de către reclamanți, ca efect al bunelor relații existente între cele două familii.

Ca atare, în speță, față de situația de fapt rezultată din ansamblul probelor administrate, prima instanță trebuia să acorde eficiență juridică dispozițiilor art. 494 alin. (3) C. civ. care interzice proprietarului fondului pe care s-a edificat de a cere ridicarea construcțiilor, în situația bunei credințe a constructorului.

În cauză prezumția bunei credințe a apelanților părâți (consfințită de art. 1899 alin. (2) C. civ.) nu a fost răsturnată de către reclamanți, a căror

cerere de chemare în judecată (în lipsa unei opoziții la construcția imobilelor) îmbracă forma unui adevărat abuz de drept, care trebuie sancționat ca atare.

Împotriva acestei decizii au declarat recurs reclamantii, criticând-o pe motivul de modificare prevăzut de art. 304 pct. 9 C. pr. civ.

Recursul este fondat.

Potrivit prevederilor art. 494 alin. (2) C. civ. dacă proprietarul pământului cere ridicarea plantațiilor și a construcțiilor, ridicarea va urma cu cheltuiala celui ce le-a făcut, care poate fi condamnat și la plata de daune-interese.

Textul de lege reglementează situația constructorului de rea-credință, pe terenul proprietatea altei persoane și impune ridicarea construcțiilor edificate și eventual plata la daune-interese.

Textul art. 494 alin. (3) teza a II-a C. civ. dispune că, dacă clădirile au fost edificate de o terță persoană de bună-credință, construcțiile nu pot fi ridicate, însă proprietarul trebuie să despăgubească pe constructor.

În cauză, reclamantii au cunoscut că edifică garajul și atelierul foto pe terenul antecesurului reclamantilor și deci sunt de rea-credință, acordul verbal la construire neavând relevanță, decât eventual în situația unui drept de suprafață, ceea ce nu este cazul în speță, cum în mod legal a reținut prima instanță.

Faptul că pârâții au edificat în baza unei autorizații de construire nu are relevanță cât timp au depășit limitele acesteia prin edificarea cu rea-credință a construcției pe terenul proprietatea antecesurului reclamantilor, astfel cum s-a reținut mai sus.

Prin urmare, recursul este fondat, potrivit considerentelor expuse, decizia fiind dată cu încălcarea prevederilor legale susmenționate, motiv de modificare prevăzut de art. 304 pct. 9 C. pr. civ., sens în care decizia recurată va fi modificată în sensul respingerii apelului pârâților și păstrării sentinței apelate.

Notă:

Soarta construcțiilor edificate pe terenul altuia depinde de buna sau reaua-credință a constructorului la momentul edificării construcției. În materie, în vechiul Cod civil buna-credință nu se confunda cu principiul bunei-credințe instituit de art. 1899 C. civ., buna-credință în situația reglementată de art. 494 C. civ. fiind dată de cunoașterea ori necunoașterea faptului că se edifică pe terenul altuia.

În situația în care constructorul cunoaște că edifică pe terenul altuia, este de rea-credință și se impune ridicarea construcției, dacă proprietarul terenului solicită.

Efectele bune-credințe în cazul uzucapiunii

I. Considerații teoretice

În noul Cod civil, uzucapiunea imobiliară este reglementată în art. 930-934 sub două forme și anume uzucapiunea tabulară și uzucapiunea extratabulară. Dispozițiile se aplică numai în cazurile în care posesia a început după data intrării în vigoare a acestuia, respectiv 1 octombrie 2011. Pentru cazurile în care posesia a început înainte de această dată, sunt aplicabile dispozițiile referitoare la uzucapiune în vigoare la data începerii posesiei. În cazul imobilelor pentru care, la data începerii posesiei, nu erau deschise cărți funciare, rămân aplicabile dispozițiile în materie de uzucapiune din Codul civil din 1864.

Uzucapiunea sau prescripția achizitivă reprezintă un mijloc de a dobândi proprietatea unui bun printr-o posesie exercitată un timp determinat de lege. Prin acest mod se poate dobândi proprietatea doar asupra bunurilor proprietate privată fără a ține seama dacă titularul său este un particular sau statul ori o unitate administrativ-teritorială (art. 44 alin. (2) teza I din Constituția României). Nu se pot dobândi prin uzucapiune bunurile aflate în proprietate publică oricât de îndelungată ar fi posesia exercitată asupra lor.

Pentru ca o posesie să ducă la dobândirea proprietății prin uzucapiune se cere ca aceasta să fie *animo domini* (cu credința de a fi proprietar). Detenția precară (locatar, depozitar etc) nu poate servi ca baza prescripției achizitive. O altă condiție este ca posesia exercitată să nu fie viciată de discontinuitate, violență, clandestinitate. Acestea fiind vicii cu caracter temporar, potrivit art. 927 NCC, posesia viciată devine utilă atunci când viciul încetează^[1].

Despre efectul suspensiv al viciilor trebuie făcută precizarea că acesta are manifestări diferite, în funcție de caracterul fiecărui viciu în parte. Discontinuitatea fiind un viciu absolut efectul suspensiv se va produce întotdeauna, fiind indiferentă persoana împotriva căreia este invocată uzucapiunea. În ceea ce privește violența și clandestinitatea, fiind vicii cu caracter relativ, efectul suspensiv se va produce doar în situația în care viciile s-au manifestat față de persoana împotriva căreia este invocată uzucapiunea^[2].

Timpul necesar pentru a prescrie este de 10 ani în cazul uzucapiunii extratabulare (art. 930 NCC) și de 5 ani în cazul uzucapiunii tabulare (art. 931 NCC).

Uzucapiunea extratabulară (*usucapio contratabulas*) poate avea la bază atât o posesie de buna-credință cât și o posesie de rea-credință.

^[1] Pentru detalii, a se vedea F. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei, *op.cit.*, p. 959.

^[2] F. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei, *op.cit.*, p. 968.

În afara termenului de 10 ani, legea civilă mai prevede și alte condiții:

- a) Proprietarul înscris în cartea funciară să fi decedat sau să își fi încetat existența;
- b) Declarația de renunțare la proprietate să fi fost înscrisă în cartea funciară;
- c) Imobilul să nu fi fost înscris în nici o altă carte funciară.

Condițiile ce trebuie îndeplinite pentru a opera uzucapiunea imobiliară extratabulară conform Noului Cod civil sunt următoarele^[1]:

1. Fie proprietarul intabulat în cartea funciară să fi decedat sau să-și fi încetat existența, după caz, fie să fi renunțat la dreptul său, iar declarația de renunțare să fi fost înscrisă în cartea funciară; fie imobilul să nu fie înscris în nicio altă carte funciară;

2. Nicio altă persoană să nu fi înscris dreptul de proprietate în folosul său în cartea funciară, pe baza unei cauze legitime, în cursul sau chiar după împlinirea termenului de uzucapiune, dar înainte de înregistrarea cererii uzucapantului;

3. Posesia să fie utilă;

4. Posesia să dureze 10 ani, termen care nu poate să curgă înainte de moartea, respectiv încetarea existenței proprietarului sau înainte de înscrierea în cartea funciară a declarației de renunțare a proprietarului;

5. Uzucapantul să ceară și să i se admită cererea de înscriere a dreptului său de proprietate în cartea funciară;

6. În momentul împlinirii termenului de uzucapiune se naște dreptul potestativ de opțiune al uzucapantului. Pentru a se naște dreptul de proprietate trebuie ca titularul dreptului potestativ să exercite acest drept sub aspectul pozitiv de opțiune printr-un act juridic unilateral, sub forma unei cereri de înscriere a uzucapiunii în cartea funciară.

Uzucapiunea imobiliară extratabulară produce următoarele efecte:

- Efectul achizitiv, care se produce în persoana posesorului uzucapant;
- Efectul extinctiv, care se produce fie în persoana moștenitorului persoanei fizice decedate, fie persoana succesorului persoanei juridice a cărei existență a încetat, fie în persoana comunei, sau orașului care a dobândit imobilul abandonat în domeniul său privat.

Aceste efecte se produc în momentul înregistrării declarației de înscriere a uzucapiunii în cartea funciară.

[1] V. Stoica, *op. cit.*, p. 371-372.

În ceea ce privește **uzucapiunea tabulară** (*usucapio tabularis*), art. 931 NCC enumeră condițiile posesiei ce se cer îndeplinite și anume: să fie utilă și de buna-credință.

Buna-credință este definită în art. 938 alin. (1) NCC potrivit căruia "este de bună-credință posesorul care nu cunoaște și nici nu trebuia, după împrejurări, să cunoască lipsa calității de proprietar a înstrăinătorului".

Buna-credință trebuie să existe în momentul înregistrării cererii de încriere a dreptului real în cartea funciară și în momentul intrării în posesia bunului. Dacă cunoașterea viciului survine ulterior, nu are nicio influență asupra posesiei. O modificare a convingerii inițiale a uzucapantului, lipsită de orice îndoială că cel de la care a dobândit imobilul era adevăratul său proprietar, nu poate produce cosecințe juridice nici în ipoteza unei joncțiuni a posesiilor, atâta vreme cât subdobânditorul a fost la rândul său de bună-credință, în ambele momente (cel al înregistrării cererii de încriere în cartea funciară și cel al intrării în posesia imobilului).^[1]

Spre deosebire de vechiul Cod civil care prevedea, ca una din condițiile uzucapiunii de scurtă durată, existența unui *just titlu*, noul Cod civil prevede că "drepturile celui care a fost înscris, *fără cauză legitimă*, în cartea funciară (...) nu mai pot fi contestate când cel înscris cu bună-credință a posedat imobilul timp de 5 ani după momentul înregistrării cererii de înscriere, dacă posesia sa a fost neviciată", după modelul Drecretului-Lege nr. 115/1938 – art. 27.

Sintagma "fără cauză legitimă" înseamnă că titlul în baza căruia s-a realizat încrierea în cartea funciară nu îndeplinește condițiile de valabilitate cerute de lege. Întrucât sancțiunea care intervine, în cazul neîndeplinirii condițiilor esențiale pentru valabilitatea unei convenții, este nulitatea, înseamnă că titlul de dobândire poate fi afectat de nulitate relativă sau nulitate absolută^[2]. În mod excepțional, atunci când uzucapiunea tabulară este invocată de un terț dobânditor de bună-credință de la un *non dominus*, există două cauze nelegitime de înscriere în cartea funciară, respectiv titlul lui *non dominus* care poate să nu fie valabil deoarece este afectat de un motiv de nulitate absolută și titlul terțului care nu este valabil fie pentru că nu emană de la adevăratul proprietar, fie pentru că este afectat de un motiv de nulitate absolută.^[3]

Într-o opinie^[4], s-a arătat că textul art. 931 este deficitar pentru că nu conține nicio referire la înscrierea dreptului de proprietate dobândit cu titlu

^[1] Pentru detalii, a se vedea Noul Cod civil. Comentarii, doctrină jurisprudență, *op. cit.*, p. 1329.

^[2] F. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei, *op. cit.*, p. 966.

^[3] Noul Cod civil. Comentarii, doctrină jurisprudență, *op. cit.*, p. 1329.

^[4] T. Dârjan, *Uzucapiunea sau prescripția achizitivă*, Ed. Monitorul Oficial, București, 2010, p. 213.

de uzucapiune tabulară, spre deosebire de art. 930 alin. (1) care prevede că dreptul de proprietate asupra unui imobil și dezmembrămintele sale "pot fi înscrise în cartea funciară în temeiul uzucapiunii", posibilitate care există și în cazul dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiunea tabulară.

Dacă persoana care a transmis dreptul nu a avut calitatea de proprietar, aceasta îl poate transforma pe posesorul tabular fie într-un dobânditor de bună-credință, care nu ar avea interes să invoce uzucapiunea tabulară, fie într-un dobânditor de rea-credință, care ar putea fi exclus de la beneficiul uzucapiunii tabulare^[1].

Dacă terța persoană a dobândit cu bună-credință dreptul real prin donație sau legat cu titlu particular, acțiunea în rectificare, sub rezerva prescripției dreptului la acțiunea de fond, se prescrie în termen de 5 ani de la data înregistrării cererii de înscriere, conform art. 909 alin. (2) NCC, iar dacă dreptul real a fost dobândit printr-un act juridic cu titlu oneros, dreptul la acțiunea în rectificare se prescrie în termen de 3 ani de la data înregistrării cererii de înscriere, potrivit art. 909 alin. (3) NCC.

În ceea ce privește condiția posesiei de bună-credință, este necesar să fie exercitată de cel înscris ca titular în cartea funciară și trebuie să aibe ca obiect dreptul înscris. Posesia constă în exercițiul în fapt al dreptului înscris, în exercitarea prerogativelor pe care el le conferă. În doctrină se arată că exercițiul în fapt al prerogativelor dreptului real, cand este conform cu situația care rezultă din cartea funciară, face ca această situație să nu mai poată fi contestată, să se prezume în mod absolut că posesorul este titularul dreptului.^[2]

În literatura referitoare la buna-credință a posesorului în sistemul vechiului Cod civil^[3], s-a arătat că credința posesorului în calitățile transmitătorului bunului trebuie să fie deplină.

Posesia, în cazul uzucapiunii tabulare, trebuie să fie utilă [art. 922 alin. (1)] adică să aibă cele două elemente componente, *animus* și *corpus*, să fie continuă, netulburată, publică, respectiv să fie lipsită de viciul discontinuității, tulburării și clandestinității [art. 922 alin. (2)]. S-a exprimat și opinia că posesia nu trebuie să fie echivocă^[4].

Dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune a fost „legitimată” de Curtea Europeană a Drepturilor Omului, în sensul că este compatibil cu convențiile europene, statuându-se că uzul și transmisiunea dreptului de

^[1] T. Dârjan, *op. cit.*, p. 215.

^[2] I. Dogaru (coordonator), *op. cit.*, p. 30.

^[3] I. Dogaru (coordonator), *op. cit.*, p. 25-26.

^[4] Pentru detalii, a se vedea T. Dârjan, *op. cit.*, p. 215.