

Capitolul I. Decizii în interesul legii

I. Locatarul exercită o posesie precară asupra imobilului ce face obiectul locațiunii. Imposibilitatea locatarului de a dobândi, prin uzucapiune, dreptul de proprietate

C. civ., art. 1846 alin. (1), art. 1847,
art. 1853, art. 1858, art. 1890

Pentru dobândirea dreptului de proprietate imobiliară prin uzucapiunea de 30 de ani, astfel cum este reglementată în art. 1890 C. civ., este necesar să fie îndeplinite, cumulativ, două condiții: posesia propriu-zisă să fie utilă, adică neviciată, și să fie exercitată neîntrerupt timp de 30 de ani, indiferent dacă posesorul este de bună-credință sau de rea-credință.

În conformitate cu prevederile art. 1847 C. civ., „ca să se poată prescrie, se cere o posesiune continuă, neîntreruptă, netulburată, publică și sub nume de proprietar”.

Prin art. 1853 C. civ. se prevede că „actele ce exercităm sau asupra unui lucru al altuia, sub nume precar, adică în calitate de locatari, depozitari, uzufructuari etc., sau asupra unui lucru comun, în puterea destinației legale a aceluia, nu constituie o posesiune sub nume de proprietar”, precum și că „tot asemenea este posesia ce am exercita asupra unui bun al altuia, prin simpla îngăduință a proprietarului său”.

Detenția locatarului, fiind viciată de precaritate, nu poate conduce, prin uzucapiune, la dobândirea proprietății asupra imobilului ce face obiectul locațiunii.

*C.S.J., Secțiile Unite, Decizia nr. 8 din 27 septembrie 1999,
M. Of. nr. 636 din 27 decembrie 1999*

În practica instanțelor judecătorești nu există un punct de vedere unitar în legătură cu aplicarea dispozițiilor Codului civil referitoare la posesiunea cerută pentru a prescrie în cazul locatarului.

În sistemul Codului nostru civil uzucapiunea este un mod original de dobândire a proprietății unui bun imobil, ca efect al exercitării posesiunii utile asupra aceluși bun un interval de timp determinat de lege.

Pentru dobândirea dreptului de proprietate imobiliară prin uzuca-piunea de 30 de ani, astfel cum este reglementată în art. 1890 C. civ., este necesar să fie îndeplinite, cumulativ, două condiții: posesia propriu-zisă să fie utilă, adică neviciată, și să fie exercitată neîntrerupt timp de 30 de ani, indiferent dacă posesorul este de bună-credință sau de rea-credință.

În acest sens, în art. 1846 alin. (1) C. civ. se prevede că „orice prescripție este fondată pe faptul posesiunii”, precizându-se, în alineatul următor, că „posesiunea este deținerea unui lucru sau folosirea de un drept, exercitată, una sau alta, de noi înșine sau de altul în numele nostru”.

Rezultă deci că posesiunea juridică, adică cea apărută de lege ca manifestare exterioară a unui drept, constă atât în exercitarea în fapt a unor acte asupra bunului, cât și în posibilitatea de a exercita acele acte ca manifestare a pretențiunii existenței unui drept asupra bunului respectiv, fie sub forma dreptului de proprietate în întregul său, fie sub forma unui atribut al acestuia.

Exercitarea în fapt a unor acte asupra bunului, adică simpla deținere, poate avea loc în numele detentorului însuși sau în numele altuia, în acest din urmă caz beneficiile posesiunii juridice aparținând celui a cărui pretențiune de drept se manifestă prin intermediul detentorului de fapt.

În conformitate cu prevederile art. 1847 C. civ., „ca să se poată prescrie, se cere o posesiune continuă, neîntreruptă, netulburată, publică și sub nume de proprietar”.

Prin art. 1853 C. civ. se prevede că „actele ce exercităm sau asupra unui lucru al altuia, sub nume precar, adică în calitate de locatari, depozitari, uzufructuari etc. sau asupra unui lucru comun, în puterea destinației legale a aceluia, nu constituie o posesiune sub nume de proprietar”, precum și că „tot asemenea este posesia ce am exercita asupra unui bun al altuia, prin simpla îngăduință a proprietarului său”.

Cu toate că nu este tratată ca viciu al posesiei în Codul civil, precaritatea poate fi considerată mai mult decât atât, și anume ca o lipsă a înseși posesiei, deoarece este lipsită de *animus domini*, adică de elementul intențional al posesiei.

Precaritatea, deși echivalează cu o lipsă a posesiei înseși, în concepția Codului civil apare totuși ca un viciu absolut și perpetuu al posesiei, pentru că persoanele enumerate în art. 1853 C. civ. posedă pentru altul: locatarul pentru proprietar, depozitarul pentru depozitant, uzufructuarul pentru nudul proprietar.

Prin Codul civil este reglementată însă și intervertirea precarității sau a titlului posesiei, admitându-se că, în anumite situații, detenția precară se poate transforma în posesie propriu-zisă. Articolul 1858 C. civ. enumeră următoarele cazuri:

- când deținătorul lucrului primește cu bună-credință de la altul decât adevăratul proprietar un titlu translativ de proprietate în privința lucrului deținut, el devine posesor propriu-zis, ca de exemplu, atunci când un chiriaș, la moartea proprietarului, cumpără imobilul închiriat de la o persoană pe care o crede moștenitoare a defunctului. Din momentul cumpărării devine posesor propriu-zis, încetând de a mai fi un detentor precar;

- când deținătorul lucrului neagă dreptul celui de la care deține posesiunea, prin acte de rezistență, la exercițiul dreptului său, titlul precar se află intervertit și posesiunea devine utilă. În această situație nu este însă suficient ca detentorul să nege pur și simplu dreptul autorului său, adică să se limiteze a spune că nu recunoaște acest drept, ci el trebuie să manifeste voința sa de a poseda în contra voinței autorului său prin acte reale, prin „acte de rezistență”, susceptibile să provoace un conflict între el și proprietar relativ la chestiunea proprietății. Astfel de acte pot fi o notificare făcută proprietarului de către chiriaș, prin care îi pune în vedere că nu îi va mai plăti chiria, sau dacă, în cazul în care conflictul devine litigios în fața instanțelor judecătorești, se apără prin probe în contra pretențiilor proprietarului;

- titlul precar se mai intervertește în titlu util, atunci când lucrul este transmis, printr-un act cu titlu particular translativ de proprietate, de către detentorul precar unei persoane de bună-credință;

- în fine, titlul precar se intervertește în titlu util și în cazul în care transmisiunea lucrului se face printr-un act cu titlu universal unei persoane de bună-credință. Buna-credință, în această situație, constă în faptul că succesorul nu știa că defunctul deținea lucrul ca un simplu detentor precar.

Prin urmare detenția locatarului, fiind viciată de precaritate, nu poate conduce, prin uzucapiune, la dobândirea proprietății asupra imobilului ce face obiectul locațiunii.

În consecință, în temeiul art. 26 lit. b) din Legea Curții Supreme de Justiție nr. 56/1993, republicată, precum și al art. 329 C. proc. civ., urmează a se admite recursul în interesul legii și a se stabili că locatarul, exercitând o posesie precară, nu poate dobândi proprietatea, prin uzucapiune, asupra imobilului ce face obiectul locațiunii.

2. Posesii începute înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 58/1974 privind sistematizarea teritoriului și localităților urbane și rurale și a Legii nr. 59/1974 privind fondul funciar. Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor prin uzucapiune

C. civ., art. 1844, art. 1854, art. 1858, art. 1864, art. 1866-1867

Legea nr. 58/1974, art. 30 alin. (1)¹⁾

Legea nr. 59/1974, art. 44 alin. (1)

Legea nr. 18/1991, republicată, art. 36 alin. (3)

Prevăzând la art. 30 alin. (1) că „dobândirea terenurilor cuprinse în perimetrul constructibil al localităților urbane și rurale se poate face numai prin moștenire legală, fiind interzisă înstrăinarea sau dobândirea prin acte juridice a acestor terenuri”, Legea nr. 58/1974 nu conține, în ansamblul său, nicio dispoziție referitoare la posesiile exercitate până în acel moment asupra terenurilor.

Tot astfel, nici Legea nr. 59/1974, care reglementează în mod similar dobândirea de terenuri agricole, la art. 44, nu conține vreo prevedere referitoare la posesiile exercitate asupra acelor terenuri până la data intrării ei în vigoare.

Din moment ce în perioada 1974-1989, în care au fost în vigoare dispozițiile Legilor nr. 58/1974 și nr. 59/1974, terenurile nu au fost scoase din circuitul civil, ci doar s-au restrâns căile de transmitere și dobândire a lor, fără a se înlătura caracterul privat al formei de proprietate, nu a avut loc o întrerupere naturală a cursului prescripției acestora, în sensul prevederilor art. 1864 pct. 2 C. civ., care să poată fi invocată ca piedică la dobândirea dreptului de proprietate pe calea prescripției achizitive.

*I.C.C.J., Secțiunile Unite, Decizia nr. IV din 16 ianuarie 2006,
M. Of. nr. 288 din 30 martie 2006*

În practica instanțelor judecătorești nu există un punct de vedere unitar în legătură cu posibilitatea de a dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor prin uzucapiune, în cazul posesiilor începute înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 58/1974 privind sistematizarea teritoriului și localităților urbane și rurale, precum și a Legii nr. 59/1974 privind fondul funciar.

¹⁾ Legea nr. 58/1974 a fost abrogată prin art. 1 pct. 3 din Decretul-lege nr. 1/1989 (M. Of. nr. 4 din 27 decembrie 1989).

Din examinarea dispozițiilor art. 30 din Legea nr. 58/1974 și ale art. 44 din Legea nr. 59/1974 rezultă că intrarea în vigoare a acestor acte normative nu a determinat nicio modificare esențială asupra cursului posesiilor achizitive începute anterior.

Astfel, prevăzând la art. 30 alin. (1) că „dobândirea terenurilor cuprinse în perimetrul constructibil al localităților urbane și rurale se poate face numai prin moștenire legală, fiind interzisă înstrăinarea sau dobândirea prin acte juridice a acestor terenuri”, Legea nr. 58/1974 nu conține, în ansamblul său, nicio dispoziție referitoare la posesiile exercitate până în acel moment asupra terenurilor.

Tot astfel, nici Legea nr. 59/1974, care reglementează în mod similar dobândirea de terenuri agricole, la art. 44, nu conține vreo prevedere referitoare la posesiile exercitate asupra acelor terenuri până la data intrării ei în vigoare.

Dar lipsa posibilității de a mai fi transmise terenurile prin acte juridice nu atrage și încetarea posesiei asupra lor cât timp exercitarea acesteia nu numai că nu a fost interzisă prin nicio dispoziție a legii, dar și-a demonstrat în mod neîndoielnic utilitatea economică și socială.

Caracterul real și util al exercitării posesiei asupra terenurilor a fost confirmat de recunoașterea și protecția acordată acțiunilor posesorii în întreaga perioadă de aplicabilitate a Legilor nr. 58/1974 și nr. 59/1974.

Pe de altă parte, în raport cu dispozițiile legale aplicabile în materie, nu se poate considera că, în perioada în care s-au aflat în vigoare Legile nr. 58/1974 și nr. 59/1974, s-ar fi produs o întrerupere naturală a prescripției începute anterior asupra terenurilor ce au făcut obiectul acestor legi.

În această privință, este de observat că prin art. 1864 pct. 2 C. civ. se prevede că este întrerupere naturală a prescripției atunci „când lucrul este declarat neprescriptibil ca urmare a unei transformări legale a naturii sau destinației sale”.

Or, prin dispozițiile Legilor nr. 58/1974 și nr. 59/1974, terenurile nu au fost scoase din circuitul juridic civil, spre a li se transforma natura sau destinația legală, ci doar au fost restrânse modalitățile de transmitere și dobândire a acestora, astfel că nu se poate considera întreruptă prescripția pentru perioada în care acele legi au fost în vigoare.

De altfel, în raport cu dispozițiile art. 1844 C. civ., potrivit cărora „nu se poate prescrie domeniul lucrurilor care, din natura lor proprie, sau printr-o declarație a legii, nu pot fi obiecte de proprietate privată,

ci sunt scoase afară din comerț”, terenurile la care se referă reglementările din Legile nr. 58/1974 și nr. 59/1974 și-au păstrat apartenența la domeniul proprietății private atât timp cât nu au fost trecute în altă formă de proprietate și, mai mult, au continuat să fie susceptibile de a fi transmise și dobândite pe calea restrânsă a moștenirii legale.

Din moment ce în perioada 1974-1989, în care au fost în vigoare dispozițiile Legilor nr. 58/1974 și nr. 59/1974, terenurile nu au fost scoase din circuitul civil, ci doar s-au restrâns căile de transmitere și dobândire a lor, fără a se înlătura caracterul privat al formei de proprietate, este evident că nu a putut să aibă loc o întrerupere naturală a cursului prescripției acestora, în sensul prevederilor art. 1864 pct. 2 C. civ., care să poată fi invocată ca piedică la dobândirea dreptului de proprietate pe calea prescripției achizitive.

Rezultând astfel că terenurile ce au făcut obiectul reglementărilor din cuprinsul Legilor nr. 58/1974 și nr. 59/1974 și-au păstrat caracterul privat, sub aspectul dreptului de proprietate, iar posesorii lor au beneficiat atât de prezumția de neprecaritate prevăzută de art. 1854 C. civ., cât și de dispozițiile art. 1858 C. civ. referitoare la prezumția de neintervenire de titlu, se impune concluzia că intervalul de timp în care aceste legi au fost în vigoare nu a întrerupt cursul prescripției începute anterior, putând fi invocat la calcularea duratei de timp necesare pentru constatarea prescripției achizitive asupra acelor terenuri.

Mai mult, față de caracterul *in rem* al întreruperii naturale a prescripției, dedus din prevederile art. 1866 coroborate cu cele ale art. 1864 pct. 2 C. civ., care nu se putea produce atât timp cât în cazul terenurilor ce au făcut obiectul prevederilor din Legile nr. 58/1974 și nr. 59/1974 se invocă o prescripție de durată, bazată pe o posesie efectivă și necontestată, începută anterior adoptării acestor legi și încheiată după abrogarea expresă a acestora, prin decretele-lege nr. 1/1989 din 26 decembrie 1989 și nr. 9/1989 din 31 decembrie 1989, constatarea prescripției achizitive în astfel de cazuri devine de neînlăturat.

O astfel de soluție este în deplină concordanță și cu dispozițiile art. 36 alin. (3) din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, prin care s-a stabilit ca terenurile atribuite în folosință pe durata existenței construcțiilor dobândite să fie trecute în proprietatea celor ce le aveau în folosință.

Or, dacă unor deținători precari ai terenurilor pe care se aflau construcțiile dobândite în perioada în care erau în vigoare prevederile Legii nr. 58/1974 li s-a recunoscut dreptul de proprietate asupra acelor terenuri, cu atât mai mult se cuvine să li se recunoască evidenta cali-

tate de posesori celor care au stăpânit și folosit terenurile altor persoane fizice o perioadă atât de îndelungată de timp.

În consecință, în temeiul dispozițiilor art. 25 lit. a) din Legea nr. 304/2004 privind organizarea judiciară, republicată, și ale art. 329 alin. (3) C. proc. civ., urmează a se admite recursul în interesul legii și a se stabili că, în cazul posesiilor începute înainte de adoptarea Legilor nr. 58/1974 și nr. 59/1974, prescripția achizitivă asupra terenurilor nu a fost întreruptă prin intrarea în vigoare a acestor legi, astfel că, după abrogarea lor prin Decretul-lege nr. 1/1989 și Decretul-lege nr. 9/1989, posesorii acelor terenuri pot solicita instanțelor de judecată să constate că ei au dobândit dreptul de proprietate privind acele terenuri.

3. Imobile dobândite în temeiul Legii nr. 112/1995. Interdicția de înstrăinare timp de 10 ani de la dobândire nu se aplică executării silite

C. civ., art. 1294, art. 1388-1390, art. 1718

C. proc. civ., art. 488-571

Legea nr. 112/1995, art. 9 alin. (8)

Legea nr. 10/2001, art. 43 alin. (1)

Potrivit art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995, „chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului”. În alin. (8) al aceluiași articol se mai prevede că „apartamentele dobândite în condițiile alin. (1) nu pot fi înstrăinate 10 ani de la data cumpărării”.

Noțiunea de „înstrăinare” are sensul de act juridic voluntar, prin care se transferă dreptul de proprietate asupra imobilului (vânzare-cumpărare, donație, schimb etc.). Acest înțeles nu poate cuprinde și executarea silită, care presupune un transfer forțat al dreptului de proprietate din patrimoniul debitorului urmărit către terțe persoane, în scopul obținerii sumelor de bani necesare îndeplinirii creditorului urmărit.

*I.C.C.J., Secțiunile Unite, Decizia nr. LXXIX (79) din 5 noiembrie 2007,
M. Of. nr. 570 din 29 iulie 2008*

În aplicarea dispozițiilor art. 9 alin. (8) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, referitor la posibilitatea valorificării pe cale silită a imobilelor dobândite în temeiul prevederilor

acestui articol, instanțele judecătorești nu au un punct de vedere unitar, adoptând soluții diferite cu privire la înstrăinarea acestora în cazul procedurii executării silite.

Examinându-se punctele de vedere exprimate în raport cu dispozițiile legale aplicabile se constată următoarele:

Potrivit art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995, „chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului”.

În alin. (8) al aceluiași articol se mai prevede că „apartamentele dobândite în condițiile alin. (1) nu pot fi înstrăinate 10 ani de la data cumpărării”.

Așadar, nerespectarea acestei ultime dispoziții legale imperative este sancționată de lege cu nulitatea absolută a actului de înstrăinare, nulitate ce poate fi invocată în orice stare a procesului de orice parte interesată și chiar din oficiu.

Sub acest aspect trebuie observat că, instituind o atare interdicție, legiuitorul face referire la „înstrăinare” în sensul de act juridic voluntar, prin care se transferă dreptul de proprietate asupra imobilului (vânzare-cumpărare, donație, schimb etc.).

Or, în înțelesul noțiunii de „înstrăinare” nu poate fi cuprinsă și executarea silită, care presupune un transfer forțat al dreptului de proprietate din patrimoniul debitorului urmărit către terțe persoane, în scopul obținerii sumelor de bani necesare îndeplinirii creditorului următor.

În această privință trebuie avut în vedere că în materia executării silite este aplicabil principiul instituit în art. 1718 C. civ., în conformitate cu care debitorul este ținut să răspundă pentru obligațiile sale cu toate bunurile mobile și imobile, evident cu excepțiile prevăzute de lege.

Or, această interdicție de înstrăinare nu echivalează cu scoaterea din circuitul civil a acestor imobile, ci se referă exclusiv la actele de dispoziție voluntară ale creditorului, nefiind vizată persoana debitorului care s-ar vedea eliberat astfel de plata unei creanțe cu o valoare substanțială.

Ca atare, apartamentele dobândite de chiriași în condițiile prevăzute în art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995, inalienabile timp de 10 ani de la data cumpărării, chiar dacă nu pot fi înstrăinate prin acte de voință ale beneficiarilor acestei dispoziții, sunt supuse totuși regimului executării silite, a cărei natură juridică diferă de aceea a oricărui

contract de înstrăinare încheiat cu consimțământul celui care a devenit proprietar al bunului.

Dacă, în accepțiunea elementului consimțământ, esențial în orice act de înstrăinare încheiat de proprietarul bunului, se înțelege libera exprimare a voinței acestuia justificată de o cauză concretizată în voința de a achiziționa un obiect ce poate constitui echivalentul cel puțin la fel de avantajos pentru el ca și bunul pe care îl cedează, este evident că în cazul executării silite bunul nu mai iese din patrimoniul său cu liberul lui consimțământ integru.

De aceea, ori de câte ori se dispune între vii cu privire la dreptul de proprietate asupra unui imobil din categoria celor la care se referă art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995, ne aflăm neîndoielnic într-un caz de înstrăinare pentru care există restricție timp de 10 ani de la data cumpărării.

Dar, în raport cu finalitatea legii, care urmărește să restricționeze între vii eventualele tendințe speculative cu asemenea imobile achiziționate în condiții speciale, de regulă avantajoase pentru dobânditori, în cazul transmiterii dreptului de proprietate moștenitorilor, ca urmare a decesului, sau în cadrul procedurii publice a executării silite, desfășurată în favoarea creditorului care nu a fost îndestulat în termenii contractului, nu se mai poate pretinde că asemenea modalități de dobândire a imobilului ar mai putea fi expuse aceluiași interes speculativ.

Acest punct de vedere a fost însușit de altfel de autorii Legii nr. 10/2001, în care s-a nuanțat o astfel de restricție, prevăzându-se, la art. 43 alin. (1), că „chiriașii cărora, în temeiul prevederilor art. 9 alin. (1)-(4) din Legea nr. 112/1995, li s-au vândut, cu respectarea prevederilor acestei legi, apartamentele în care locuiau au dreptul să le înstrăineze sub orice formă înainte de împlinirea termenului de 10 ani de la data cumpărării numai persoanei îndreptățite, fost proprietar al acelei locuințe”.

Rezultă deci că, în raport cu natura ei juridică, restricția înstrăinării imobilului reglementată în alin. (8) al art. 9 din Legea nr. 112/1995 nu poate împiedica și desfășurarea procedurii executării silite asupra aceluiași imobil.

Așadar, intervenția procedurii asigurate de executorul judecătoresc în transferul dreptului de proprietate, care înlătură orice presupunere că chiriașul dobânditor al imobilului ar putea determina înstrăinarea imobilului cumpărat în scopuri speculative, scoate un asemenea caz din câmpul de acțiune al restricției menționate.

Ca urmare, chiar dacă vânzarea la licitație publică în cadrul urmăririi silite asupra bunurilor imobile, reglementată în art. 488-571 C. proc. civ., este susceptibilă de a fi privită ca o modalitate de realizare a unei convenții de vânzare-cumpărare în sensul prevederilor art. 1294 și 1388-1390 C. civ., totuși modalitatea total diferită de dobândire a dreptului de proprietate pe calea acesteia impune exceptarea ei din formele de înstrăinare la care se referă art. 9 alin. (8) din Legea nr. 112/1995.

În consecință, în temeiul dispozițiilor art. 25 lit. a) din Legea nr. 304/2004 privind organizarea judiciară, republicată, precum și ale art. 329 C. proc. civ., urmează a se admite recursul în interesul legii și a se decide că dispozițiile art. 9 alin. (8) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, se interpretează în sensul că imobilele dobândite în temeiul prevederilor acestui articol pot constitui obiect al executării silite.

4. Acțiuni care au ca obiect constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune în teritoriile în care s-au aplicat prevederile Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, în materia prescripțiilor achizitive împlinite după intrarea în vigoare a Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996. Aplicabilitatea legii vechi

C. civ., Titlul XX
Legea nr. 7/1996, art. 56 alin. (1), art. 58 alin. (1), art. 69 alin. (2) și (3)
Decretul-lege nr. 115/1938, art. 27, art. 28

Prin art. 27 din Decretul-lege nr. 115/1938 s-a prevăzut că „În cazul când s-au înscris fără cauză legitimă drepturi reale, care pot fi dobândite în temeiul uzucapiunii, ele vor rămâne valabil dobândite, dacă titularul dreptului le-a posedat cu bună-credință, potrivit legii, timp de 10 ani”, iar prin art. 28 din același decret s-a mai prevăzut că dacă „cel ce a posedat un bun nemișcător în condițiile legii, timp de 20 de ani, după moartea proprietarului înscris în cartea funciară, va putea cere înscrierea dreptului uzucapat” și că „de asemenea, va putea cere înscrierea dreptului său cel ce a posedat un bun nemișcător în condițiile legii, timp de 20 de ani socotiți de la înscrierea în cartea funciară a declarațiunii de renunțare la proprietate”.

Conform art. 69 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, numai la finalizarea lucrărilor cadastrale și a registrelor de publicitate imobiliară pentru întreg teritoriul administrativ al unui județ își încetează aplicabilitatea Decretul-lege nr. 115/1938, iar în conformitate cu dispozițiile alin. (3) al aceluiași articol, doar ca urmare a definitivării cadastrului la nivelul întregii țări intervine și abrogarea acestui decret.

În timp, legea veche (Decretul-lege nr. 115/1938) ultraactivează în întregul ei, acțiunea sa neputând înceta decât în momentul fixat de legiuitor.

Rezultă, deci, că pentru posesia imobilelor situate în regimul de carte funciară, începute sub imperiul Decretului-lege nr. 115/1938, acțiunea în constatarea dreptului de proprietate prin uzucapiune este reglementată de prevederile acestui decret chiar și după data intrării în vigoare a Legii nr. 7/1996.

*I.C.C.J., Secțiunile Unite, Decizia nr. LXXXVI (86) din 10 decembrie 2007,
M. Of. nr. 697 din 14 octombrie 2008*

În practica instanțelor judecătorești nu există un punct de vedere unitar cu privire la dispozițiile legale aplicabile în cazul acțiunilor având ca obiect constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune în teritoriile în care s-au aplicat prevederile Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, dacă prescripțiile achizitive s-au împlinit după intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996.

În dreptul civil român, regimul dobândirii drepturilor reale prin uzucapiune asupra unui imobil a fost reglementat în două categorii de norme:

Astfel, o primă categorie de reglementări se regăsește în cartea a III-a din titlul XX al Codului civil, care se completează cu unele prevederi ale Decretului nr. 167/1958 privitor la prescripția extinctivă, aceste norme fiind aplicabile numai în regiunile în care a funcționat sistemul de publicitate imobiliară bazat pe registrele de transcripțiuni și inscripțiuni.

Pe de altă parte, în regiunile supuse regimului de publicitate imobiliară prin vechile cărți funciare, uzucapiunea a operat în condițiile prevăzute în art. 27 și 28 din Decretul-lege nr. 115/1938.

În acest sens, prin art. 27 din Decretul-lege nr. 115/1938 s-a prevăzut că „În cazul când s-au înscris fără cauză legitimă drepturi reale, care pot fi dobândite în temeiul uzucapiunii, ele vor rămâne valabil dobândite, dacă titularul dreptului le-a posedat cu bună-credință, potrivit legii, timp de 10 ani”, iar prin art. 28 din același decret s-a mai prevăzut că dacă „cel ce a posedat un bun nemișcător în condițiile

legii, timp de 20 de ani, după moartea proprietarului înscris în cartea funciară, va putea cere înscrierea dreptului uzucapat” și că „de asemenea, va putea cere înscrierea dreptului său cel ce a posedat un bun nemișcător în condițiile legii, timp de 20 de ani socotiți de la înscrierea în cartea funciară a declarațiunii de renunțare la proprietate”.

Or, în cadrul Legii nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară s-a reglementat un singur sistem de publicitate imobiliară, la nivelul întregii țări, respectiv cel al cărții funciare, iar în ceea ce privește uzucapiunea nu mai sunt consacrate cazurile speciale prevăzute de Decretul-lege nr. 115/1938, fiind aplicabilă uzucapiunea de drept comun, astfel cum este reglementată în Codul civil.

Ca urmare, în absența unor dispoziții cu caracter tranzitoriu, care să stabilească raportul dintre legea veche (normele cuprinse în art. 27 și 28 din Decretul-lege nr. 115/1938) și legea nouă (prevederile Codului civil referitoare la uzucapiune), trebuie să se recurgă la interpretarea sistematică a dispozițiilor art. 69 alin. (2) și (3) cu referire la art. 56 alin. (1) și art. 58 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, republicată.

Sub acest aspect este de reținut că prin art. 69 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, republicată, s-a prevăzut că numai la finalizarea lucrărilor cadastrale și a registrelor de publicitate imobiliară pentru întreg teritoriul administrativ al unui județ își încetează aplicabilitatea Decretul-lege nr. 115/1938, iar în conformitate cu dispoziția alin. (3) al aceluiași articol, doar ca urmare a definitivării cadastrului la nivelul întregii țări intervine și abrogarea acestui decret.

Din această dispoziție a Legii nr. 7/1996, prin care s-a reglementat regimul general al cadastrului și al publicității imobiliare, rezultă astfel neîndoielnică voință a legiuitorului de a institui o aplicare treptată a noii legi, cu consecința incidenței, în continuare, a vechilor dispoziții ale Decretului-lege nr. 115/1938 în regimul de carte funciară.

Mai este de observat că prin art. 60 din Legea nr. 7/1996, în conținutul ce l-a avut la data intrării în vigoare, se prevedea că „acțiunile introduse în temeiul art. 22, 23, 27, 28 și 38-40 din Decretul-lege nr. 115/1938 aflate în curs de judecată la data intrării în vigoare a prezentei legi, se vor soluționa potrivit dispozițiilor legale sus-menționate”, iar „hotărârile judecătorești definitive, prin care s-au admis aceste acțiuni, vor fi înscrise în cartea funciară”.

Tot astfel, în actuala reglementare, ca urmare a modificării ce i s-a adus prin titlul XII din Legea nr. 247/2005, art. 58 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, republicată, prevede că „în regiunile de carte funciară supuse Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor

privitoare la cărțile funciare sau, după caz, Legii nr. 242/1947 pentru transformarea cărților funciare provizorii din Vechiul Regat în cărți de publicitate funciară, înscrierile privitoare la imobile, cuprinse în cărțile funciare sau, după caz, în cărțile de publicitate funciară, vor continua să fie făcute în aceste cărți, cu respectarea și în condițiile dispozițiilor prezentei legi”.

Așa fiind, în raport cu conținutul ce s-a dat succesiv articolului sus-menționat, se impune să se considere că numai înscrierile ulterioare intrării în vigoare a Legii nr. 7/1996 vor trebui făcute cu respectarea prevederilor acestei legi.

O atare interpretare este conformă și soluțiilor care au fost consacrate expres în dispozițiile tranzitorii cuprinse în diferite acte normative care au reglementat prescripția achizitivă de-a lungul timpului în diverse zone ale țării, precum și cu principiile generale privind aplicarea legii civile în timp.

În acest sens, făcându-se referire la Transilvania, prin art. 31 din Decretul-lege nr. 389/1943 s-a precizat că „prescripțiunile începute înaintea punerii în aplicare a acestei legi sunt cârmuite în ce privește natura, durata și efectele lor de dispozițiile legii sub care au început.”

Tot în acest sens, prin art. 72 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 247/2005, s-a prevăzut că dispozițiile Decretului-lege nr. 115/1938 își încetează aplicabilitatea la data finalizării lucrărilor de cadastru general și a registrelor de publicitate imobiliară pe întreg teritoriul unei unități administrativ-teritoriale.

De aceea, se impune să se rețină că, în timp, legea veche (Decretul-lege nr. 115/1938) ultraactivează în întregul ei, acțiunea sa neputând înceta decât în momentul fixat de legiuitor.

Rezultă, deci, că pentru posesia imobilelor situate în regimul de carte funciară, începute sub imperiul Decretului-lege nr. 115/1938, acțiunea în constatarea dreptului de proprietate prin uzucapiune este reglementată de prevederile acestui decret chiar și după data intrării în vigoare a Legii nr. 7/1996.

În consecință, în temeiul dispozițiilor art. 25 lit. a) din Legea nr. 304/2004 privind organizarea judiciară, republicată, precum și ale art. 329 alin. (3) C. proc. civ., urmează a se admite recursul în interesul legii și a se stabili că, în cazul prescripțiilor achizitive începute sub imperiul Decretului-lege nr. 115/1938 și împlinite după intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996, acțiunile în constatarea dreptului de proprietate prin uzucapiune în regim de carte funciară sunt guvernate de dispozițiile legii vechi, respectiv ale Decretului-lege nr. 115/1938.

5. Contracte de închiriere având ca obiect locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, încheiate după intrarea în vigoare a Legii nr. 85/1992, republicată. Posibilitatea titularului de a cumpăra locuința

C. civ., art. 969

Legea nr. 85/1992, art. 1, art. 7

Decretul-lege nr. 61/1990

În art. 1 alin. (1) din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, se prevede că „locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei legi”.

Potrivit art. 7 alin. (1) din Legea nr. 85/1992: „Locuințele construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, până la data intrării în vigoare a prezentei legi, altele decât locuințele de intervenție, vor fi vândute titularilor contractelor de închiriere, la cererea acestora, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 și ale prezentei legi”, iar în conformitate cu alin. (2) al aceluiași articol „vor fi vândute la cerere, în condițiile prevederilor alin. (1) și cu respectarea dispozițiilor art. 1 alin. (3), titularilor de contracte de închiriere și locuințele care înainte de 6 martie 1945 au aparținut regiilor autonome, instituțiilor și societăților cu capital de stat, mixt sau privat, care și-au încetat existența după această dată sau, după caz, au devenit, prin reorganizare, unități economice sau bugetare de stat”, pentru ca, în fine, prin alin. (6) al acestui articol să se precizeze că „beneficiază de prevederile alin. (1) și chiriașii care nu sunt angajații unităților proprietare”.

Obligația de vânzare a acestor imobile este una *in rem*, în raport cu natura obiectului (locuință construită din fondurile unităților economice sau bugetare, până la data intrării în vigoare a legii), și nu o obligație *in personam*, derivată din calitatea de chiriaș la data intrării în vigoare a legii.

Ca urmare, pentru a beneficia de dispozițiile Legii nr. 85/1992, solicitantul trebuie să aibă calitatea de chiriaș în momentul reali-

zării acordului de voință (data înaintării cererii de cumpărare), și nu la data intrării în vigoare a legii.

*I.C.C.J., Secțiunile Unite, Decizia nr. 5 din 21 ianuarie 2008,
M. Of. nr. 673 din 30 septembrie 2008*

În practica instanțelor judecătorești s-a ivit diversitate de soluții în aplicarea dispozițiilor Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, în situația în care contractele de închiriere au fost încheiate după data intrării în vigoare a legii.

În art. 1 alin. (1) din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, se prevede că „locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei legi”.

Pe de altă parte, potrivit art. 7 alin. (1) din Legea nr. 85/1992: „Locuințele construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, până la data intrării în vigoare a prezentei legi, altele decât locuințele de intervenție, vor fi vândute titularilor contractelor de închiriere, la cererea acestora, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 și ale prezentei legi”, iar în conformitate cu alin. (2) al aceluiași articol „vor fi vândute la cerere, în condițiile prevederilor alin. (1) și cu respectarea dispozițiilor art. 1 alin. (3), titularilor de contracte de închiriere și locuințele care înainte de 6 martie 1945 au aparținut regiilor autonome, instituțiilor și societăților cu capital de stat, mixt sau privat, care și-au încetat existența după această dată sau, după caz, au devenit, prin reorganizare, unități economice sau bugetare de stat”, pentru ca, în fine, prin alin. (6) al acestui articol să se precizeze că „beneficiază de prevederile alin. (1) și chiriașii care nu sunt angajații unităților proprietare”.

Din conținutul acestor norme legale rezultă deci că, prin reglementarea obligativității vânzării imobilelor ce intră sub incidența lor, se instituie o limitare a principiului autonomiei de voință a părților, consacrat de art. 969 alin. (1) C. civ., conform căruia: „Convențiile legal făcute au putere de lege între părțile contractante.”

Ca urmare, sub acest aspect, consimțământul care stă de regulă la baza contractului trebuie să se circumscrie necesității de ordin juridic, astfel cum este precizată de dispozițiile Legii nr. 85/1992.

În adevăr, prin acest act normativ și prin Decretul-lege nr. 61/1990 s-a conferit titularilor contractelor de închiriere dreptul de a cumpăra, la cerere, locuințele sau spațiile cu altă destinație construite din fondurile statului și ale unităților economice sau bugetare de stat, cu excepția locuințelor de intervenție.

De altfel, în art. 1 alin. (1) din Legea nr. 85/1992, făcându-se referire la locuințele construite din fondurile statului, se stabilește că acestea „pot fi cumpărate” sau „vor fi vândute” ca atare, ceea ce subliniază că nașterea raportului juridic este la latitudinea titularului contractului de închiriere, care, fără a fi legat de vreun termen, poate formula cerere de cumpărare.

Obligația de a vinde însă intervine doar atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: locuințele să fie construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat până la intrarea în vigoare a legii, solicitantul să fie titular al contractului de închiriere, putând fi sau nu angajat al unității proprietare, iar locuințele să nu facă parte din categoria celor de intervenție, în sensul dispozițiilor art. 7 alin. (7) din Legea nr. 85/1992.

Totodată, este de observat că legea nu condiționează obligativitatea vânzării de existența unui contract de închiriere valabil încheiat la data intrării sale în vigoare, de acest moment fiind condiționată doar situația locuințelor, care, potrivit dispozițiilor art. 7 alin. (1) din lege, au fost „construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, până la data intrării în vigoare a prezentei legi”.

Așadar, obligația de vânzare a acestor imobile este una *in rem*, în raport cu natura obiectului (locuință construită din fondurile unităților economice sau bugetare, până la data intrării în vigoare a legii), și nu o obligație *in personam*, derivată din calitatea de chiriaș la data intrării în vigoare a legii.

Ca urmare, pentru a beneficia de dispozițiile Legii nr. 85/1992, solicitantul trebuie să aibă calitatea de chiriaș în momentul realizării acordului de voință (data înaintării cererii de cumpărare), și nu la data intrării în vigoare a legii.

De altfel, rațiunea acestei interpretări este impusă nu numai de conținutul neechivoc al textelor de lege menționate, dar și de scopul adoptării acestei legi, care este acela de a crea posibilitatea ca oricare chiriaș al unei locuințe construite din fondurile unităților economice

sau bugetare de stat să devină proprietar al locuinței respective, prin cumpărare, în anumite condiții de preț și creditare.

Însăși evoluția reglementărilor legale în materie, prin succesiunea lor logică (Decretul-lege nr. 61/1990, Legea nr. 85/1992, Legea nr. 114/1996), reflectă opțiunea puterii legiuitoare de a lua măsuri de protecție socială, dând posibilitate tuturor chiriașilor să cumpere locuințele pe care le ocupă.

În cazul în care legiuitorul ar fi dorit ca de dispozițiile acestei legi să beneficieze doar o anumită categorie de chiriași, respectiv cei care aveau contracte de închiriere valabil încheiate la data intrării în vigoare a actului normativ, excluzându-i deci pe chiriașii ulteriori, ar fi prevăzut în mod expres aceasta.

Pe de altă parte, prin dispozițiile art. 2 alin. (2) și (3), art. 6 alin. (2) și ale art. 7 alin. (7) și (9) din Legea nr. 85/1992, se stabilesc în mod expres, imperativ și limitativ categoriile de locuințe care nu pot fi înstrăinate.

Așa fiind, față de scopul acestui act normativ, de principiile aplicării legii civile în timp, precum și de regulile de interpretare logică a normelor juridice, se impune ca, în lipsa unei prevederi legale exprese de interdicție, să beneficieze de dispozițiile Legii nr. 85/1992 toți titularii contractelor de închiriere a locuințelor, indiferent de momentul încheierii acestor contracte.

În consecință, în temeiul dispozițiilor art. 25 lit. a) din Legea nr. 304/2004 privind organizarea judiciară, republicată, precum și ale art. 329 C. proc. civ., urmează a se admite recursul în interesul legii și a se stabili că dispozițiile Legii nr. 85/1992, republicată, sunt aplicabile și în cazul contractelor de închiriere încheiate după data intrării în vigoare a acestui act normativ.

6. Regimul juridic al cererilor privind lichidarea pretențiilor referitoare la cheltuielile de înmormântare, ce reprezintă sarcinile pasivului succesoral. Caracterul prescriptibil sau imprescriptibil

C. civ., art. 728, art. 774, art. 775, art. 777, art. 896
Decretul nr. 167/1958, art. 3

Sarcinile moștenirii sunt acele obligații care, fără a fi existat în patrimoniul celui ce lasă moștenirea, se nasc după deschiderea succesiunii, dar care decurg tot din faptul decesului lui *de cuius*.

Sarcinile moștenirii includ și cheltuielile legate de înmormântarea defunctului, atât cele de înmormântare propriu-zisă, cât și cele ce țin de respectarea tradițiilor religioase (slujbe religioase, parastase pentru pomenirea memoriei autorului) și contravaloarea unor monumente funerare, toate acestea decurgând din faptul decedului.

Întrucât acțiunea în legătură cu cheltuielile de înmormântare și cele ocazionate de parastase și obiceiuri practicate ulterior în memoria defunctului are un caracter personal, deoarece urmează valorificarea unui drept de creanță, îi sunt aplicabile dispozițiile art. 3 din Decretul nr. 167/1958, republicat, fiind deci supusă termenului general de prescripție de 3 ani.

O atare acțiune este prescriptibilă în termenul arătat, indiferent dacă pretenția se valorifică în cadrul partajului sau pe cale separată, deoarece instituția prescripției are în vedere natura dreptului și nu cadrul procesual în care acesta se valorifică.

*I.C.C.J., Secțiunile Unite, Decizia nr. 6 din 19 ianuarie 2009,
M. Of. nr. 321 din 14 mai 2009*

În practica instanțelor judecătorești s-a constatat că nu există un punct de vedere unitar în legătură cu interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 728 raportate la dispozițiile art. 774, 775, 777 și 896 C. civ. și ale art. 3 din Decretul nr. 167/1958 privitor la prescripția extinctivă, republicat, sub aspectul regimului juridic al cererilor privind lichidarea pretențiilor referitoare la cheltuielile de înmormântare, ce reprezintă sarcinile pasivului succesoral, și caracterul prescriptibil sau imprescriptibil al acestora.

În conformitate cu dispozițiile art. 728 alin. (1) C. civ., „Nimeni nu poate fi obligat a rămâne în indiviziune. Un coerede poate oricând cere împărțeala succesiunii, chiar când ar exista convenții sau prohibiții contrarii”.

Prin urmare, ieșirea din indiviziune se poate cere oricând, indiferent cât timp a trecut de la nașterea indiviziunii (data deschiderii moștenirii), acțiunea având astfel caracterul unei acțiuni imprescriptibile, spre deosebire de dreptul de a accepta moștenirea care este prescriptibil în termen de 6 luni de la data deschiderii succesiunii, în conformitate cu dispozițiile art. 700 C. civ.

Soluționând acțiunea de împărțire a unei succesiuni, instanța trebuie să aibă în vedere și cererile formulate de moștenitori privind drepturile și obligațiile succesorilor, printre care și cererile de aducere la masa de împărțit și a altor bunuri, a fructelor acestora, a datoriilor și sarcinilor succesiunii.