General Consideration regarding the Discrepancies Raised by Usucaption after the New Civil Code Came in Force

[Considerații generale asupra
inadvertențelor ivite în
materia uzucapiunii imobiliare
după adoptarea noului Cod
Civil]

**Marian RUSSO¹, Leonid
CHIRTOACĂ²**

¹ Ph.D. student of the University
of European Studies of
Moldova, Assistant at “Petre
Andrei” University of Iasi,
Romania, E-mail:
jurist.russo@yahoo.ro.

² Doctor in Law, Associate
Professor at University of
European Studies of Moldova,
Research at Institute of Legal
and Political Research of the
Moldovan Academy of Sciences,
Lawyer of the Chisinau Bar

Abstract: The deployment of the technicality by the law maker in the regulation of the usucaption estate establishment in the context of the New civil code viewed from the perspective of desire and necessity for increased accessibility and stability, in practice encounter unilateral and discretionary administrative-jurisdictional interpretations determinants in the drain of the content and the role of the legal norm. It is being born a contrast and a conflict between the indisputable social patrimony legal value of the ownership such as it is protected in L.287/2009 and the legal norms that have a lower normative power than the common law in the matter, respectively the cadastre and real estate advertising law, number 7/1996 with its appendix - the ANCP's president's order 700 of 2014 regarding the approval of the regulation of drafting, reception and registration in the cadastral and real estate records, the latter, achieving, at different areas, forbidden additions to the law. Considerations of inadvertences in the real estate usucaption matter after the adoption of the New civil code.

Keywords: possession, property, abuse, legitimacy.

How to cite: Russo, M., & Chirtoaca, L. (2017). General Consideration regarding the Discrepancies Raised by Usucaption after the New Civil Code Came in Force. *Anuarul Universității “Petre Andrei” din Iași, Fascicula: Drept, Științe Economice, Științe Politice*, 20, 97-109. <https://doi.org/10.18662/upalaw/06>

Instituția uzucapiunii reprezintă, alături de convenție și moștenire, unul din importantele moduri de dobândire a proprietății private asupra bunurilor imobile prezente în viața judiciară națională, valorizare normativă evidențiată, în diferite epoci, prin locul acordat acestei instituții în peisajul judiciar, doctrinar și jurisprudențial.

Legiuitorul a rămas constant în edictarea normelor juridice civile incidente instituției uzucapiunii și în concepția Noului Cod Civil, menținând fundamentul posesiei, sub toate aspectele, valorificând rolul social-patrimonial al acesteia, în sensul reducerii termenelor uzucapiunii și circumscriind prescripția achizitivă imobiliară publicității imobiliare, sub aspect structural. Condițiile de drept material ale uzucapiunii imobiliare în concepția Noului Cod Civil și a Noului Cod de Procedură Civilă comportă actualitate în abordare, implicit și asupra inadvertențelor ivite în aplicarea procedurii instituite de art. 1049 și următoarele din Noul Cod de Procedură Civilă, care se cer a fi privite și din perspectiva prescripțiilor achizitive începute sub imperiul vechiului Cod civil, implicit în privința publicității faptului juridic al posesiei, dar și al reglementărilor date de Legea nr. 7/1996 în materie.

În practica și în literatura recentă au fost puse în discuție diferite abordări în privința aplicabilității dispozițiilor speciale din noua lege procesual civilă în raport de uzucapiunile începute sub imperiul Codului civil de la 1864, discuții purtate pe fondul formulării textului normativ și cel al spiritului acestuia.

Opiniile, minoritare de altfel, ale unor practicieni, îndreptate spre aprecierea ca incidentă a procedurii speciale reglementată de art. 1049 - 1053 NCPC și față de uzucapiunile începute sub imperiul Cod civil de la 1864, pornite pe fondul aplicabilității presupuse de existența situațiilor particulare de absență a Cărții funciare, coroborat cu denumirea sugestivă al acestui titlu - „procedura privitoare la înscrierea drepturilor dobândite în temeiul uzucapiunii”, au fost izvorul pentru promovarea unor acțiuni având ca temei *de jure* art. 645, 1846, 1860 și 1860 Cod civil 1864, dar și art. 1049 N.C.P.C. (<http://www.avocatura.com/speta/517072/uzucapiune-judecatoria-sectorul-3-bucuresti.html>), soluțiile pronunțate în cauze fiind critice.

Rațiunea avută în vedere a fost cea potrivit căreia, din interpretarea literală a dispozițiilor art. 1049 și urm. N.C.P.C. ar rezulta posibilitatea analizei posesiilor începute în epoca de vigoare a Codului civil de la 1864 prin prisma condițiilor de drept material ale acestuia, urmând ca sesizarea instanței de judecată să fie realizată potrivit prevederilor NCPC, inclusiv după procedura specială prevăzută la art. 1049 și următoarele.

Astfel, deși posesia a început sub incidența prevederilor Decretului-Lege nr.115/1938, unele instanțe au aplicat procedura specială fără a analiza însă, în mod expres, această problemă de drept. Opinia a rezultat din indicarea, în cuprinsul considerentelor, a normelor cu caracter special.

De asemenea, procedura specială prevăzută de Noul Cod de procedură civilă a fost aplicată și în cauze în care posesia a început sub imperiul prevederilor Codului civil de la 1864 și ale Legii nr. 7/1996.

În motivarea unora dintre aceste soluții, s-a arătat, în esență, că prevederile Noului Cod de procedură civilă sunt aplicabile în raport de data introducerii cererii de chemare în judecată. În ce privește fondul litigiului, sunt aplicabile dispozițiile de drept material în vigoare la data începerii pretensei posesii, dar numai cu privire la îndeplinirea condițiilor posesiei utile.

S-a considerat că dispozițiile art. 1049 și urm. din Noul Cod de procedură civilă nu sunt incompatibile cu uzucapiunea de 30 de ani, începută sub imperiul și supusă dispozițiilor Codului civil de la 1864, chiar dacă, într-adevăr, noile texte procesuale au fost gândite în principal ca o transpunere în plan procesual a condițiilor uzucapiunii extratabulare prevăzute de art. 930 din Noul Cod civil.

Astfel, dispozițiile art. 1050 alin. (3) din Noul Cod de procedură civilă, referitoare la înscrisurile ce trebuie anexate cererii, nu vor fi aplicate integral, automat și nenuanțat, ci vor fi aplicate în mod corespunzător, văzând unde rațiunea textului subzistă față de specificul normelor de drept material aplicabile (*incompatibilitatea pare vădită doar în cazul art. 1050, alin. 3, lit.a* din Noul Cod de procedură civilă, întrucât de cele mai multe ori imobilele în privința cărora se invocă uzucapiunea lungă prevăzută de Cod civ. 1864 nu sunt înscrise în cartea funciară).

Referirea la „Codul civil” cuprinsă în art. 1051 alin. (7) din Noul Cod de procedură civilă trebuie înțeleasă, în sens larg, ca incluzând orice dispoziție de drept material aplicabilă, indiferent de sediul materiei. ([http://old.mpublic.ro/recursuri/2015_civil/rc_02_10_2015.htm-accesat la 26.09.2017](http://old.mpublic.ro/recursuri/2015_civil/rc_02_10_2015.htm-accesat_la_26.09.2017)).

Această confuzie jurisprudențială a chemat Ministerul Public să își exercite prerogativele reglementate prin art. 517 N.C.P.C., în urma cărora Înalta Curte de Casație și Justiție a României a pronunțat Decizia nr. 19/2015 (Complet RIL) prin care a fost admis recursul în interesul legii exercitat de Colegiul de conducere al Curții de Apel Constanța și Colegiul de conducere al Curții de Apel Suceava, tranșându-se în materia interpretării și aplicării prevederilor art. 1050-1053 din Codul de procedură

civilă și art. 56, art. 76 și art. 82 din Legea nr. 71/2011, că procedura specială reglementată de prevederile art. 1050-1053 din Codul de procedură civilă nu este aplicabilă în privința posesiilor începute anterior intrării în vigoare a Codului civil (<https://lege5.ro/Gratuit/ha4taojzgy/decizia-nr-19-2015-privind-examinarea-recursului-in-interesul-legii-exercitat-de-colegiul-de-conducere-al-curtii-de-apel-constanta-si-colegiul-de-conducere-al-curtii-de-apel-suceava-privind-interpreta>).

În lumina acestei abordări, față de posesiile al căror curs a început sub imperiul Codului civil de la 1864, dispozițiile normative de drept material aplicabile sunt cele ale Codului civil de la 1864, însă, sub aspect procesual, sesizarea instanței se va face potrivit dispozițiilor procesuale de drept comun în vigoare, respectiv sub forma unei acțiuni în constatare, în acord cu art. 35 N.C.P.C.

Linia adoptată de instanța supremă dă naștere la inadvertențe, dacă este să o privim în oglindă cu voința legiuitorului și cu paradigma respectării principiilor procesual civile, fiind astfel evident diluată vigoarea principiului activității legii procesual civile care își are sediul materiei în art. 24 NCPC, potrivit căruia toate procesele și executările silite inițiate după intrarea în vigoare a NCPC se află sub imperiul acestor noi reglementări.

Soluția adoptată de instanța supremă, față de contextul soluționării unei acțiuni judiciare având ca obiect „uzucapiune”, lăasă loc unei confuzii între normele de drept material și cele de drept procesual civil care privesc această instituție.

Pentru accesibilitate și claritate se impune sublinierea distincției între normele de drept material civil, care sunt incidente în dependență de momentul începutului cursului prescripției achizitive, și normele de drept procesual civil, care sunt incidente în acord cu cele aflate în vigoare la momentul sesizării instanței de judecată, art. 192 alin. 2 NCPC, în virtutea principiului activității legii procesuale.

Doar respectând și transpunând în practică principiul activității legii procesual civile, ca o coordonată de importanță în perceperea plenară corectă a chestiunii uzucapiunii, rezolvarea problemei este ancorată în principiul de drept „*specialia generalibus derogant*”, potrivit căruia concluzionăm că sub aspect procesual normele speciale derogă de la cele generale (Săuleanu & Rădulețu, 2011).

Așezarea sistematică, în cartea a VI-a privind procedurile speciale, a normelor edictate în conținutul articolelor 1049 și următoarele din noua lege procesual civilă națională, atrăgând eficiența principiului *specialia generalibus derogant*, determină concluzia potrivit căreia procedura specială privitoare la prescripția achizitivă va fi aplicată în detrimentul regulilor de

drept comun, cunoscut fiind că, în ipoteza în care legea generală și cea specială vin în concurs, urmează a fi aplicată legea specială.

Lecturând în întregime cartea a VI-a din noua lege procesual civilă română observăm intenția legiuitorului de a delimita acele situații în care procedura specială este una facultativă în raport de dreptul comun, delimitare care este realizată expres, aspect pe care nu îl întâlnim în situația uzucapiunii, nici sub aspectul momentului temporal al începerii cursului posesiei sau a opțiunii petiționarului între regulile de drept comun și cele ale procedurii speciale la sesizarea instanțelor judecătorești.

Această optică o regăsim și în practica judecătorească recentă (<https://www.jurisprudenta.com/jurisprudenta/speta-c24bqs2/>), cu titlu exemplificativ fiind utilă motivarea dată într-o sentință de speță de către Judecătoria Roșiorii de Vede (http://portal.just.ro/292/SitePages/Dosar.aspx?id_dosar=29200000000032505&id_inst=292), menținută de instanța de control judiciar - Tribunalul Teleorman (http://portal.just.ro/87/SitePages/Dosar.aspx?id_dosar=29200000000032505&id_inst=87), prin care a fost reținut că Noul Cod de Procedură Civilă prevede în materia uzucapiunii o procedură specială reglementată la art. 1049 și urm. NCPC, dispoziții care sunt plasate în cartea a VI-a a Codului intitulată Proceduri Speciale.

„În aceste condiții, dând eficiență principiului *specialia generalibus derogant*, și în aplicarea unei interpretări sistematice a dispozițiilor procesuale, instanța a apreciat că procedura specială privitoare la uzucapiune se va aplica cu prioritate față de normele procesuale de drept comun” (http://portal.just.ro/87/SitePages/Dosar.aspx?id_dosar=29200000000032505&id_inst=87).

Astfel, ca urmare a efectului vechiului principiu amintit, nu se poate considera că cererile referitoare la uzucapiune se pot întemeia pe dispozițiile de drept comun ale Noului Cod de procedură civilă (art. 35, 192 și următoarele NCPC), atâta timp cât același cod prevede în mod expres o procedură specială referitoare exclusiv la cererile ce au ca obiect uzucapiune, respectiv dispozițiile art. 1049 și următoarele NCPC.

Instanța a apreciat că procedura specială prevăzută de art. 1049 și urm. NCPC nu numai că este compatibilă cu uzucapiunile a căror posesie a început sub vechea reglementare civilă, ci trebuie și chiar este obligatoriu să fie aplicată acestora, precum se va aplica tuturor cererilor având ca obiect uzucapiune, indiferent de momentul începerii cursului prescripției achizitive.

Ca atare, este corect fundamentată teoretic opinia potrivit căreia procedura specială reglementată de art. 1049 și următoarele din Noul Cod

de Procedură Civilă este compatibilă și acțiunilor având ca obiect uzucapiunea și ale căror momente de începere a cursului posesiei aflându-se, temporal, sub imperiul vechiului Cod civil, dar mai mult decât atât, reiese în mod pertinent că aceasta are un caracter obligatoriu pentru a fi aplicată tuturor cererilor, în realizare sau constatare, de dobândire a dreptului de proprietate prin uzucapiune, indiferent de momentul în care a fost pornit cursul prescripției achizitive.

În privința inadvertențelor determinate de aspectele tehnice legate de norma procesuală oportună în soluționarea cererilor având ca obiect constatarea dreptului de proprietate ca urmare a îndeplinirii termenelor instituite de legiuitor, apreciem că acest aspect presupune, în principal, doar cerința ca cei chemați să aplice și să interpreteze dreptul să fie ancorați în realitatea socială, economică și administrativ-jurisdicțională a epocii, lăsând deoparte trunchierea prin interpretarea literală, cu efectul golirii de conținut a normei juridice, aspect care presupune curaj și responsabilitate profesională, capacitate de înțelegere și coroborare a specificului târâmului și importanței instituției uzucapiunii, viziune care presupune a fi rezultatul unei sinteze metodologice, ținându-se seamă și de faptul că legea trebuie aplicată și în spiritul său, eficient și suficient, dar și în considerarea scopului pentru care ea a fost creată.

Putem vorbi în mod judicios despre existența unor inadvertențe în materia instituției uzucapiunii cauzate de realitatea legislativă națională care presupune suprapuneri normative, determinând o veritabilă iatrogenie juridică menită să îngreuneze finalitatea prefigurată inițial de legiuitor.

Fără a antama aspectele privitoare la conservarea stării de posesie sau la clandestinitatea posesiei, în continuare, este necesar să tratăm aspectul administrativ privitor la pârghiile efective care să îi asigure posesorului recunoașterea și/sau consolidarea posesiei neechivoce și neclandestine, sigură, neascunsă și exclusivă, prin posibilitatea efectivă a acestuia de a îndeplini acte specifice unui proprietar, sens în care ne referim la deschiderea rolului fiscal sau notarea faptului posesiei în registrele publice cadastrale, pentru ca astfel să nu îi poată fi opusă ascunderea faptului posesiei în raport de proprietarul presupus nediligent.

În acest sens, practica judiciară contemporană a relevat și dezvoltat situații concrete în care a fost considerată posesia ca fiind clandestină prin aceea că reclamantii nu au plătit direct impozitele la stat, câtă vreme însă Administrația Financiară solicită un titlu pentru deschiderea rolului fiscal, această condiție de formă fiind un impediment în posibilitatea efectivă de a asigura publicitatea faptului posesiei în evidențele fiscale publice locale, organele administrației financiare locale substituindu-se *de facto*

legiuitorului și creând un nou regim juridic *ad-hoc* (lex tertia) (<https://legeaz.net/spete-civil-2/uzucapiune-posesie-clandestina-efecte-2o-2007>).

Reglementarea existentă în Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, mai precis art. 63 din Capitolul III, Secțiunea 1, este excesivă și limitativă, în sensul că plata impozitului este datorată doar de proprietarul bunului imobil-teren (*per a contrario* urmează a fi plătită de acesta sau de alte persoane recunoscute de legiuitor că și titulare a acestei obligații), astfel că, implicit, rolul fiscal poate fi deschis doar la solicitarea titularului dreptului de proprietate sau al unui alt drept real, posesorului de bună sau rea credință nefiindu-i recunoscută o astfel de facultate, chiar dacă deschiderea rolului fiscal reprezintă un act declarativ.

Or, această reglementare este prejudiciatoare pentru justițiabilul titular al unei acțiuni în constatarea uzucapiunii, dat fiind că anumite instanțe de judecată, minoritare de altfel, consideră că, atâta timp cât „(...) reclamantul nu s-a înscris la administrația financiară pentru a plăti impozitele și taxele locale aferente terenului. În lipsa unui astfel de act, din care se putea deduce intenția reclamantului de a poseda sub nume de proprietar, instanța reține calitatea de detentor precar a reclamantului” (<https://legeaz.net/spete-civil/uzucapiune-detentie-precara-lipsa-rol-1713-2010>).

Din perspectiva publicității posesiei în evidențele cadastrale constatăm o incompatibilitate formală legată de posibilitatea efectivă de a purcede la notarea în cartea funciară, la cererea persoanei interesate, a faptului posesiei, mai cu seamă în condițiile în care prevederile inițiale ale art. 40, alin. 7 din Legea nr. 7/1996 au suferit modificări majore prin adoptarea Legii 150/2015, fiind exclus mecanismul înregistrării posesiei „(...) *in lipsa actelor de proprietate asupra terenurilor, la cererea persoanelor interesate* (...)” (<http://www.ocpig.ro/precizari/Adresa13223.pdf>), fiind instituită, *ope legis*, luarea în evidență a posesorului doar în contextul înregistrării sistematice, deci nu la solicitarea posesorului sau a oricărei persoane interesate, ci la acea etapă temporală în care U.A.T.-ul unde se află bunul contractează finanțarea în cadrul Programului național de cadastru și carte funciară (P.N.C.C.F.) în vederea înregistrării gratuite a imobilelor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, cu realizarea planului cadastral al imobilelor și deschiderii cărților funciare la nivelul tuturor unităților administrativ-teritoriale (<http://www.ancpi.ro/pnccf/documente/HG-294-cadastru-si-carte-funciar-2015-2023>), „*sub condiția prezentării următoarelor documente* (***, 2016):

a) fișa de date a imobilului semnată de către posesorul imobilului și de către persoana autorizată să efectueze lucrările de înregistrare sistematică;

b) adeverința eliberată de autoritățile administrației publice locale, care atestă faptul că:

(i) posesorul este cunoscut că deține imobilul sub nume de proprietar;

(ii) imobilul nu face parte din domeniul public sau nu a fost înscris în evidențe ca fiind în domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale.

(2) Dispozițiile alin. (1) sunt aplicabile inclusiv imobilelor care au fost înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, din regiunile unde au fost aplicate prevederile Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 95 din 27 aprilie 1938, abrogat prin Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, în situația în care proprietarii nu sunt identificați cu ocazia realizării interviurilor pe teren, însă sunt identificați posesorii imobilelor din zonele foste necooperativizate, precum și imobilelor situate în intravilanul localităților care au făcut obiectul legilor de restituire a proprietăților funciare.

(3) Posesia de fapt înscrisă în documentele tehnice potrivit alineatelor anterioare se notează în cărțile funciare deschise ca urmare a finalizării înregistrării sistematice.

(4) În cazul imobilelor situate în extravilanul localităților din zonele care nu au făcut obiectul aplicării legilor fondului funciar, procedura de emitere a certificatului prevăzut la alin. (8) nu este aplicabilă.

(5) Posesia notată în cartea funciară și efectele juridice ale acesteia pot fi dobândite în temeiul actelor juridice între vii, translativ sau constitutive, încheiate în formă autentică, inclusiv prin măsuri de executare silită sau pentru cauză de moarte, care se notează în cartea funciară.

(6) Ultimul posesor notat în cartea funciară va beneficia de intabularea dreptului său de proprietate, din oficiu, la împlinirea termenului de 3 ani, în condițiile prevăzute la alin. (7), ca efect al joncțiunii posesiilor anterioare cu posesia sa.

(7) În toate cazurile în care s-a notat posesia în cartea funciară și nu a fost eliberat certificatul prevăzut la alin. (8), dreptul de proprietate va putea fi intabulat ulterior, în următoarele condiții:

a) 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;

b) în baza actului de proprietate, ca urmare a dobândirii dreptului de proprietate prin oricare dintre modalitățile prevăzute de lege.

(8) *La împlinirea unui termen de 90 de zile de la data deschiderii din oficiu a cărților funciare, posesorii imobilelor situate în intravilanul localităților, înscrși în cărțile funciare în condițiile alin. (12), pot solicita notarului public competent eliberarea certificatului de înscriere a posesorului ca proprietar.*

Eliberarea certificatului de către notarul public se face pe baza următoarelor documente:

- a) extras de carte funciară pentru informare;*
- b) declarația pe propria răspundere a posesorului, dată în formă autentică, prin care acesta declară că:*
 - (i) posedă imobilul sub nume de 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;*
 - (vii) înscrisul doveditor al posesiei provine de la părțile semnatare ale acestuia; în cazul în care nu există înscris doveditor, va declara că nu deține și nu are cunoștință de existența unui astfel de înscris;*
- c) înscrisul doveditor al posesiei, indiferent de forma în care este întocmit, atunci când acesta există;*
- d) copie de pe actele de identitate și de stare civilă.*

(9) *În baza certificatului prevăzut la alin. (8) se dispune, la cererea părții interesate, intabularea dreptului de proprietate în cartea funciară.*

(10) *În cazul în care a fost formulată cerere de rectificare a documentelor tehnice privind contestarea calității de posesor, notată în cartea funciară, precum și în situația în care ulterior înființării cărții funciare a fost notată o acțiune civilă în contestarea acestei calități, procedura de emitere a certificatului prevăzut la alin. (8) nu este aplicabilă. În acest caz, până la soluționarea definitivă a litigiilor, în cartea funciară rămâne notată posesia.*

(11) *Deținătorii imobilelor care fac obiectul înregistrării sistematice, precum și emitenții înscrisurilor puse la dispoziție în vederea întocmirii documentelor tehnice prevăzute la art. 12 alin. (1) răspund pentru legalitatea, autenticitatea și exactitatea datelor cuprinse în acestea, în condițiile legii.*

(12) *Angajații oficiului teritorial nu răspund în ceea ce privește prima înregistrare sistematică a imobilelor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.*

(13) *Dispozițiile alin. (1), (4), (8), (10) și (11) nu se aplică imobilelor din patrimoniul statului sau al unității administrativ-teritoriale, care se înscriu în baza actelor juridice prevăzute de lege.*

(14) *În cazul în care, cu prilejul efectuării măsurărilor cadastrale cu privire la imobile situate în extravilan, care au făcut obiectul legilor fondului funciar, se constată că suprafața din măsurători este mai mare decât suprafața din actul de proprietate, diferența de teren rămâne la dispoziția comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, caz în care se va înscrie provizoriu dreptul de proprietate în favoarea unității administrativ-teritoriale.*

(15) *În cazul imobilelor ai căror proprietari, posesori sau alți detentori precari, astfel cum sunt definiți la art. 918 din Codul civil, nu pot fi identificați cu ocazia efectuării din oficiu a lucrărilor de înregistrare sistematică, precum și în lipsa documentelor prevăzute la alin. (1) cu privire la calitatea de posesor, dreptul de proprietate se va înscrie provizoriu în favoarea unității administrativ-teritoriale. În acest caz, dreptul de proprietate va putea fi intabulat ulterior, la cererea titularului dreptului de proprietate asupra imobilului, în baza unei documentații care va cuprinde:*

a) identificarea imobilului în planul cadastral, în scopul de a certifica faptul că imobilul din actul de proprietate corespunde cu cel din plan;

b) actul care atestă dreptul de proprietate;

c) certificatul prin care se atestă că imobilul este înregistrat în evidențele fiscale sau, după caz, în registrul agricol, eliberat de primarul unității administrativ-teritoriale unde este amplasat acest imobil”.

Vorbim de o incompatibilitate formală doar în condițiile în care practica administrativă contemporană a instituțiilor etatice descentralizate denotă subiectivism și partizanat menit la sporirea patrimoniului privat sau public al unităților administrativ-teritoriale, astfel că, în privința condițiunii impuse de art. 13, alin. 1, lit. b din Legea nr. 7/1996R, respectiv adeverința emisă de autoritățile administrației publice locale prin care este atestat că posesorul este cunoscut public ca fiind proprietar, o putem privi drept o utopie, o veritabilă fantasmagorie, care îi frânge posesorului posibilitatea legală conferită de art. 931 N.C.C., modificările legii cadastrului, respectiv prevederile Ordinului ANCPI nr. 700/2014 instituind condiții străine de normele Codului civil, fără de care realizarea publicității faptului posesiei în raport de adversar și terți nu este posibilă.

Ne întrebăm retoric, cum poate obține un posesor acest certificat față de bunul imobil pe care îl posedă și al cărui proprietar este decedat, fără succesori, atâta timp cât odată aplicat pentru eliberarea acestuia, UAT-ul și-ar exercita prerogativele de declarare a vacanței succesoriale, în scopul intrării în propriul patrimoniu al acestui bun, în detrimentul cetățeanului, în condițiile în care funcționarul public care va fi investit cu soluționarea cererii de eliberare a certificatului prevăzut la art. 13, alin. 1, lit. b din Legea nr. 7/1996R, este ținut de obligația profesională de a depune toate diligențele în interesul public al statului?!

Noul Cod civil reglementează în esență facultatea posesorului de a apela la instituțiile etatice pentru a-și transforma, pe cale administrativă, posesia în proprietate, sub condiția termenilor și caracterelor posesiei, fără a indica momentele, programele sau proiectele guvernamentale care ar avea un caracter de temporalizare a demersului, viziune care însă este contrazisă și contracarată, în situația dată de modificările aduse Legii nr. 7/1996 de către Legea nr. 150/2015 prin care adoptarea Programului național de cadastru și carte funciară (PNCCF) în scopul înregistrării gratuite a imobilelor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, realizării planului cadastral al imobilelor și deschiderii cărților funciare la nivelul tuturor unităților administrativ-teritoriale, potrivit cu Hotărârea de Guvern nr. 294/2015, a consacrat la nivel normativ faptul că înregistrare sistematică cadastrală se efectuează la nivelul unităților administrative-teritoriale (U.A.T.), fără a putea exista posibilitatea ca persoanele fizice sau juridice să solicite individual acest lucru sau în afara proiectului dat.

Astfel că, din lecturarea textului art. 13 din Legea nr. 6/1997R, dar și a celorlalte norme care privesc subiectul analizat, reiese fără putința de tăgadă că în afara contextului înregistrării sistematice, derulate în virtutea includerii anumitor UAT-uri de la nivelul unui anume județ în sistemul de finanțare și organizare PNCCF, nu se poate proceda la înscrierea ca proprietar sau posesor a unei persoane fizice sau juridice care exercită posesia asupra unui bun imobil, cadrul care intră în contradicție cu voința legislatorului avută în momentul adoptării Noului Cod civil, încălcând flagrant dreptul de proprietate. Iar dacă ar fi să ne raportăm la art. 41, alin. 8 din Legea nr. 6/1997R, observăm că prin textul acesta reglementează faptul că, „(...) în cazul proprietății private, în lipsa actelor de proprietate asupra terenurilor, la cererea persoanelor interesate, se va putea nota posesia în baza documentelor prevăzute la art. 13 alin. (8) lit. c) -f) și a unei documentații cadastrale” (<http://www.euroavocatura.ro/print2.php?Print2=lege&idItem=1255>), am interpreta în direcția menținerii de către legiuitor a posibilității posesorului de a se adresa individual și dincolo de proiecte și programe superioare voinței sale în vederea notării posesiei sale, lucru care nu poate fi însă realizat motivat de faptul că îndreptându-ne spre analiza textului de destinație arătat de normă, respectiv art. 13, alin. 8, lit. c-f din Legea nr. 6/1997, observăm că dincolo de litera „d” nu avem alte alineate, considerent care în practica cadastrală va îmbrăca forma unei respingeri.

Departajarea și prioritizarea anumitor unități administrativ-teritoriale în realizarea etapizată a cadastrului general pe fondul specificului PNCCF a dat naștere la un val de măsuri jurisdicționale locale de

inventariere în patrimoniul public sau privat a unității, într-o manieră abuzivă, a bunurilor imobile aflate însă în posesia unor privați, situație aflată într-o progresie geometrică, lipsește persoanele fizice sau juridice de oportunitatea legală de a beneficia de uzucaparea și înregistrarea gratuită a imobilelor pe care le dețin în Cartea funciară a UAT.

A nu recunoaște posibilitatea individuală a privaților să solicite această înregistrare, pe cont propriu, în afara Programului național de cadastru și carte funciară, echivalează, evident, cu neaplicarea legii, aici referindu-ne la prevederile Codului civil, mai ales în contextul în care această posibilitate este recunoscută doar acelor persoane care primesc, ca efect al joncțiunii de posesie, de la decuius, în procedura succesorală, posesia asupra unui bun, pentru aceștia fiind recunoscută înscrierea în cartea funciară a posesorului ca proprietar, cu consecința emiterii certificatului de moștenitor (***, 2013).

Motivația inițială în adoptarea acestor modificări legislative a constituit-o accelerarea procedurii de înregistrare a imobilelor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, prin simplificarea procedurilor de înregistrare, dar și creșterea numărului imobilelor înregistrate în sistemul de cadastru și carte funciară, însă Programul național de cadastru și carte funciară se finanțează treptat, în condițiile legii, astfel că doritele lucrări de înregistrare sistematică inițiate de unitățile administrativ-teritoriale reprezintă impedimente pentru titularul dreptului, respectiv proprietar, titular al unui drept real asupra imobilului sau posesor.

Toate aceste neajunsuri, prezentate sintetic în rândurile de mai sus, în practică reprezintă reale impedimente în exercitarea drepturilor consfințite în legislația națională, motivat de antagonismul promovat la nivel de normă juridică ori de inadvertențele și suprapunerea normelor, respectiv a procedurilor față de instituția uzucapiunii imobiliare tabulare.

Bibliografie

Lucrări și monografii de referință:

***, Legislația privind cadastrul și publicitatea imobiliară. (2016), București: Editura C. H. Beck.

***, Uniunea Națională a Notarilor Publici. (2013). *Culegere de practică notarială*, București: Editura Notarom.

Săuleanu, L. & Rădulețu, S. (2011). *Dicționar de termeni și expresii juridice latine*, București: Editura C. H. Beck.

Site-uri web accesate:

http://old.mpublic.ro/recursuri/2015_civil/rc_02_10_2015.htm.
http://portal.just.ro/292/SitePages/Dosar.aspx?id_dosar=29200000000032505&id_inst=292.
http://portal.just.ro/87/SitePages/Dosar.aspx?id_dosar=292000000000032505&id_inst=87.
<http://www.ancpi.ro/pnccf/documente/HG-294-cadastru-si-carte-funciara-2015-2023.pdf>.
<http://www.avocatura.com/speta/517072/uzucapiune-judecatoria-sectorul-3-bucuresti.html>.
<http://www.euroavocatura.ro/print2.php?print2=lege&idItem=1255>.
<http://www.ocpigj.ro/precizari/Adresa13223.pdf>.
<https://lege5.ro/Gratuit/ha4taojzgy/decizia-nr-19-2015-privind-examinarea-recursului-in-interesul-legii-exercitat-de-colegiul-de-conducere-al-curtii-de-apel-constant-a-si-colegiul-de-conducere-al-curtii-de-apel-suceava-privind-interpreta>.
<https://legeaz.net/spete-civil/uzucapiune-detentie-precara-lipsa-rol-1713-2010>.
<https://legeaz.net/spete-civil-2/uzucapiune-posesie-clandestina-efecte20-2007>.
<https://www.jurisprudenta.com/jurisprudenta/speta-c24bqs2/>.