

## Efectele Deciziei nr. LXXXVI (86) din 10 decembrie 2007 a Înaltei Curți de Casație și Justiție – Secțiile Unite<sup>1</sup>

Lect.univ. drd. Laura M. STĂNILĂ  
Lect.univ. drd. Sergiu I. STĂNILĂ  
Universitatea de Vest Timișoara

*The article analyses the implications brought along by decision no. LXXXVI (86)/2007, pronounced by the High Court of Cassation and Justice - United Sections, which admitted the referral in the interests of the law declared by the General Prosecutor of the Prosecutor's Office attached to the High Court of Cassation and Justice, by which it was decided that, in case of adverse possession begun under the Law Decree and completed after the enforcement of Law no.7/1996, the declaratory actions for the acquisition of the right of property by means of usucapion, under Land Register, are governed by the provisions of the former law, namely the Law Decree no. 115/1938.*

*The authors consider that the Supreme Court's decision – which appeared rather late – burdens the acquisition of the right of property by means of adverse possession, in the regions governed by the Land Register also before 1996, the sanctioning of the owner who, through non-use, should lose the interest in land, which, in many cases, lacks content.*

Prin Decizia nr. LXXXVI (86) pronunțată la data de 10 decembrie 2007 în dosar nr. 55/2007, Înalta Curte de Casație și Justiție – Secțiile Unite, a admis recursul în interesul legii declarat de Procurorul General al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție și a dispus: „(...) Stabilește că, în situația prescripțiilor achizitive începute sub imperiul Decretului-Lege și împlinite după intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996, acțiunile în constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune în regim de carte funciară sunt guvernate de dispozițiile legii vechi, respectiv ale Decretului-Lege nr. 115/1938”.

La o analiză sumară, putem afirma doar că, potrivit prevederilor art. 329 alin. 3 C.pr.civ., decizia pronunțată de instanța supremă este obligatorie pentru instanțele de judecată, însă doar pentru viitor, fără a produce efecte asupra hotărârilor judecătorești pronunțate deja ori asupra situației părților din litigiile respective. În cele ce urmează vom demonstra însă că efectele deciziei analizate sunt mult mai profunde.

Starea de fapt care a condus la formularea căii extraordinare de atac de către Procurorul General al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație de Justiție a reprezentat-o practica judiciară inconstantă după anul 1996, în materia cererilor de chemare în judecată având ca obiect constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin prescripție achizitivă (uzucapiune) în zonele în care au existat cărțile funciare reglementate de Decretul-Lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare<sup>2</sup>.

S-a constatat astfel că, 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

---

<sup>1</sup> Publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 697 din 14 octombrie 2008.

<sup>2</sup> Publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 95 din 27 aprilie 1938.

aplicat prevederile Decretului-Lege nr. 115/1938, dacă prescripțiile achizitive s-au împlinit după intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare<sup>3</sup>.

În acest sens, unele instanțe au considerat că după intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996 sistemele de publicitate anterioare și-au încetat aplicabilitatea, fiind înlocuite de un nou și unic sistem cu trăsături distincte, care nu mai consacră cazurile speciale de dobândire a proprietății prin uzucapiune înscrise în art. 27 și art. 28 din Decretul-Lege nr. 115/1938.

În consecință, făcându-se referire la dispozițiile Legii nr. 7/1996, s-a considerat că toate acțiunile în uzucapiune înregistrate după intrarea în vigoare a acestei legi pot fi soluționate numai pe baza dispozițiilor Codului civil, indiferent de momentul începerii ori împlinirii termenului de prescripție achizitivă.

Alte instanțe, dimpotrivă, s-au pronunțat în sensul că până la finalizarea lucrărilor cadastrale și a registrului de publicitate imobiliară pe teritoriul fiecărui județ, în regiunile de carte funciară supuse sistemului reglementat de Decretul-Lege nr. 115/1938, vor fi aplicate în continuare dispozițiile acestui act normativ.

Ca urmare, fiind sesizate după intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996 cu acțiuni având ca obiect constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune, aceste instanțe și-au întemeiat soluțiile pe dispozițiile art. 27 și art. 28 din Decretul-Lege nr. 115/1938.

În motivarea acestui punct de vedere s-a relevat că posesia exercitată sub imperiul acestui act normativ poate produce exclusiv efectele recunoscute de la data începerii sale, indiferent de momentul împlinirii termenului, întrucât persoanele care tind să uzucapeze își supun acțiunile reglementărilor în vigoare la acel moment, neputând să prevadă eventualele modificări legislative ce vor surveni până la împlinirea termenului de prescripție achizitivă.

Instanța supremă, prin decizia pronunțată, a validat acest din urmă punct de vedere, apreciind că, în absența unor dispoziții cu caracter tranzitoriu, care să stabilească raportul dintre legea veche (normele cuprinse în art. 27 și art. 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<sup>4</sup>, cu referire la art. 56 alin. 1<sup>5</sup> și art.

---

<sup>3</sup> Publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996. Republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 201 din 3 martie 2006, dându-se textelor o nouă numerotare.

<sup>4</sup> Potrivit prevederilor art. 69 alin. 2 și 3, „la data finalizării lucrărilor de cadastru general și a registrelor de publicitate imobiliară pentru întreg teritoriul administrativ al unei unități administrativ-teritoriale își încetează aplicabilitatea, pentru teritoriul respectiv, următoarele dispoziții legale: (...) Decretul-Lege nr. 115 din 27 aprilie 1938 pentru unificarea dispozițiilor referitoare la cărțile funciare, publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 95 din 27 aprilie 1938, cu modificările ulterioare; - Legea nr. 242 din 12 iulie 1947 pentru transformarea cărților funciare provizorii din vechiul Regat în cărți de publicitate funciară, publicată în Monitorul Oficial nr. 157 din 12 iulie 1947, cu modificările ulterioare (...). (3) După definitivarea cadastrului la nivelul întregii țări, se abrogă: (...).

- Decretul-lege nr. 115 din 27 aprilie 1938 pentru unificarea dispozițiilor referitoare la cărțile funciare, publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 95 din 27 aprilie 1938, cu modificările ulterioare;

- Legea nr. 242 din 12 iulie 1947 pentru transformarea cărților funciare provizorii din vechiul Regat în cărți de publicitate funciară, publicată în Monitorul Oficial nr. 157 din 12 iulie 1947, cu modificările ulterioare; (...).”

<sup>5</sup> Potrivit prevederilor art. 56 alin. 1, „înscrierile făcute în conformitate cu actele normative în vigoare în registrul de transcripțiuni și inscripțiuni, în cărțile funciare și în cărțile de publicitate funciară, înainte de data intrării în vigoare a prezentei legi, își vor produce și după această dată efectele prevăzute, cu excepția cazurilor în care drepturile de proprietate și celelalte drepturi reale au fost afectate în orice mod prin efectul legii”.

58 alin. 1<sup>6</sup> din Legea nr. 7/1996 republicată, făcându-se aplicarea principiului „*tempus regit actum*”.

Salutând soluția pronunțată de instanța supremă sub aspectul reglementării într-un fel sau altul a aplicării uniforme a legii, dar criticând momentul la care a fost ea pronunțată, având în vedere că au trecut mai bine de 10 ani de la intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996, nu putem să nu remarcăm și alte consecințe pe care aceasta le determină.

Astfel, până la intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996, în România au funcționat 4 sisteme de publicitate imobiliară, respectiv sistemul de publicitate al registrelor de transcripțiuni și înscripțiuni, denumit și sistemul publicității personale aplicat în Muntenia, Moldova, Oltenia și Dobrogea, sistemul cărților funciare denumit și sistemul publicității reale, aplicat în Transilvania, Banat și nordul Moldovei (Bucovina), sistemul cărților de publicitate imobiliară<sup>7</sup> (aplicat în București și vecinătăți) și sistemul cărților de evidență funciară<sup>8</sup>. Limitându-ne doar la primele două, care interesează studiul nostru, reiterăm că prescripția achizitivă, respectiv uzucapiunea, cunoștea o reglementare diferită: în cadrul sistemului de publicitate personală erau aplicabile prevederile Codului Civil care reglementau cele două tipuri de uzucapiune, de 10 până la 20 de ani și, respectiv, cea de 30 de ani, în timp ce în cadrul sistemului de publicitate reală erau aplicabile prevederile art. 27 și art. 28 din Decretul-Lege nr. 115/1938<sup>9</sup>.

Problemele apărute în practica judiciară după anul 1996 au fost generate de reglementarea nouă, Legea nr. 7/1996 (care a extins la nivelul întregii țări sistemul de publicitate al cărților funciare) nemai conținând nici o prevedere distinctă în materie de uzucapiune. Astfel, începând cu data de 26 iunie 1996<sup>10</sup>, regimul prescripției achizitive era reglementat de prevederile Codului Civil. Cu toate acestea, potrivit prevederilor art. 72 alin. 2 din Legea nr. 7/1996 (prima formă adoptată), continua să se aplice și Decretul-Lege nr. 115/1938 până în momentul finalizării lucrărilor de cadastru în fiecare județ, încetarea aplicabilității acestuia realizându-se progresiv, pentru fiecare județ în parte.

---

<sup>6</sup> Potrivit art. 58 alin. 1, „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.”

<sup>7</sup> Reglementat de Legea nr. 242/1947 pentru transformarea cărților funciare provizorii din Vechiul Regat în cărți de publicitate funciară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 157 din 12 iulie 1947, abrogată la data finalizării lucrărilor de cadastru.

<sup>8</sup> Reglementat de Decretul-Lege nr. 163/1946 pentru înlocuirea provizorie cu cărți de evidență funciară a cărților funciare distruse, sustrase sau pierdute, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 14 martie 1946.

<sup>9</sup> Potrivit art. 27 „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”. Potrivit art. 28, „cel ce a posedat un bun nemișcător în condițiunile legii, timp de 20 ani, după moartea proprietarului înscris în cartea funciară, va putea cere înscrierea dreptului uzucapat. De asemenea, va putea cere înscrierea dreptului său, cel ce a posedat un bun nemișcător în condițiunile legii, timp de 20 ani, socotiți de la înscrierea în cartea funciară a declarațiunii de renunțare la proprietate”.

<sup>10</sup> Potrivit art. 72 alin. 1 din Legea nr. 7/1996 (prima formă adoptată), acest act normativ a intrat în vigoare în termen de 90 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României. Având în vedere că publicarea s-a realizat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, data intrării în vigoare este 26 iunie 1996.

În zonele supuse sistemului de publicitate al registrelor de transcripțiuni și inscripțiuni nu au apărut nici un fel de probleme, întrucât uzucapiunea ca mod de dobândire a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile era reglementată în continuare tot de prevederile Codului Civil. În celelalte zone însă, în care funcționase sistemul cărților funciare, practica instanțelor judecătorești a devenit inconstantă, întrucât uzucapiunea cunoștea două reglementări diferite. La această situație a contribuit și interpretarea pe care unele instanțe au dat-o prevederilor art. 60 din Legea nr. 7/1996 (prima formă), potrivit căroră „*acțiunile introduse în temeiul art. 22, 23, 27, 28 și 34-40 din Decretul-Lege nr. 115 din 27 aprilie 1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, aflate în curs de judecată la data intrării în vigoare a prezentei legi, se vor soluționa potrivit dispozițiilor legale sus-menționate. Hotărârile judecătorești definitive, prin care s-au admis aceste acțiuni, vor fi înscrise în cartea funciară*”. Per a contrario, s-a interpretat că acțiunile introduse în temeiul acestor texte legale (cu precădere art. 27 și art. 28 din Decret), formulate după intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996, vor fi soluționate potrivit prevederilor legii noi, respectiv Codului Civil. În acest sens, s-a stabilit în practica judiciară că posesia exercitată timp de 30 de ani, începând cu anul 1960 conduce la dobândirea prin uzucapiune a dreptului de proprietate asupra imobilului situat în Cluj-Napoca, înscris în CF nr. 3943 Cluj-Napoca, nr.top. 391, cererea fiind argumentată pe prevederile Codului Civil<sup>11</sup>.

Această interpretare este de preferat în foarte multe situații în care petentul nu poate face dovada îndeplinirii condițiilor cerute de prevederile art. 27 și art. 28 din Decretul-Lege. Spre pildă, cazul de uzucapiune extratabulară în care petentul trebuie să facă dovada că a posedat bunul imobil timp de 20 de ani după moartea proprietarului tabular înscris în cartea funciară, ridică mai multe probleme în practică: mai întâi, există multe situații în care nu se poate face dovada morții proprietarului tabular, acesta fiind plecat din localitate sau din țară de o perioadă îndelungată de timp, nemaiștiindu-se nimic despre el. În lipsa unui certificat de deces, petentului nu îi rămâne decât posibilitatea de a recurge la procedura declarării judecătorești a morții, precedată de declararea judecătorească a dispariției, procedură excesiv de anevoioasă și riscantă sub aspectul consecințelor pe care le produce. Dacă trece peste acest impediment, petentul se poate întâlni (situațiile sunt numeroase în practică) cu ipoteza în care nu cunoaște moștenitorii proprietarului tabular decedat, împotriva căroră trebuie să promoveze cererea de chemare în judecată cu caracter contencios. Lipsa moștenitorilor, declararea succesiunii ca fiind una vacantă, intrarea acesteia în patrimoniul Statului Român (în domeniul privat), intabularea Statului român ca proprietar în cartea funciară a imobilului este de asemenea o procedură anevoioasă care poate da naștere unor soluții de respingere a cererii de constatare a dobândirii dreptului de proprietate prin prescripție achizitivă, motivat de faptul că împotriva statului nu se poate uzucapa. Firește și acest impediment poate fi trecut, Statului român recunoscându-i-se doar o vocație de moștenitor, urmând a sta în proces în calitate de pârât, acțiunea fiind admisă dacă sunt îndeplinite celelalte condiții prevăzute de lege. Tot aici am aminti, drept alternativă, prevederile art. 130 din Decretul-Lege nr. 115/1938, potrivit căroră cererea de chemare în judecată având ca obiect constatarea

---

<sup>11</sup> Curtea de Apel Cluj-Napoca, Secția Civilă, decizia nr. 1731/13.10.1999, publicată în Aurelia RUSU, *Publicitate imobiliară. Cărțile funciare. Practică judiciară*, Editura Hamangiu, București, 2006, pag. 274. În același sens a se vedea și T. DÂRJAN, *Notă (aprobativă) la decizia nr. 1731 din 13 octombrie 1999 a Curții de Apel Cluj-Napoca, Secția Civilă*, în Revista Dreptul nr. 12/2000, pag. 113-117. Pentru soluții contrare, în sensul aplicabilității prevederilor Decretului-Lege nr. 115/1938, a se vedea Curtea de Apel Brașov, Secția Civilă, decizia nr. 546/R/13 aprilie 2001 publicată în Aurelia RUSU, *op.cit.* pag. 270, Curtea de Apel Brașov, Secția Civilă, decizia nr. 940/R/18 iunie 2001 publicată în Aurelia RUSU, *op.cit.* pag. 272.

dobândirii prin uzucapiune a dreptului de proprietate asupra unui imobil întemeiată pe dispozițiile art. 28 alin. 1 din Decretul-Lege nr. 115/1938 ar avea un caracter necontencios, în ipoteza inexistenței moștenitorilor proprietarului tabular decedat<sup>12</sup>.

Spre deosebire, regimul juridic al uzucapiunii în accepțiunea Codului Civil este unul mult mai permisiv, prescripția achizitivă fiind într-adevăr o sancțiune împotriva proprietarului care prin neuz își pierde dreptul său real.

Decizia nr. LXXXVI (86) a Înaltei Curți de Casație și Justiție – Secțiile Unite stabilește însă în mod clar aplicațiunea exclusivă a prevederilor Decretului-Lege nr. 115/1938 în cazul tuturor cererilor de chemare în judecată având ca obiect dobândirea dreptului de proprietate asupra unui imobil prin uzucapiune, dacă posesia a început să curgă înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996 și s-a împlinit după această dată. Firește, se dă eficiență unui principiu de drept, firește se apreciază că persoanele care tind să uzucepeze nu pot să prevadă eventualele modificări legislative ce vor surveni până la împlinirea termenului de prescripție achizitivă, însă situația acestor persoane este mult îngreunată. În ipoteza în care nu pot dovedi îndeplinirea condițiilor art. 28 alin. 1 din Decretul-Lege nr. 115/1938, deși posedă imobilul respectiv de o perioadă de timp îndelungat, posesia fiind una utilă, nu le rămâne decât să aștepte împlinirea termenelor de posesie reglementate de Codul Civil, considerând începerea posesiei ulterior intrării în vigoare a Legii nr. 7/1996. Această soluție nu poate fi însă acceptată, întrucât creează o situație incertă a dreptului de proprietate, constituind o piedică a dinamicii circuitului civil: proprietarul, posesorul imobilului, nu va putea dispune de bunul imobil, întrucât nu va putea să își dovedească dreptul de proprietate.

În fine, decizia pronunțată de instanța supremă consacră un caz de ultraactivitate a unui act normativ, stabilit printr-o decizie a unei instanțe judecătorești. Deși la un moment dat Decretul-Lege nr. 115/1938 va fi abrogat, finalizându-se lucrările de cadastru general la nivelul întregii țări, vor exista situații în care el va continua să se aplice, ca efect al deciziei instanței supreme, respectiv acelor acțiuni având ca obiect constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune în care posesia a început să fie exercitată înainte de 1996 și s-a împlinit după această dată. Or, este binecunoscut principiul activității legii, aceasta producând efecte doar între momentul intrării ei în vigoare și, respectiv, momentul ieșirii ei din vigoare, excepțiile de ultraactivitate fiind recunoscute numai prin lege și exclusiv în materie penală.

Fără a avea pretenția că am epuizat discuția pe marginea efectelor hotărârii judecătorești analizate și deschiși criticilor pertinente în această materie, considerăm că soluția instanței supreme – venită oarecum târziu – îngreunează procedura de dobândire a dreptului de proprietate prin prescripție achizitivă, în zonele în care au funcționat cărțile funciare și anterior anului 1996, sancțiunea proprietarului, care prin neuz ar trebui să piardă dreptul real imobiliar, rămânând de foarte multe ori lipsită de conținut. Firește, studiul nostru vizează doar acele situații în care sunt îndeplinite cerințele unei posesii utile, petentul întâlnind impedimentele descrise mai sus.

---

<sup>12</sup> În acest sens a se vedea V. LĂZĂRESCU, S. BONTA, *Procedura intabulării uzucapiunii de 20 de ani începută după moartea proprietarului înscris în cartea funciară*, în R.R.D. nr. 2/1970, pag. 95-97; Tribunalul județean Arad, Secția civilă, decizia nr. 407/1990, nepublicată, culeasă de Ana BOAR, *Uzucapiunea. Prescripția, posesia și publicitatea drepturilor*, Editura Lumina Lex, București, 1999, pag. 252.