

SITUAȚIA POSESORULUI DE BUNĂ-CREDINȚĂ ÎN INTERVALUL DE TIMP ÎN CARE AU FOST ÎN VIGOARE LEGILE NR.58 ȘI 59 DIN 1974

Lect. univ. drd. **Felician Cotea**
Universitatea „1 Decembrie 1918” - Alba Iulia

Studiul își propune să analizeze posibilitatea ca o persoană de bună-credință să invoce modalitatea de dobândire a dreptului de proprietate care este prescripția achizitivă de scurtă durată, în intervalul de timp în care au fost în vigoare Legile nr.58 și 59 din 1974.

Concluzia la care ajungem este aceea că în intervalul de timp vizat curgerea prescripției achizitive nu a fost întreruptă, astfel că posesori pot să invoce dobândirea unor drepturi reale prin intermediul acestei instituții, funcție de împrejurarea dacă posesia lor a avut sau nu a avut ca temei un just titlu.

Problema efectelor uzucapiunii, respectiv a dobândirii dreptului de proprietate ori a altor drepturi reale asupra terenurilor de către posesorul de bună-credință și în aceeași măsură și de posesorul de rea-credință în cazul uzucapiunii de lungă durată, ridică numeroase semne de întrebare dacă ne raportăm la intervalul de timp în care au fost în vigoare Legea nr.58/1974 privind sistematizarea teritoriului și localităților urbane și rurale și Legea nr. 59/1974 cu privire la fondul funciar, care în art.30, respectiv 44 (după modificarea care i-a fost adusă prin Decretul nr.112 din 29 martie 1984) interziceau dobândirea proprietății printr-o altă modalitate decât moștenirea legală. În legătură cu aceste acte normative se pune întrebarea dacă buna-credință a posesorului a mai produs sau nu efecte juridice transmițătoare de drepturi reale.

Până la sfârșitul anului 1989, când prin Decretul-lege nr.1/1989 și Decretul-lege nr.9/1989 (în ceea ce privește art.40) au fost abrogate cele două acte normative, atât doctrina¹ cât și în practica judiciară², au îmbrățișat ideea că odată cu intrarea lor în vigoare terenurile au fost scoase din circuitul civil, iar cursul prescripției achizitive în ceea ce îl privește pe posesorul de bună-credință a fost întrerupt, cu precizarea că instanțele de judecată mai puteau să constate dobândirea dreptului de proprietate doar pentru prescripțiile ale căror termene s-au împlinit până la intrarea în vigoare a legislației restrictive³, cele începute și neîmplinite încă „rămânând fără efect”⁴.

După anul 1990, punctele de vedere ale doctrinei și practici judiciare au fost împărțite între cei care atribuiau Legilor nr.58 și 59 din 1974 un efect întreruptiv de prescripție achizitivă și cei care considerau că aceasta a continuat să curgă în favoarea posesorului de bună-credință.

Cei care cred că posesorii, fie ei și de bună-credință, nu mai pot să beneficieze de efectele prescripției achizitive începută, dar neîmplinită până la intrarea celor două legi în vigoare și care

¹ C. Stătescu, C. Bârsan, „Drept civil. Drepturile reale”, București, 1988, p.276-277, T. Ionașcu, S. Brădeanu, „Drepturile reale principale în RSR”, Editura Academiei RSR, București, 1978, p.183.

² Tribunalul Suprem, sec. civ., decizia nr.49/1980, în „Culegere de decizii ale Tribunalului Suprem pe anul 1980”, Editura Științifică și Enciclopedică, București, 1981, p.43, Tribunalul Suprem, sec. civ., decizia nr.618/1985, în I.G. Mișuță „Repertoriu de practică judiciară în materie civilă a Tribunalului Suprem și a altor instanțe judecătorești pe anii 1980-1985”, Editura Științifică și Enciclopedică”, București, 1986, p.75.

³ Tribunalul Suprem, în componerea prevăzută de art.39 al.2 și 3 din legea pentru organizarea judecătorească, decizia nr.11/1976, în I.G. Mișuță „Repertoriu de practică judiciară în materie civilă a Tribunalului Suprem și a altor instanțe judecătorești pe anii 1975-1980”, Editura Științifică și Enciclopedică, București, 1982, p.78, Tribunalul Suprem, sec. civ., decizia nr.840/1983, în „Culegere de decizii ale Tribunalului Suprem pe anul 1983”, Editura Științifică și Enciclopedică, București, 1984, p.24-25, Tribunalul Suprem, sec. civ., decizia nr.2591/1985, în „Culegere de decizii ale Tribunalului Suprem pe anul 1985”, Editura Științifică și Enciclopedică, București, 1987, p.12-13, C. Stătescu, C. Bârsan, *op. cit.*, p.277.

⁴ Tribunalul Suprem, sec. civ., decizia nr.2159/1980, în „Culegere de decizii ale Tribunalului Suprem pe anul 1980”, Editura Științifică și Enciclopedică, București, 1981, p.47.

pot, eventual, să înceapă o nouă posesie⁵, expun un spectru foarte larg de considerente. Fie că interdicțiile privind circulația juridică a terenurilor au avut un efect întreruptiv de prescripție achizitivă, scoaterea lor din circuitul civil având caracterul unei cauze de întrerupere naturală a cursului acestei prescripții⁶, fie că rațiunea legilor, de a atribui un caracter inalienabil terenurilor, ar fi iluzorie fără recunoașterea „corolarului” imprescriptibilității⁷, fie că punerea în aplicare a legilor constituie o cauză de întrerupere a prescripției achizitive în sensul art.1864 pct.1 din Codul civil⁸, fie că legile nu au declarat terenurile imprescriptibile achizitiv, dar este de necontestat faptul că ele au fost indisponibilizate⁹.

De partea cealaltă, avem partizanii ideii că terenurile nu au fost scoase din circuitul civil, ci a avut loc numai o restrângere a atributului dispoziției juridice în ceea ce le privește¹⁰, deoarece era posibilă dobândirea lor și pe baza unor legi speciale (art.6 din Statutul CAP aprobat prin Decretul nr.93/1983 și Decretul nr.112/1984)¹¹ sau chiar prin legate, în situația în care legatarul cumula această calitate cu aceea de moștenitor legal¹². S-a făcut și remarcă că Legile nr.58 și 59 din 1974 nu conțineau prevederi care să interzică dobândirea terenurilor prin fapte juridice și prin urmare terenurile pot să fie uzucapate¹³, iar în zonele necooperativizate posesia a fost utilă pentru că ele nu au declarat fără efecte exercițiul posesiei utile¹⁴. Concluzia, este că posesorul de bună-credință poate să invoce uzucapiunea ca mod de dobândire a proprietății și pentru intervalul de timp luat în discuție.

În ceea ce ne privește, credem că în intervalul de timp în care au fost în vigoare cele două legi, Legea nr.58/1974 și Legea nr.59/1974, cursul prescripției achizitive nu a fost întrerupt, dispozițiile art.30 și art.44 neavând un caracter întreruptiv în sensul art.1864 din Codul civil, deci posesorul de bună-credință poate să invoce prescripția achizitivă ca mod de dobândire a dreptului de proprietate asupra terenurilor.

Înainte de a trece la argumentarea punctului nostru de vedere, cinci ar fi ipotezele raportat la care trebuie să analizăm posibilitatea de a invoca prescripția achizitivă.

a). *Ipoteza în care posesorul de bună-credință a început posesia înainte ca Legile nr.58 și 59 din 1974 să intre în vigoare, iar termenul necesar pentru a prescrie achizitiv s-a împlinit anterior acestui moment.*

⁵ C. Bârsan, V. Stoica, (II) „Evoluția legislației privind circulația imobilelor”, în revista *Dreptul* nr.6/1990, p.51-52, C. Turianu, „Efectul întreruptiv al prescripției achizitive a Legilor nr.58/1974 și nr.59/1974”, în revista *Dreptul* nr.9/1992, p.67-68.

⁶ C. Bârsan, V. Stoica, (II), *op. cit.*, p.51-52, C. Turianu, *Efectul întreruptiv al prescripției achizitive a Legilor nr.58/1974 și nr.59/1974*, *op. cit.*, p.67-68, I. Filipescu, „Drept civil. Dreptul de proprietate și alte drepturi reale”, Editura Actami, București, 1994, p.200.

⁷ I. Dogaru, S. Cercel, „Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale”, Editura All Beck, București, 2003, p.295, supra 846, A. Boar, „Uzucapiunea. Prescripția, posesia și publicitatea drepturilor”, Editura Lumina Lex, București, 1999, p.155, M. Nicolae, „Efectele Legilor nr.58/1974 și nr.59/1974 asupra dobândirii terenurilor prin prescripție achizitivă”, în revista *Dreptul* nr.5/1996, p.49-52.

⁸ C. Turianu, „Efectul întreruptiv al prescripției achizitive a Legilor nr.58/1974 și nr.59/1974”, *op. cit.*, p.67-68.

⁹ C. Bârsan, M. Gaiță, M.N. Pivniceru, „Drept civil. Drepturile reale”, Institutul European, Iași, 1997, p.203, E. Chelaru, „Curs de drept civil. Drepturile reale principale”, Editura All Beck, București, 2000, p.208.

¹⁰ L. Pop, „Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale”, Editura Lumina Lex, București, 2001, p.244, I. Popa (I), „Opinii în legătură cu dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor pe calea prescripției achizitive, prin posesiune exercitată și în perioada cât au fost în vigoare Legile nr.58/1974 și 59/1974”, în revista *Dreptul* nr.2/1994, p.45, I. Lulă (II), „Opinii în legătură cu dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor pe calea prescripției achizitive, prin posesiune exercitată și în perioada cât au fost în vigoare Legile nr.58/1974 și 59/1974”, în revista *Dreptul* nr.2/1994, p.46.

¹¹ I. Popa (I), *op. cit.*, p.45.

¹² I. Adam, „Reglementarea dobândirii drepturilor imobiliare prin uzucapiune în cazul succesiunii mai multor legi în timp”, în revista *Dreptul* nr.10-11/1995, p.67.

¹³ M. Scheaua, „Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor prin prescripție achizitivă”, în revista *Dreptul* nr.5-6/1993, p.62-65, I.C. Vurdea (II), „Evoluția legislației privind circulația imobilelor”, în revista *Dreptul* nr.6/1990, p.45, Tribunalul București, sec. a III-a civ., decizia nr.1119/A/2003, în „Culegere de practică judiciară în materie civilă, 2000-2003”, Editura Rosetti, București, 2004.

¹⁴ Tribunalul Maramureș, decizia civilă nr.14/1993, în revista *Dreptul* nr.10-11/1993, p.124.

Soluția a fost dată chiar de instanța noastră supremă (față de dispozițiile art.6 al.2 din Legea nr.241/1947 pentru punerea în aplicare în Transilvania a Legii nr.115/1938, instanțele de judecată trebuie să constate împlinirea prescripțiilor achizitive funcție de condițiile pe care le cer legile sub care a început posesia) și credem că nu mai comportă discuții, în afara precizării că pentru a putea dobândi prin intermediul uzucapiunii scurte, justul titlu trebuie să întrunească condițiile de formă pe care le cereau legile speciale în cazul actelor translative de proprietate la data emiterii lui. În caz contrar, un titlu nul nu poate să constituie un suport pentru prescripția achizitivă de scurtă durată, posesorul neputând să invoce decât prescripția achizitivă de 30 de ani.¹⁵

b). *O a doua ipoteză îi grupează pe toți aceia care, cu nerespectarea dispozițiilor art.30 și art.44 din Legile nr.58 și 59 din 1974, au dobândit imobile în intervalul de timp în care aceste acte normative au fost în vigoare, iar acest lucru nu s-a putut face decât prin act sub semnătură privată.*

În aceste cazuri, existând interdicția de transmitere a terenurilor, posibilitatea de a uzucapa prin prescripție achizitivă scurtă este exclusă, dată fiind lipsa unui just titlu. Totuși, consecvenți punctului nostru de vedere, potrivit căruia terenurile nu au fost scoase din circuitul civil, credem că un astfel de înscris poate să servească ca început pentru o uzucapiune de 30 de ani, pentru că abrogarea celor două legi, în condițiile în care posesia s-a exercitat și înainte de acest moment și după el, nu deschide calea unei prescripții achizitive de 10 până la 20 de ani deoarece lipsește justul titlu, Decretul nr.144/1958, în vigoare până la data de 29 iulie 1991, cerând condiția actului autentic pentru a putea transmite în mod valabil.

c). *O altă ipoteză, care iarăși nu ridică probleme, are în vedere sfârșitul anului 1989, când la data de 27 decembrie, prin Decretul-lege nr.1/1989, a fost abrogată Legea nr.58/1974, iar începând cu data de 31 decembrie au fost abrogate și dispozițiile art.44 din Legea nr.59/1974, prin Decretul-lege nr.9/1989, astfel că circulația juridică a imobilelor a redevenit liberă.*

Din acest moment, un posesor de bună-credință poate să uzucapeze un imobil în condițiile art.1895 și urm. din Codul civil, cu precizarea că pentru existența unui just titlu, actul translativ de proprietate pe care îl încheie cu *non dominus* trebuie să îmbrace forma înscrisului autentic. Condiția formei autentice în cazul transmiterii de terenuri a fost prevăzută în mod constant după anul 1989 prin: Decretul 144/1958, Legea fondului funciar nr.18/1991, Legea nr.54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, Legea nr.247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente.

d). După ce am analizat trei din cele cinci ipoteze pe care le-am semnalat, mai rămân în discuție doar *cazurile în care posesia a început înainte ca Legile nr.58 și 59/1974 să intre în vigoare, respectiv anterior datelor de 1 decembrie 1974 și 5 noiembrie 1974, iar termenul de prescripție achizitivă s-a împlinit, fie în timpul cât acestea erau în vigoare, fie după abrogarea lor, care s-a produs la data de 27 decembrie 1989, pentru Legea nr.58/1974 (abrogată prin Decretul-lege nr.1/1989) și 31 decembrie 1989, când au fost abrogate dispozițiile art.44 din Legea nr.59/1974 (abrogare decisă în Decretul-lege nr.9/1989).*

Deși presupun momente diferite de împlinire a termenului de prescripție achizitivă, variantele pot să fie analizate împreună, pentru că sub aspectul care interesează în prezentul capitol, dobândirea drepturilor reale de către posesorul de bună-credință, soluția este aceeași.

Dacă din momentul intrării în vigoare a Legilor nr.58 și 59 din 1974, mergem înapoi în timp cu calculul posibilităților de a invoca beneficiul uzucapiunii, vom vedea că nu putem vorbi despre o prescripție achizitivă de scurtă durată dacă transmiterea nu s-a făcut prin intermediul unui înscris autentic, pentru că începând cu data punerii în aplicare a Legii nr.203/1947 și apoi continuând cu actele normative care s-au succedat până în anul 1974, Decretul nr.151/1950, Decretul 221/1950 și Decretul nr.144/1958, în mod constant, toate au cerut o astfel de condiție de formă pentru înstrăinarea terenurilor cu sau fără construcții, situate în intravilan sau în afara lui. Prin urmare, oricine ar fi dobândit un teren printr-un act sub semnătură privată, chiar de bună-credință fiind, nu poate să invoce uzucapiunea de scurtă durată pentru că nu îndeplinește condiția justului titlu, un titlu supus nulității absolute, neputând, în conformitate cu art.1897 din Codul civil, să fie luat în

¹⁵ Tribunalul Suprem, sec. civ., decizia nr.11/1976, în *Revista română de drept* nr.7/1976, p.44 și urm.

considerare ca un just titlu. Acești posesori pot însă să dobândească în condițiile prescripției achizitive de lungă durată, care nu cere existența unui just titlu.

Având în vedere aceste aspecte, *păreră noastră este că toate aceste categorii de posesori pot să invoce dobândirea unor drepturi reale prin intermediul prescripției achizitive de scurtă sau de lungă durată, funcție de împrejurarea dacă posesia lor a avut sau nu a avut ca temei un just titlu.*

Considerentele sunt următoarele.

În primul rând, Legile nr.58 și 59 din 1974 nu au scos terenurile din circuitul civil și la fel putem să afirmăm și despre Legea nr.19/1968, ci doar au restrâns circulația lor, deci cursul prescripției achizitive nu a fost întrerupt în mod natural, așa cum dispune art.1864 din Codul civil.

În cazul primului punct al art.1864 din Codul civil, este evident că dispozițiile sale nu au legătură cu posibilitatea de a întrerupe prescripția achizitivă urmare apariției celor două legi. Textul are în vedere situațiile în care posesorul este deposedat, când, evident, nu mai putem să discutăm despre prescripție achizitivă, atâta timp cât acesta nu apelează la acțiunile posesorii pentru ca să reintre în posesie. Urmare pronunțării unei hotărâri judecătorești, cauza întreruperii dispăre, întrucât ea produce, din punctul de vedere al prescripției, efecte retroactive.¹⁶

Dispozițiile celui de al doilea punct al art.1864 din Codul civil nu pot să fie luate în discuție decât dacă le avem în vedere și pe cele ale art.463, conform cărora terenurile și clădirile sunt imobile prin natura lor. În acest context, urmează să reținem că art.1864 vorbește despre două posibilități de declara neprescriptibil un „lucru” și anume, atunci când printr-o dispoziție a legii i se schimbă natura și atunci când i se schimbă destinația. Prima variantă nu este aplicabilă în cazul terenurilor, ea poate să fie invocată în cazul altor categorii de bunuri, dar nu terenurilor, pentru că acestea, conform art.463, constituie baza piramidei bunurilor și drept urmare, ele nu mai pot să fie transformate natural în nimic altceva. Ele sunt numai ceea ce sunt și anume terenuri.

Raportându-ne la cea de a doua variantă, nici ea nu este incidentă terenurilor, deoarece schimbarea destinației unui astfel de bun prin puterea legii nu se poate face decât într-un singur mod, prin expropriere pentru cauză de utilitate publică (art.481 Cod civil), ceea ce nu este cazul în contextul legislativ pe care ni-l oferă Legile din anul 1974.¹⁷

În al doilea rând, pct.2 din art.1864 Cod civil, prin formula „*lucrul este declarat neprescriptibil*”, presupune pentru întreruperea naturală a cursului prescripției achizitive o dispoziție expresă în cuprinsul unei legi speciale, or o astfel de dispoziție nu întâlnim în Legile nr.58 și 59.

În al treilea rând, tot în legătură cu art.1864 din Codul civil, atunci când spunem că prin legi speciale o categorie de bunuri este scoasă din circuitul civil, trebuie să înțelegem că pentru întreaga categorie, indiferent de persoana care le deține, acest efect se aplică, ori cele două legi permit transmiterea terenurilor prin moștenire legală. Mai mult, Decretul nr.112/1984, care a modificat art.44 din Legea nr.59/1974, deschide calea transmiterii de terenuri prin acte juridice între vii de către producătorii agricoli particulari din zonele necooperativizate către copii lor.

În al patrulea rând, Legile nr.58 și 59 din 1974 au interzis în mod expres transmiterea terenurilor prin acte juridice între vii, dar ele nu conțin o dispoziție care să înlăture efectul transmisibil al unui mod de dobândire a proprietății prin intermediul unui fapt juridic, care este posesia.

¹⁶ C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălneșcu, Al. Băicoianu, „*Tratat de drept civil român*”, vol.2, Editura All, București, 1997, p.153, supra 356.

¹⁷ M.B. Cantacuzino, „*Elementele dreptului civil*”, Editura Cartea Românească, 1921, p.133, supra 232.