

# **UZUCAPIUNEA**

**Universul Juridic**  
București  
-2022-

## Cuprins

## CAPITOLUL I

Aspecte de drept material.....	13
1. Acțiune în revendicare. Uzucapiune de scurtă durată. Contract de vânzare-cumpărare. Presumpția bunei-credințe. Conduită diligentă. Nevalabilitatea titlului înstrăinătorului.....	13
2. Uzucapiune de lungă durată. Posesie utilă .....	28
3. Joncțiunea posesiilor. Calitate procesuală pasivă a unității administrativ-teritoriale .....	31
4. Detenție precară. Drept de folosință.....	37
5. Uzucapiune. Superficie. Drept de folosință. Just titlu. Constructor de rea-credință. Efectul pozitiv al autorității de lucru judecat .....	44
6. Uzucapiune de 30 de ani. Accesiune artificială imobiliară. Contract de vânzare-cumpărare. Calitate procesuală pasivă. Unitate administrativ-teritorială .....	55
7. Nelămurirea situației de fapt. Uzucapiunea de lungă durată. Posesie utilă. Contract de vânzare-cumpărare. Certificat de moștenitor. Aplicarea legii în timp. Coproprietate. Principiul rolului activ al judecătorului. Probe .....	61
8. Uzucapiune de lungă durată. Joncțiunea posesiilor. Efectul declarativ al actului de partaj voluntar. Certificat de moștenitor. Respingerea cererii de înscriere în cartea funciară a dreptului de proprietate. Interes.....	76
9. Acțiune în constatare. Uzucapiune de lungă durată. Teren afectat de construcții de interes public. Neîndeplinirea condiției unei posesii utile.....	81
10. Uzucapiune de lungă durată. Posesie utilă. Stabilirea situației de fapt. Suprapunerea de terenuri. Domeniul public.....	88
11. Uzucapiune de lungă durată. Lăcaș de cult. Detenție precară. Posesie utilă. Modificarea rolului fiscal. Consecințe .....	97
12. Uzucapiune de lungă durată. Imobil preluat de stat. Calitate procesuală pasivă. Unitate administrativ-teritorială.	

- Intervertirea detenției precare. Drept de administrare operativă.  
Acte de consolidare, reparații, întreținere. Proprietate de stat.  
Posesie utilă..... 100
13. Uzucapiune de lungă durată. Joncțiunea posesiilor. Posesie  
utilă. Posesie continuă. Proprietate de stat ..... 109
14. Uzucapiune de lungă durată. Posesie utilă. Detenție precară.  
Teren intrat în proprietatea statului în temeiul Legii nr. 58/1972 ... 113
15. Uzucapiune de scurtă durată. Proces-verbal de adjudecare a  
unor terenuri la licitație publică. Neîncheierea contractului de  
vânzare-cumpărare. Inexistența justului titlu ..... 119
16. Acțiune în constatarea nulității absolute. Contract de donație.  
Lipsa consimțământului donatorului. Uzucapiune ..... 135
17. Uzucapiune de lungă durată. Accesiune imobiliară artificială.  
Monument istoric. Domeniul privat al unității  
administrative-teritoriale. Presumția proprietății. Lipsa autorizației  
de construire ..... 145
18. Domeniu public al unității administrativ-teritoriale. Decret  
de expropriere..... 150
19. Joncțiunea posesiilor. Accesiune artificială imobiliară.  
Întinderea dreptului de proprietate. Posesie utilă. Istoric  
de rol fiscal ..... 159
20. Uzucapiune de lungă durată. Joncțiunea posesiilor. Vacanță  
succesorală. Calitate procesuală pasivă..... 175
21. Uzucapiunea de scurtă durată. Condiția existenței  
bune-credințe a uzucapantului la momentul dobândirii  
imobilului. Cauze de întrerupere a cursului prescripției  
achizitive ..... 182
22. Prescripție achizitivă de lungă durată. Calitate procesuală  
pasivă în acțiunile formulate de unitățile de cult religioase ..... 195
23. Uzucapiune de lungă durată. Imobil aflat în administrarea unei  
întreprinderi de stat. Detenție precară. Neîndeplinirea condiției  
posesiei utile ..... 210
24. Uzucapiune de lungă durată. Constituirea în favoarea unui terț  
a dreptului de proprietate asupra imobilului, în temeiul unei  
legi speciale de reparație, după împlinirea termenului  
de prescripție achizitivă. Calitate procesuală pasivă. Motive

de apel suplimentare formulate după închiderea dezbaterilor. Consecințe .....	225
25. Teren restituit în natură prin dispoziție emisă în temeiul Legii nr. 10/2001. Inopozabilitatea hotărârii judecătorești prin care se constată, ulterior emiterii dispoziției, dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiunea de 30 de ani.....	243
26. Invocarea unui act lovit de nulitate absolută drept just titlu. Inoperabilitatea prescripției achizitive de scurtă durată .....	260
27. Hotărâre judecătorească de uzucapiune obținută în contradictoriu cu un neproprietar. Înscrierea în cartea funciară. Efectele hotărârii față de adevăratul proprietar. Acțiune în revendicare. Comparare de titluri. Răsturnarea prezumției de proprietate.....	268
28. Acțiune în revendicare. Oponerea uzucapiunii. Invocarea drept just titlu a certificatului de atestare a dreptului de proprietate .....	283
29. Dobândirea dreptului de proprietate asupra unui teren prin invocarea uzucapiunii de lungă durată. Sarcina dovedirii viciilor posesiei .....	298
30. Cerere în constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune și accesiune a unui imobil – lăcaș de cult. Admisibilitate în raport de actele normative speciale .....	301
31. Dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune de lungă durată. Înțelegerea părților ca temei al posesiei, deși nu s-a prezentat un act de proprietate .....	306
32. Uzucapiune de 30 de ani. Regim de carte funciară. Construcție edificată pe terenul statului. Superficie .....	310
33. Prescripția achizitivă de 30 de ani. Teren atribuit, în fapt, de administrația locală, pe care persoana a edificat o locuință. Accesiune imobiliară. Superficie .....	314
34. Joncțiunea posesiilor. Condiții .....	318
35. Societate comercială. Dobândirea dreptului de superficie prin uzucapiune.....	320
36. Bunuri scoase afară din comerț. Prescripția achizitivă. Cazul terenurilor expropriate.....	322

## CAPITOLUL II

Aspecte de drept procesual.....	325
37. Ieșirea din indiviziune asupra cotelor succesoriale rezultate din moștenirea legală, pretinzându-se și dobândirea, prin uzucapiune, a unei cote succesoriale a unuia dintre moștenitori cu privire la același bun succesoral. Competența teritorială exclusivă. Ultimul domiciliu al defunctului.....	325
38. Competență teritorială. Dezbaterea succesiunii. Uzucapiune. Renunțarea la un capăt de cerere.....	332
39. Uzucapiune de lungă durată. Joncțiunea posesiilor. Lăcaș de cult. Motiv invocat <i>omisso medio</i> .....	336
40. Joncțiunea posesiilor. Limitele efectului devolutiv al apelului. Depășirea limitelor investiției.....	341
41. Uzucapiune de lungă durată. Calitate procesuală pasivă. Unitate administrativ-teritorială. Imposibilitatea identificării fostului proprietar al terenului. Bun fără stăpân.....	349
42. Uzucapiune de lungă durată. Joncțiunea posesiilor. Autoritate de lucru judecat. Cauza cererii de chemare în judecată. Excepția inadmisibilității. Dreptul la un proces echitabil. Dreptul de acces la instanță.....	356
43. Principiul contradictorialității. Principiul nemijlocirii. Expertiză extrajudiciară. Uzucapiune de lungă durată. Înscriș sub semnătură privată. Detenție precară. Posesie utilă .....	368
44. Hotărâre judecătorească. Autoritatea de lucru judecat. Efectul pozitiv și efectul negative. Viciile posesiei.....	385
45. Uzucapiune de lungă durată. Apel formulat de una dintre părțile litigiului față de care se luase act de renunțarea la judecată. Excepția lipsei calității procesuale pasive invocată de reclamant. Pronunțarea unei soluții pe fondul apelului în lipsa analizei excepției. Nelegalitate.....	398
46. Acțiune pentru constatarea dobândirii proprietății imobiliare prin uzucapiune. Cerere de reprezentare prin curator a proprietarului decedat și a moștenitorilor acestuia, necunoscuți.....	407
47. Calitatea procesuală pasivă. Acțiune în uzucapiune. Proprietar/pârât decedat anterior datei acțiunii .....	409

48. Acțiune în constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune. Admisibilitate. Efectele hotărârii judecătorești pronunțată în soluționarea unei astfel de cereri.....	412
49. Acțiune pentru constatarea dobândirii prin uzucapiune a dreptului de proprietate. Încălcarea de către instanța de judecată a principiului disponibilității.....	418
<b>CAPITOLUL III</b>	
Restitutio.....	424
50. Uzucapiune de 10-20 de ani. Detenție precară. Intervertirea titlului, conform art. 1858 C. civ. 1864, printr-un act cu titlu particular translativ de proprietate. Prescripție conform art. 1895 C. civ. 1864.....	424
51. Prescripție de 10 ani. Just titlu. Ce se înțelege prin just titlu. Actul de la un comoștenitor pentru bunurile din succesiune, neatribuite lui prin partaj, este just titlu .....	427
52. Uzucapiune de 10-20 de ani. Titlul <i>pro herede</i> . Dacă poate fi considerat ca o justă cauză în sensul art. 1895 C. civ. 1864? Soluție negativă.....	428
53. Comoștenitori. Nu există între ei decât prescripția achizitivă de 30 de ani. Prescripția de 10 ani, bazată pe titlul de <i>pro herede</i> nu există .....	433
54. Uzucapiunea de 30 de ani. Joncțiunea posesiei deținătorului actual cu a autorului său și a autorilor lor. Condiții. Aplicații .....	433
55. Uzucapiune de 10-20 de ani. Nu poate avea loc dacă transmisiunea este de la adevăratul proprietar. Aplicațiune.....	435
56. Urmărirea recunoașterii unui drept contestat prin acte publice. Prescripție de 10-20 de ani. Elementele ei. Lipsa bunei-credințe ...	437
57. Titlul <i>pro herede</i> unit cu buna-credință constituie un just titlu. Dobândirea proprietății prin uzucapiune de 10 ani. Terțe persoane. Comoștenitori .....	440
58. Uzucapiunea de 10-20 de ani. Comoștenitori. Autor comun. Titlul de erede pentru a prescrie.....	441
59. Uzucapiunea de 10-20 de ani. Condițiunea bunei-credințe. Este suficientă dacă a existat la începutul prescripțiunii.....	442

60. Uzucapiune de 10-20 de ani invocată de un comoștenitor. Vânzarea lucrului altuia nu este nulă de drept .....	442
61. Prescripție opusă de comoștenitorii înzestrați. De când începe a curge.....	444
62. Uzucapiunea de 10-20 de ani. Condiții. Titlul <i>pro herede</i> . Când poate fi opus coerezilor .....	445
63. Uzucapiune. Drept de proprietate. Neexercitarea lui peste 30 de ani. Detenție precară. Inexistența prescripției achizitive.....	446
64. Prescripție de la 10 la 20 de ani. Titlu nul. Vânzarea lucrului altuia.....	449
65. Uzucapiune de 10-20 de ani. Succesiune. Dacă poate servi ca just titlu față de terț .....	452
66. Coproprietari în indiviziune. Uzucapiune de 10 sau 20 de ani .....	457
67. Uzucapiune de 10-20 de ani. Întreruperea prescripției achizitive .....	460
68. Proprietate. Titluri <i>a non domino</i> . Dobândirea proprietății prin prescripția achizitivă de 10 ani. Prezumarea buneii-credințe.....	460
69. Uzucapiunea de 10-20 de ani. Acțiune în revendicare. Titlu <i>pro herede</i> .....	463
70. Uzucapiune de 10-20 de ani. Schimb. Contract de vânzare-cumpărare încheiat în formă autentică, transcris. Acțiune în revendicare .....	464
71. Indiviziune. Întreruperea prescripției achizitive .....	465
72. Întreruperea prescripției achizitive .....	465
73. Acțiunea în petiție de ereditate. Caracterul ei. Stabilirea gradului de rudenie cu <i>de cuius</i> . Dacă ruda ce are în posesie moștenirea poate să invoce, contra rudei ce reclamă moștenirea, prescripția de 10 sau 20 ani bazată pe titlu ce rezultă din calitatea de erede .....	466
74. Acțiunea în revendicare. Excepția de garanție. Dacă calitatea de moștenitor e un just titlu, ce-l poate conduce, printr-o posesie de 10 ani, la dobândirea prin prescripție a imobilelor aflate în succesiunea autorului său. Buna-credință a tutorelui și a minorului, devenit major. Dacă acțiunea în revendicare îndreptată contra reprezentantului legal al minorului îl	

transformă în posesor de rea-credință, dacă nu sunt și alte dovezi în probarea relei sale credințe.....	468
75. Succesiune. Erede. Justa cauză. Bună-credință. Dacă ereditatea unită cu justa cauză și buna-credință poate duce la prescripția de 10 ani. Succesor universal. Dacă el, posedând cu bună-credință, poate schimba posesia precară a autorului .....	472
76. Întreruperea prescripției achizitive .....	474
77. Uzucapiunea de 10-20 de ani. Condiții .....	475
78. Uzucapiunea de 10-20 de ani. Titlu putativ. Just titlu. Admisibilitate.....	475

## CAPITOLUL I

## Aspecte de drept material

1. Acțiune în revendicare. Uzucapiune de scurtă durată. Contract de vânzare-cumpărare. Presumpția bunei-credințe. Conduită diligentă. Nevalabilitatea titlului înstrăinătorului

*C. civ. 1864, art. 1898 alin. (2), art. 1899 alin. (2)*

*Buna-credință este reprezentarea subiectivă eronată a posesorului unui imobil care crede că l-a dobândit de la adevăratul proprietar în baza unui titlu valabil, neexistând o cauză de nevalabilitate a titlului translativ de proprietate care ar putea fi invocată în contra drepturilor sale rezultate din convenția translativă de proprietate. Buna-credință trebuie să fie întreagă, completă, întrucât de îndată ce posesorul are cea mai mică îndoială asupra calității de proprietar a transmițătorului, el va fi considerat de rea-credință. Sub acest aspect prezintă mai puțină importanță elementele contractuale ce țin de riscul executării contractului, cât convingerea dobânditorului că a preluat întreg bunul de la adevăratul proprietar. Or, din această perspectivă, în mod corect instanța de apel a reținut că nu prezintă relevanță întinderea dreptului considerat litigios, dubiul echivalând cu reaua-credință, însă nu în sensul susținut de recurent, de intenție de a frauda drepturile unor terți, ci de acceptare a posibilității ca vânzătorul, al cărui drept este contestat, să nu fie proprietarul bunului vândut, deci o atenuare a convingerii că a dobândit de la adevăratul proprietar.*

**ICCJ, s. I civ., dec. nr. 44 din 21 ianuarie 2021<sup>1</sup>**

Prin cererea înregistrată la data de 20 iulie 2012 pe rolul Tribunalului București, secția a III-a civilă sub nr. x/2012, reclamantele SC A. SRL și SC B. SRL au chemat în judecată pe pârâțul C., solicitând instanței ca prin

<sup>1</sup> www.scj.ro



totodată validitatea neîntreruptă a dreptului de proprietate al reclamantilor (autorii reclamantelor din cauza de față) asupra acestui imobil.

Pe parcursul derulării aceluși litigiu, autoarea SC D. SA s-a aflat în proces de eliberare a certificatului de atestare a dreptului de proprietate, emis sub nr. x din 7 noiembrie 1994 de către Ministerul Culturii, câteva luni mai târziu de data pronunțării sentinței civile din 5 iulie 1994. Certificatul de atestare a dreptului de proprietate a vizat însă o suprafață de teren mai mare, pârâtul pretinzând că cei 630 mp dobândiți de acesta prin contractul de vânzare-cumpărare nr. x din 8 octombrie 1996 nu făceau parte din suprafața de 1.764 mp, obiect al revendicării.

Deși părți în dosarul în care s-a pronunțat sentința civilă nr. 6873 din 5 iulie 1994, dar și în procedura care se derula în paralel pe cale administrativă, de eliberare a certificatului de atestare a dreptului de proprietate și care viza inclusiv cei 1.764 mp revendicați, nici Ministerul Culturii, emitent al certificatului, și nici beneficiara acestuia, vânzătoarea către pârât, nu au încunoștințat instanța de judecată cu privire la această împrejurare și, mai mult, deși aceasta din urmă fusese deja deposedată de suprafața de teren de 1.764 mp din totalul celor care au făcut obiectul certificatului de atestare, a vândut ulterior suprafața de teren de 630 mp către pârât. Expertul desemnat în cauză să efectueze identificarea terenului astfel vândut a stabilit, în urma cercetării actelor prezentate de părți și pe care le-a avut la dispoziție și a planurilor de situație, că o parte dintre cei 630 mp, respectiv 371,52 mp, face parte din lotul de teren de 1.764 mp conveniți conform sentinței civile nr. 6873 din 5 iulie 1994 foștilor proprietari ai acestuia, respectiv din terenul dobândit și deținut în prezent de reclamante prin transmisiunea succesivă către acestea.

Rezultă așadar că transmițătoarea către pârât a acestui teren apare ca fiind de rea-credință, înstrăinând către pârât o suprafață de teren care nu-i aparținea. Deși pârâtul a susținut ideea că, în lipsa unui proces-verbal, a unei schițe și a unor măsurători la momentul punerii în posesie a vechilor proprietari/moștenitorilor acestora nu se putea pretinde că este vorba de o suprapunere a terenului deținut în fapt de el cu cel revendicat de reclamante ca fiind parte din terenul dobândit de la foștii proprietari, tribunalul a constatat că, din analiza documentelor puse la dispoziția expertului din cauză, măsurătorile și comparațiile efectuate, rezultă că este vorba de aceeași suprafață de teren, iar nu de unele diferite, fiind fără relevanță pe

planul identificării acesteia o eventuală lipsă de reacție din partea reclamantelor sau a autorilor succesivi ai acestora, privind ocuparea sa de către pârât începând cu anul 1996. Ca atare, s-a constatat că, în ceea ce privește comparația dintre titlurile exhibate de părți, cel al reclamantelor este preferabil, provenind de la adevăratul proprietar al terenului, în vreme ce titlul pârâtului are la bază un titlu fondat pe reaua-credință a vânzătoarei.

În ceea ce privește pretenția pârâtului din cererea reconvențională având ca obiect uzucapiunea scurtă, tribunalul a constatat că pârâtul-reclamant invocă în favoarea sa ca just titlu contractul de vânzare-cumpărare nr. x/1996, transcris sub nr. x/1996, nedesființat, încheiat între acesta și vânzătoarea proprietară la acea vreme, SC D. SA, precum și un termen de 10 ani al posesiei exercitată de el asupra imobilului. Față de reclamanțele-pârâte, în contra cărora se invocă uzucapiunea scurtă, condiția privind exercițiul unei posesii neviciate timp de cel puțin 10 ani nu este îndeplinită, acestea devenind proprietățile imobilului în cursul anului 2005, iar în iulie 2012 au exercitat acțiunea de revendicare în contra pârâtului, termenul de prescripție fiind astfel întrerupt.

De asemenea, în condițiile în care pârâtul a devenit proprietar al terenului în baza unui act de vânzare-cumpărare nedesființat, invocarea uzucapiunii față de reclamante este nejustificată, el deținând terenul în proprietate în baza acestui titlu, iar nu ca posesor neproprietar. Mai mult, în luna iunie 2004, terenul era transmis în folosința unei terțe persoane, de către proprietarul de la acea vreme, E. SA, care-l dobândise în anul 2002.

Prin decizia civilă nr. 753/A din 29 septembrie 2017, Curtea de Apel București, secția a III-a civilă și pentru cauze cu minori și de familie, a admis apelul declarat de pârât; a schimbat în parte sentința civilă apelată, a admis în parte acțiunea reclamatelor, a obligat pe pârâtul C. să lase reclamantelor în deplină proprietate și posesie terenul situat în București, str. x, în suprafață de 202 mp, astfel cum a fost identificat și delimitat în Raportul de expertiză în specialitatea topografie efectuat în apel de către expertul judiciar F. și avizat de OCPI București cu procesul-verbal de recepție nr. x/2017.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că susținerile apelantului pârât-reclamant din apelul formulat sunt fondate în parte, doar cu privire la întinderea suprafeței de teren ce a făcut obiectul revendicării la fond cuprinsă în sentința atacată – în sensul că nu o suprafață de 371,52 mp

aparține reclamantelor, respectiv autorilor acestora, ci doar o suprafață de 202 mp, care urmează a fi restituită. De asemenea, s-a constatat că punerea în executare a sentinței civile nr. 6873 din 5 iulie 1994, prin care autorii reclamantelor au revendicat întreaga suprafață de 1.764 mp, nu s-a făcut prin măsurători exacte, cu schițe aferente și plan de amplasament, dovadă că niciodată autorii reclamantelor nu au intrat în posesia efectivă a suprafeței revendicate în pricina pendinte de 371,52 mp, respectiv din acest teren, doar 202 mp aparținându-le în mod cert în proprietate.

Curtea nu a primit criticile privind greșita soluționare a cererii reconvenționale a apelantului – având ca obiect uzucapiunea de scurtă durată – de la 10 la 20 de ani, invocată spre a paraliza acțiunea în revendicare formulată împotriva sa, constatând că a fost răsturnată buna-credință a pârâtului prin dovada contrară, respectiv prin toate notările și intabulările în Cartea funciară privind închirierea terenului de 371,52 mp ce face obiectul litigiului și că termenul de 10 ani de posesie care să fie opusă reclamantelor nu s-a împlinit.

Prin decizia nr. 316 din 1 februarie 2018, Înalta Curte de Casație și Justiție a admis recursurile, a casat decizia recurată și a trimis cauza spre rejudecare la aceeași instanță de apel, reținând că instanța de apel nu a verificat dacă prezumpția de bună-credință care, potrivit art. 1899 alin. (2) C. civ. 1864, operează în favoarea pârâtului și care, conform art. 1898 alin. (2). C. civ. 1864, este suficient să existe la momentul „câștigării imobilului”, a fost sau nu răsturnată la data încheierii actului juridic care constituie justul titlu în cauză. De asemenea, s-a reținut contrarietatea considerentelor cu privire la cei 202 mp recunoscuți de instanța de apel în favoarea reclamantelor.

Prin decizia civilă nr. 493 din 10 aprilie 2019, Curtea de Apel București, secția a III-a civilă și pentru cauze cu minori și de familie, a admis apelul formulat de apelantul-pârât; a schimbat în parte sentința civilă apelată, în sensul că: a admis în parte cererea principală, a obligat pârâtul-reclamant să lase reclamantelor-pârâte în deplină proprietate și posesie terenul situat în București, str. x, în suprafață de 202 mp, astfel cum a fost identificat și delimitat în raportul de expertiză în specialitatea topografie efectuat în prima judecată a apelului; a menținut celelalte dispoziții ale sentinței apelate; a obligat intimatele-reclamante-pârâte la plata către apelantul-pârât-reclamant a sumei de 13.945,51 RON, cheltuieli