

Avizul consultativ al Plenului Curții Supreme de Justiție
cu privire la modul de aplicare a prevederilor art. 332-336 Codul civil

15 aprilie 2013

mun. Chișinău

Judecătoria Comrat s-a adresat Plenului Curții Supreme de Justiție cu demers privind aplicarea corectă a normelor de drept material, în privința recunoașterii dreptului de proprietate prin uzucapiune.

În scopul aplicării corecte și uniforme a prevederilor art.332-336 Codul civil, Plenul Curții Supreme de Justiție menționează următoarele.

Conform art.332 alin.(1) și (2) Codul civil, dacă o persoană, fără a dobîndi dreptul de proprietate, a posedat cu bună-credință, sub nume proprietar, un bun imobil pe parcursul a 15 ani, aceasta devine proprietarul bunului respectiv.

Dacă un bun imobil și drepturile asupra lui sunt supuse înregistrării de stat, dreptul de proprietate se dobîndește în temeiul alin.(1) din momentul înregistrării.

Conform art.333 Codul civil, persoana care posedă cu bună-credință timp de 5 ani un bun mobil al altuia, comportîndu-se ca un proprietar, dobîndește dreptul de proprietate asupra acestui bun.

Așadar, uzucapiunea poate fi: a) uzucapiunea imobiliară; b) uzucapiunea mobilă.

Pentru dobîndirea dreptului de proprietate prin uzucapiune este necesară întrunirea cumulativă a următoarelor condiții:

- cel care posedă bunul trebuie să fi de bună-credință;
- posesiunea trebuie exercitată timp de 5 ani în cazul bunurilor mobile și de 15 ani în cazul bunurilor imobile;
- posesiunea trebuie să fie utilă.

Bunurile imobile vor putea fi dobîndite în proprietate prin uzucapiune numai în cazurile în care acestea nu sunt înregistrate în registru bunurilor imobile ținut de către Oficiile Cadastrale Teritoriale.

Dreptul de proprietate prin uzucapiune nu poate fi dobîndit asupra construcțiilor edificate neautorizat din următoarele motive.

Conform art. 28 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09.07.2010, construcțiile executate în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, a documentației de proiect și a autorizației de construire se consideră construcții neautorizate.

Articolul 41 din Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr. 335 din 17.05.1996 prevede că, amplasarea și proiectarea construcțiilor și amenajărilor se autorizează prin certificatul de urbanism, iar executarea lor, prin autorizația de construire.

Conform art. 42 alin. (1) din această lege, certificatul de urbanism și autorizația de construire se eliberează de către administrația publică locală.

Conform art. 18 alin. (1) din Legea privind calitatea în construcții nr. 721 din 02.02.1996, recepția construcțiilor este obligatorie și constituie certificarea

realizării acestora pe baza examinării lor nemijlocite, în conformitate cu documentația de proiect și execuție și cu alte documentele cuprinse în cartea tehnică a construcției.

Potrivit art. 21 alin. (3), art.2 (1) din legea respectivă, fără înregistrarea autorizației de construire la Inspekția de Stat în Construcții, se interzice executarea de lucrări la construcțiile de orice categorie și instalațiilor aferente acestora, indiferent de tipul de proprietate sau destinație.

Procedura de recepție a construcțiilor este reglementată prin Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23.05.1996. Conform pct.1 al acestui Regulament, recepția constituie o componentă a sistemului calității în construcții și este actul prin care comisia de recepție declară că acceptă și preia lucrarea definitivată de construcție și instalațiile aferente acesteia, cu sau fără rezerve, și că aceasta poate fi dată în folosință, iar conform pct. 8 din acest Regulament, comisiile de recepție a construcțiilor și a instalațiilor aferente acestora vor fi desemnate de către investitor într-o componentă de cel puțin 5 persoane. În componența lor vor fi incluși reprezentantul investitorului, reprezentantul administrației publice locale în teritoriul căreia este situată construcția, specialiști notorii din domeniul vizat.

Or, recunoașterea dreptului de proprietate cu înregistrarea construcțiilor neautorizate, ar constitui substituirea instanței de judecată în aprecierea unor aspecte ce țin de interesul public, și anume asigurarea calității în construcții, corespunderea imobilului neautorizat cu cerințele de exploatare a acestora, care sunt stabilite de Legea privind calitatea în construcții nr. 721 din 02.02.1996, Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09.07.2010, precum și de alte acte normative incidente.

La soluționarea litigiului asupra imobilului, apărut înainte de finalizarea construirii și înregistrării lui, instanța judecătorească nu va putea să recunoască dreptul de proprietate asupra imobilului respectiv, ci numai asupra materialelor de construcție din care este alcătuit imobilul, cu posibilitatea ulterioară a proprietarului materialilor și al autorizației de construcție de a continua construirea și a înregistra dreptul de proprietate pe cale administrativă.

Conform art.320 alin.(2) CC, uzucapiunea imobiliară constituie unul din modurile de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului, iar drept temei al înregistrării dreptului de proprietate, dobândit prin uzucapiune, va fi hotărârea judecătorească irevocabilă de constatare a faptului uzucapiunii.

Instanțele judecătorești constată posesiunea, folosința și dispoziția unui bun imobil în drept de proprietate numai în cazul în care petiționarul a avut un document care confirmă dreptul de posesiune asupra acestui imobil, însă actul este pierdut și restabilirea lui este imposibilă. Totodată, instanța judecătorească, la examinarea unor asemenea cereri, constată numai faptul existenței documentelor care confirmă aparținerea imobilului petiționarului și nu dreptul lui de proprietar.

Concomitent, petiționarul trebuie să prezinte probe despre imposibilitatea de a obține documentul sau despre imposibilitatea restabilirii lui.

Instanța judecătorească nu are dreptul să constate faptul aflării în posesie a construcțiilor care nu sînt terminate sau nu sînt primite în exploatare, deoarece asemenea construcții nu urmează a fi înregistrate.

Nu pot fi examinate în ordinea procedurii speciale, de asemenea, și cererile despre constatarea faptului aflării în posesie a unei construcții construite arbitrar sau a unei construcții înregistrate anterior pe numele altei persoane sau procurate de către petiționar conform unei tranzacții nelegalizate.

De asemenea, nu pot fi examinate în ordinea procedurii speciale cererile privind constatarea faptului de posesie, folosință și dispoziție cu drept de proprietate a valorilor mobiliare, inclusiv a unor acțiuni ordinare nominative, în cazul cînd există un litigiu de drept care urmează a fi examinat în procedura contencioasă.

Astfel, recunoașterea dreptului de proprietate asupra unor construcții construite neautorizat este vădit contrară legii. Reclamanții trebuie să respecte procedura prevăzută de lege în acest sens, și anume pe cale extrajudiciară, prin adresarea organelor competente privind legalizarea acestor construcții.

În consecință, astfel de cereri de chemare în judecată sau cereri în procedură specială nu se judecă în procedură civilă. Respectiv, instanțele de judecată vor refuza în primirea cererilor conform art.169 alin. (1) lit. a) CPC sau vor dispune încetarea proceselor conform art.265 lit. a) CPC.

Dacă totuși judecătoriile vor adopta hotărîri privind fondul acestei categorii de cauze, interpretarea corectă a normelor materiale și procesuale revine instanțelor judecătorești superioare.

În cazul în care astfel de cauze vor ajunge în ordinea căilor de atac în fața instanțelor ierarhic superioare, acestea vor exercita împuternicirea de a casa respectivele hotărîri judecătorești și de a decide încetarea proceselor conform art.265 lit. a) CPC.

Prin urmare, instanțele judecătorești, la soluționarea litigiilor cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile prin uzucapiune, vor verifica regimul juridic al bunurilor imobile și dacă acestea sunt edificate autorizat sau neautorizat.

Condițiile de valabilitate a posesiunii necesară uzucapiunii sunt indicate în art. 335 alin. (1) – (9) Codul civil, conform căreia, cu excepția cazurilor expres prevăzute de lege, nu poate produce efecte juridice decît posesiunea utilă. Pînă la proba contrară, posesiunea este prezumată a fi utilă.

Nu este utilă posesiunea discontinuă, tulburată, clandestină sau precară.

Posesiunea este discontinuă atît timp cît posesorul o exercită cu intermitențe anormale în raport cu natura bunului.

Posesiunea este tulburată atîta timp cît este dobîndită sau conservată prin acte de violență, fizică sau morală, care nu sînt provocate de o altă persoană.

Posesiunea este clandestină dacă se exercită astfel încît nu poate fi cunoscută.

Posesiunea este precară cînd nu se exercită sub nume de proprietar.

Discontinuitatea poate fi opusă posesorului de către orice persoană interesată.

Numai persoana față de care posesiunea este tulburată sau clandestină poate invoca aceste vicii.

Posesiunea viciată devine utilă îndată ce viciul încetează.

Președintele Curții
Supreme de Justiție

Mihai Poalelungi