

Concepte juridice privind dreptul de proprietate, inclusiv asupra pământului

În Republica Moldova, dar și în alte state, există problema gravă legată de dreptul de proprietate asupra pământului îndeosebi în unele sate în care proprietatea asupra pământului nu a fost documentată corect și la timp. ONG BIOS este în căutarea unor soluții la această probleme care nu ar fi prea împovărătoare nici pentru fermieri, nici pentru autorități. Noi credem, că în acest sens, ar trebui găsită mai degrabă o soluție juridică, decât una judiciară sau de restructurare a terenurilor aflate în proprietate privată.



În acest sens, există unele modalități aplicate în legislație României, care ar fi utile și pentru Moldova. Pentru a înțelege sensul acestora, oferim un șir de concepte juridice, dar și mici exemple de probleme și soluții.

Potrivit prevederilor art.480 Cod civil al României „ Proprietatea este dreptul ce are cineva de a se bucura si de a dispune de un lucru in mod exclusiv si absolut, însa in limitele determinate de lege”.

Articolul următor din Codul civil (art.481) „Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa afara numai pentru o cauza de utilitate publica si primind o dreapta si prealabila despăgubire”.

Prin drept absolut înțelegem ca acest drept este opozabil tuturor.

Ideea de drept exclusiv evidențiază faptul ca acest drept se exercita numai de către titularul sau, cu toate atributele recunoscute de lege, prin excluderea altor persoane. Aceasta nu înlătura însă posibilitatea ca un lucru sa fie in proprietatea mai multor persoane/mai mulți titulari de drept.

Noțiunea de proprietate dăinuie de la începuturile omenirii, aceasta stand la baza dezvoltării societarii omenești.

Este o instituție juridica deosebit de complexa, aflata intr-o permanenta evoluție.

Nu trebuie negat nici faptul ca dreptul de proprietate este considerat ca îndeplinind si o *funcție sociala* fără ca aceasta funcție sa fie în contradicție cu încurajarea si ocrotirea proprietarii individuale.

Odată cu revoluția franceza (1879) au fost suprimate toate aceste drepturi si redevențe ce apăseau asupra pământului și se revine la simplitatea proprietarii din dreptul roman, proprietatea funciara devenind libera iar proprietarul dobândește un drept exclusiv ce nu mai este restrâns prin drepturi suprapuse.

Dezmembrămintele proprietarii sunt reduse la doua: uzufructul si servituțiile.

Aceste aspecte sunt înțelese mai ușor prin studiere definiției dreptului de proprietate.

Pentru a defini dreptul de proprietate este necesar a se pune in evidenta atributelor esentiale pe care acesta le confera titularului: posesia, folosinta si dispozitia.

Dar simpla intrunire a atributelor prin care se exteriorizeaza acest drept nu este suficienta, pentru definirea sa fiind necesar a se preciza pozitia specifica a celui caruia el apartine.

Spre deosebire de titularii altor drepturi subiective asupra aceluiasi bun, proprietarul exercita atributurile juridice specifice in putere si in interes propriu.

In putere proprie intrucât se supune numai legii. Alte persoane pot exercita unele din atributurile dreptului de proprietate in virtutea puterii transmise de proprietar si in conformitate nu numai cu legea dar si cu vointa proprietarului care concretizeaza si fixeaza limitele de exercitare.

In interes propriu; chiar daca titularii altor drepturi subiective urmaresc realizarea unor interese proprii, proprietarul este singurul subiect de drept ce exercita (direct sau indirect) plenitudinea atributurilor proprietarii in propriul sau interes.

Sintetizând, acest drept are specific următoarele elemente:

- sub aspect economic este un drept de apropiere a unor bunuri;
- exprima o relatie sociala (de apropiere);
- cuprinde in continutul sau atributurile posesiei, folosintei si dispozitiei;
- aceste attribute sunt exercitate de proprietar prin puterea si in interesul sau propriu.

Definitie: Este un drept subiectiv care da expresia apropierii unui bun, drept care permite titularului sa posede, sa foloseasca si sa dispuna de acel bun in putere proprie si in interes propriu cu respectarea legislatiei existente.

Codul civil defineste acest drept potrivit art. 480, aproape similar cu textul din Codul civil francez (art.544) sau cel italian – art.436.

Codul civil german (din anul 1900) nu face nici o mentiune despre caracterul absolut al dreptului de proprietate. (art. 903).

Continutul juridic al dreptului de proprietate.

Plecând de la definitia acestui drept data de dispozitiile art. 480 Cod civil se retine ca dreptul de proprietate confera titularului sau trei attribute esentiale : de a folosi bunul (jus utendi), de a-i culege fructele (jus fruendi) si de a dispune de bun (jus abutendi).

Jus utendi – presupune exercitarea unei stapâniri efective a bunului in materialitatea sa, direct si nemijlocit. In privinta bunurilor consumptibile de regula uzul se confunda cu dreptul de a dispune.

Jus fruendi – dreptul proprietarului de a-si pune bunul in valoare prin exploatarea sa, ceea ce conduce la culegerea fructelor si productelor.

Acest drept presupune atât acte materiale cât și acte juridice.

Ex. Acte materiale de culegere a fructelor sau produselor dar le poate culege și ca urmare a încheierii de acte juridice : contract de închiriere, contract de împrumut etc.

Jus abutendi – constă în prerogativa proprietarului de a decide cu privire la soarta bunului sau atât din punct de vedere material cât și juridic.

Inalienabilitatea este întotdeauna vremelnică și relativă (dacă există) și nu poate exista decât în cazurile expres prevăzute de lege. Astfel, legea poate să impună necesitatea unei autorizări prealabile pentru a putea înstrăina un bun sau poate institui un drept de preemțiune în caz de înstrăinare, pentru anumite categorii de persoane.

Caracterele juridice ale dreptului de proprietate.

Din definiția și conținutul dreptului de proprietate se evidențiază și caracterele sale juridice.

În discutarea acestora nu trebuie uitat faptul că dispozițiile art.480 c.c. rețin că dreptul de proprietate este un drept "exclusiv și absolut". La acestea trebuie adăugat și caracterul perpetuu al dreptului de proprietate.

Drept absolut – prin această caracteristică, acest drept se deosebește de toate celelalte drepturi reale. El este singurul drept real complet căci conferă titularului său exercițiul tuturor prerogativelor.

În cazul altor drepturi reale se poate exercita numai stăpânirea și folosința bunului pe când dreptul de dispoziție aparține numai titularului dreptului de proprietate.

Ca accepție, și întotdeauna temporară, legiuitorul poate impune anumite restricții în exercițiul acestui drept atunci când este nevoie de protecția sau realizarea unor obiective de interes general având grija să asigure un just echilibru între protejarea intereselor proprietarului și luarea în considerare a interesului general.

Drept exclusiv – Acest caracter decurge din faptul că titularul dreptului este îndreptățit să exercite singur toate prerogativele .

El poate utiliza bunul așa cum dorește fără ca o altă persoană să poată interveni în exercițiul acestui drept. De asemenea titularul dreptului de proprietate este singurul care poate dezmembra acest drept prin consimțirea că anumite prerogative să fie exercitate de alte persoane, ca drepturi reale sau drepturi de creanță, iar în cazul proprietarii comune atribuțiile proprietarii sunt exercitate concomitent de mai mulți titulari.

Drept perpetuu – Acest caracter presupune că dreptul de proprietate durează atâta timp cât subzistă bunul, care îi formează obiectul. Deci dreptul de proprietate nu are o durată limitată în timp. El nu este un drept viager, putând fi transmis prin succesiune. De asemenea el se poate transmite prin acte între vii.

Pe de alta parte el este un drept care poate exista indiferent de exercitarea lui. Daca legea nu îl obliga, proprietarul poate sa nu uzeze de bunul sau.

Ca o consecința a acestui caracter, acțiunea de apărare a sa respectiv acțiunea în revendicare, este imprescriptibila extintiv.

Din caracterul perpetuu al dreptului de proprietate rezida si posibilitatea ca în anumite situații speciale sa fie posibila reconstituirea sa.

Ce înseamnă uzucapiunea imobilelor și când poate interveni aceasta?

Este binecunoscută pentru cei mai în vârstă perioada în care statul român, prin legislația adoptată într-o anumită perioadă a “erei” comuniste, a dispus scoaterea tuturor terenurilor din circuitul civil. Cu alte cuvinte, stoparea tranzacțiilor referitoare la terenuri între persoanele fizice.

În pofida doleanței statului din acea vreme, tranzacțiile cu terenuri au continuat să se perfecteze, într-adevăr nu în formă autentică, la notariatul de stat, ci prin încheierea așa numitelor “chitanțe de mână” între “vânzător” și “cumpărător”, acesta din urmă plătind o anumită sumă de bani pentru terenul respectiv și intrând în posesia lui de la momentul încheierii chitanței respective cu intenția de a dobândi dreptul de proprietate asupra sa.

Deși cumpărătorul s-a comportat față de terenul “cumpărat” ca un adevărat proprietar, din punct de vedere legal acestuia i-a lipsit înscrișul care să demonstreze că și în acte este un adevărat proprietar.

Tocmai situațiile mai sus descrise reprezintă “temeiul”, “motivarea în fapt” a acțiunilor declanșate de “cumpărătorii” din chitanțele de mână pentru dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilelor-terenuri prin uzucapiune.

Pe cale de consecință, **uzucapiunea (prescripția achizitivă) se întemeiază pe faptul posesiei îndelungate a unui imobil-teren.** Reținem însă că, pentru a produce consecințe juridice, legiuitorul a arătat că nu este suficientă o simplă posesie, ci este necesar ca **posesia exercitată să fie una utilă.**

Așadar, **uzucapiunea (prescripția achizitivă) este modul de dobândire a proprietății (sau a altor drepturi reale), prin posedarea neîntreruptă (a imobilului) în termenul și condițiile prevăzute de lege.**

Uzucapiunea poate fi invocată atât pe cale de acțiune în justiție (prin cerere de chemare în judecată), dar și pe cale de excepție.

Pentru a putea opera uzucapiunea mai este necesar ca **bunurile imobile (terenurile) să se afle în circuitul civil**, ceea ce înseamnă că bunurile nu trebuie să fi fost declarate

inalienabile. Având în vedere acest aspect, reținem că bunurile ce fac parte din domeniul public sunt inalienabile și, deci, nu pot fi uzucapate, spre deosebire de bunurile din domeniul privat al statului sau al unităților administrative-teritoriale (al consiliilor locale), care nu sunt inalienabile și, pe cale de consecință, pot fi uzucapate, adică poate fi obținut dreptul de proprietate asupra acestora prin uzucapiune.

Evident, poate fi obținut dreptul de proprietate asupra imobilelor-terenuri prin uzucapiune și prin acțiune formulată împotriva unei persoane fizice, mai precis împotriva fostului proprietar sau moștenitorilor acestuia.

Care este principalul efect al uzucapiunii?

Prin împlinirea uzucapiunii se naște dreptul de proprietate al “cumpărătorului” / al uzucapantului și, concomitent, se stinge dreptul de proprietate al “vânzătorului” / al fostului proprietar.

Care este legea aplicabilă într-un proces având ca obiect uzucapiunea?

Potrivit art. 6 alin. 4 din noul **Cod Civil**, uzucapiunile începute și neîmplinite la data intrării în vigoare a legii noi (a noului **Cod Civil**) sunt în întregime supuse dispozițiilor legale care le-au instituit, așadar sunt supuse dispozițiilor vechiului **Cod Civil**.

Dacă vechiul **Cod Civil** este legea aplicabilă când ne referim la **condițiile de drept material ale uzucapiunii**, dispozițiile art. 1049-1052 din noul **Cod de Procedură Civilă** referitoare la “Procedura privitoare la înscrierea drepturilor dobândite în temeiul uzucapiunii” sunt dispozițiile legale aplicabile când ne referim la **procedura obligatoriu de urmat** în procese având ca obiect uzucapiunea.

Din punct de vedere al timpului cât trebuie să dureze posesia pentru a putea opera uzucapiunea, vechiul **Cod Civil** arată că **uzucapiunea** poate fi de **30 de ani** sau de **10-20 de ani**.

Uzucapiunea de 30 de ani se aplică în cazurile în care posesorul nu are un act translativ de proprietate (titlu) asupra bunului imobil, pe care îl posedă. În acest caz nu are importanță nici dacă posesorul este sau nu de bună credință.

Pentru a putea fi invocată această uzucapiune trebuie îndeplinite două **condiții**:

- a) să existe o posesie de 30 de ani;
- b) posesia să fie utilă.

Uzucapiunea de 10-20 de ani se aplică atunci când posesorul posedă bunul în temeiul unui just titlu și este de bună-credință.

Poate fi invocată uzucapiunea de la 10 până la 20 de ani în cazul în care sunt îndeplinite următoarele **condiții cumulative**:

- a) să existe o posesie utilă a bunului;
- b) posesia să fie întemeiată pe un just titlu;
- c) posesia să dureze de la 10 la 20 de ani;
- d) posesia să fie de bună credință.

Se aplică termenul de **10 ani** în situația în care adevăratul proprietar locuiește în raza teritorială a aceluiași tribunal județean unde se află imobilul.

Se aplică termenul de **20 de ani** dacă adevăratul proprietar locuiește în raza teritorială a altui tribunal județean unde se află imobilul.

Referitor la noțiunea de **just titlu**, acesta este un act translativ de proprietate care provine de la o altă persoană decât adevăratul proprietar.

Buna credință reprezintă convingerea greșită a posesorului că a dobândit bunul imobil de la adevăratul proprietar, bună credință ce trebuie să existe la momentul dobândirii bunului, nefiind necesar ca aceasta să existe pe tot parcursul exercitării posesiei.

Cele de mai sus prezintă succint care sunt condițiile de drept material impuse de vechiul **Cod civil** pentru dobândirea proprietății unui imobil-teren prin uzucapiune, însă în prezent există un nou **Cod de Procedură Civilă**, care de asemenea descrie **procedura privitoare la înscrierea drepturilor dobândite în temeiul uzucapiunii**, pe care o vom descrie în altă ediție a Buletinului BIOS.

Mai jos urmează o tentativă de acaparare a unor terenuri din posesia Mănăstirii Putna de o companie din București și modalitatea în care a fost soluționată aceasta prin o simplă contestație.

Contestație aviz de mediu

Către:

Prefectura Județului Suceava, Prefect FLORIN SINESCU
Ministerul Mediului – Departamentul pentru Ape, Păduri și Piscicultură, Ministru-delegat LUCIA ANA VARGA
Secretariatul de Stat pentru Culte, Secr. de stat VICTOR OPASCHI
Agenția Națională pentru Protecția Mediului – București, Preș. secr. de stat MIHAIL FĂCĂ
Garda Națională de Mediu – Comisariatul Județean Suceava, Comisar-șef ing. ADRIANA IORDACHE

Agenția pentru Protecția Mediului Suceava, Dir. ing. VASILE OȘEAN
Sistemul de Gospodărire a Apelor Suceava, Director ing. CORNELIU VORNICU

Prin decizia 42/11.06.2013, Agenția pentru Protecția Mediului Suceava a emis avizul favorabil de mediu pentru S.C. Prospeccțiuni S.A. București, considerând că: „proiectul propus a fi în vecinătatea localităților Brodina, Vicovu de Sus, Sucevița, Ciumîma, jud. Suceava în situl NATURA 2000 ROSCI 0328 Obcinile Bucovinei nu se supune evaluării impactului asupra mediului și nu se supune evaluării adecvate”.

Proiectul de prospeccțiuni pentru descoperirea rezervelor de gaze naturale și gaze de șist presupune, printre altele, executarea de foraje și folosirea masivă a dinamitei pe raza Mănăstirii și a comunei Putna, în perioada 1.06-30.12.2013.

Mănăstirea Putna, ca unitate de cult-monument istoric și proprietar de teren și clădiri pe raza comunei Putna, aflată chiar în mijlocul perimetrului de proiect aprobat, având calitatea de persoană interesată și vătămată în drepturi, CONTESTĂ avizul favorabil emis de Agenția pentru Protecția Mediului Suceava pentru proiectul S.C. Prospeccțiuni S.A. București, deoarece este dat cu încălcarea dispozițiilor legale (Legea Apelor 107/1996 și regimul general de protecție a apelor, HG 445/2009 privind proiectele cu impact asupra mediului, L 422/2001 privind monumentele istorice), și pune în pericol grav izvoarele de apă ale Mănăstirii Putna și comunei Putna, precum și integritatea monumentului istoric Mănăstirea Putna.

Avem dovezi certe că S.C. Prospeccțiuni SA, în documentația sa pentru obținerea avizului de mediu, a ascuns informații esențiale care dacă ar fi fost cunoscute sau ar fi fost evaluate responsabil de Agenția pentru Protecția Mediului Suceava, ar fi dus la refuzul eliberării avizului de mediu.

Mau jos urmează un mic caz similar cu multiple cazuri din RM și soluția recomandată de un jurist român. Explicația de mai jos ne ajută să înțelegem mai bine noțiunea de uzucapiune, care ar putea fi o soluție bună și pentru situații similare cu dreptul de proprietate asupra pământului în țara noastră.

Avem o casa pentru care nu avem titlu de proprietate, mama tot a întrebat pe la primărie dar nu a lămurit-o nimeni, suntem doi frați, mama și un frate ne-a murit, iar el are 2 copii. Tata a murit. Terenul pe care s-a construit casa este al mamei dat de părinții ei decedați dar pentru care nu are pe numele ei nici un act. De zeci de ani impozitul pe casa a fost plătit pe numele tatei și apoi al mamei. Cum putem obține titlul de proprietate? Mulțumim frumos.

Viorel V. Zburlea, de la PREMIUM INVEST CONSULTING S.R.L a răspuns la 05.09.2018:

Ce înseamnă uzucapiunea imobilelor și când poate interveni aceasta?

Este binecunoscută pentru cei mai în vârstă perioada în care statul român, prin legislația adoptată într-o anumită perioadă a “erei” comuniste, a dispus scoaterea tuturor terenurilor din circuitul civil. Cu alte cuvinte, stoparea tranzacțiilor referitoare la terenuri între persoanele fizice.

În pofida doleanței statului din acea vreme, tranzacțiile cu terenuri au continuat să se perfecteze, într-adevăr nu în formă autentică, la notariatul de stat, ci prin încheierea așa numitelor “chitanțe de mână” între “vânzător” și “cumpărător”, acesta din urmă plătind o anumită sumă de bani pentru terenul respectiv și intrând în posesia lui de la momentul încheierii chitanței respective cu intenția de a dobândi dreptul de proprietate asupra sa.

Deși cumpărătorul s-a comportat față de terenul “cumpărat” ca un adevărat proprietar, din punct de vedere legal acestuia i-a lipsit înscrisul care să demonstreze că și în acte este un adevărat proprietar.

Tocmai situațiile mai sus descrise reprezintă “temeiul”, “motivarea în fapt” a acțiunilor declanșate de “cumpărătorii” din chitanțele de mână pentru dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilelor-terenuri prin uzucapiune.

Pe cale de consecință, uzucapiunea (prescripția achizitivă) se întemeiază pe faptul posesiei îndelungate a unui imobil-teren. Reținem însă că, pentru a produce consecințe juridice, legiuitorul a arătat că nu este suficientă o simplă posesie, ci este necesar ca posesia exercitată să fie una utilă.

Așadar, uzucapiunea (prescripția achizitivă) este modul de dobândire a proprietății (sau a altor drepturi reale), prin posedarea neîntreruptă (a imobilului) în termenul și condițiile prevăzute de lege.

Uzucapiunea poate fi invocată atât pe cale de acțiune în justiție (prin cerere de chemare în judecată), dar și pe cale de excepție.

Pentru a putea opera uzucapiunea mai este necesar ca bunurile imobile (terenuri) să se afle în circuitul civil, ceea ce înseamnă că bunurile nu trebuie să fi fost declarate inalienabile. Având în vedere acest aspect, reținem că bunurile ce fac parte din domeniul public sunt inalienabile și, deci, nu pot fi uzucapate, spre deosebire de bunurile din domeniul privat al statului sau al unităților administrative-teritoriale (al consiliilor locale) care nu sunt inalienabile și, pe cale de consecință, pot fi uzucapate, adică poate fi obținut dreptul de proprietate asupra acestora prin uzucapiune.

Deși unii dintre termenii utilizați în acest articol sunt dificil de înțeles, esența este că în jurisprudență se pot găsi soluții pentru numeroase probleme sociale, inclusiv dreptul de proprietate asupra terenurilor. Credem ca o comisie de juriști specializați în dreptul funciar sau aspecte asociate, ar putea ajunge la o soluție simplă și elegantă a acestei probleme, care afectează atâtea familii și întreprinderi agricole din Moldova.

<https://legestart.ro/in-ce-conditii-putem-sa-dobandim-dreptul-de-proprietate-prin-uzucapiune/>

<https://www.imobiliare.ro/imoexpert/question/avem-o-casa-pentru-care-nu-avem-titlu-de-proprietatemama-tot-a/>

<http://www.raspunsurijuridice.ro/proprietatea-prin-uzucapiune-noul-cod-civil-cum-o-dobandesc/>

Materiale pregătite și îngrijite de

Elena Bivol, Coordonator instruire, AO BIOS.