

OPORTUNITATEA UNEI NOI REGLEMENTĂRI LEGALE A INSTITUȚIEI UZUCAPIUNII

Lect. univ. dr. Adina Calotă-Ponea
Lect. univ. dr. Lavinia Toma-Tumbăr
Universitatea din Craiova

Le projet du Code civil propose des modifications majeures dans la matière de l'usucapion, partant des termes et allant jusqu'aux conditions où pourrait opérer cette institution. L'on distingue entre l'usucapion à terme de 10 ans et celle à terme de 5 ans, suivant les circonstances de l'inscription du possesseur au registre foncier et de l'exercice par celui-ci d'une possession de bonne foi et exempte de vices. Celui qui, sans cause légitime, aura inscrit au registre foncier, en son nom, un droit de propriété ou quelque autre droit réel sur un bien immeuble, en deviendra le propriétaire de plein droit s'il a exercé durant 5 ans une possession de bonne foi et exempte de vices. D'autre part, si au registre foncier était inscrite la déclaration de renonciation à la propriété, si l'immeuble en question n'était inscrit à aucun registre foncier, si le propriétaire inscrit au registre foncier était décédé ou, suivant les cas, avait cessé d'exister, la possibilité d'usucapion en 10 ans surviendrait, pour le possesseur de l'immeuble durant ladite période.

1. Uzucapiunea în concepția codului civil. Uzucapiunea sau prescripția achizitivă reprezintă un mod de dobândire a proprietății sau a altor drepturi reale asupra unui bun imobil, prin posesia neîntreruptă a acestuia, în termenul și condițiile prevăzute de lege. Reglementarea legală a uzucapiunii o găsim în Cartea a III-a, Titlul XX al Codului civil care se completează cu prevederile cuprinse în Decretul nr. 167/1958 privind prescripția extinctivă. Anterior intrării în vigoare a Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, în regiunile supuse publicității prin cartea funciară se aplica Legea nr. 115/1938 care prevedea, distinct de Codul civil alte două cazuri de dobândire a proprietății prin uzucapiune (uzucapiunea tabulară și extratabulară). În prezent, prin Legea nr. 7/1996 nu au mai fost preluate aceste două cazuri speciale de uzucapiune, astfel că dispozițiile Codului civil în materie au aplicabilitate, pe întreg teritoriul țării. Fiind un mod originar de dobândire a proprietății, uzucapiunea face dovada absolută a dreptului de proprietate, uzucapantul fiind scutit de acea *probatio diabolica*, specifică dovedirii proprietății dobândită printr-unul dintre modurile derivate, spre exemplu: convenția. Din punctul de vedere al fostului proprietar, uzucapiunea este o sancțiune a pasivității sale, pasivitate care a creat posibilitatea altei persoane să se comporte o perioadă îndelungată față de bun ca un adevărat proprietar¹. Prescripția achizitivă nu trebuie confundată cu prescripția extinctivă care constă în stingerea dreptului material la acțiune, dacă nu a fost exercitat în termenul prevăzut de lege. Pot fi dobândite prin uzucapiune atât dreptul de proprietate cât și dezmembrămintele sale, uzufructul, uzul, abitația, servituțile continue și aparente². Nu pot fi uzucapate bunurile imobile aparținând domeniului public, acestea fiind inalienabile și

¹A. Calotă-Ponea, *Drept civil. Drepturi reale*, Edit. Sitech, Craiova, 2005, p. 143 și urm.; E. Chelaru, *Curs de drept civil. Drepturi reale principale*, Edit. All Beck, București, 2000, p. 201; I. Dogaru, S. Cercel, *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale*, Edit. All Beck București, 2003, p. 282; A. Boar, *Uzucapiunea. Prescripția, posesia și publicitatea imobiliară*, Edit. Lumina Lex, 1999, p. 87.

² Trib. Suprem, dec. civ. nr. 1504/1976, în C.D. 1976, p. 57; Trib. Suprem, dec. civ. nr. 1391/1968, în C.D. 1968, p. 74.

imprescriptibile. Astfel, potrivit art. 1844 C. civ., "nu se poate prescrie domeniul lucrurilor care, din natura lor proprie sau printr-o declarație a legii, nu pot fi obiecte de proprietate privată, ci sunt scoase afară din comerț".

În ceea ce privește uzucapiunea bunurilor mobile, s-a apreciat că aceasta nu poate opera întrucât, potrivit art. 1909 C. civ., proprietatea asupra acestor bunuri se dobândește prin însuși faptul posesiei lor cu bună-credință, fără a fi nevoie de trecerea vreunui interval de timp. Cu toate acestea, în doctrină³ a fost exprimată și opinia potrivit căreia trebuie acceptată uzucapiunea și în domeniul bunurilor mobile întrucât nu poate fi primită o inegalitate de tratament juridic între posesorul de rea-credință al unui bun imobil (care îl poate uzucapa) și cel al unui bun mobil (care nu poate uzucapa bunul). De altfel, aplicabilitatea uzucapiunii în materia bunurilor mobile este destul de restrânsă prin prisma art. 1909 C. civ., ea existând doar în situația în care asupra acestor bunuri a fost exercitată o posesie de rea-credință sau atunci când cel care le posedă este chiar hoțul sau gășitorul lor.

2. Felurile uzucapiunii. Uzucapiunea poate fi de două feluri: uzucapiunea de 30 de ani (art. 1890 C. civ.); uzucapiunea de 10 până la 20 de ani (art. 1895 C. civ.).

Uzucapiunea de 30 de ani. Denumită și uzucapiunea de lungă durată, uzucapiunea de 30 de ani este reglementată de art. 1890 C. civ., potrivit căruia posesorul bunului poate "prescrie prin 30 de ani (...) fără să fie obligat a produce vreun titlu și fără să i se poată opune reaua-credință". Așadar, două sunt condițiile ce trebuie îndeplinite pentru a putea invoca uzucapiunea lungă, și anume: posesia să fie exercitată neîntrerupt timp de 30 de ani și posesia să fie utilă, adică neviciată. Uzucapiunea de 30 de ani operează în condițiile de mai sus, indiferent de buna sau reaua-credință a posesorului ori de existența vreunui titlu.

3. Uzucapiunea de 10 până la 20 de ani. Articolul 1895 C. civ. dispune că "cel care câștigă cu bună-credință și printr-o justă cauză un nemișcător determinat va prescrie proprietatea aceluia prin zece ani, dacă adevăratul proprietar locuiește în circumscripția tribunalului județean unde se află nemișcătorul și prin douăzeci de ani, dacă locuiește afară din acea circumscripție". Din dispozițiile legale citate rezultă că uzucapiunea scurtă implică îndeplinirea următoarelor condiții: posesia să se întemeieze pe un just titlu, să fie de bună-credință și să se exercite neîntrerupt, pe o perioadă de la 10 la 20 de ani, în funcție de distincțiile prevăzute de lege.

4. Justul titlu. Justul titlu este definit în art. 1897 C. civ. ca fiind orice titlu translativ de proprietate, precum vânzarea, schimbul, etc. Pentru a fi considerat just titlu, titlul translativ de proprietate trebuie să provină de la o altă persoană decât adevăratul proprietar căci, dacă ar emana chiar de la proprietar ar fi suficient prin el însuși să conducă la dobândirea proprietății, fără a mai fi nevoie de trecerea timpului. Așadar, titlul translativ de proprietate care provine de la adevăratul proprietar nu poate sta la baza uzucapiunii⁴. Totodată, justul titlu să aibă o existență reală, certă căci un titlu putativ, care există doar în

³ A Boar, *op. cit.*, p. 97; C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturi reale principale*, Edit. All Beck, p. 322; în sens contrar, I. P. Filipescu, A. Filipescu, *Drept civil. Dreptul de proprietate și alte drepturi reale*, Editura Actami, București, 2000, p. 282-283; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 202; I. Urs, S. Angheni, *Drept civil. Drepturi reale. Teoria generală a obligațiilor*, vol. II, Edit. Oscar Print, București, 2000, p. 129; O. Ungureanu, *Drepturi reale. Curs practic*, Edit. Rosetti, 2001, p. 155.

⁴ L. Pop, *Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale*, Edit. Lumina Lex, p. 232; C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 325; Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 789/1972; I. Mișuță, *Repertoriu ...*, p. 107; Idem, dec. nr. 2128/1972.

imaginația posesorului nu este apt să conducă la prescripția achizitivă⁵. Pentru că justul titlu constituie o condiție de sine stătătoare, independentă de cea a bunei-credințe, el trebuie dovedit, în mod separat, după regulile probațiunii actelor juridice (art. 1899 C. civ.) de cel care invocă uzucapiunea.

În ceea ce privește condițiile de valabilitate ale justului titlu, legea distinge în art. 1897 alin. 2 și 3, între titlul nul și cel anulabil. Astfel, titlul nul absolut nu poate constitui temei al uzucapiunii de 10-20 de ani⁶ în timp ce titlul anulabil va putea fi invocat ca just titlu dar nu și față de persoana care are dreptul să invoce nulitatea relativă. După trecerea termenului de prescripție de 3 ani a acțiunii în nulitatea relativă, titlul anulabil devine perfect valabil și poate fi invocat chiar împotriva celui care ar fi putut cere anularea. Nu pot servi ca just titlu acele acte juridice care nu sunt apte să transmită dreptul de proprietate, cum ar fi: convențiile de locațiune, depozit, comodat etc.; certificatul de moștenitor, căci acesta face dovada doar a calității de moștenitor și a întinderii drepturilor succesoriale⁷; hotărârile judecătorești declarative de drepturi⁸; convențiile de împărțeață. Mai trebuie arătat că, pentru a putea fi invocat ca temei al uzucapiunii scurte, justul titlu trebuie să fi dobândit dată certă, opozabilă terțului, adică celui care se pretinde proprietarul adevărat al bunului. Nu este însă necesar ca titlul să fi fost transcris în registrul de transcripțiuni ipotecare.

În practica judecătorească s-a pus problema dacă succesiunea *ab intestat* sau legatul universal pot constitui just titlu. Ipoteza este aceea în care un moștenitor legal sau testamentar primește în succesiune un bun asupra căruia autorul său a exercitat o detenție precară. Altfel spus, titlul *pro herede* poate fi considerat just titlu? Dacă am face aplicabilitatea strictă a dispozițiilor art. 1858 pct. 4 C. care prevede posibilitatea intervertirii precarității în posesie utilă într-o astfel de situație, soluția ar fi de acceptare a titlului *pro herede* ca just titlu. Doctrina a arătat însă că o astfel de soluție este criticabilă întrucât succesorul nu poate avea mai multe drepturi decât autorul său, chiar dacă a fost de bună-credință.

5. Buna-credință. Potrivit art. 1898 alin. 1 C. civ. buna-credință constă în credința greșită a posesorului că a dobândit bunul de la adevăratul proprietar. Buna-credință trebuie să fi existat la momentul dobândirii imobilului (art. 1898 alin. 2 C. civ.). Faptul că ulterior, posesorul a devenit de rea-credință nu influențează cu nimic natura posesiei sale, care rămâne una de bună-credință. Buna-credință este prezumată (art. 1899 alin. 2 C. civ.) astfel că, spre deosebire de justul titlu, nu trebuie dovedită.

6. Termenul. Așa cum prevede art. 1895 C. civ., durata posesiei este cuprinsă între două limite: 10 și respectiv 20 de ani. Termenul va fi de 10 ani, dacă adevăratul proprietar locuiește în circumscripția teritorială a aceluiași tribunal județean unde se află bunul imobil. Termenul va fi de 20 de ani, dacă adevăratul proprietar locuiește în circumscripția teritorială a altui tribunal județean decât acela în raza căruia se află bunul. În situația în care adevăratul proprietar a locuit, în diferite perioade, în circumscripția tribunalului județean în care se află imobilul și în afara acestei circumscripții, potrivit art. 1898 C. civ., la numărul anilor cât proprietarul a locuit în circumscripția aceluiași tribunal județean în care se află imobilul, se adaugă un număr dublu de ani cât a locuit în raza altui tribunal, respectiv se dublează anii rămași până la împlinirea termenului de 10 ani.

⁵E. Chelaru, *op. cit.*, p. 203; C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 325.

⁶Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 406/1967, în R.R.D. nr. 8/1967, p. 140.

⁷C.S.J., s. civ., dec. nr. 459/1993, în Dreptul nr. 12/1993, p. 92.

⁸Trib. Suprem, dec. nr. 139/1979, în R.R.D. nr. 6/1979, p. 48.

Potrivit art. 1886-1889 C. civ., indiferent că este vorba de uzucapiunea de 30 de ani sau de cea de 10-20 de ani, regulile după care se calculează termenul sunt aceleași: pe zile și nu pe ore; ziua are 24 de ore, începe la miezul nopții și se sfârșește la miezul nopții următoare; ziua în care începe prescripția nu se ia în calcul iar prescripția se socotește încheiată la împlinirea ultimei zile a termenului.

7. Întreruperea prescripției achizitive. În ceea ce privește întreruperea și suspendarea prescripției achizitive se aplică aceleași dispoziții legale ca și în cazul prescripției extinctive, respectiv Decretul nr. 167/1958. Astfel, întreruperea prescripției achizitive are ca rezultat înlăturarea oricăror efecte ale posesiei anterioare intervenirii cauzei de întrerupere. Pentru a uzucapa este necesară începerea unei noi posesii. Întreruperea prescripției achizitive este două feluri: civilă și naturală.

Cazurile de întrerupere civilă sunt următoarele: prin recunoașterea dreptului a cărui acțiune se prescrie, făcută de cel în folosul căruia curge prescripția; prin cererea de chemare în judecată ori de arbitrare, chiar dacă cererea a fost introdusă la o instanță judecătorească ori la un organ arbitrar necompetent; printr-un act începător de executare. Prescripția nu se socotește întreruptă dacă s-a pronunțat încetarea procesului, dacă cererea de chemare în judecată sau executare a fost respinsă, anulată sau dacă s-a perimat, ori dacă cel care a făcut-o a renunțat la ea.

Cazurile de întrerupere naturală sunt specifice prescripției achizitive și sunt prevăzute de art. 1864 C. civ., respectiv: când posesorul este și rămâne lipsit în decurs de mai mult de un an, de folosința lucrului, fie de către adevăratul proprietar, fie de către o altă persoană; când bunul cu privire la care se exercită posesia este declarat imprescriptibil. În această situație vorbim ipotetic de o suprimare a prescripției și nu de o întrerupere a sa. Sunt declarate imprescriptibile bunurile care trec în domeniul public, moment de la care devine imposibilă continuarea prescripției.

În legătură cu acest ultim caz de întrerupere naturală a cursului prescripției achizitive, s-a pus problema dacă dispozițiile cuprinse în art. 30 din Legea nr. 58/1974 și în art. 44 din Legea nr. 59/1974 potrivit cărora terenurile de orice fel puteau fi dobândite numai prin moștenire legală, au fost de natură să conducă la întreruperea naturală a cursului prescripției, la momentul intrării lor în vigoare. Menționăm că pentru prescripțiile împlinite până la intrarea în vigoare a acestor legi s-a admis dobândirea dreptului de proprietate de către uzucapant, potrivit principiilor generale aplicabile în materie⁹. Anterior anului 1989 doctrina și practica judiciară au fost unanime în a aprecia că pentru uzucapiunile în curs la momentul intrării în vigoare a celor două acte normative, a operat întreruperea naturală a cursului prescripției, prin scoaterea terenurilor din circuitul civil, adică prin declararea imprescriptibilității bunului¹⁰. În anul 1989, prin Decretul-Lege nr. 1/1989 au fost abrogate integral Legea nr. 58/1974 și dispozițiile art. 44-46 din Legea nr. 59/1979 care se refereau la circulația terenurilor agricole. Ulterior anului 1989, în doctrină a apărut controversa referitoare la efectele produse de cele două legi. Astfel, într-o opinie s-a susținut că în perioada cât s-au aplicat dispozițiile menționate nu a avut loc o întrerupere a prescripției achizitive, aceasta continuând să curgă întrucât, terenurile proprietate privată nu au fost transformate în natura sau destinația lor (art. 1864 C. civ.) și nici nu au fost scoase din comerț, în înțelesul art. 1844 C. civ.¹¹ În același sens, s-a susținut că prin aplicarea celor

⁹ C. Stătescu, C. Bîrsan, *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale*, Universitatea București, 1988, p. 277.

¹⁰ Idem, p. 276-277; Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 2159/1980, în C.D. 1980, p. 47.

¹¹ I.C. Vurdea, *Evoluția legislației privind circulația imobilelor*, în Dreptul nr. 6/1990, p. 45.

două legi a avut loc doar o severă restrângere a atributului dispoziției juridice din conținutul dreptului de proprietate asupra terenurilor, dar ele au continuat să fie în circuitul civil deoarece puteau fi dobândite prin moștenire legală¹². De asemenea, un alt argument folosit în sprijinul opiniei arătate a fost acela că, uzucapiunea este un fapt juridic, iar legile în discuție nu au interzis expres dobândirea dreptului de proprietate ca efect al unor fapte juridice, adăugându-se că acest lucru nici nu era necesar, deoarece s-a menționat expres că dobândirea terenurilor se face *numai* prin moștenire legală¹³.

Opinia contrară a pornit de la premisa că prin intrarea în vigoare a celor două legi dreptul de proprietate nu a mai putut fi dobândit prin uzucapiune, cursul prescripției fiind întrerupt prin scoaterea terenurilor din circuitul civil general¹⁴. S-a arătat că, în virtutea acelor dispoziții legale restrictive terenurile au fost indisponibilizate chiar dacă nu au fost declarate expres de lege ca imprescriptibile¹⁵. Astfel, imprescriptibilitatea unui bun este corolarul inalienabilității sale ceea ce înseamnă că, un bun, în măsura în care este inalienabil este și imprescriptibil. Așadar, pentru cursul prescripțiilor achizitive deja începute la momentul intrării în vigoare a art. 30 din Legea nr. 58/1974 și a art. 44 din Legea nr. 59/1974, aceste acte normative au reprezentat veritabile *cauze de întrerupere naturală speciale*, ale căror efecte au fost reglementate, în lipsă de prevederi exprese contrare, tot de dispozițiile art. 1866-1867 C. civ.¹⁶ A nu admite o astfel de soluție ar însemna să considerăm că Decretul-Lege nr. 1/1989 ar avea putere retroactivă, fiind aplicabil și acelor situații juridice anterioare apariției lui și care cădeau sub incidența actelor normative pe care el le-a abrogat expres¹⁷.

8. Suspendarea prescripției achizitive. Spre deosebire de întrerupere, suspendarea prescripției achizitive nu înlătură timpul scurs anterior apariției cauzei de suspendare astfel că, după încetarea suspendării, prescripția își reia cursul. Reglementarea legală a suspendării o găsim în Decretul nr. 167/1958 în art. 13 și 14 care au modificat art. 1874-1885 C. civ. Prescripția este suspendată: cât timp cel împotriva căruia curge prescripția este împiedicat de un caz de forță majoră să facă acte de întrerupere; cât timp cel care se pretinde proprietar ori cel care invocă uzucapiunea se află în rândul forțelor armate ale României iar acestea sunt pe picior de război; între părinți sau tutore și cei care se află sub ocrotirea lor, între curator și cei pe care îi reprezintă, precum și între orice altă persoană care în temeiul legii sau al hotărârii judecătorești, administrează bunurile altora și cei ale căror bunuri sunt astfel administrate, prescripția nu curge cât timp socotelile nu au fost date și aprobate; prescripția nu curge împotriva celui lipsit de capacitate de exercițiu, cât timp nu are reprezentant legal și nici împotriva celui cu capacitate restrânsă, cât timp nu are cine să-i încuviințeze actele; pe timpul căsătoriei, între soți.

¹² I. Popa, *Opinii în legătură cu dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor pe calea prescripției achizitive prin posesiune exercitată în perioada cât au fost în vigoare Legile nr. 58/1974 și nr. 59/1974*, în Dreptul nr. 2/1994, p. 45; L. Pop, *op. cit.*, p. 244.

¹³ M. Scheaua, *Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor prin prescripția achizitivă*, în Dreptul nr. 5-6/1993, p. 63 și urm.

¹⁴ C. Bîrsan, V. Stoica, *Evoluția legislației privind circulația imobilelor*, în Dreptul nr. 6/1990, p. 152.

¹⁵ C. Bîrsan, M. Gaiță, M.M. Pivniceru, *Drept civil. Drepturi reale*, Edit. Institutul European, Iași, 1997, p. 203.

¹⁶ M. Nicolae, *Efectele Legii nr. 58/1974 și ale Legii nr. 59/1974 asupra dobândirii terenurilor prin prescripție achizitivă*, în Dreptul nr. 5/1996, p. 50.

¹⁷ A. Boar, *Uzucapiunea. Prescripția, posesia și publicitatea drepturilor*, Editura Lumina Lex, 1990, p. 153.

9. Joncțiunea posesiilor. Articolul 1860 C. civ. prevede că "orice posesor are facultatea, spre a opune prescripția, să unească posesia sa cu posesia autorului său". Așadar, joncțiunea sau accesiunea posesiilor constă în adăugarea la termenul posesiei actuale a posesorului, a timpului cât lucrul a fost posedat de autorul său¹⁸. Prin autor, în sensul legii, se înțelege cel care, deși nu era proprietarul bunului, i l-a transmis uzucapantului, iar nu adevăratul proprietar¹⁹. Deși posibilă totdeauna, joncțiunea posesiilor este însă facultativă, în sensul că posesorul actual are de ales între a începe o nouă posesie și a invoca joncțiunea posesiilor. În situația în care optează pentru joncțiune, posesorul actual va fi obligat să continue posesia autorului cu toate viciile sau calitățile acesteia, neputând să schimbe în avantajul său, natura posesiei anterioare. Trebuie menționat că joncțiunea posesiilor constituie o derogare de la regula cuprinsă în art. 1859 C. civ. potrivit căruia dacă bunul trece prin mai multe mâini, fiecare posesor începe, în persoana sa, o posesie nouă, fără a ține seama dacă transmiterea posesiei s-a făcut în mod singular sau universal, lucrativ ori oneros²⁰.

Unirea celor două posesii are loc dacă sunt îndeplinite următoarele condiții: să fie vorba de o posesie propriu-zisă, și nu de o detenție precară și, cel care invocă joncțiunea să fie un succesor în drepturi al autorului, adică să fi dobândit posesia în baza unui raport juridic și nu prin uzurparea posesiei altuia.

Există trei posibilități care se pot ivi în practica judiciară: 1. când posesia actuală este de aceeași natură cu posesia anterioară, fiind de bună-credință sau de rea-credință. În această ipoteză, joncțiunea este întotdeauna posibilă, posesorul actual putând invoca, după caz, uzucapiunea de 10-20 de ani sau pe cea de 30 de ani²¹; 2. când posesia actuală este de rea-credință iar cea anterioară de bună-credință și cu just titlu, posesorul actual va uzucapa în termenul de 30 de ani prevăzut de art. 1890 C. civ., având tot interesul să invoce joncțiunea posesiilor²²; 3. când posesia actuală este de bună-credință și bazată pe un just titlu iar posesia anterioară este una de rea-credință. În această situație, posesorul actual are două variante: fie să înceapă o nouă prescripție de 10-20 de ani, fie să invoce joncțiunea posesiilor și să continue posesia autorului său, dobândind astfel dreptul de proprietate în 30 de ani. Această ultimă variantă va fi avantajoasă pentru posesor doar dacă timpul care a mai rămas până la împlinirea termenului de 30 de ani este mai mic de 10 ani²³.

10. Efectele uzucapiunii. Principalul efect al uzucapiunii constă în dobândirea dreptului de proprietate asupra bunului uzucapat, concomitent cu stingerea dreptului de proprietate al fostului titular. Acest efect se produce retroactiv, în sensul că uzucapantul va fi considerat proprietar din prima zi a posesiei sale și nu de la momentul împlinirii termenului. Uzucapiunea poate fi invocată atât pe cale de acțiune, cât și pe cale de excepție,

¹⁸ C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 332.

¹⁹ Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 2166/1987, în Dreptul nr. 9/1987, p. 79; Idem, dec. nr. 122/1987, în R.R.D. nr. 10/1987, p. 75-76.

²⁰ I. Dogaru, S. Cercel, *op. cit.*, p. 298.

²¹ Spre exemplu, dacă autorul a posedat cu rea-credință 25 de ani, posesorul actual, tot de rea-credință va mai avea nevoie de 5 ani.

²² Spre exemplu, autorul a posedat cu bună-credință și cu just titlu 15 ani iar posesorul actual de rea-credință, va mai avea nevoie de încă 15 ani.

²³ Spre exemplu, autorul a posedat cu rea-credință 25 de ani iar posesorul actual de bună-credință mai are de posedat doar 5 ani. Dacă însă autorul a posedat 5 ani, posesorul actual va avea interesul să înceapă o altă posesie de 10-20 de ani și nu să invoce joncțiunea posesiilor, caz în care va mai avea nevoie de 25 de ani de posesie.

de cel care se apără într-o acțiune în revendicare introdusă de fostul proprietar al bunului²⁴. Spre deosebire de prescripția extinctivă, prescripția achizitivă nu poate fi invocată din oficiu, de către instanță (art. 1841 C. civ.).

După împlinirea prescripției uzucapantul poate renunța la ea, expres sau tacit. Renunțarea tacită trebuie să rezulte dintr-un fapt neechivoc, care presupune delăsarea dreptului câștigat. Dacă renunțarea s-a făcut în fraudă creditorilor uzucapantului, aceștia au dreptul să solicite revocarea renunțării prin acțiune pauliană (revocatorie). Cel care renunță la efectele uzucapiunii trebuie să aibă capacitatea de a înstrăina (art. 1840 C. civ.).

11. Uzucapiunea în sistemul vechilor cărți funciare. Așa cum am arătat, sistemul de publicitate imobiliară prin cărțile funciare se aplica, anterior apariției Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, în Transilvania, Banat și Bucovina. În aceste teritorii, uzucapiunea era supusă dispozițiilor Legii nr. 115/1938 și nu Codului civil²⁵.

Legea nr. 115/1938 reglementa două cazuri de uzucapiune, și anume: uzucapiunea tabulară (sau prin convalescența titlului) ce intervenea atunci când se înscriau în cartea funciară, fără cauză legitimă, drepturi reale și se exercita o posesie cu bună-credință timp de 10 ani. Astfel, pe parcursul celor 10 ani titlul nevalabil al posesorului devenea valabil iar dreptul de proprietate, deja înscris în cartea funciară, se dobânda retroactiv, de la data întabulării (art. 27); uzucapiunea extratabulară (art. 28) corespundea următoarei situații: persoana care a posedat un bun imobil, în condițiile legii, timp de 20 de ani de la moartea titularului dreptului de proprietate care a fost înscris în cartea funciară, poate cere întabularea dreptului în favoarea sa. Pentru realizarea acestei uzucapiuni se cer a fi întrunite unele condiții, respectiv: titularul dreptului întabulat în cartea funciară să fi decedat, uzucapantul să fi posedat imobilul timp de cel puțin 20 de ani de la moartea proprietarului tabular și, posesia să fie utilă.

12. Uzucapiunea în concepția proiectului codului civil. În proiectul codului civil, legiuitorul a înțeles să reglementeze uzucapiunea în Titlul VI destinat posesiei, în Capitolul III intitulat "Efectele posesiei", astfel că diferența față de actuala reglementare se identifică în chiar ordinea, titulatura și conținutul titlurilor și capitolelor noului cod. Din această perspectivă, este evident că se încearcă o modificare întru-totul a dispozițiilor legale în vigoare în materia uzucapiunii, pornind de la termenele și până la condițiile în care operează această instituție. Astfel, potrivit viitoarei reglementări legale, se distinge între uzucapiunea de 10 ani și cea de 5 ani, după cum posesorul se află înscris în cartea funciară și exercită o posesie de bună-credință și neviciată. Ca urmare, potrivit art. 689 cel care și-a înscris în cartea funciară, fără cauză legitimă, dreptul de proprietate sau un alt drept real asupra unui imobil, devine proprietar de plin drept dacă a exercitat timp de 5 ani o posesie de bună-credință și neviciată.

În schimb, poate uzucapa în 10 ani, posesorul care a stăpânit imobilul în această perioadă, dacă: a) proprietarul înscris în cartea funciară a decedat ori, după caz, și-a încetat

²⁴Curtea de Apel Timișoara, dec. civ. nr. 140/1996, în Dreptul nr. 11/1996, p. 125.

²⁵În Transilvania putem spune că au existat mai multe perioade, supuse unor legislații diferite, și anume: 15 septembrie 1943 când Legea nr. 389/1943 a extins aplicarea Codului civil și peste Carpați, fiind scoase din vigoare legile maghiare și Codul civil austriac și 12 iulie 1947 când prin Legea nr. 241/1947 a fost pusă în aplicare Legea nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cartea funciară, fiind scoase din vigoare reglementările locale în materie; A se vedea O. Ungureanu, *op. cit.*, p. 159.

existența; b) a fost înscrisă în cartea funciară declarația de renunțare la proprietate; c) imobilul nu era înscris în nici o carte funciară.

În toate aceste cazuri, pentru dobândirea dreptului de proprietate nu se cere îndeplinirea vreunei alte condiții decât aceea ca dreptul să nu fi fost înscris în folosul unei alte persoane, în cursul sau chiar după împlinirea termenului de uzucapiune.

Observând cele două feluri de uzucapiune la care s-a oprit legiuitorul în noua perspectivă a codului civil, nu putem să nu remarcăm puternica asemănare cu reglementarea oferită de Legea nr.115/1938 care s-a aplicat în Transilvania, Banat și Bucovina anterior intrării în vigoare a Legii nr.7/1996 și care viza uzucapiunea tabulară și cea extratabulară. Aceasta înseamnă că actualul legiuitor a considerat mai adecvate dispozițiile legii în raport cu cele ale codului civil, astfel că o revenire și extindere a lor pe tot cuprinsul țării, într-o formă îmbunătățită, nu reprezintă altceva decât o confirmare a faptului că în sistemul de publicitate al cărților funciare, stabilitatea raporturilor juridice de proprietate era asigurată într-o măsură mult mai mare decât în sistemul registrelor de transcripțiuni și inscripțiuni. Ori, cum în prezent, în cărțile funciare sunt evidențiate orice modificări care privesc situația juridică a unui imobil este cu certitudine necesar ca, instituția uzucapiunii să funcționeze prin intermediul acestora.

Pe de altă parte, termenele mai scurte și condițiile mai restrictive în care operează uzucapiunea în viziunea proiectului codului civil, ne îndreptățesc să credem că această reglementare prezintă avantajul de a garanta circuitului civil în materia proprietății o mai mare stabilitate dar și fluidizare, căci prezumtivii proprietari vor dobândi mult mai rapid certitudinea existenței dreptului lor de proprietate, de care vor și putea să dispună ca adevărați proprietari. Alte dispoziții legale cu caracter de noutate conținute de proiectul codului civil întâlnim în privința uzucapiunii bunurilor mobile. Deși în prezent, există încă numeroase controverse referitoare la acceptarea uzucapiunii în materie mobilă, legiuitorul actual a considerat necesară, în viitor, o reglementare legală și a acestei instituții, dispunând în art.696 că acela care posedă bunul altuia timp de 10 ani poate dobândi dreptul de proprietate în temeiul uzucapiunii, cu condiția ca bunul să nu fi fost furat sau pierdut.

Din punctul nostru de vedere, considerăm inutilă o astfel de reglementare, cât timp, sunt menținute dispozițiile legale referitoare la prezumția de proprietate a posesorului de bună-credință. Aceasta dacă nu cumva, deși nu a prevăzut expres acest lucru, legiuitorul l-a avut în vedere și pe posesorul de rea-credință, bineînțeles cu excepția hoțului sau gășitorului.