

Capitolul I. Introducere

1. Tipuri de uzucapiune. Reglementarea lor. Aplicarea în timp și spațiu a dispozițiilor privitoare la uzucapiune

Urmând modelul Codului civil francez, **Codul civil român din 1864^[1]** a reglementat **două tipuri de uzucapiune, cea de 30 de ani, numită și uzucapiunea lungă și cea de 10 până la 20 de ani, numită și uzucapiunea scurtă**. Aceste tipuri de uzucapiune, guvernate de Codul civil, au avut incidență, până la apariția Legii nr. 7/1996, numai în regiunile țării în care a funcționat sistemul de publicitate imobiliară bazat pe registrele de transcripțiuni și inscripțiuni, reglementat de art. 818-819, art. 1295 alin. (2), art. 1394, art. 1801-1802 C. civ. și art. 710-720 C. proc. civ., și anume pe teritoriul Vechiului Regat al României, înainte de Marea Unire de la 1918, inclusiv în zonele în care au existat cărțile de publicitate imobiliară reglementate de Legea nr. 242/1947.

De la data intrării în vigoare a Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare (24 iunie 1996), lege care a înlocuit, printr-un regim unic de publicitate imobiliară prin cartea funciară, atât regimul de publicitate imobiliară prin registre de transcripțiuni și inscripțiuni, cât și pe cel de carte funciară, dispozițiile Codului civil din 1864 în materie de uzucapiune ar fi trebuit să devină aplicabile pe întregul teritoriu al României^[2].

Sediul materiei pentru uzucapiunea de 30 de ani îl constituie următoarele dispoziții ale Codului civil din 1864:

– art. 645: „*Proprietatea se mai dobândește prin accesiune sau incorporațiune, prin prescripție, prin lege și prin ocupațiune*”;

– art. 1837: „*Prescripția este un mijloc de a dobândi proprietatea sau de a se libera de o obligație, sub condițiile determinate prin această lege*”;

– art. 1890: „*Toate acțiunile, atât reale cât și personale, pe care legea nu le-a declarat neprescriptibile și pentru care n-a defipt un*

^[1] Publicat în M. Of. nr. 271 din 04.12.1864, nr. 7 (supl.) din 12.01.1865, nr. 8 (supl.) din 13.01.1865, nr. 8 (supl.) din 14.01.1865, nr. 11 (supl.) din 16.01.1865, nr. 13 (supl.) din 19.01.1865.

^[2] Pentru un comentariu detaliat, a se vedea *infra*, pct. 25-27.

termen de prescripție, se vor prescrie prin treizeci de ani, fără ca cel ce invocă această prescripție să fie obligat a produce vreun titlu și fără să i se poată opune reaua-credință^[1].

Sediul materiei pentru uzucapiunea de 10 până la 20 ani îl constituie dispozițiile art. 1895-1899 C. civ.:

– art. 1895: „*Cel ce 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*”;

– art. 1896: „*Dacă adevăratul proprietar a locuit, în diferite timpuri, în circumscripția tribunalului județean unde se află nemișcătorul, și afară dintr-înșea, prescripția se va completa adăugându-se, la anii de prezență, un număr de ani de absență îndoit decât cel ce lipsește la anii de prezență pentru ca să fie zece*”;

– art. 1897: „*Justa cauză este orice titlu translativ de proprietate, precum vinderea, schimbul etc.*

Un titlu nul nu poate servi de bază prescripției de 10 până la 20 de ani.

Un titlu anulabil nu poate fi opus posesorului care a invocat prescripția de 10 până la 20 de ani, decât de cel ce ar fi avut dreptul de a cere anularea sa, sau de reprezentanții dreptului său, dacă posesorul n-a cunoscut cauza anulabilității”;

– art. 1898: „*Buna-credință este credința posesorului că, cel de la care a dobândit imobilul, avea toate însușirile cerute de lege spre a-i putea transmite proprietatea.*

Este destul ca buna-credință să fi existat în momentul câștigării imobilului”;

– art. 1899: „*Justa cauză trebuie să fie totdeauna probată de cel ce invocă prescripția de 10 până la 20 de ani.*

Buna-credință se presupune totdeauna și sarcina probei cade asupra celui ce aleagă reaua-credință”.

Datorită contextului istoric, regiunile Bucovina și Transilvania au fost guvernate de mai multe reglementări privitoare la uzucapiune. Astfel, în Bucovina, uzucapiunea a fost reglementată începând cu 15.10.1938 prin Decretul-lege nr. 115/1938 pentru unifi-

[1] Aceste dispoziții se raportează la cele din art. 1846-1862 referitoare la reglementarea posesiunii cerute pentru a prescrie. Trimiterea este valabilă și în cazul uzucapiunii prescurtate.

careia dispozițiilor privitoare la cărțile funciare^[1]. Acest act normativ a intrat în vigoare la data anterior menționată, prin Decretul-lege nr. 511 din 13.10.1938 pentru punerea în aplicare în Bucovina a legii pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare^[2]. De la această dată, posesia cerută în vederea uzucapiunii trebuia să îndeplinească condițiile cerute de Codul civil (la aceeași dată, prin Legea nr. 478/1938 pentru extinderea în Bucovina a legislației din Vechiul Regat^[3], fiind extinsă în această regiune și aplicarea Codului civil). Articolul 3 din acest ultim act normativ conține o normă tranzitorie conform căreia prescripțiile începute înainte de punerea în aplicare a acestei legi rămân supuse legilor anterioare locale (n.n. – Codului civil austriac). Posesia însă trebuia să întrunească cumulativ condițiile din Codul civil austriac și din Codul civil român, conform art. 8 alin. (2) din Decretul-lege nr. 511/1938.

Anterior intrării în vigoare a Legii nr. 7/1996, în Bucovina, respectiv în partea de sud rămasă între granițele României, uzucapiunea nu a fost vreodată reglementată prin dispozițiile Codului civil.

Extinderea aplicării Codului civil român și în teritoriile românești de peste Carpați (Transilvania, fără Ardealul de Nord) a avut loc prin Decretul-lege nr. 389/1943 privind extinderea legislației civile și comerciale în România de peste Carpați^[4], intrat în vigoare la 15 septembrie 1943. Uzucapiunile începute în aceste teritorii înaintea datei extinderii aplicării Codului civil au fost guvernate, în general, de vechile legiuri maghiare sau austriece. Potrivit art. 31 din Decretul-lege nr. 389/1943: *„Prescripțiunile începute înaintea punerii în aplicare a acestei legi sunt cârmuite în ce privește natura, durata și efectele lor de dispozițiile legii sub care au început. Când legea nouă prevede un termen mai scurt decât acel din legea veche (n.n. – Codul civil român prevedea termene mai scurte față de legile maghiare și chiar față de Codul civil austriac, în cazul uzucapiunii scurte), se va aplica termenul mai scurt, dacă socotit din ziua punerii în aplicare a legii noi, termenul se împlinește mai înaintea termenului prevăzut de legea veche. Cazurile de suspendare și în-*

^[1] Publicat în M. Of. nr. 95 din 27.04.1938, modificat prin Decretul nr. 378 din 14.10.1960 (M. Of. nr. 22 din 20.10.1960). Acest act normativ, menit a crea un sistem unitar de publicitate imobiliară în întreaga țară, întemeiat pe cărțile funciare, nu și-a atins scopul ca urmare a împrejurărilor istorice.

^[2] Publicat în M. Of. nr. 240 din 15.10.1938.

^[3] Publicată în M. Of. nr. 228 din 01.10.1938.

^[4] Publicat în M. Of. nr. 146 din 26.06.1943, rectificat în M. Of. nr. 146 din 26.06.1943.

trerupere a prescripției sunt acelea prevăzute de legea nouă. Dispozițiunile art. 1909 din Codul civil nu vor fi aplicabile posesiunilor începute înainte de intrarea în vigoare a legii prezente”.

Uzucapiunile începute din data extinderii aplicării Codului civil și până la intrarea în vigoare în aceste teritorii a Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare (și împlinite ulterior) au fost guvernate de dispozițiile din Codul civil, anterior menționate, soluție prevăzută în art. 6 alin. (2) din Legea nr. 241/1947 pentru punerea în aplicare în Transilvania a legii pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare^[1].

Prin Legea nr. 260/03.04.1945^[2] legislația României se extinde pe tot teritoriul Transilvaniei eliberate de sub ocupația ungară impusă prin Dictatul de la Viena, din 30.08.1940 (deci și în Ardealul de Nord).

Punerea în aplicare a Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare a avut loc în întreaga Transilvanie (Banat, Crișana, Maramureș și Transilvania propriu-zisă) de la 12.07.1947, prin Legea nr. 241/1947^[3].

Deci, în regiunile Bucovina și Transilvania, în care a ființat, până la intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996^[4], regimul cărților funciare sub imperiul Decretului-lege nr. 115/1938, regimul cârmuit de efectul constitutiv de drepturi al înscrierii în cartea funciară (spre deosebire de regimul registrelor de transcripțiuni și inscripțiuni imobiliare din Vechiul Regat, care au avut rol numai de publicitate imobiliară, respectiv de asigurare a opozabilității drepturilor față de terți), sunt cunoscute **uzucapiunea tabulară și uzucapiunea extratabulară**, tipuri de uzucapiune care au o aplicație excepțională, în condițiile art. 27 și art. 28 din **Decretul-lege nr. 115/1938**^[5].

[1] Publicată în M. Of. nr. 157 din 12.07.1947.

[2] Publicată în M. Of. nr. 78 din 04.04.1945.

[3] Pentru un examen detaliat al succesiunii în timp a legilor aplicabile în materie de uzucapiune, a se vedea *E. Roșioru*, Uzucapiunea în dreptul civil român, Ed. Hamangiu, București, 2008, p. 503 și urm.; *Tr. Dârjan*, Aplicarea legii în spațiu și timp cu privire la uzucapiune, în C.J. nr. 10/2007, p. 72-86.

[4] Pentru controversa asupra domeniului de aplicare imediată a Legii nr. 7/1996, a se vedea *M. Nicolae*, Tratat de publicitate imobiliară, vol. II, Noile cărți funciare, Ed. Universul Juridic, București, 2006, p. 23 și urm. Pentru o prezentare pe scurt a acestei controverse, a se vedea *infra*, pct. 25.

[5] Cu privire la supunerea posesiilor începute sub imperiul Decretului-lege nr. 115/1938 acestei legi și după intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996, a se vedea *infra*, pct. 27.

Uzucapiunea tabulară este reglementată de art. 27 din Decretul-lege nr. 115/1938, astfel: „În cazul când s-au înscris fără cauză legitimă, drepturi reale, care pot fi dobândite în temeiul uzucapiunii, ele vor rămâne valabil dobândite, dacă titularul dreptului le-a posedat cu bună-credință, potrivit legii, timp de 10 ani”.

Uzucapiunea extratabulară este reglementată de art. 28 din Decretul-lege nr. 115/1938, astfel: „Cel ce a posedat un bun nemișcător în condițiunile legii, timp de 20 ani, după moartea proprietarului înscris în cartea funciară, va putea cere înscrierea dreptului uzucapat.

De asemenea, va putea cere înscrierea dreptului său, cel ce a posedat un bun nemișcător în condițiunile legii, timp de 20 ani, socotiți de la înscrierea în cartea funciară a declarațiunii de renunțare la proprietate”.

În conformitate cu art. 48 din Legea nr. 241/1947, „dispozițiile legislației române, în măsura în care sunt contrarii Legii pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare (n.n. – Decretul-lege nr. 115/1938) sau prezentei legi, nu se vor aplica în tot ceea ce privește drepturile reale imobiliare înscrise în cartea funciară”. De aici rezultă că, în privința uzucapiunii, după intrarea în vigoare a Decretului-lege nr. 115/1938, în regiunile în care publicitatea imobiliară s-a realizat prin cărți funciare, aceasta este admisibilă exclusiv în cazurile și condițiile speciale reglementate de art. 27 și art. 28 din acest act normativ, cu excluderea formelor de prescripție achizitivă prevăzute de Codul civil. În aceste regiuni, numai pentru imobilele neînscrise în cartea funciară (situație neavută în vedere de legea specială) s-a admis, în mod unanim^[1], că se aplică dispozițiile Codului civil, tocmai în temeiul art. 48 din Legea nr. 241/1947.

Uzucapiunile începute după intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, adică începând din data de 24.06.1996, au continuat să fie reglementate de dispozițiile Codului civil de la 1864, Legea nr. 7/1996 necuprinzând dispoziții speciale în materie de uzucapiune. Cât privește regiunile țării guvernate de Decretul-lege nr. 115/1938, intrarea în vigoare a noii legi privitoare la publicitatea imobiliară ar fi trebuit să determine extinderea la întreg cuprinsul țării a aplicabilității Codului civil din

^[1] A. Boar, Uzucapiunea, prescripția, posesia și publicitatea drepturilor, Ed. Lumina Lex, București, 1999, p. 260; V. Stoica, Uzucapiunea tabulară și uzucapiunea extratabulară, în Dreptul nr. 6/2006, p. 23; Tr. Dârjan, op. cit., în C.J. nr. 10/2007, p. 72-86.

1864 în materie de uzucapiune. Însă, din cauza dispozițiilor finale contradictorii ale Legii nr. 7/1996, stabilirea legii aplicabile posesiilor începute după intrarea sa în vigoare, în regiunile de carte funciară, este o chestiune controversată^[1].

Uzucapiunile începute înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996 și împlinite ulterior se supun legii vechi, adică Decretului-lege nr. 115/1938, în regiunile anterior menționate, regulă stabilită (în lipsa unei norme cu caracter tranzitoriu în Legea nr. 7/1996) prin **Decizia nr. LXXXVI (86)/10.12.2007**, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție în **recurs în interesul legii**^[2], care s-a înscris pe linia principiului instituit prin normele tranzitorii din legile anterioare.

Noul Cod civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009^[3], în vigoare de la 01.10.2011^[4], renunță la tradiția Codului civil din 1864 în materie de uzucapiune și, consecvent adoptării efectului constitutiv al înscrierii în cartea funciară, **reglementează uzucapiunea tabulară și uzucapiunea extratabulară**, după cum urmează:

– art. 930: „**Uzucapiunea extratabulară.** (1) *Dreptul de proprietate asupra unui imobil și dezmembrămintele sale pot fi înscrise în cartea funciară, în temeiul uzucapiunii, în folosul celui care l-a posedat timp de 10 ani, dacă:*

a) *proprietarul înscris în cartea funciară a decedat ori, după caz, și-a încetat existența;*

b) *a fost înscrisă în cartea funciară declarația de renunțare la proprietate;*

c) *imobilul nu era înscris în nicio carte funciară.*

(2) *În toate cazurile, uzucapantul poate dobândi dreptul numai dacă și-a înregistrat cererea de înscriere în cartea funciară înainte ca o terță persoană să își fi înregistrat propria cerere de înscriere a dreptului în folosul său, pe baza unei cauze legitime, în cursul sau chiar după împlinirea termenului de uzucapiune”.*

– art. 931: „**Uzucapiunea tabulară.** (1) *Drepturile celui care a fost înscris, fără cauză legitimă, în cartea funciară, ca proprietar al*

[1] Pentru un comentariu detaliat, a se vedea *infra*, pct. 25-27.

[2] Publicată în M. Of. nr. 697 din 14.10.2008.

[3] Publicată în M. Of. nr. 511 din 24.07.2009 și republicată în M. Of. nr. 505 din 15.07.2011, modificată prin O.U.G. nr. 79/2011 (M. Of. nr. 696 din 30.09.2011) și prin Legea nr. 60/2012 (M. Of. nr. 255 din 17.04.2012), rectificată în M. Of. nr. 246 din 29.04.2013.

[4] Conform art. 220 alin. (1) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, publicată în M. Of. nr. 409 din 10.06.2011.

unui imobil sau titular al unui alt drept real, nu mai pot fi contestate când cel înscris cu bună-credință a posedat imobilul timp de 5 ani după momentul înregistrării cererii de înscriere, dacă posesia sa a fost neviciată.

(2) Este suficient ca buna-credință să existe în momentul înregistrării cererii de înscriere și în momentul intrării în posesie”.

Norma tranzitorie este cea cuprinsă în art. 82 alin. (1) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil^[1], conform căreia: „(1) *Dispozițiile art. 930-934 din Codul civil referitoare la uzucapiunea imobiliară se aplică numai în cazurile în care posesia a început după data intrării în vigoare a acesteia. Pentru cazurile în care posesia a început înainte de această dată sunt aplicabile dispozițiile referitoare la uzucapiune în vigoare la data începerii posesiei. Cu privire la imobilele pentru care, la data începerii posesiei, înainte de intrarea în vigoare a Codului civil, nu erau deschise cărți funciare, rămân aplicabile dispozițiile în materie de uzucapiune din Codul civil din 1864”.*

^[1] Textul art. 82 din Legea nr. 71/2011 a avut o altă formă la data publicării acestei legi în M. Of. nr. 409 din 10.06.2011, fiind modificat prin Legea nr. 60/2012. Pentru comentarii asupra formei inițiale, defectuoase, a textului și a implicațiilor generate, a se vedea *infra*, pct. 42.

Capitolul al II-lea. Uzucapiunea în sistemul Codului civil din 1864

2. Considerații generale. Definiție. Justificare

Dreptul de proprietate este un drept absolut, opozabil tuturor, cel mai complet drept, care nu se poate pierde prin neuz, așa cum acțiunea care îl garantează și prin care se poate valida nu se pierde prin prescripție extintivă. Proprietarul poate cere și obține oricând protecția juridică a dreptului său pe calea acțiunii în revendicare.

Fără să se sprijine pe un anume text din Codul civil din 1864, această concluzie asupra caracterului imprescriptibil al acțiunii în revendicare, prin care proprietarul deposedat de bunul său solicită concursul forței publice pentru ocrotirea prerogativelor pe care legea i le recunoaște, a fost general împărtășită în privința bunurilor imobile^[1].

Însă, proprietarul își poate revendica bunul imobil dacă acțiunea sa nu întâlnește un alt drept dobândit pe cale legală, adică dacă asupra lui nu s-a exercitat, în condițiile cerute de lege, o posesie aptă să conducă la uzucapiune^[2].

Uzucapiunea a fost definită ca fiind *modul de dobândire a proprietății sau a altor drepturi reale cu privire la un lucru, prin posedarea neîntreruptă a acestuia în tot timpul fixat de lege*^[3]. Uzucapiunea (numită și prescripție achizitivă) este, astfel, cea mai importantă limitare a caracterului perpetuu al dreptului de proprietate asupra imobilelor.

Sintagmei folosite atât de Codul civil român din 1864, cât și de cel francez, de „prescripție achizitivă” în loc de „uzucapiune”, i-au fost aduse critici^[4], deoarece prin prescripția proprietății se înțelege pierderea acesteia prin faptul uzucapiunii ei de către un terț,

^[1] Caracterul imprescriptibil al acțiunii în revendicare, prin care este apărat dreptul de proprietate privată, este reglementat expres de noul Cod civil prin art. 563 alin. (2), sub rezerva cazurilor în care, prin lege, s-ar dispune altfel.

^[2] Termenul **uzucapiune** vine de la latinescul *usucapere*, care înseamnă a dobândi un drept prin folosința lui.

^[3] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil român*, vol. II, Ed. All, București, 1998, p. 149.

^[4] N.E. Antonescu, *Prescripția în dreptul civil*, Tipografia România Nouă, 1926, p. 54.

prescripția și uzucapiunea fiind, deci, două noțiuni cu totul deosebite, prima constituind o stingere, iar cea de a doua, din contră, o câștigare de drepturi. Prin urmare, sintagma „prescripție achizitivă” nu este acurată, întrucât prin prescripție nu se dobândește, ci se pierde un drept.

Criticată adesea pentru conflictul pe care l-ar angrena cu normele și principiile de ordin moral, uzucapiunea a fost reglementată sub forme diferite, de-a lungul timpului, în aproape toate sistemele de drept. Justificarea ei a fost regăsită în două argumente capitale, și anume: insuficiența mijloacelor de dovadă a drepturilor reale și interesul de a menține ordinea socială.

Astfel, în materie de proprietate privată, așa cum a fost reglementată prin Codul civil din 1864, în condițiile în care trebuia dovedit un mod derivat de dobândire, deci, în general, un act translativ care să fi emanat de la adevăratul proprietar și, în continuare, să se dovedească că și acesta, la rândul său, a tratat cu adevăratul proprietar, ș.a.m.d. – ceea ce a fost denumit *probatio diabolica* –, a fost și rămâne posibil, pentru posesii începute sub imperiul vechiului Cod civil, ca însuși proprietarul bunului, voind a-și procura un titlu prin care să facă dovada absolută a dreptului său de proprietate, să aibă interes să despartă în persoana sa dreptul de proprietate de posesia pe care o exercită asupra bunului și să invoce uzucapiunea. Prin aceasta sunt înlăturate dificultățile probei dreptului de proprietate, uzucapantul punându-se la adăpost de contestații interminabile, deoarece acestei probe a dreptului său nu-i poate fi opusă nicio altă probă. Acesta este motivul pentru care Cicero prezenta uzucapiunea drept *finis sollicitudinis ac periculi litium*^[1].

De asemenea, nevoia de stabilitate a raporturilor juridice, în special în privința imobilelor, conduce la recunoașterea de efecte juridice aparenței de proprietate create în persoana celui care se comportă timp îndelungat ca proprietar al bunului. S-a spus că dreptul se simte obligat a lichida contradicția ce ar exista între situația de drept și situația de fapt, iar pentru suprimarea acestei contradicții, dreptul spune că situația de drept se va conforma situației de fapt^[2].

[1] A. Boar, op. cit., p. 27.

[2] V. Mânzăraru, N. Șchiopu, Curs de drept civil. Note după prelegerile profesorului Tr. Ionașcu. Proprietatea și drepturile reale. Starea și capacitatea persoanelor, 1933, p. 81.

Proprietatea (mai ales cea imobiliară) având tot mai mult un rol social, legiuitorul din 1864 a admis noțiunea prescripțiunii, cu toate consecințele ei bune și rele, urmărind, în primul rând, interesul obștesc, întrucât uzucapiunea răspunde necesității sociale de a nu lăsa să se aducă atingere, după o lungă perioadă de timp, unor situații stabile^[1].

Secțiunea 1. Uzucapiunea de 30 ani^[2]

3. Condiții

Codul civil din 1864 recunoaște posesorului, în art. 1890, posibilitatea de a prescrie prin 30 ani, fără să fie obligat a produce vreun titlu și fără să i se poată opune reaua-credință. Deci, condițiile cerute în acest caz sunt:

i. să se posede bunul în tot timpul prevăzut de lege, adică 30 ani și

ii. posesia să fie utilă, neafectată de vreun viciu.

În doctrina veche^[3] se mai adaugă o condiție, inacțiunea adevăratului proprietar (în sensul că nu a tulburat posesia uzucapantului), interpretată ca o renunțare la bunul său. Însă aceasta nu este neapărat o condiție a uzucapiunii, deoarece acțiunea adevăratului proprietar pentru apărarea dreptului său este cauză de întrerupere naturală sau civilă a termenului de prescripție achizitivă.

În doctrina nouă se adaugă și condiția ca împlinirea uzucapiunii să fie invocată de posesor, fie pe cale de acțiune, fie pe cale de excepțiune^[4].

În sistemul Codului civil din 1864, uzucapiunea lungă este singurul mod original de dobândire a proprietății imobiliare^[5], modul original implicând dobândirea unui bun fără să fi tratat cu un alt subiect de drept, deci fără ca proprietarul actual să fie *ayant cause-ul* niciunui alt proprietar, care să-i fi transmis bunul.

[1] N.E. Antonescu, op. cit., p. 84 și urm.

[2] Uzucapiunea lungă își are izvorul în dreptul roman, unde reprezenta acea prescripție care putea fi opusă de cei care au posedat fără justă cauză și bună-credință, numită *praescriptio longissimi temporis* (O. Vasilescu, *Usucapio et praescriptio longi et longissimi temporis*, Stabiliment de Arte grafice „Universala”, 1904, p. 12).

[3] V. Mânzăraru, N. Șchiopu, op. cit., p. 80.

[4] V. Stoica, Dreptul de opțiune cu privire la uzucapiune, în *Dreptul nr. 4/2006*, p. 47 și urm.

[5] V. Mânzăraru, N. Șchiopu, op. cit., p. 80.

Deși doctrina clasică indică și accesiunea și ocupațiunea ca moduri originare de dobândire, accesiunea nu este un mod de dobândire originară, ci un mijloc de modificare a limitelor materiale ale proprietății imobiliare, iar ocupațiunea nu poate constitui un mod originar de dobândire, mai ales la imobile, pentru că nu pot exista imobile vacante și fără stăpân.

4. Domeniul de aplicare

4.1. Drepturi reale susceptibile de dobândire prin efectul uzucapiunii

Articolele 645 și 1837 C. civ. prevăd că prescripția este un mod de a dobândi proprietatea. Deși textele de lege arătate se referă expres numai la **dreptul de proprietate**, este general admis că sunt supuse prescripției de 30 de ani și celelalte drepturi reale principale corespunzătoare tipului de proprietate privată: **uzufruct, uz, abitație, suprafață, servituți continue și aparente**, care toate constituie dezmembrăminte ale dreptului de proprietate privată^[1]. Motivația rezidă în aceea că, dacă se poate uzucapa dreptul real cel mai deplin, care conferă titularului suma celor trei atribute: posesia, folosința și dispoziția, în egală măsură se pot uzucapa și celelalte drepturi reale principale, desprinse din dreptul de proprietate, prin separarea atributelor sale.

Deși de mai puțin interes practic, nu este însă exclus ca posesia utilă exercitată să fie oglinda unui dezmembrământ al dreptului de proprietate, iar nu a dreptului de proprietate însuși, în toate cazurile esențială fiind întinderea elementelor posesiei: *animus* și *corpus*^[2].

Spre exemplu, așa cum s-a arătat^[3], în materie de uzufruct această modalitate de dobândire a dreptului poate fi concepută în cazul unei posesii care are la bază un just titlu translativ de uzufruct, dar este exercitată cu rea-credință. Aceeși ar fi situația

[1] Cu mențiunea că dreptul de suprafață a fost considerat în doctrină ca având o natură juridică complexă, de drept compozit *sui generis*, care, din unghiul suprafețiarului, în privința construcțiilor făcute de el la suprafața solului, constituie un drept de proprietate, iar din perspectiva proprietarului terenului, cu privire la terenul utilizat pentru executarea construcțiilor, constituie un dezmembrământ al dreptului de proprietate. A se vedea, în acest sens, O. Ungureanu, C. Munteanu, *Tratat de drept civil*. Bunurile. Drepturile reale principale, Ed. Hamangiu, București, 2008, p. 586.

[2] A se vedea și *infra*, pct. 8.1.

[3] E. Roșioru, *op. cit.*, p. 100.

dreptului de uz și a celui de abitație, care sunt reglementate legal ca varietăți (cu prerogative limitate) ale dreptului de uzufruct, dar și ale dreptului de suprafață.

Cât privește dreptul de servitute, întrucât se bucură de o reglementare legală aparte prin art. 623 și art. 624 C. civ., rezultă că, *de lege lata*, pot fi dobândite prin uzucapiune numai servituțile continue și aparente, cu excluderea celorlalte tipuri de servituți (continue și neaparente, necontinue și aparente, necontinue și neaparente).

Prin aplicarea dispozițiilor art. 641 C. civ. (care, deși se regăsește topografic în cadrul secțiunii referitoare la stingerea servituțiilor, este considerat a avea aplicație și în materia prescripției achizitive) rezultă că și modul de exercitare a servituții continue și aparente poate fi dobândit prin uzucapiune. Adică, în cazul dobândirii servituții prin uzucapiune și modul de exercitare a acesteia pe perioada prevăzută de lege va face obiectul probațiunii, urmând a se recunoaște atât dreptul, cât și modul de exercitare a acestuia, iar în cazul în care servitutea este constituită prin titlu, iar actele de exercitare au fost mai largi, pe o perioadă de 30 de ani, ar putea fi dobândit prin efectul uzucapiunii modul de exercitare a dreptului practicat, mai favorabil fondului dominant decât cel constituit prin titlu.

Se poate dobândi prin efectul uzucapiunii de 30 de ani și **dreptul de coproprietate**, printr-o stăpânire exercitată asupra aceluiași bun individual determinat de mai mulți posesori, concomitent, *animus condomini*, adică cu recunoașterea dreptului coposesorului/coposesorilor. A nega o astfel de posibilitate pe motiv că, în lipsa unui titlu care să-i îndrituiască pe uzucapanți la câte o cotă-parte din proprietate, nu poate fi exercitată o posesie asupra unei câtimi ideale din imobil, nici elementul *animus* neputând fi definit în legătură cu o asemenea cotă-parte abstractă^[1], înseamnă negarea dreptului de a uzucapa al unor coposesori care au exercitat coposesia util pe perioada prescrisă de lege. Or, elementul *animus* poate fi definit în legătură cu asemenea cote-părți abstracte ca și în cazul coproprietății constituite printr-un titlu, iar cotele-părți este dată, într-un astfel de caz, de înțelegerea părților pe timpul exercitării coposesiei, iar în lipsa unei astfel de înțelegeri (prezentată de comun acord sau dovedită), cotele-părți sunt egale,

[1] *Idem*, p. 118.

pe baza prezumției simple folosite în toate cazurile de coproprietate în care titlul nu indică și mărimea cotelor-părți.

Ca varietate a coproprietății, este de conceput și dobândirea de către soți, în devălmășie, a dreptului de proprietate, în situația exercitării în comun, în timpul căsătoriei și pe întreaga perioadă de 30 de ani, a posesiei utile asupra bunului.

Indiferent de dreptul real principal care se dobândește prin uzucapiune, dacă se referă la un imobil ipotecat, dreptul real respectiv se dobândește liber de sarcina ipotecară [art. 1800 alin. (1) pct. 4 și alin. (3) C. civ.]^[1].

JURISPRUDENȚĂ

1. Dreptul de a avea plantații la o distanță mai mică decât cea legală. Servitute continuă și aparentă. Posibilitatea de dobândire prin uzucapiunea de 30 de ani. Prin sentința civilă nr. 4590/10.11.2008, pronunțată de Judecătoria C., a fost admisă acțiunea formulată de reclamantul E.O., împotriva pârâților E.J. și E. (...). Au fost obligați pârâții să desființeze plantații (pruni, vișini, rânduri de viță-de-vie) care se află la distanță mai mică decât cea legală față de hotarul despărțitor dintre proprietățile părților.

Împotriva acestei sentințe au formulat apel pârâții, invocând și dobândirea unei servituți contrare prin uzucapiune.

Prin decizia civilă nr. 44/19.02.2009, Tribunalul O. a respins, ca nefondat, apelul.

Privitor la excepția uzucapiunii, instanța de apel a reținut că dispozițiile art. 1890 C. civ. nu sunt incidente întrucât, fiind vorba de o servitute continuă și neaparentă, sunt aplicabile prevederile art. 624 C. civ., potrivit cărora servituțile neaparente nu se pot stabili decât prin titluri. Împotriva deciziei au declarat recurs pârâții, invocând motivul prevăzut de art. 304 pct. 9 C. proc. civ. – aplicarea greșită a legii în rezolvarea excepției uzucapiunii invocate în apel.

Recursul este fondat.

Interdicția de a nu planta arbori sub distanța prevăzută de art. 607 C. civ., prevăzută prin regulamente ori stabilită conform unor obiceiuri locale, poate fi paralizată prin efectul uzucapiunii de 30 de ani.

Cu alte cuvinte, obligația de a respecta o anumită distanță pentru plantații încetează dacă proprietarul fondului dobândește o servitute contrară, aceea de a planta sub distanța legală. Asemenea servitute este una continuă și aparentă și se poate dobândi prin uzucapiunea

^[1] Pentru detalii, a se vedea E. Roșioru, op. cit., p. 113.

de 30 ani, potrivit art. 623 C. civ. Este o servitute continuă, întrucât nu necesită intervenția omului pentru a fi menținută și este o servitute aparentă, întrucât se cunoaște prin semne exterioare – respectiv prin plantațiile făcute de proprietarul fondului.

Instanța de apel a respins greșit excepția uzucapiunii invocată de către apelanții-pârâți aplicând dispozițiile art. 624 C. civ., care se referă la servituțile continue și neaparente, fără a verifica aspectele de fond necesare soluționării excepției. În rezolvarea excepției uzucapiunii nu se are în vedere servitutea de a nu planta, ci servitutea contrară, obținerea dreptului de a planta sub distanța legală, care este o servitute aparentă.

Cum pentru stabilirea aspectelor privitoare la vechimea fiecărui pom este necesară administrarea de noi probatorii, în baza art. 312 alin. (3) C. proc. civ. se impune casarea deciziei și trimiterea cauzei spre rejudecare, instanței de apel.

În rejudecare, se va stabili perioada plantării pomilor și butucilor de viță-de-vie, așa cum au fost indicați în cererea introductivă (*C.A. Craiova, s. civ., min. și fam., decizia nr. 683/25.05.2009, Jurindex*).

2. Servitutea de trecere. Caracter necontinuu. Imposibilitatea dobândirii pe calea uzucapiunii de 30 de ani, în aplicația art. 623 și a art. 624 C. civ. Prin acțiunea civilă înregistrată la Judecătoria P., reclamanții M.N. și M.G. au chemat în judecată pe pârâțul E.G., solicitând să se instituie o servitute de trecere a reclamanților la calea publică, pe un teren proprietatea pârâțului.

În fapt, reclamanții arată că sunt proprietarii terenului în suprafață de 1938 mp, situat în comuna G.U., cu vecinii: la nord – D.G. și M.E., la nord-nord vest – E.J.; la sud – E.G.; la est – E.G. și la vest – E.J. Între acest teren și calea publică nu există nicio altă cale de acces, decât pe un teren proprietatea pârâțului.

În baza art. 616 C. civ., reclamanții au solicitat să se creeze o cale de trecere cu lungimea de 80 m și lățimea de 4 m, cale de trecere care, de altfel, a existat, dar a fost închisă cu gard de către pârât.

Pârâțul a invocat excepția lipsei calității procesuale pasive, arătând că expertul a identificat cea mai scurtă cale de acces ca fiind un alt teren, care nu este proprietatea sa.

Prin sentința civilă nr. 1231/20.10.2008, Judecătoria P. a respins atât excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâțului E.G., cât și acțiunea.

Pentru a se pronunța astfel, instanța de fond a reținut că, potrivit acțiunii de vânzare-cumpărare și schițelor anexe ale acestuia (prin care pârâțul a cumpărat terenul în litigiu), calea de acces folosită de fosta

C.A.P. trecea pe actuala proprietate a pârâtului și această cale de acces este cea solicitată de reclamantii în acțiune și identificată de expert ca fiind actuala proprietate a pârâtului.

Cum pârâtul este proprietarul terenului pe care se solicită instituirea servituții de trecere, instanța a constatat că pârâtul are calitate procesuală pasivă. (...)

În speță, s-a stabilit pe baza probatoriului că amenajarea unei căi de acces este posibilă pentru reclamantii și fără să afecteze proprietatea pârâtului, terenurile ambilor reclamantii învecinându-se în partea de vest chiar cu drumul județean, de care îi desparte o distanță de 27-28 m, pe un teren din domeniul privat al comunei, nefolosit de nimeni (cu excepția reclamantilor care circulă cu piciorul pe el). Reclamantii, prin lucrări de amenajare a unei căi de acces pe acest amplasament, nu ar mai afecta terenul pârâtului sau al altor locuitori vecini.

Împotriva sentinței menționate au declarat apel reclamantii M.N. și M.G.

În dezvoltarea motivelor de apel aceștia au arătat că (...) trebuia să se rețină că erau îndeplinite condițiile pentru instituirea unei servituții legale, câștigate ca un drept real prin uzucapiune. (...)

În cauză, E.J., E.T. și N.D. au formulat cerere de intervenție accesorie, arătând că servitutea de trecere le profită și lor, deși nu au fost introduși în cauză, precizând că accesul din drumul județean este foarte costisitor și împovăraător.

Prin decizia civilă nr. 125/06.04.2009, Tribunalul B. a respins, ca nefondate, atât apelul, cât și cererea de intervenție. (...)

S-a apreciat de către instanța de apel că, în cauză, nu poate fi vorba de crearea unei servituți de trecere prin convenția părților, deoarece aceasta nu a fost dovedită de reclamantii. Nici constituirea unei servituți de trecere ca efect al uzucapiunii nu poate fi reținută, deoarece, în reglementarea dată servituților de Codul civil, dobândirea lor prin uzucapiune este posibilă numai dacă exercitarea a durat timp de 30 ani, iar uzucapiunea ca mod de dobândire a dreptului de servitute privește numai servituțile continue și aparente.

Limitarea uzucapiunii doar la această categorie de servituți se explică prin intenția legiuitorului de a-l apăra pe proprietarul fondului, care trebuie să suporte sarcinile unei servituți, or, servitutea de trecere fiind necontinuă, nu există posibilitatea dobândirii ei prin uzucapiune. (...)

Împotriva acestei decizii au declarat recurs reclamantii M.N. și M.G., arătând că (...) motivarea instanței de apel se limitează la constatarea faptului că servitutea de trecere nu se poate dobândi prin uzucapiune, deși această posibilitate există. (...)

Intervenienții E.J., E.Ș. și N.D. au formulat de asemenea recurs. (...)