

## Prefață

*Autorul acestei valoroase lucrări este un distins magistrat, absolvent al Facultății de Drept, Universitatea „Babeș-Bolyai”, care, în același timp, a îndrăznit să încerce și a reușit să-și pună în valoare disponibilitățile și talentul său pe terenul cercetării științifice în spațiul dreptului privat. Este format la școala de drept civil a acestei instituții de învățământ superior, de aceea lucrarea de față, într-o primă variantă, a fost susținută ca teză de doctorat, sub conducerea noastră științifică, ceea ce a făcut posibilă obținerea de către autor a titlului științific de doctor în drept. Subliniind încă de atunci, cu prilejul dezbaterii publice, faptul că rezultatul demersului științific al doctorandului are o incontestabilă valoare teoretică și practică, am propus publicarea acestei lucrări, pentru a fi pusă la dispoziția teoreticienilor și practicienilor interesați în cunoașterea cât mai profundă a instituției proprietății și a celorlalte drepturi reale.*

*Ne găsim în prezența unei lucrări care constituie un adevărat tratat despre uzucapiune, ca mod de dobândire, în principal, a dreptului de proprietate. Fără a încerca ierarhizări care sunt îndeobște contestabile, apreciem că ne găsim în prezența uneia dintre cele mai reușite analize a temei cercetate în întregul spațiu al doctrinei juridice din țara noastră, din toate timpurile. Nu putem contesta faptul că subiectul a mai fost abordat și de către alți autori, dar niciunul dintre ei nu a reușit să realizeze o lucrare atât de cuprinzătoare și documentată, cu soluții formulate în legătură cu toate problemele acumulate în cursul timpului și mai ales în ultimul deceniu și jumătate, care așteptau o competentă analiză, întreprinsă cu probitate științifică.*

*Rezultatul este, fără îndoială, remarcabil.*

*Lucrarea este foarte judicios structurată în patru titluri. Toate aspectele și problemele sunt tratate profund, contributiv, creator și direct proporțional cu importanța fiecăreia în ansamblul subiectului cercetat.*

*Pentru a valoriza rezultatele eforturilor sale de cercetare, autorul a întreprins o vastă activitate de documentare. Astfel, a consultat direct și nemijlocit întreaga literatură română de specialitate – tratate,*

*cursuri universitare, monografii, studii, articole, note de practică judiciară, texte de lege etc. De asemenea, a cercetat și studiat, cu indeniabilă pricepere și putere de selecție, importante lucrări în materie ale autorilor francezi, îndeosebi cele mai recente și aflate în actualitate; este vorba de peste 200 de titluri, care pot fi ușor identificate și în notele de trimitere din subsolul paginilor. La toate acestea se adaugă jurisprudența română și franceză semnificativă și relevantă. Autorul nu ignoră nicio problemă sesizată și nicio soluție formulată în doctrină ori, după caz, statuată în jurisprudență. De asemenea, se constată onestitatea de cercetător a autorului, deoarece nu uită să facă întotdeauna trimiterea necesară atunci când se referă la opinii, soluții sau invocă argumente care nu-i aparțin. Este încă o dovadă a seriozității și probității sale profesionale.*

*Lucrarea este bine scrisă. Frumusețea exprimării, claritatea formulărilor, acuratețea vocabularului juridic utilizat și demonstrația coerentă și impecabilă sunt calități care întregesc valoarea științifică a lucrării. Nu există greșeli, omisiuni semnificative sau inadvertențe care să pună sub semnul întrebării conținutul ideatic al analizelor realizate. Toate aspectele cercetate sunt trecute prin filtrul gândirii proprii a autorului, iar soluțiile la care se raliază sau pe care le propune sunt bine argumentate.*

*Lucrări ca aceasta, concepută, redactată, finalizată și apoi completată de domnul judecător dr. Eugen Roșioru, sunt premise obiective care ne permit să credem cu toată încrederea că știința dreptului privat în România, în ultimii ani, se remarcă prin dinamism, spirit creator și valoare pragmatică, în pofida faptului că uneori ne mai întâlnim și cu impostura, care va fi, fără îndoială, marginalizată, dacă nu eradicată prin măsuri curative. Un astfel de mijloc științific curativ este și lucrarea de față, pe care cu plăcere și cu întreaga noastră răspundere o recomandăm tuturor juriștilor și studenților în drept.*

*Prof. univ. dr. **Liviu Pop**,  
Șeful Catedrei de drept privat,  
Facultatea de Drept,  
Universitatea „Babeș-Bolyai”  
Cluj-Napoca*

# Cuprins

<b>Titlul I. Prezentare generală</b> .....	1
<b>Capitolul I. Considerații introductive</b> .....	1
1. Argument .....	1
2. Determinarea noțiunii. Accepțiuni juridice .....	2
3. Terminologie .....	4
4. Evoluția legislației în materia prescripției achizitive .....	6
5. Sediul materiei .....	24
<b>Capitolul al II-lea. Fundamentul uzucapiunii</b> .....	28
6. Concept .....	28
7. Rațiuni .....	28
8. Funcțiile uzucapiunii .....	31
<b>Capitolul al III-lea. Tipologie</b> .....	43
9. Preliminarii .....	43
10. Uzucapiunea în sistemul Codului civil .....	46
11. Uzucapiunea în sistem de carte funciară, conform prevederilor Decretului-lege nr. 115/1938 .....	47
11.1. Uzucapiunea tabulară .....	48
11.2. Uzucapiunea extratabulară .....	50
12. Distincția între cele două categorii de uzucapiuni și alte instituții incidente în materia cărților funciare .....	56
13. Uzucapiunea în sistemul noilor cărți funciare, conform reglementărilor cuprinse în Legea nr. 7/1996 .....	61
14. Tendințe actuale în materia reglementării uzucapiunii în sistem de carte funciară .....	69
14 bis. Recunoașterea unei perenități .....	81

<b>Titlul al II-lea. Condițiile uzucapiunii</b> .....	91
<b>Capitolul I. Precizări prealabile</b> .....	91
15. Prezentare generală. Enumerarea condițiilor uzucapiunii .....	91
<b>Capitolul al II-lea. Domeniul de aplicare a uzucapiunii</b> .....	95
16. Precizări prealabile. Clasificare .....	95
<b><i>Secțiunea 1. Drepturi susceptibile de a fi dobândite prin uzucapiune</i></b> .....	96
17. Drepturile nepatrimoniale .....	96
18. Drepturile patrimoniale .....	98
18.1. Dreptul de uzufruct .....	99
18.2. Dreptul de uz .....	101
18.3. Dreptul de abitație .....	101
18.4. Dreptul de suprafață .....	101
18.5. Dreptul de servitute .....	103
18.5.1. Reglementare legală .....	103
18.5.2. Rațiunea distincției .....	103
18.5.3. Extinderea efectului achizitiv al prescripției asupra modului de exercitare a servituții dobândite .....	108
18.5.4. Despre posibilitatea dobândirii dreptului de servitute prin uzucapiune de 10 până la 20 de ani .....	109
18.5.5. Efectele posesiei de 30 de ani în materia servituțiilor necontinue și neaparente .....	111
18.6. Dreptul de ipotecă .....	113
18.7. Coproprietatea .....	117
<b><i>Secțiunea a 2-a. Bunurile ce se pot uzucapa</i></b> .....	118
19. Criterii de clasificare .....	118
19.1. Aplicabilitatea prescripției achizitive în privința bunurilor mobile și imobile .....	118
19.2. Excepție de la regulă .....	119
19.3. Posibilitatea dobândirii bunurilor prin uzucapiune, în funcție de regimul aplicabil acestora .....	122
19.4. Prescrierea achizitivă a bunurilor principale .....	126
19.5. Uzucapiunea în materia bunurilor corporale și incorporale .....	126
19.6. Prescripția achizitivă a bunurilor sesizabile și a celor care nu pot face obiectul unei executări silite .....	129

19.7. Imposibilitatea dobândirii prin uzucapiune a universalităților de bunuri .....	130
<b>Capitolul al III-lea. Posesia utilă .....</b>	<b>132</b>
<b>Secțiunea 1. Preliminarii .....</b>	<b>132</b>
20. Precizări prealabile .....	132
21. Sediul materiei .....	133
22. Controverse istorice .....	134
23. Elementele constitutive ale posesiei .....	138
23.1. Elementul material al posesiei – <i>corpus</i> .....	138
23.1.1. Determinarea noțiunii .....	139
23.1.2. Conținutul elementului <i>corpus</i> .....	143
23.1.3. Modul de exercitare a elementului <i>corpus</i> ..	145
23.2. Elementul intențional – <i>animus</i> .....	146
23.2.1. Determinarea noțiunii .....	146
23.2.2. Voință și intenție .....	147
23.2.3. Probațiunea elementului <i>animus domini</i> ....	148
23.3. Reunirea celor două elemente. Punerea problemei .....	150
23.3.1. Dobândirea posesiei. Tipologie .....	150
23.3.2. Dobândirea posesiei de către posesor direct și personal .....	152
23.3.3. Posesia prin altul .....	153
23.3.4. Modalități de dobândire a posesiei .....	157
23.3.5. Conservarea posesiei. Posesia <i>solo animo</i> ...	159
23.3.6. Conservarea posesiei <i>corpore alieno</i> .....	161
23.3.7. Pierderea posesiei .....	161
<b>Secțiunea a 2-a. Calitățile și viciile posesiei.....</b>	<b>166</b>
24. Calitățile posesiei utile. Punerea problemei .....	166
25. Calitățile posesiei. Enumerare .....	168
26. Viciile posesiei. Considerații preliminare .....	169
§ 1. Posesia trebuie să fie continuă .....	169
27. Sediul materiei .....	169
28. Conținutul noțiunii .....	169
29. Proba continuității posesiei .....	170
30. Distincția între continuitate și neîntrerupere .....	171
31. Discontinuitatea. Noțiune .....	172
32. Caracterele juridice ale discontinuității .....	173
§ 2. Posesia să fie netulburată.....	174
33. Reglementare legală. Conținutul noțiunii .....	174

34. Violența. Precizări terminologice .....	176
35. Caracterele juridice ale violenței .....	178
§ 3. <i>Posesia să fie publică (neclandestină)</i> .....	179
36. Reglementare legală .....	179
37. Conținut .....	180
38. Schimbări ale calității de posesie publică .....	180
39. Clandestinitatea .....	181
40. Caracterele juridice ale clandestinității .....	182
§ 4. <i>Posesia să fie neechivocă</i> .....	183
41. Conținutul noțiunii .....	183
42. Consacrarea calității de neechivocă, în lipsa unei reglementări legale .....	183
43. Echivocul. Concept .....	184
44. Caracterele juridice ale echivocului .....	186
<b>Secțiunea a 3-a. Precaritatea</b> .....	188
45. O distincție necesară .....	188
46. Terminologie .....	190
47. Caractere juridice .....	190
48. Efecte juridice .....	194
49. Determinarea și clasificarea categoriilor de detentori și posesori precari .....	194
50. Actele de simplă îngăduință și cele de pură facultate .....	200
51. Intervertirea posesiei. Preliminarii .....	203
52. Caracterele juridice ale intervertirii posesiei .....	204
53. Modurile de intervertire a posesiei. Enumerare .....	205
53.1. Intervertirea posesiei prin fapta unui terț .....	206
53.2. Intervertirea posesiei prin negarea dreptului opusă proprietarului de către deținătorul bunului .....	208
53.3. Intervertirea posesiei printr-un act translativ de proprietate cu titlu particular, încheiat de către detentorul precar cu un terț de bună-credință .....	211
53.4. Intervertirea posesiei printr-o transmisiune a lucrului cu titlu universal .....	213
53.5. Intervertirea în fapt a posesiei de către un comoștenitor .....	214
54. Efectele intervertirii posesiei .....	215

<b>Capitolul al IV-lea. Termenul prescripției achizitive</b> .....	216
<b><i>Secțiunea 1. Prezentare generală</i></b> .....	216
55. Preliminarii .....	216
56. Terminologie .....	216
57. Noțiuni .....	219
58. Rațiuni .....	221
59. Momentul de început al prescripției achizitive .....	221
60. Modul de calcul al termenului uzucapiunii .....	223
61. Momentul împlinirii termenului de prescripție achizitivă .....	226
<b><i>Secțiunea a 2-a. Întreruperea prescripției achizitive</i></b> .....	228
62. Noțiuni .....	228
63. Sediul materiei .....	229
64. Clasificare .....	230
<b><i>§ 1. Întreruperea naturală a uzucapiunii</i></b> .....	230
65. Cauzele întreruperii naturale a prescripției achizitive. Enumerare .....	230
65.1. Întreruperea prescripției ca urmare a pierderii posesiei de către uzucapant .....	231
65.2. Întreruperea uzucapiunii ca efect al declarării lucrului ca neprescriptibil în urma unei transformări legale a naturii sau destinației sale ..	234
66. Efectele întreruperii naturale a prescripției .....	236
<b><i>§ 2. Întreruperea civilă a uzucapiunii</i></b> .....	237
67. Cauzele întreruperii civile a prescripției achizitive. Precizări prealabile .....	237
68. Cererea de chemare în judecată .....	238
68.1. Caracterul contencios al cererii .....	239
68.2. Cererea introductivă .....	241
68.3. Cererea incidentală .....	246
68.4. Cauze de invalidare a efectului întreruptiv al chemării în judecată. Prezentare generală .....	247
68.4.1. Respingerea cererii de chemare în judecată .....	248
68.4.2. Perimarea cererii de chemare în judecată ....	250
68.4.3. Renunțarea la judecată .....	250
68.4.4. Încetarea procesului .....	252
68.4.5. Anularea cererii de chemare în judecată .....	253
69. Actul începător de executare .....	255
70. Recunoașterea dreptului de către posesor .....	256

71. Posibilitatea modificării convenționale a cauzelor de întrerupere a prescripției .....	258
72. Efectele întreruperii civile a prescripției achizitive .....	259
<b>Secțiunea a 3-a. Suspendarea cursului prescripției achizitive</b> .....	262
73. Caracterizare generală .....	262
74. Cauzele de suspendare a cursului prescripției. Reglementare legală. Enumerare .....	264
75. Suspendarea prescripției față de minori și față de interzișii judecătorești .....	270
76. Suspendarea prescripției achizitive între soți pe durata căsătoriei acestora .....	273
77. Suspendarea prescripției față de moștenitorul beneficiar .....	274
78. Suspendarea cursului prescripției în cazul administrării bunurilor altora .....	276
79. Suspendarea prescripției ca efect al forței majore .....	280
80. Problema drepturilor condiționale, afectate de un termen și a drepturilor eventuale .....	282
81. Problema existenței unor cauze jurisprudențiale de suspendare a prescripției achizitive .....	287
82. Efectele suspendării cursului uzucapiunii .....	290
<b>Secțiunea a 4-a. Joncțiunea posesiilor</b> .....	292
83. Noțiune și justificare .....	292
84. Caractere juridice .....	293
85. Condițiile de valabilitate a joncțiunii posesiilor. Enumerare .....	294
86. Prima condiție a joncțiunii posesiilor – existența unui raport juridic între cei doi posesori .....	295
86.1. Subiectele joncțiunii posesiilor .....	296
86.1.1. Autorul posesorului actual .....	296
86.1.2. Succesorul în drepturi al autorului .....	297
86.2. Conținutul raportului juridic stabilit între cei doi posesori .....	300
86.3. Obiectul raportului juridic existent între cei doi posesori .....	303
87. Cea de-a doua condiție a joncțiunii posesiilor – o posesie propriu-zisă, în cazul ambilor posesori .....	306
88. Invocarea joncțiunii posesiilor. Preliminarii .....	308



88.1. Ipoteza în care posesorul subsecvent nu invocă joncțiunea posesiilor .....	308
88.2. Opțiunea posesorului subsecvent în sensul invocării joncțiunii .....	310
88.2.1. Situația în care cele două posesii succesive sunt de aceeași natură .....	310
88.2.2. Modul de operare a joncțiunii posesiilor în cazul a două posesii de natură diferită ....	311
88.3. Momentul invocării joncțiunii posesiilor .....	314

**Capitolul al V-lea. Justul titlu – condiție de existență a uzucapiunii de 10 până la 20 ani .....** 316

***Secțiunea 1. Precizări prealabile. Reglementare legală.***

<i>Noțiune</i> .....	316
89. Sediul materiei .....	316
90. Just titlu – justă cauză .....	316
91. Buna-credință, condiție distinctă de justul titlu .....	317
92. Conținutul noțiunii de just titlu .....	318
<b><i>Secțiunea a 2-a. Condițiile de validitate a justului titlu</i></b> .....	320
93. Enumerare .....	320
§ 1. <i>Existența unui act translativ de proprietate</i> .....	322
94. Repere legislative privind actul translativ de proprietate .....	322
95. Acte între vii, translative de drepturi reale .....	324
96. Tranzacția .....	325
97. Ordonanțele de adjudecare a unui imobil .....	326
98. Alte hotărâri judecătorești translative de drepturi reale .....	327
99. Detenția precară. Intervertirea posesiei .....	328
100. Efectul declarativ al hotărârilor judecătorești .....	330
101. Partajul convențional .....	331
102. Antecontractele de vânzare-cumpărare .....	331
103. Succesiunile .....	331
103.1. Succesiunea universală și cu titlu universal .....	332
103.2. Certificatul de moștenitor .....	334
103.3. Partajul de ascendent .....	335
§ 2. <i>Actul translativ de proprietate să fie ineficace</i> .....	336
104. Terminologie .....	336
105. Discuții privind dobândirea de la un proprietar sau neproprietar .....	338

106. Titlu nul absolut și titlu anulabil .....	343
107. Alte cauze de ineficacitate a titlului .....	346
§ 3. <i>Actul translativ de proprietate să existe în mod real</i> .....	350
108. Titlul putativ .....	350
109. Probațiunea justului titlu .....	352
§ 4. <i>Actul translativ de proprietate să aibă dată certă</i> .....	354
110. Necesitatea datei certe .....	354
111. Limitări privind dobândirea datei certe .....	355
112. Regimul juridic al probării datei certe .....	356
113. Persoanele ocrotite prin instituția datei certe .....	360

### Capitolul al VI-lea. Buna-credință – condiție a

<b>uzucapiunii de 10 până la 20 de ani</b> .....	362
114. Conceptul de bună-credință .....	362
115. Structura bunei-credințe .....	363
116. Privire comparativă asupra bunei și relei-credințe .....	365
117. Definierea bunei-credințe .....	369
118. Reglementare legală .....	373
119. Conținutul bunei-credințe .....	374
119.1. Eroarea de fapt și eroarea de drept .....	374
119.2. Cunoașterea viciilor care afectează titlul înstrăinătorului .....	376
119.3. Cunoașterea de către posesor a viciilor propriului său titlu .....	377
120. Delimitarea bunei-credințe în raport cu alte instituții incidente în materia uzucapiunii prescurtate .....	379
120.1. Distincția între buna-credință incidentă în materia uzucapiunii prescurtate și buna-credință – temei al dobândirii fructelor de către posesorul bunului frugifer .....	379
120.2. Distincția dintre buna-credință și calitățile posesiei .....	380
120.3. Relația just titlu – bună-credință .....	385
121. Proba bunei-credințe a uzucapantului .....	387
121.1. Prezumția de bună-credință .....	387
121.2. Momentul la care trebuie să existe buna-credință a posesorului .....	388
121.3. Buna-credință și îndoiala .....	390

---

<b>Titlul al III-lea. Efectele uzucapiunii.....</b>	<b>391</b>
<b>Capitolul I. Prezentare generală.....</b>	<b>391</b>
122. Preliminarii .....	391
123. Sediul materiei .....	392
124. Legea și voința juridică .....	393
125. Efectele prescripției achizitive. Enumerare .....	395
126. Discuție cu privire la efectul uzucapiunii de treizeci de ani .....	397
127. Natura juridică și întinderea dreptului dobândit .....	398
<b>Capitolul al II-lea. Mecanismul prescripției achizitive.....</b>	<b>400</b>
128. Considerații introductive .....	400
129. Trăsături .....	402
130. Declanșarea mecanismului prescripției achizitive .....	403
131. Consecințele mecanismului prescripției achizitive. Enumerare .....	409
<b>Capitolul al III-lea. Retroactivitatea – trăsătură esențială         a mecanismului prescripției         achizitive .....</b>	<b>410</b>
132. Precizări prealabile. Enunț .....	410
133. Fundament .....	411
134. Particularități .....	420
134.1. Sfera de aplicare a uzucapiunii .....	420
134.2. Posibilitatea suplinirii voinței juridice a posesorului de către alte persoane .....	421
134.2.1. Rațiune .....	421
134.2.2. Persoanele care pot invoca uzucapiunea în locul posesorului .....	423
134.2.3. Momentul invocării uzucapiunii .....	424
134.2.4. Modalități de invocare a uzucapiunii .....	426
135. Consecințe .....	427
135.1. Prezumția de proprietate .....	428
135.2. Situația juridică a fructelor percepute de posesor .....	429
135.3. Drepturile terților .....	430
135.4. Nașterea unui titlu nou în favoarea posesorului .....	432
135.5. Opozabilitatea față de terți .....	436

135.6. Uzucapiunea și comunitatea de bunuri a soților .....	437
--	-----

**Capitolul al IV-lea. Renunțarea la efectele prescripției**

<b>achizitive</b> .....	442
136. Generalități .....	442
137. Clasificare .....	442
138. Caractere juridice .....	449
139. Subiectul renunțării la prescripția achizitivă .....	455
140. Momentul până la care se poate renunța la prescripția achizitivă .....	461
141. Consecințele renunțării la prescripția achizitivă .....	463

**Capitolul al V-lea. Natura juridică a uzucapiunii** .....

142. Actualitatea unei delimitări .....	466
143. Teorii cu privire la natura juridică a uzucapiunii .....	484
143.1. Sancțiune civilă .....	485
143.2. Act juridic .....	487
143.3. Presumpție de renunțare la dreptul subiectiv .....	490
143.4. Fapt juridic complex, întemeiat pe o presumpție legală .....	491
143.5. Mod originar de dobândire a drepturilor .....	492
144. Uzucapiunea – mod de dobândire a dreptului real .....	493

**Titlul al IV-lea. Soluționarea unor conflicte de legi  
în timp în materia prescripției**

<b>achizitive</b> .....	503
-------------------------	-----

**Capitolul I. Problematica uzucapiunilor desfășurate  
sub imperiul a două sau mai multe legi**

<b>consecutive</b> .....	503
145. Introducere .....	503
146. Periodizare .....	504
146.1. Etapa anterioară extinderii Codului civil român în teritoriile de peste Carpați .....	505
146.2. Etapa cuprinsă între extinderea legislației civile și comerciale a Vechiului Regat în România de peste Carpați și punerea în aplicare a legii	

pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare .....	512
146.3. Etapa ulterioară intrării în vigoare a Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare .....	514
147. Analiză asupra Legii nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară .....	516

**Capitolul al II-lea. Considerații teoretice și aplicații  
practice privind soluționarea  
conflictelor de legi în timp**.....

148. Fundamente teoretice .....	523
149. Soluții jurisprudențiale privind uzucapiunile desfășurate sub imperiul a două sau mai multe legi succesive .....	526
149.1. Regimul juridic aplicabil uzucapiunilor din teritoriile de carte funciară .....	526
149.2. Aplicabilitatea dispozițiilor Codului civil român asupra uzucapiunilor din teritoriile de carte funciară .....	528
149.3. Situația uzucapiunilor începute anterior anului 1943 .....	532
149.4. Particularități privind regimul juridic aplicabil în Bucovina în privința uzucapiunilor începute anterior extinderii legislației civile și punerii în aplicare a Decretului-lege nr. 115/1938 și continuate după acest moment .....	536
149.5. Incidența dispozițiilor Legii nr. 7/1996 asupra acțiunilor privind uzucapiunile începute și împlinite sub imperiul Decretului-lege nr. 115/1938, dar introduse după data de 24 iunie 1996 .....	537

**Capitolul al III-lea. Privire specială asupra incidenței  
dispozițiilor cuprinse în Legea  
nr. 58/1974 și în Legea nr. 59/1974 în  
materia prescripției achizitive**.....

150. Expunerea problemei .....	540
151. Soluții propuse. Delimitări .....	542

---

152. Argumente aduse în sprijinul recunoașterii continuității uzucapiunilor în curs în perioada 1974-1989 .....	551
153. Considerente exprimate în sensul lipșirii de efect achizitiv a posesiilor exercitate în perioada 1974-1989 .....	555
154. Opinia pe care o reținem .....	562
<b>Bibliografie</b> .....	567
<b>Indice de autori citați</b> .....	583
<b>Indice de materii</b> .....	593

## Titlul I. Prezentare generală

### Capitolul I. Considerații introductive

**1. Argument.** Devenim proprietari sau încetăm să fim proprietari. Sunt cele două posibilități care, la prima vedere, nu ar părea să suscite vreo ambiguitate. Totuși, istoria colectivităților umane atestă diversitatea semnificațiilor acestor două categorii de evenimente<sup>1</sup>.

În măsura în care admitem că proprietatea nu reprezintă altceva decât o posesie de o anumită calitate<sup>2</sup>, este în firea lucrurilor ca cea care conduce la dobândirea proprietății să fie tocmai posesia<sup>3</sup>.

Ambele servesc la aprecierea forței și longevității drepturilor, în special a celor pe care le denumim „perpetue”<sup>4</sup>. Aceasta implică însă raportarea la un alt instrument de măsură a continuității situației juridice: timpul. Poate, de aceea, viabilitatea unui drept este analizată, cel mai adesea, prin prisma durabilității stărilor de fapt, altfel spus, a **continuității în timp** privind exercitarea unei stăpâniri, a unor **prerogative de fapt** asupra unui lucru.

Trăinicia acestei simbioze este surprinsă – așa cum poate nicio altă instituție juridică nu a reușit până în prezent – de către uzucapiune, această „reverență binevoitoare” a dreptului în fața unei stări de fapt – posesia<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> *Fr. Terré, Ph. Simler*, Droit civil. Les Biens, 4<sup>e</sup> éd., Ed. Précis Dalloz, Paris, 1992, nr. 374, p. 237.

<sup>2</sup> *Fr. Terré, Ph. Simler*, op. cit., nr. 397, p. 252.

<sup>3</sup> Romanii clasificau căile de dobândire a proprietății în moduri de drept ale ginților (*iure naturalii sau gentium*) și moduri de drept civil (*iure civilii*), diviziune menționată și de juriștii *Paulus* (Digeste, 6,1, 23) și *Gaius* (Institutiones, 2, 65), *apud C.Șt. Tomulescu*, Drept privat roman, București, 1973, Tipografia Universității din București, p. 174. Din primele făceau parte: ocupațiunea, tradițiunea, accesiunea și specificațiunea (*Gaius*, 2, 65-80), în timp ce celelalte sunt: mancipațiunea, *in iure cessio*, *usucapio*, *adiudicatio*, *lex*.

<sup>4</sup> Despre această categorie a drepturilor reale, a se vedea *C. Bîrsan*, Drept civil. Drepturile reale principale, Ed. All Beck, București, 2001, nr. 21, p. 22.

<sup>5</sup> *Ph. Jestaz*, Prescription et possession en droit français des biens, Recueil Dalloz-Sirey, 1984, Chronique, 5e Cahier, p. 27.

**2. Determinarea noțiunii. Accepțiuni juridice.** Prin uzucapiune se înțelege „acel mod de dobândire a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale principale, în privința unui lucru, prin posedarea neîntreruptă a aceluși lucru în intervalul de timp prevăzut de lege”<sup>1</sup> sau, altfel spus, „nașterea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra unui bun imobil prin posedarea lui de către o persoană în condițiile și termenul prevăzute de lege”<sup>2</sup>.

În Codul civil român nu este utilizat termenul de uzucapiune, ci acela de prescripție, în art. 1837 prevăzându-se că aceasta este „un mijloc de a dobândi proprietatea sau de a se libera de o obligație”, optându-se pentru terminologia utilizată în cuprinsul Codului civil francez în această materie.

Redactorii Codului Napoleon și-au manifestat astfel preferința pentru instituția *praescriptio* din dreptul roman, care acoperea un spectru mai larg decât *usucapio* (care se referea strict la dobândirea dreptului de proprietate) în ceea ce privește drepturile reale susceptibile de a fi dobândite prin posesie îndelungată.

În schimb, ambivalența efectelor juridice ale prescripției (mod de dobândire a proprietății, dar și de stingere a unui drept) a generat numeroase precizări – în special doctrinare<sup>3</sup> – cu privire la accepțiunile juridice ale acestei instituții.

Astfel, în timp ce prescripția achizitivă a devenit sinonimă cu uzucapiunea<sup>4</sup>, în privința celei extinctive au fost consacrate de literatura de specialitate două sensuri<sup>5</sup> ale noțiunii:

a) **instituție de drept civil** cuprinzând totalitatea normelor juridice care reglementează stingerea dreptului la acțiune în domeniul raporturilor civile;

---

<sup>1</sup> *M.N. Costin*, Marile instituții ale dreptului civil român, vol. I, Ed. Dacia, Cluj-Napoca, 1982, p. 365. Sau, într-o formulare asemănătoare, „prescripția achizitivă sau uzucapiunea este (...) un mijloc de a dobândi proprietatea unui lucru, prin posesia aceluși lucru în tot timpul fixat de lege” (*I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, C. Hamangiu*, Tratat de drept civil român, Ed. All, București, 1997, vol. II, nr. 347, p. 149).

<sup>2</sup> *L. Pop*, Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale, Ed. Lumina Lex, București, 2001, p. 228.

<sup>3</sup> A se vedea *infra* nr. 142.

<sup>4</sup> A se vedea *infra* nr. 3.

<sup>5</sup> *Gh. Beleiu*, Drept civil român. Introducere în dreptul civil. Subiectele dreptului civil, Ed. Șansa SRL, București, 1998, nr. 183, p. 213.



b) în al doilea sens, ea desemnează **esența** prescripției extinctive, adică stingerea dreptului material la acțiune.

În legătură cu această din urmă accepțiune, unii autori definesc prescripția extintivă ca fiind „stingerea, după caz, fie a acelei componente a dreptului la acțiune care este posibilitatea titularului dreptului de creanță de a obține obligarea subiectului pasiv la executarea obligației corelative sau la recunoașterea dreptului subiectiv contestat, fie a însuși dreptului real principal (sau, în situațiile expres prevăzute de lege, a dreptului nepatrimonial), datorită nesensizării organului de jurisdicție în termenul prevăzut de lege”<sup>1</sup>, concluzionând că, sub aspectul naturii sale juridice, prescripția extintivă reprezintă o **sancțiune** îndreptată împotriva titularului neglijent al dreptului prescris.

Alți autori<sup>2</sup> apreciază că prescripția extintivă constituie „un mod de transformare a conținutului raportului juridic civil”, apreciind că aceasta „metamorfozează, transformă dreptul subiectiv civil și obligația civilă corelativă, «retrogradându-le» din perfecte (asigurate prin «acțiune»), în imperfecte (naturale, asigurate doar prin «exceptiune»)”.

În ceea ce ne privește, ne raliem definiției exprimate recent, potrivit căreia prescripția extintivă reprezintă „acel mod de înlăturare a răspunderii civile constând în stingerea dreptului material la acțiune neexercitat în termenul stabilit de lege”<sup>3</sup>.

Revenind la uzucapiune – întrucât asupra asemănarilor și deosebirilor dintre aceasta și prescripția liberatorie vom avea ocazia să insistăm mai târziu<sup>4</sup> – arătăm că, pe lângă valența universal recunoscută, aceea de **mod de dobândire a proprietății**, unii autori<sup>5</sup> indică și o a doua accepțiune a prescripției achizitive, aceea de **mijloc de probă în materia proprietății**, mai precis **prezumție legală irefragabilă (absolută) de proprietate**<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup> G. Boroș, *Drept civil. Partea Generală*, ed. a II-a, Ed. All Beck, București, 1999, p. 262.

<sup>2</sup> Gh. Belei, op. cit., nr. 185, p. 217.

<sup>3</sup> M. Nicolae, *Prescripția extintivă*, Ed. Rosetti, București, 2004, nr. 5, p. 30.

<sup>4</sup> A se vedea *infra* nr. 142.

<sup>5</sup> G. Marty, P. Raynaud, *Droit civil, Tome II, vol. 2 („Les Biens”)*, Ed. Sirey, Paris, 1966, nr. 184, p. 200; Fr. Terré, Ph. Simler, op. cit., nr. 443, p. 279.

<sup>6</sup> A se vedea *infra* nr. 8.

**3. Terminologie.** Etimologia uzucapiunii se regăsește în dreptul roman: din cuvintele latinești *usus*, *us* = folosință și *capio*, *capere* = a lua, luare, a rezultat *usucapio*, *usucapere* = luare în folosință, dobândire ca efect al folosinței (îndelungate). În documentele juridice și literare ale vremii se întâlnesc două forme ale acestei instituții: *ususcapio* (cu genitivul)<sup>1</sup> și *usucapio* (cu ablativul instrumental)<sup>2</sup>. Forma *ususcapio*, care pare a fi mai veche, este atestată încă în vremea împăratului Caracalla, de o inscripție găsită în anul 1952 cu ocazia săpăturilor arheologice efectuate pe locul unde a fost situat municipiul *Lauriacum*.

Odată cu evoluția societății romane, în special a dreptului roman, uzucapiunea a căpătat noi accepțiuni juridice, constituind un mod de dobândire a proprietății și clarificare a unor situații juridice în temeiul unei aparențe îndelungate<sup>3</sup>.

În timpul epocii imperiale s-a creat o instituție similară, care răspundea aceluiași exigențe economice și sociale, fundamentată însă – din punct de vedere juridic – întrucâtva diferit de uzucapiune: *longi temporis praescriptio* (mai târziu reglementându-se și o *praescriptio longissimi temporis*). Aceasta din urmă reprezenta mai degrabă o excepție de procedură pusă la îndemâna posesorului neproprietar pentru a se apăra față de eventualii uzurpatori, care avea însă un asemenea efect doar atâta timp cât cel care o invoca era în posesia bunului în discuție. *Praescriptio longi temporis* nu îi conferea și posibilitatea de a intra în posesia bunului după pierderea sa, chiar și în urma unei samavolnicii<sup>4</sup>.

Consecința firească și pragmatică a coexistenței celor două instituții de mai sus a constituit-o contopirea lor într-una singură<sup>5</sup> – **prescripția** – care să îmbine avantajele amândurora, marcând astfel o treaptă evolutivă în istoricul uzucapiunii.

Noua instituție prelua de la „*usucapio*” efectul constitutiv de drepturi al acesteia, de transformare a unei stări de fapt prelungite într-o situație juridică certă. Astfel, ea asigura apărarea posesiei exer-

---

<sup>1</sup> Cicero, De leges, 1, 55, Gaius, Institutiones, 2, 60, apud C.Șt. Tomulescu, op. cit., nr. 261, p. 179.

<sup>2</sup> Cicero, De leges, 2, 46, Gaius, Institutiones, 2, 55, apud C.Șt. Tomulescu, op. cit., nr. 261, p. 179.

<sup>3</sup> A se vedea *infra* nr. 8.

<sup>4</sup> A se vedea *infra* nr. 4.

<sup>5</sup> *Idem*.

citare de uzucapant prin punerea la îndemâna acestuia, după îndeplinirea termenului stabilit în acest sens, a unei acțiuni în revendicare (*rei vindicatio*), adevărul unui adevărat proprietar, ca efect al posesiei prelungite. Pe de altă parte, a împrumutat de la „*longi temporis praescriptio*” funcția sa de mijloc de probă, de excepție – peremptorie – de procedură care să-l pună pe stăpânul unui bun la adăpost de orice revendicare intempestivă. Prin exercitarea în fapt, timp îndelungat, a prerogativelor de proprietar, posesorul era dispensat – în cazul unei acțiuni petitorii îndreptate împotriva sa – de sarcina dificilă (și uneori chiar imposibilă) de a dovedi validitatea atât a titlului său, cât și a tuturor înstrăinărilor anterioare<sup>1</sup>.

Succesul acestei fuziuni, datorate în mare măsură complementarității celor două aspecte pe care le implică (mod original de dobândire a proprietății, dar în același timp, mijloc de dovadă – prezumție legală de proprietate în favoarea posesorului<sup>2</sup>) este demonstrat de longevitatea instituției prescripției achizitive până în contemporaneitate. Ea s-a păstrat sub denumirea de **prescripție** (achizitivă, pentru a o deosebi de cea extinctivă) în toate sistemele juridice de inspirație romană<sup>3</sup>. Codul nostru civil, sub influența celui francez, utilizează numai denumirea de „prescripție” (în cuprinsul art. 645, art. 1837-1911), însă în limbajul nostru juridic s-a păstrat și termenul

---

<sup>1</sup> Despre *probatio diabolica*, a se vedea *supra* nr. 8.

<sup>2</sup> A se vedea *infra* nr. 142 și nr. 8.

<sup>3</sup> În dreptul francez, belgian, luxemburghez („*Code civil du Grand-Duché de Luxembourg*”, Editpress Luxembourg, 1995), s-a păstrat denumirea de „*prescription*”. În dreptul italian se folosește în schimb denumirea de „*usucapione*” (art. 1159-1167 C. civ. italian – „*Codici civili annotato con la dottrina e la giurisprudenzia a cura di Pietro Perlingieri*”, Edizioni Scientifiche Italiane 1991, Zanichelli editore, p. 654-687). În dreptul german prescripția achizitivă poartă denumirea de „*Ersitzung*” (art. 900 *Bürgerlicher Gesetzbuch*), spre deosebire de cea extinctivă – „*Verjährung*” (art. 194 B.G.B.). În dreptul englez există instituția „*folosinței imemoriale*”, care ar putea fi comparată cu prescripția achizitivă. Acestea îi sunt supuse toate drepturile susceptibile de transmisiune (mai puțin acelea a căror realizare depinde de o altă persoană – „*drepturi relative*”), care pot fi dobândite în virtutea unei folosințe imemoriale, fără a fi necesar un titlu formal justificativ. Folosința este socotită imemorială dacă urcă până la primul an al domniei lui Richard I (1189-1199), însă dacă se face dovada unei stăpâniri continue, pașnice, publice, sub forma exercitării unui drept timp de cel puțin 20 de ani, folosința imemorială este prezumată (pentru amănunte, a se vedea *A. Boar*, *Uzucapiunea. Prescripția, posesia și publicitatea drepturilor*, Ed. Lumina Lex, București, 1999, p. 23).