

REZUMAT TEZĂ DOCTORAT

„Uzucapiunea ca mod special de dobândire a proprietății”

Lucrarea de față se axează pe „Uzucapiunea ca mod special de dobândire a proprietății”. Însă abordează noțiunea de proprietate, atât în sens larg, cât și în restrâns, celelalte moduri de dobândire a proprietății, noțiunea de carte funciară și face o incursiune în jurisprudența instanțelor naționale și jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului.

În primul titlu se face o sinteză asupra proprietății precum categoria economică și dreptul de proprietate precum categoria juridică. Capitolul I privește aspectele ce țin de coordonatele economice ale proprietății. Capitolul II se referă la conceptul și clasificarea conceptului de drept de proprietate ca formă juridică a acestuia. Capitolul III abordează tabloul mijloacelor de dobândire a bunurilor mobile și imobile, care se împarte în secțiunea 1 privind identificare și definirea modurilor de dobândire a proprietății, iar secțiunea 2 oferă o privire comparativă modalităților de dobândire a proprietății.

Proprietatea are atât o parte economică, cât și o parte juridică. Proprietatea este o instituție veche, care a evoluat de-a lungul timpului, având caracter de a poseda, de a folosi și de a dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.

În spațiul european, primele informații referitoare la proprietatea pământului apare la celți, în mileniul trei î.Hr. Din punct de vedere juridic, dreptul de proprietate apare în sistemul juridic roman ca un drept de proprietate individual.

Dreptul de proprietate face parte din categoria drepturilor reale alături de:

1. dreptul de suprafață;

2. dreptul de uzufruct;
3. dreptul de uz;
4. dreptul de abitație;
5. dreptul de servitute;
6. dreptul de administrare;
7. dreptul de concesiune;
8. dreptul de folosință;
9. drepturile reale de garanție.

Titularii dreptului de proprietate sunt persoanele fizice, persoanele juridice de drept privat, statul și unitățile administrativ-teritoriale.

Din punct de vedere economic, dreptul de proprietate este un drept de apropiere a unor bunuri corporale sau incorporale.

Proprietatea este de mai multe feluri. Folosința bunului în coproprietate se poate exercita de către fiecare dintre coproprietari, dar neîmpiedicând pe ceilalți coproprietari să folosească bunul și neschimbând modul de utilizare a bunului. Culegerea fructelor se face așadar potrivit cotei fiecărui coproprietar. Coproprietari au dreptul de a obține foloasele bunului și înainte de ieșirea din indiviziune și, bineînțeles după ieșirea din indiviziune, indiferent de natura fructelor. Sancțiunea pierderii dreptului la fructe nu este prevăzută de lege. Coproprietarul care a făcut cheltuieli cu producerea fructelor este îndreptățit să ceară celorlalți proprietari proporțional cu cotele fiecăruia. Încetarea proprietății comune pe cote-părți poate interveni astfel:

- prin partaj;
- prin cumpărarea de către un coproprietar de la ceilalți a cotelor sau pe calea donației sau succesiunii;
- prin uzucapiune de către acel coproprietar care intervertit posesia echivocă într-una utilă;

- înstrăinarea proprietății către un terț efectuată de toți coproprietarii împreună;
- exproprierea bunului;
- distrugerea bunului din cauza unui caz fortuit sau a forței majore;

O altă modalitate juridică a dreptului de proprietate este proprietatea comună pe cote-părți forțată și perpetuă. Este cazul următoarelor situații:

- capacitatea asupra părților și dotărilor comune din clădirile cu mai multe apartamente;
- coproprietatea bunurilor comune necesare sau utile pentru folosirea a două imobile vecine (căi de acces, surse de apă, etc.);
- coproprietatea asupra despărțiturilor comune (ziduri, garduri. În zona rurală este, totuși, cutuma că gardul între vecini, dacă a fost construit de unul singur dintre ei, să fie așezat cu spatele (lanțul gardului) la proprietar);
- capacitatea asupra bunurilor de familie;

Proprietatea comună în devălmășie este acea proprietate comună din care nu s-au fixat cote pentru fiecare coproprietar. Izvorul proprietății comune în devălmășie este legea, iar ale celei comune pe cote-părți pot fi: contracte, succesiune, uzucapiune.

Conform Codului Civil, proprietatea se dobândește și transmite prin accesiune imobiliară naturală, accesiune imobiliară artificială, prin prescripție, prin lege, prin ocupațiune, prin succesiune, prin convenție, prin legare, prin tradițiune și prin hotărâre judecătorească.

Există dobândirea cu titlu gratuit sau cu titlu oneros. Există transmitere a proprietății între vii și transmitere prin deces. 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 extinctivă. Proprietarul poate cere și obține oricând protecția juridică a dreptului său pe calea acțiunii în revendicare.

Titlul II stabilește coordonatele posesiei între detențiunea precară și dreptul de proprietate, ca bază a cercetării instituției uzucapiunii. Capitolul I privește corelația dintre detențiunea precară și dreptul de proprietate în dreptul roman. Capitolul II tratează pe scurt detențiunea precară, posesia precum și dreptul de proprietate în sistemul Codului civil român de la 1864, făcând trimitere la reglementările preluate din Codul civil francez de la 1804.

Capitolul III dezvoltă foarte pe scurt reglementarea celor trei entități juridice: detențiunea precară, posesia și dreptul de proprietate în Noul Cod Civil Român.

Titlul III prezintă coordonatele prescripției achizitive în contextul Noului Cod civil. Capitolul I face un scurt istoric asupra dobândirii proprietății prin prescripția achizitivă, care este structurat în secțiunea 1 care se referă la dreptul roman și vechile legiuiri românești în materia prescripției achizitive și în secțiunea 2 care se referă la Codul civil de la 1864 asupra prescripției achizitive, care avea o denumire diferită în dispozițiile legislației anterioare, fiind altfel abordată față de dispozițiile Noului Cod civil. Capitolul II prezintă tradiția și noutatea în reglementarea juridică a prescripției achizitive potrivit Noului Cod civil.

Prescripția achizitivă sau uzucapiunea este mijlocul de dobândire a proprietății asupra unui lucru printr-o posesie prelungită pe o perioadă determinată de timp, adică este un mod de dobândire a proprietății sau a altor drepturi reale cu privire la un lucru, prin posedarea neîntreruptă cu privire la un lucru, prin posedarea neîntreruptă a acestui lucru în tot timpul fixat de lege.

O primă reglementare a avut loc în Grecia antică prin Legile lui Solon, în Legea celor XII table. Codul civil român din 1864 a reglementat două tipuri de prescripție achizitivă, cea de 30 de ani numită și uzucapiunea lungă și cea de 10 până la 20 de ani numită și uzucapiunea scurtă.

Uzucapiunea de 30 de ani este întâlnită și sub denumirea de uzucapiune *logissimi temporis* sau de lungă durată, este recunoscută în favoarea posesorului bunului care poate prescrie prin 30 de ani fără să fie obligat a produce vreun titlu și fără să i se poată opune reaua-credință. Rezultă că spre a putea dobândi proprietatea bunului prin uzucapiune prelungită, posesorul trebuie să îndeplinească două condiții:

- a. să posede bunul în tot timpul prevăzut de lege, adică 30 de ani;
- b. posesia sa să fie utilă, adică neafectată de vicii, iar acest lucru se prezumă, fiind în sarcina celui care afirmă că posesia invocată este afectată de un viciu să facă această dovadă.

Posesorul care invocă uzucapiunea de lungă durată nu trebuie să fie de bună-credință, chiar și o posesie de rea-credință este aptă să ducă la dobândirea dreptului real după împlinirea termenului.

În cazul uzucapiunii de 10 până la 20 de ani, cel care câștigă cu bună-credință și printr-o justă cauză un bun imobil determinat va prescrie proprietatea aceluși bun prin 10 ani dacă adevăratul proprietar locuiește în circumscripția tribunalului județean unde se află bunul imobil și prin 20 de ani dacă locuiește în afara respectivei circumscripții. În privința domeniului de aplicare a uzucapiunii prescurtate:

- a. uzucapiunea de 10 până la 20 de ani se aplică numai cu privire la bunurile imobile;
- b. uzucapiunea de 10 până la 20 de ani se aplică numai privitor la bunurile imobile privite *ut singuli* determinate, nu și în privința unor universalități, cum ar fi patrimoniul succesoral.

Pornindu-se de la ideea că justul titlu este un titlu translativ de proprietate în practica judiciară s-au făcut următoarele precizări:

- convențiile de locațiune, depozit, comodat nu pot servi drept just titlu;

- hotărârile judecătorești declarative nu pot servi drept just titlu;
- convențiile de împărțeață, având caracter declarativ de drepturi, nu pot servi ca just titlu;
- certificatul de moștenitor, care nu constituie un titlu de proprietate, ci confirmă doar calitatea de moștenitor și întinderea drepturilor succesoriale, nu poate fi invocat ca just titlu;

Se consideră însă că pot servi drept just titlu:

- tranzacția, care, deși declarativă de drepturi, este asimilată actului translativ;
- hotărârea judecătorească de adjudecare a unui bun și cea care constată o convenție translativă dintre părțile unui proces.

Pot fi dobândite prin uzucapiune bunuri imobile proprietate privată ori care făceau obiectul unor dezmembrăminte ale acestuia, respectiv uzufructul, uzul, abitația, servituțile, dacă sunt continue și aparente, și superficia. Ea nu se poate aplica în privința bunurilor imobile proprietate publică pentru că atât Constituția, cât și dispoziții cuprinse în alte legi, precum Legea nr. 18/1991 prevăd că sunt inalienabile și imprescriptibile și aparțin doar statului și unităților administrativ-teritoriale.

Uzucapiunea este un mod general de dobândire a dreptului de proprietate, dar constituie și o sancțiune indirectă îndreptată împotriva fostului proprietar al imobilului, care dând dovadă de neglijență, l-a lăsat timp îndelungat în posesia altei persoane, permițându-i prin pasivitatea sa să se comporte public ca proprietar. Prin urmare, calitatea procesuală activă în cererea de constatare a dreptului de proprietate prin uzucapiune o poate avea doar fostul proprietar al imobilului și de vreme ce reclamantul nu a făcut dovada proprietății asupra terenului în litigiu, iar pârâta a învederat instanței în mod constant că reclamantul nu a avut niciodată terenul respectiv în patrimoniul său, este evident că reclamantul nu are calitate procesuală activă.

Art. 930 din C. civ. prevede următoarele condiții cerute posesorului pentru a uzucapa:

- proprietarul înscris în cartea funciară să fi decedat sau să își fi încetat existența;
- să fi fost înscrisă în cartea funciară declarația de renunțare la proprietate;
- imobilul să nu fi fost înscris în nicio carte funciară.

Drepturile de creanță nu pot face obiectul uzucapiunii. Posesia și timpul sunt elementele esențiale pentru uzucapiune. Drepturile de creanță nu sunt susceptibile de a fi posedate.

Titlul IV este dedicat obiectului prescripției achizitive astfel că în Capitolul I este prezentată prescripția achizitivă imobiliară. Capitolul II privește prescripția achizitivă extratabulară. Capitolul III se referă la prescripția achizitivă tabulară. Capitolul IV vorbește despre joncțiunea posesiilor în ceea ce privește istoricul și reglementarea în Noul Cod civil atât în ceea ce privește condițiile invocării posesiilor, cât și posibilitatea invocării posesiilor. Capitolul V prezintă termenele în materia prescripției achizitive și cazuri de suspendare a cursului prescripției, iar Capitolul V abordează uzucapiunea mobilă.

Prescripția achizitivă este de mai multe feluri, și anume prescripție achizitivă imobiliară (tabulară și extratabulară) și prescripție achizitivă mobilă. În Noul Cod civil, uzucapiunea este reglementată în cadrul art. 930-934 pentru uzucapiune imobiliară și în cadrul art. 939 pentru uzucapiune mobilă. Noul Cod civil reglementează uzucapiunea imobiliară sub forma uzucapiunii extratabulare și tabulare, după modelul Decretului-lege nr. 115/1938 deoarece prin Legea nr. 7/1996 s-a extins regimul de publicitate imobiliară prin cărțile funciare la nivelul întregii țări.

Cum în Noul Cod civil termenul uzucapiunii tabulare este de 5 ani, iar cel al uzucapiunii extratabulare este de 10 ani înseamnă că numai după împlinirea unor termene de uzucapiune având aceste durate, calculate de la data intrării în vigoare a Noului Cod civil sau de la o dată ulterioară prevăzută în legea pentru punerea în aplicare se vor putea înregistra acțiuni ce vor fi soluționate pe baza noilor reglementări.

Uzucapiunea extratabulară este acel mod de dobândire a dreptului de proprietate privată ori a unui dezmembrământ al acestui drept asupra unui bun imobil prin exercitarea unei posesii utile asupra unui asemenea bun timp de 10 ani, în condițiile stabilite de lege. Pentru a opera uzucapiunea extratabulară este necesară întrunirea următoarelor condiții:

- a. titularul dreptului de proprietate asupra imobilului înscris în cartea funciară să fie decedat, să își fi încetat existența sau să fi renunțat la dreptul său;
- b. moștenitorii sau unitatea administrativ-teritorială să nu își înscrie dreptul de proprietate în cartea funciară în cursul sau după împlinirea termenului de uzucapiune;
- c. exercitarea unei posesii utile asupra bunului intabulat în cartea funciară;
- d. durata posesiei utile să fie de 10 ani, atât de la data decesului proprietarului sau a încetării existenței acestuia sau a renunțării lui la drept, cât și de la data intrării în posesie;
- e. uzucapantul să ceară și să îi fie admisă înscrierea dreptului său de proprietate în cartea funciară.

Uzucapiunea tabulară este acel mod de dobândire a unui drept real principal asupra unui bun imobil prin exercitarea de către persoana neînscrisă fără cauză legitimă ca titular al dreptului în cartea funciară a unei posesii neviciate și de bună-credință timp de 5 ani.

Pentru a produce efecte juridice uzucapiunea tabulară, posesia trebuie să fie utilă, adică să fie alcătuită din *corpus* și *animus*, să aibă calitățile de a fi continuă, netulburată, publică și neechivocă, respectiv să fie lipsită de viciile discontinuității tulburării, clandestinității, echivocității.

Dacă posesorul actual optează pentru joncțiunea posesiilor, aceasta se poate realiza numai dacă sunt întrunite următoarele condiții:

- a. să fie vorba de o posesie propriu-zisă deoarece detenția precară nu poate fi unită cu o posesie;
- b. cel ce invocă joncțiunea posesiilor să fie un succesor în drepturi al autorului său întrucât cel ce a uzurpat posesia altuia nu poate invoca joncțiunea posesiei sale cu aceea ce a aparținut celui pe care l-a înlăturat fiindcă între ei nu există niciun raport juridic, iar posesorul actual care a obținut posesia printr-o acțiune în revendicare nu se va putea servi de timpul cât a posedat cel de la care a revendicat lucrul.

Pentru a opera joncțiunea este necesar ca asupra aceluiași imobil să se fi exercitate cel puțin două posesii succesive, dintre care una neîmplinită, aparținând autorului, și alta în continuarea și completarea celei dintâi, aparținând succesorului până la împlinirea termenului uzucapiunii. Este exclusă joncțiunea în cazul în care posesiile nu prezintă aceleași caractere juridice sau nu au același obiect.

Indiferent de felul uzucapiunii, termenul se calculează în același fel, pe zile, și nu pe ore. Ziua în care începe prescripția nu se ia în calcul. Ziua se socotește de 24 de ore și începe la ora zero, sfârșindu-se la miezul nopții următoare. Prescripția se socotește încheiată la împlinirea ultimei zile a termenului.

Instituția uzucapiunii mobiliare este reglementată de art. 939 NCC, în care se precizează că acela care posedă bunul altuia timp de 10 ani poate dobândi dreptul de proprietate în temeiul uzucapiunii. Prin urmare, posesia care creează premisele

uzucapiunii mobiliare nu trebuie să îndeplinească acele condiții cerute de lege pentru a dobândi proprietatea prin posesia de bună-credință.

Titlul V detaliază efectele prescripției achizitive asupra accesii imobiliare. Capitolul I prezintă condițiile de formă și de fond, adică secțiunea 1 prezintă condițiile de formă ale accesii imobiliare, iar secțiunea 2 prezintă condițiile de fond ale accesii imobiliare. Capitolul II abordează efectele prescripției achizitive cu privire la întinderea drepturilor reale. Capitolul III face o incursiune în cazul accesii imobiliare și prescripției achizitive.

Potrivit art. 567 NCC, prin accesie proprietarul unui bun devine proprietarul a tot ce se alipește cu bunul ori se încorporează în acesta dacă legea nu prevede altfel. Accesie apare ca un mod originar de dobândire a proprietății deoarece ea nu presupune transferul dreptului de proprietate asupra unui bun prin voința părților, proprietarul bunului la care se face alipirea sau încorporarea unui alt bun dobândește, prin faptul juridic înțeles în sens restrâns al accesii, dreptul de proprietate și asupra bunului încorporat ori alipit.

În literatura juridică s-a arătat însă și că accesie are trei accepțiuni interdependente:

- faptul material al încorporării unui bun accesoriu într-un bun principal;
- dreptul de accesie rezultat din acest fapt juridic în sens restrâns în favoarea proprietarului bunului principal în ipoteza în care cele două bunuri aparțin unor proprietari diferiți și sunt îndeplinite condițiile prevăzute de lege;
- accesie ca mod de dobândire a dreptului de proprietate asupra bunului accesoriu de către proprietarul bunului principal, fie direct ca efect al faptului material al unirii sau încorporării, fie ca efect al exercitării dreptului de accesie dacă sunt întrunite condițiile prevăzute de lege.

Accesiunea imobiliară poate fi naturală sau artificială. Accesiunea imobiliară naturală constă în unirea a două bunuri dintre care cel puțin bunul principal este imobil, aparținând la doi proprietari diferiți fără intervenția omului. Codul civil reglementează următoarele cazuri de accesiune imobiliară naturală: aluviunea, avulsiunea, insulele și prundișurile, accesiunea albiei părăsite și accesiunea animalelor sălbatice.

Accesiunea imobiliară artificială este rezultatul activității umane. Orice construcție, plantație sau lucru făcut în pământ sau asupra pământului sunt prezumate a fi făcute de către proprietarul aceluia pământ cu cheltuielile sale și că sunt ale lui până ce se dovedește din contră.

Dreptul de accesiune se naște pe măsura incorporării materialelor în teren, iar dreptul de proprietate asupra lucrărilor este dobândit în momentul exercitării dreptului de accesiune, care poate să îmbrace mai multe forme printre care introducerea unei acțiuni în evacuare, o notificare prin intermediul executorului judecătoresc sau formularea unei acțiuni în revendicare.

Titlul VI este mai complex abordat deoarece se referă la rolul instanței de judecată și a sistemului de carte funciară în dobândirea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile prin prescripția achizitivă. Capitolul I specifică instanța competentă și competența acesteia în dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune sau, mai bine spus, prin prescripția achizitivă. Capitolul II specifică instrumentul de recunoaștere a drepturilor reale imobiliare, care este cartea funciară.

Prin efectele hotărârii judecătorești ca urmare a unei acțiuni în constatare, înțelegem consecințele juridice ce decurg prin constituirea unui drept de proprietate asupra unui bun imobil. Autoritatea de lucru judecat este un efect al acestei hotărâri, asigurându-l pe posesorul de bună credință care tocmai a fost investit proprietar, că dreptul său, nu va mai putea fi contestat pe viitor.

Un efect important al hotărârii judecătorești îl constituie faptul că aceasta este un înscris autentic, consecință a elaborării unui act juridic civil, de către un funcționar public aflat în exercitarea atribuțiilor de serviciu.

Cărțile funciare constituie un sistem de publicitate care se întemeiază pe identitatea topografică a imobilelor și reflectă toate modificările care intervin în situația materială și juridică a imobilelor. Drepturile reale imobiliare înscrise în cartea funciară sunt definite ca drepturi tabulare, iar înscrierile care se referă la aceste drepturi alcătuiesc starea tabulară. Carte funciară cuprinde evidența juridică integrală și exactă a imobilelor, proprietatea persoanelor fizice și juridice din aceeași localitate ca unitate administrativ-teritorială. Obiectul cărții funciare îl constituie imobilele, adică terenurile de orice fel, precum și bunurile încorporate lor, fie în mod natural, fie artificial.

Titlul VII oferă o scurtă privire asupra jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului în materia prescripției achizitive. Capitolul I face câteva precizări privind competența Curții Europene a Drepturilor Omului în materia prescripției achizitive. Capitolul II specifică tendințele și reglementările jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului în materia prescripției achizitive.

Orice persoană ce dorește să îi fie recunoscută dobândirea proprietății prin uzucapine, consideră că i-a fost încălcat „Dreptul la un proces echitabil” poate sesiza, Curtea Europeană a Drepturilor Omului. Aceasta este competentă să se pronunțe, apreciind dacă există sau nu o violare a dispozițiilor art. 6 din Convenție, potrivit căreia „Orice persoană are dreptul la judecarea cauzei sale în mod echitabil, în mod public și în termen rezonabil, de către o instanță independentă și imparțială, instituită de lege, care va hotărî fie asupra încălcării drepturilor și

obligațiilor sale cu caracter civil, fie asupra temeiniciei oricărei acuzații în materie penală îndreptate împotriva sa.”

Curtea Europeană a Drepturilor Omului consideră că practica judiciară divergentă nu este profundă când instanțele judecătorești naționale pun în aplicare o dispoziție clară a legii, în cauze în care circumstanțele de fapt erau diferite și nu este persistentă dacă după o perioadă acceptabilă de timp a intervenit un mecanism de coerență a acesteia.

Efectele uzucapiunii se produc retroactiv, de la data începerii posesiei. În situația admiterii cererii de intabulare (prin încheiere sau hotărâre judecătorească), dreptul de proprietate se înscrie în cartea funciară cu data notării cererii, iar efectele uzucapiunii se produc retroactiv de la data începerii posesiei. Între data începerii posesiei și data la care s-a înscris dreptul uzucapat în cartea funciară, posesorului i se recunoaște retroactiv un drept de proprietate extratabulară.