

UZUCAPIUNEA CA MODALITATE DE DOBÂNDIRE A DREPTULUI DE PROPRIETATE - PATRONA GENERIS HUMANI SAU O IMPIUM PRAESIDIUM?



Vasile Soltan

Abstract

This paper studies the essence and various arguments of the doctrine of adverse possession (usucapio) - a distinctive legal way of acquiring ownership of property. Under the doctrine of adverse possession, the occupier of a land, who is not the true owner, acquires title to the land without consent from or compensation to the 'true' owner. A trespasser is entitled to legal ownership of property if he possesses in good faith and the tenure is actual, open and notorious, peaceful, exclusive and continuous for a period of years set by state statute. The most important is that not even the true owner of the property can bring an action to eject the unauthorized possessor.

*This legal institution, based on grounds of equity, has a particular importance in civil law. However, it always has been a controversial one. It is considered that we shouldn't admit the mechanism of adverse possession because it is inconsistent with the perpetual character of the property and moreover, inconsistent with the moral norms. Thus, for a long period of time, it was the object of a huge controversy between those who took it for **patrona generis humani**, an institution belonging to the natural law which contributes to maintaining the social order and those for whom it represented rather an **impium praesidium** (the consecration of injustice) or even a sin, a violation of the divine laws. The considerations that lead us to conclude that the institution itself is justified, are the following. First of all, adverse possession is an indirect "civil penalty" against the former owner, who, showing negligence and undignified carelessness, has left his goods for a long time in the tenure of another person who possesses them and behaves as a true owner for everyone. Another argument is that adverse possession is an effective means of probation. A third argument presents adverse possession as a tool of social order maintenance. The recognition of the legal effects of the tenure is justified primarily by the likelihood that it is, by the manifestation of exercising a real right, whose existence is transformed thus in legal certainty. But it is possible that sometimes the possession is not the reflection of exercising a real right - someone is a possessor but has got the property ownership. In this situation, acquiring the ownership by the means of usucapio, transforms the long and uncertain appearance in a legal certainty.*

Keywords: *adverse possession; usucapio; tenure; ownership; property; trespasser; true owner; lack of interest; negligence; civil penalty; probation; social order;*

Posesia este un fapt, dar unul dintre acele fapte în fața cărora dreptul se înclină cu multă bunăvoință, și aceasta pe calea prescripției, care permite, rând pe rând, dobândirea și pierderea drepturilor. Prescripția și posesia sunt în fond instrumente pentru măsurarea forței și a longevității drepturilor, îndeosebi a acelor considerate perpetue. (Ph. Jestaz, Prescription et possession en droit français des biens, în Recueil Dalloz-Sirey, 1984, Chronique, 5e Cahier).

Înainte de a purcede la dezbaterea *utilității și legitimității uzucapiunii*, este oportună trecerea în revistă a conceptului acestei construcții juridice complexe abordat pe larg în literatura de specialitate. Uzucapiunea (mai este numită și *prescripție achizitivă*) a fost definită ca *un mod de dobândire a proprietății sau a altor drepturi reale cu privire la un lucru, prin posedarea neîntreruptă a acestui lucru în tot timpul fixat de lege*¹. Alți autori definesc această instituție ca fiind *un mod de dobândire a dreptului de proprietate prin posedarea îndelungată a unui bun mobil sau imobil în termenele și condițiile prevăzute de lege*.² Autorii englezi ne oferă o definiție într-un stil mai puțin tehnic – *Uzucapiunea este instituția care permite posesorului parcelei de pământ, care nu este adevăratul proprietar, să dobândească dreptul de proprietate asupra acesteia fără consimțământul celui din urmă și fără plata unei compensații, ca urmare a posesiunii pe o durată prevăzută de lege, la scurgerea căreia nici adevăratul proprietar nu va putea înainta acțiunii în instanța de judecată pentru a „evacua” posesorul*³. Prin urmare, uzucapiunea este unul dintre efectele posesiei ca stare de fapt (posesia creează o prezumție de proprietate în favoarea posesorului; **dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune**; posesorul de bună-credință dobândește în proprietate fructele bunului frugifer pe care îl posedă; dobândirea dreptului de proprietate prin ocupațiune; acțiunile posesorii).

Christopher Columbus Langdell (jurist american, academician, decanul Facultății de Drept de la Harvard în perioada 1870-1895) afirma că „posesia care a durat o perioadă îndelungată de timp fără întrerupere și care a fost însoțită de o permanentă invocare și reclamare a dreptului de proprietate din partea posesorului, trebuie să triumfe în fața întregii lumi”. De ce? Pentru că o asemenea posesie ar trebui să fie o probă concludentă a întrunirii de către posesor a calității de proprietar (*A possession which has continued for a long time without interruption, and which has been accompanied by and uninterrupted claim of ownership, ought to prevail against all the world. But why? Because such a possession ought to be conclusive evidence*

¹ Corneliu Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale în reglementarea noului Cod civil*, Ed. Hamangiu, București, 2013, p. 385.

² Baieș S., Băieșu A., ș.a., *Drept civil. Drepturile reale. Teoria generală a obligațiilor*, Ed. Cartier, Chișinău, 2005, p. 90.

³ Ben Depoorter – *Adverse possession // Property Law and Economics – Encyclopedia of Law and Economics*, Volume 5, Edited by Boudewijn Bouckaert, Northampton, Massachusetts: Edward Elgar Publishing, Inc., p. 183.

of ownership in the possessor⁴). Observăm că profesorul face trimitere la unul dintre efectele posesiei – prezumția de proprietate.

Uzucapiunea este o instituție juridică de o importanță deosebită în dreptul civil care se întemeiază pe rațiuni de echitate a căror perenitate este dovedită tocmai de faptul că, de-a lungul timpului, toate sistemele de drept au reglementat-o într-o formă sau alta – ne referim atât la Sistemul de drept continental, cât și la sistemul common law. Atenția deosebită acordată acestei instituții juridice din vremuri îndepărtate, (cea mai veche reglementare cunoscută a acesteia fiind cea cuprinsă în *Lex duodecim tabularum* – 449 î.Hr.) se datorează faptului că efectele ei privesc însăși existența dreptului de proprietate privată – stingerea sa într-un patrimoniu (efectul extinctiv) și nașterea sa concomitentă în alt patrimoniu (efectul achizitiv). Această construcție juridică este atât de importantă pentru că pune în discuție proprietatea, care alături de ființa umană sau imediat după aceasta, reprezintă nucleul dur care a generat primele norme juridice⁵.

Totuși, această instituție nu a fost la adăpost de discuții și controverse care erau reflectate într-un șir de întrebări și indignări: *Trebuie sau nu admisă dobândirea dreptului de proprietate ca rezultat al exercitării posesiei o anumită perioadă de timp?; Oare nu este contrară caracterului perpetuu al dreptului de proprietate? Cum rămâne cu normele morale?*. Urmare a acestor întrebări, timp de secole, uzucapiunea a format obiectul controverselor între cei care vedeau în uzucapiune *patrona generis humani*, o instituție aparținând dreptului natural care contribuia la menținerea ordinii sociale și cei pentru care ea reprezenta mai degrabă un *impium praesidium* (consacrarea unei nedreptăți) sau chiar un păcat, o încălcare a legilor divine⁶.

Începând cu secolul al XIX-lea, în literatura de specialitate s-a ajuns unanim la concluzia că uzucapiunea nu este imorală și nu contravine caracterului perpetuu al dreptului de proprietate. Principiul însuși al prescripției achizitive pare a nu mai fi astăzi contestat, de vreme ce ea este reglementată în majoritatea sistemelor de drept, chiar din diferite familii de drept. Din considerentele care ne conduc la concluzia că instituția în sine (uzucapiunea) se justifică, amintim următoarele.

1) Uzucapiunea reprezintă o „**sanctiune**” **indirectă**, îndreptată împotriva fostului proprietar, care, dând dovadă de neglijență, a lăsat bunul timp îndelungat în posesiunea unei alte persoane, permițându-i prin pasivitatea lui să se comporte public ca un proprietar. Acest fapt denotă o nepăsare excesivă și nedemnă, o lipsă de interes. „Sanctiunea civilă” se aplică proprietarului dezinteresat în executarea dreptului său, ceea ce se traduce în ideea neuzului dreptului de proprietate, neuz care, dacă se prelungește pe perioada prevăzută de lege, are drept consecință

⁴ Christopher Columbus Langdell, *A summary of equity pleading*, Cambridge: C.W. Sever and Company, 1883, p. 139.

⁵ Daniela Dima, *Uzucapiunea – studiu de doctrină și jurisprudență*, Ed. Hamangiu, București, p. 3.

⁶ Dr. Ana Boar, *Uzucapiunea. Prescripția, posesia și publicarea drepturilor*, Ed. Lumina Lex, București, 1999, p. 24.

pierderea dreptului însuși. Autorii englezi susțin această poziție, dar vin și cu o idee inovatoare în acest sens, menționând că această instituție vine să *recompenseze uzucapantul pentru utilizarea productivă a terenurilor*. Tot ei afirmă că uzucapiunea servește scopul de a aplica o sancțiune proprietarilor „pasivi”, „inactivi” pentru faptul că aceștia nu își exercită drepturile pe care le au. În aceste condiții, uzucapantul promovează utilizarea eficientă a proprietății. Atât recompensa cât și sancțiunea *crează o prezumție că adevăratul proprietar a eșuat în a maximiza valoarea proprietății prin neuz*⁷. Un alt autor menționează că esența uzucapiunii constă în a recompensa pe cei care folosesc terenul într-un mod benefic pentru comunitate⁸. Prin urmare, s-a ajuns la concluzia că pasivitatea proprietarului afectează într-o oarecare măsură întreaga comunitate. Astfel, un argument în plus care justifică uzucapiunea este ideea că lipsa de intenție a fostului proprietar de a folosi acțiunile petitorii pentru a-și revendica bunul care-i aparține cu drept de proprietate, poate fi sancționată cu pierderea acestui drept de proprietate după scurgerea unei anumite perioade de timp. Prin urmare, titularului dreptului de proprietate îi este recomandat astfel să nu ezite prea mult în exercitarea dreptului său.

2) Un alt argument constă în faptul că uzucapiunea este un **mijloc de probațiune eficient**. Deși este o stare de fapt, posesia deseori nu este decât manifestarea materială a unui drept precum dreptul de proprietate (posesia ca stare de fapt coincide cu posesia ca atribut al dreptului de proprietate, situație în care proprietarul este cel care posedă bunul). Dovedirea absolută a dreptului de proprietate este anevoioasă chiar și pentru adevăratul proprietar care ar trebui să probeze validitatea tuturor posesiunilor anterioare și succesive din autor în autor, lucru imposibil în practică. Uzucapiunea simplifică situația: proprietarul se poate mărgini să dovedească faptul că el și autorii săi au posedat un anumit timp, stabilit de lege, în condițiile acesteia, un bun. Acest argument poate fi exprimat altfel: insuficiența mijloacelor de probă în domeniul drepturilor reale, care face ca în multe cazuri acestea să nu fie susceptibile de a fi dovedite decât prin exercițiul lor îndelungat⁹. Această insuficiență a condus uneori instanțele la pronunțarea unor veritabile soluții „solomonice”, cum a fost recunoașterea fiecăreia dintre părți un drept de proprietate asupra unei jumătăți a imobilului din litigiu¹⁰. Prescripția achizitivă este, așadar, chemată în primul rând să joace o funcție probatorie, prin care ea este utilă însuși proprietarului, respectiv în general titularului dreptului, căruia îi oferă un mijloc de a se pune la adăpost de contestații interminabile.

⁷ Ben Depoorter, *op. cit.*, p. 184.

⁸ Henry W. Ballantine, *Title by Adverse possession*// Harvard Law Review, London: Oxford University Press, November, 1918, p.135. *Apud* Axel Teisen III, *Am. Bar Ass'n Journal*, 127, April, 1917.

⁹ M. Cantacuzino, *Elementele dreptului civil*, Ed. Cartea Românească, București, 1921, p. 127.

¹⁰ Dr. Ana Boar, *op. cit.*, p. 26. *Apud* Curtea de Casație din Franța, camera civilă, decizia din 18 iunie 1980, în *Recueil Dalloz* 1981, p. 233.

Împotriva ei nici o altă probă nu este admisibilă, aceasta fiind motivul pentru care Cicero prezenta uzucapiunea drept *finis sollicitudinis ac periculi litium*¹¹.

3) Un al treilea argument prezintă uzucapiunea ca un instrument destinația căruia este de a **menține ordinea socială**. Dacă recunoașterea de efecte juridice stării de fapt a posesiei este justificată în primul rând de probabilitatea ca ea să fie manifestarea sau exercitarea unui drept real, a cărui existență este transformată astfel în certitudine juridică, este posibil ca uneori posesia și dreptul să nu coincidă: hoțul care păstrează obiectul furat este posesor fără a fi și proprietar. Se creează astfel o disociere între factic și juridic, între aparența creată prin stăpânirea efectivă a bunului de către o persoană și facultatea recunoscută juridic, unei alte persoane de a exercita o asemenea stăpânire, care nu se concretizează însă în fapt. Uzucapiunea îndeplinește funcția de clarificare a acestor situații juridice, deoarece, având ca efect nașterea dreptului de proprietate al posesorului, **transformă o aparență îndelungată într-un raport juridic de proprietate cert și indiscutabil**. Ordinea socială are interesul ca situațiile de fapt de mult stabilite să nu poată fi ușor zdruncinate.

4) O altă controversă constă în opinia unora că **această instituție vine în contradicție cu art. 1 din Primul protocol adițional la Convenția europeană a Drepturilor omului, care indică: „Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional”**. Ținem să menționăm că includerea uzucapiunii în Codul civil nu vine în contradicție cu acest articol, cu atât mai mult că majoritatea țărilor care au ratificat Convenția nominalizată au prevederi în legislația internă referitoare la uzucapiune, adică admit acest mod de dobândire a dreptului de proprietate. Întru argumentarea celor menționate, o semnificație deosebită o au explicațiile date la data de 30 august 2007 de către Marea Cameră a Curții Europene a Drepturilor Omului pe marginea unei hotărâri prin care analizează concordanța dintre prescripția achizitivă (instituția juridică specifică sistemului de Common Law este denumită *adverse possession*) și dispozițiile art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția europeană pentru apărarea drepturilor și a libertăților fundamentale. Este vorba despre cazul *Pye (Oxford) Ltd și J.A. Pye (Oxford) Land Ltd împotriva Marii Britanii* în care Curtea a constatat **neîncălcarea** art. 1 din Protocolul nr. 1 (protecția proprietății) în materia uzucapiunii. În fapt, reclamanți sunt două societăți britanice care aveau în proprietate, în Berkshire (Marea Britanie), 23 de hectare de teren agricol cu potențial de valorificare (care valorau aproximativ 10 milioane de lire sterline). Acestea au pierdut terenul respectiv în beneficiul unui vecin care l-a posedat în perioada 1984-1999 fără permisiunea reclamanților. Instanțele britanice au stabilit că potrivit legii, având în vedere că vecinul a posedat terenul timp de peste 12 ani, acesta a dobândit dreptul

¹¹ A. Boar, *op. cit.*, p. 27.

de proprietate ca urmare a intervenției prescripției achizitive, chiar dacă acest lucru contravenea drepturilor proprietarului real. În drept, societățile reclamante au invocat încălcarea art. 1 din Primul Protocol Adițional la Convenție, apreciind că pierderea dreptului de proprietate asupra terenului respectiv ca efect al prescripției achizitive de 12 ani care acționa în beneficiul unui terț, a rupt justul echilibru cerut de articolul precitat, constituind o sarcină disproporțională în raport cu drepturile lor patrimoniale.

În argumentarea sa, Marea Cameră a reținut *inter alia*:

- Statul nu are a răspunde în această cauză de un act executiv sau legislativ vizând direct societățile reclamante, ci de un sistem legislativ care intră în acțiune ca efect al raporturilor juridice dintre particulari.

- Cu privire la termenul de prescripție de 12 ani incident în cauză, Marea Cameră apreciază că acesta urmărește un scop legitim de interes general – **să garanteze securitatea juridică stabilind o limită temporală exercițiului acțiunilor, punându-i pe potențialii pârâți la adăpost de reclamațiile tardive ce pot fi dificil de combătut** și să împiedice injustiția care ar putea să apară dacă tribunalele ar fi chemate să se pronunțe cu privire la evenimente survenite într-un trecut îndepărtat pe baza unor elemente de probă cărora nu li s-ar mai putea acorda relevanță și care ar fi incomplete prin raportare la intervalul de timp trecut.

- **Termenul a fost apreciat sub aspectul duratei ca fiind relativ lung**, fără a ridica probleme deosebite prin prisma drepturilor garantate de Convenție.

- Deși dreptul real este intabulat, legiuitorul trebuie să aibă posibilitatea să acorde mai multă **relevanță unei posesii de lungă durată, necontestate, decât formalității intabulării**. Curtea admite că stingerea dreptului de proprietate prin împiedicarea vechiului proprietar de a redobândi posesia terenului său, nu poate reprezenta o manifestare care să nu aibă un temei rezonabil.

- S-a subliniat faptul că dispozițiile legale relevante în cauză erau în vigoare de foarte mulți ani, înainte de dobândirea terenului de către reclamanti, iar acestea nu puteau ignora dispozițiile legale, în timp ce soluțiile instanțelor britanice nu pot fi interpretate ca având un caracter nerezonabil sau imprevizibil în raport cu legislația relevantă.

- Se are în vedere și faptul că un număr semnificativ dintre statele parte la Convenție cunosc o reglementare având la bază principiul foarte apropiate instituției *adverse possession* din Common law.

- Dobândirea de către posesor a unui drept de proprietate în temeiul unor dispoziții legale aflate în vigoare de mult timp, are ca și consecință pierderea de către fostul proprietar a dreptului său patrimonial. Astfel, dacă se dorește ca termenele de prescripție să-și atingă finalitatea, acestea trebuie să se aplice indiferent de valoarea bunului în discuție.

În concluzie, justificarea uzucapiunii nu trebuie căutată în vreo preferință pe care dreptul ar fi dispus să o acorde „uzurpatorilor”. Pe de altă parte, justificarea uzucapiunii se regăsește în interesul de a menține ordinea socială (garantarea

securității juridice) și de a pune capăt unei disocieri între starea de fapt și starea de drept, disociere a cărei prelungire în timp ar fi riscantă nu doar pentru posesor ci și pentru ceilalți, pentru societate în general. Pe de altă parte, ea se regăsește în nevoia de a suplini insuficiența mijloacelor de probă în materia drepturilor reale. Pe lângă valența universal recunoscută – mod de dobândire a proprietății, unii autori indică și o a doua accepțiune a prescripției achizitive, aceea de mijloc de probă în materia proprietății, mai precis **prezumție legală irefragabilă de proprietate**¹². Or, uzucapiunea înlătură aceste dificultăți, deoarece acela care reușește să dovedească faptul că a dobândit dreptul de proprietate prin uzucapiune nu mai are a suferi rigorile impuse de *probatio diabolica*.

Nu în ultimul rând, uzucapiunea reprezintă o „**sanctiune**” indirectă, îndreptată împotriva fostului proprietar, care, dând dovadă de neglijență, a lăsat bunul timp îndelungat în posesiunea unei alte persoane, permițându-i prin pasivitatea lui să se comporte public ca un proprietar. Astfel, titularului dreptului de proprietate îi este recomandat să nu ezite prea mult în exercitarea dreptului său.

Reieșind din argumentele menționate și din perenitatea instituției Uzucapiunii în multitudinea legislațiilor din Dreptul continental și Common Law, am ajuns la concluzia că deși uzucapiunea nu este un fenomen des întâlnit în practică, aceasta își găsește justificarea în farmecul valențelor de ordin social, moral și juridic pe care aceasta le manifestă. Și dacă este să răspundem la genericul prezentului demers științific, cu certitudine balanța se înclină în favoarea uzucapiunii *patrona generis humani* decât o *impium praesidium*.

¹² Rosioru Eugen, *op. cit.*, p.3 . *Apud* 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.