

IN MEMORIAM MIRCEA MUREȘAN

UNELE ASPECTE ALE NOII REGLEMENTĂRI A UZUCAPIUNII ÎN CODUL CIVIL

Ana BOAR*

Abstract: *Some aspects of the usucapio in the new Romanian civil code. As the Romanian legislative framework governing land registration system is returning to its original principle of constitutive effect upon the rights recorded, meanwhile being subjected to various legal and technical reforms, the renewed statutory environment for acquisitive prescription in Civil Code is called to offer an answer suitable to current requirements for a perpetuation of the split-up between factual and legal growing, at a certain point, unacceptable.*

The partial transposition of dispositions previously held in Decree-Law No. 115/1938, the spectacular reduction, where possession has commenced under the new law according to Law No. 71/2011, of the timeframe necessary for the acquisitive prescription to come into effect, the setting forth of the circumstances in which acquisitive prescription applies for lots unrecorded in the land registry, as well as the reformulation of some norms concerning basic principles of the inscription, such as the legitimacy of the recording, as well as the separate rules contained in the Code of Civil Procedure for procedural requirements pertaining to the recording of the acquired right in real estate, included expressly stating the non-retroactivity of effects for acquisitive prescription are just some of the aspects that will definitely be noticed in the jurisprudence before arising in the legal practice, obviously to be handling such issues after a considerable time gap.

Keywords: *usucapio, land registers, civil code, possession*

Rezumat: *In contextul revenirii la principiul efectului constitutiv al înscrierii în cartea funciară și al modificărilor de ordin legislativ și tehnic la care este supus acest sistemul de publicitate imobiliară, noua reglementare a instituției uzucapiunii în Codul civil este chemată să ofere un răspuns adecvat exigențelor actuale la problema "divorțului" dintre faptic și juridic, a căruia perpetuare prea îndelungată dreptul nu este dispus să o accepte.*

Preluarea parțială a dispozițiilor anterioare din Decretul-lege nr. 115/1938, reducerea spectaculoasă a termenelor necesare pentru producerea efectelor uzucapiunii - aplicabilă însă conform Legii nr. 71/2011, doar posesiilor începute sub imperiul legii noi, reglementarea expresă a condițiilor uzucapiunii pentru imobilele neînscrise în cartea funciară, precum și reformularea unor texte care se referă la reguli de bază ale înscrierii, cum este legitimitatea acesteia, ca și reglementarea separată, în noul Cod de procedură civilă, a procedurii de înscriere a dreptului uzucapat, inclusiv formularea expresă a principiului neretroactivității efectelor uzucapiunii, sunt doar câteva dintre aspectele pe care doctrina le va sesiza cu siguranță înaintea practicii judiciare, care va fi în mod evident confruntată cu aplicarea lor cu un considerabil decalaj.

§1. Principiul publicității constitutive *redivivus*

1.1. Menită să realizeze, în sfârșit, unificarea legislativă în domeniul publicității imobiliare, după o evoluție care a generat polemici în doctrină și dificultăți de aplicare practică, Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 se pregătește să-și aniverseze "majoratul civil", ocazie care s-ar putea dovedi nimerită pentru un bilanț al incidenței noii reglementări asupra circuitului juridic civil și a protecției drepturilor reale imobiliare¹.

Dincolo de aspecte strict tehnice, cu incidențe majore însă asupra siguranței tranzacțiilor referitoare la imobile, cum ar fi schimbarea frecventă a numerelor cadastrale, sau a "identificatorului unic", cum este acesta denumit în actuala reglementare, care îngreunează sau uneori face de-a dreptul imposibilă, stabilirea identității imobilului cu acela din actele succesive de proprietate, ori insuficiența elementelor de identificare a titularului și a titlului său (cauza înscrierii)², care pot pune sub semnul întrebării însăși rațiunea de a exista a publicității imobiliare, constatarea care se impune cu evidență este aceea că oscilația permanentă între siguranța dată de sistemele materiale sau constitutive de drepturi și flexibilitatea permisă de sistemele formale sau declarative a continuat să se manifeste nu doar sub aspect teoretic, ci și în domeniul legislativ, antrenând nevoia unei permanente adaptări a practicii la exigențele uneia sau alteia dintre cele două categorii de sisteme de publicitate.

Or, indiferent dacă sunt constitutive sau doar declarative de drepturi, dacă se bazează pe evidențe reale sau personale, dacă funcționează după principiul încrederii publice în înscriere ori după acela al unei prezumții simple de existență a dreptului, sistemele de publicitate funciară au toate rostul de a garanta o cât mai mare securitate titularului și terților și de a evita sau cel puțin de a simplifica problemele contencioase. Ca răspuns la criticile aduse abandonării prin forma inițială a Legii nr. 7/1996 a caracterului constitutiv de drepturi al înscrierii în cartea funciară, considerată ca un regres față de reglementarea anterioară a cărților funciare prin Decretul-lege nr. 115/1938, întrucât înlătura cu brutalitate o tradiție care în Ardeal depășește simplul domeniu juridic³, noul Cod civil pare să revină la principiul dobândirii și stingerii drepturilor reale nu prin simplul acord de voință, ci prin înscrierea și respectiv radierea lor din cartea funciară (art. 885), care devine, dincolo de mijloc de informare, un instrument de garantare a drepturilor.

1.2. Principiul înscrierii, respectiv regula dobândirii, transmiterii și stingerii drepturilor reale imobiliare exclusiv prin efectul înscrierii, a fost, încă de la introducerea sa, o trăsătură esențială a instituției cărților funciare în Ardeal. Regulamentul de carte funciară introdus în Ungaria în anul 1855 și pus în vigoare ulterior și în Ardeal, în anul 1870, l-a preluat din Codul civil austriac, alături de principiile publicității, specialității și verității⁴. Decretul-lege nr. 115/1938 a menținut efectul constitutiv de drept al înscrierii în cartea funciară, stabilind prin art. 17 că drepturile reale asupra imobilelor se vor dobândi numai dacă există acordul de voință între cel care dă și cel care primește, în temeiul unei cauze determinate și constituirea sau strămutarea a fost înscrisă în cartea funciară⁵.

Referirea expresă la caracterul causal al actului care servește ca temei al înscrierii drepturilor în cartea funciară nu a fost preluată în noua reglementare dată sistemului de publicitate prin cărți funciare în Codul civil. În schimb, legiuitorul a simțit nevoia să circumscrie

producerea efectului constitutiv exclusiv la drepturile reale asupra imobilelor înscrise în cartea funciară, ceea ce ar implica o supraviețuire a principiului constituirii sau strămutării drepturilor reale fără înscriere pentru așa numitele "imobile extratabulare", chiar după ce aceste dispoziții ale art. 885 din Codul civil vor deveni aplicabile, conform art. 56 al Legii nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, respectiv după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială și deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective, în conformitate cu dispozițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare .

Fără a avea pretenția de a putea oferi, în acest stadiu cu totul incipient al aplicării lor, vreun răspuns definitiv la întrebările pe care acestea le ridică, în cele ce urmează ne propunem să atragem atenția doar asupra unora dintre consecințele pe care particularitățile noii reglementări a efectului constitutiv al înscrierilor în cartea funciară le antrenează cu privire la această instituție care este uzucapiunea sau prescripția achizitivă, prezentă sub forme diferite de-a lungul timpului în aproape toate sistemele de drept și evoluând odată cu acestea și considerată de către autorii Codului civil francez de la 1804 ca fiind "*dintre toate instituțiile dreptului civil cea mai necesară ordinii sociale*"⁶.

§2. Publicitate prin cărțile funciare și publicitate prin posesie

2.1. Reglementarea uzucapiunii se întemeiază, în general, pe ideea că "divorțul" dintre faptic și juridic nu se poate perpetua la nesfârșit, astfel încât dezordinii îi este preferată injustiția. Aceasta în sensul că, deși la originea sa stă sfidarea nu doar a normelor juridice ci, îndeosebi în situația în care posesorul este de rea-credință, chiar și a principiilor de ordin moral, prin mecanismul uzucapiunii dreptul se aliniază faptului, recunoscându-l ca titular pe acela care, fără a avea această calitate s-a comportat *timp îndelungat* ca și când ar fi fost astfel investit.

Principiul încrederii publice și prezumția de existență a drepturilor înscrise (art. 900 și art. 901 din Codul civil, care reiau dispozițiile art. 32 și 33 din Decretul-lege nr. 115/1938) impun ca, în conflictul dintre titularul înscris și acela care exercită în fapt dreptul, respectiv posesorul, să câștige, de regulă, primul. Pentru că drepturile reale asupra imobilelor nu pot exista fără înscrierea în cartea funciară (art. 885) și cuprinsul cărții funciare se consideră a fi exact (art. 900), în principiu, nu se poate dobândi un drept real concurent cu acela al titularului înscris în cartea funciară. Rolul pe care publicitatea prin posesie⁷ îl joacă în sistemele declarative de drepturi este, în sistemele materiale, constitutive, unul excepțional, iar uzucapiunea este destinată aplicării la ipoteze cu totul marginale.

Cele două forme de uzucapiune reglementate de Codul civil prin art. 930: uzucapiunea extratabulară sau "în contra cărții funciare" și respectiv art. 931: uzucapiunea tabulară sau "prin cartea funciară", preiau în linii mari reglementarea anterioară din art. 27 și art. 28 din Decretul-lege nr. 115/1938. Acestea sunt singurele forme de prescripție achizitivă reglementate de lege în prezent, odată cu intrarea în vigoare a noului Cod civil, dispozițiile referitoare la uzucapiune din vechiul Cod civil fiind inaplicabile pentru cazurile în care posesia a început după această dată.

2.2. Termenele cerute pentru împlinirea uzucapiunii au fost reduse, pentru ambele forme, la jumătate din cele prevăzute în reglementarea anterioară care a servit ca model. Măsura în care o asemenea reducere spectaculoasă a termenelor, după numai aproximativ 60 de ani de aplicare, este sau nu justificată din punctul de vedere al temeiurilor nu doar juridice, ci și filozofice, morale, sociologice și chiar economice ale acestei instituții, ar merita să facă obiectul unei cercetări distincte. O asemenea discuție merită cu atât mai mult atenția, cu cât, practic, această reducere s-a produs concomitent cu abrogarea totală a reglementărilor aplicabile până atunci în cea mai mare parte a teritoriului țării, din vechiul Cod civil, care prevedeau termene de trei și respectiv de patru ori mai mari decât cele actuale.

§3. Uzucapiunea și imobilele neînscrise în cartea funciară

3.1. Dacă atunci când enunță principiul efectului constitutiv al înscrierii în cartea funciară, art. 885 din Codul civil se referă expres la drepturile reale asupra "*imobilelor înscrise în cartea funciară*", atunci când permite dobândirea de către cel care l-a posedat timp de 10 ani, prin uzucapiunea extratabulară, art. 930 se referă în general la dreptul de proprietate "*asupra unui imobil*" și dezmembrămintele sale.

Mai mult, la cele două ipoteze de uzucapiune extratabulară, reglementate anterior prin art. 28 din Decretul-lege nr. 115/1938, respectiv moartea proprietarului înscris și renunțarea titularului la dreptul de proprietate, art. 930 adaugă expres și posesia, pe durata termenului prescris, a unui *imobil care nu era înscris în nicio carte funciară*.

Anterior intrării în vigoare a noului Cod civil, imobilelor din regiunile în care publicitatea imobiliară nu se realiza prin cartea funciară, ci prin registrele de transcripțiuni-inscripțiuni, le erau aplicabile dispozițiile referitoare la uzucapiune din Codul civil din 1864, iar celor din regiunile cu cărți funciare dispozițiile Decretului-lege nr. 115/1938, cu excluderea formelor de prescripție achizitivă prevăzute de Codul civil⁸, potrivit art. 48 din Legea nr. 241/1947. O singură excepție era de imaginat de la această regulă și anume situația în care, în regiunile de carte funciară, ar fi existat anumite parcele care nu ar fi fost cuprinse ori imobile care nu ar fi fost înscrise în cartea funciară, pentru care se admitea aplicarea Codului civil⁹. Soluția este în prezent consacrată expres în art. 82 din Legea nr. 71/2011, de punere în aplicare a noului Cod civil, în sensul că, în cazul imobilelor pentru care, *la data începerii posesiei*, nu erau deschise cărți funciare, rămân aplicabile dispozițiile în materie de uzucapiune din Codul civil de la 1864. Desigur, interpretarea care trebuie dată acestui text este că se referă exclusiv la posesiile începute anterior intrării în vigoare a noului Cod civil, pentru cele începute ulterior trebuind să fie avute în vedere dispozițiile pe care acesta le cuprinde în art. 930 alin. 1 lit. c. Un posesor de rea credință a unui asemenea imobil neînscris în cartea funciară (de exemplu a unui teren agricol dobândit prin constituirea sau reconstituirea dreptului de proprietate, chiar în regiunile de carte funciară sau pentru un imobil din celelalte regiuni), a cărui posesie ar fi început în luna septembrie 2011, ar putea dobândi dreptul prin prescripția de 30 de ani, care s-ar împlini în septembrie 2041, iar dacă posesia ar fi început în luna octombrie 2011, prescripția s-ar împlini în 2021! Problema s-ar putea pune ca acesta să renunțe la posesia

anterioară și să se prevaleze doar de posesia de după intrarea în vigoare a noului Cod civil, pentru a beneficia de termenul astfel redus. Dacă se admite o asemenea posibilitate, ar însemna că practic art. 82 din Legea nr. 71/2011 ar rămâne aplicabil doar în situația în care timpul rămas pentru împlinirea termenului prescripțiilor începute anterior ar fi mai mic decât termenul de 10 ani prevăzut de noua reglementare.

Dacă art. 28 din Legea nr. 7/1996 recunoștea posesiei care a condus la uzucapiune efectul de opozabilitate fără înscriere în cartea funciară, noul Cod civil preia în art. 887 dispozițiile art. 26 din Decretul-lege nr. 115/1938, și nu cuprinde uzucapiunea printre excepțiile de la regula dobândirii drepturilor exclusiv prin înscriere. Pentru ca uzucapantul să devină titularul dreptului real trebuie să își înscrie dreptul în cartea funciară, potrivit procedurii reglementate de art. 1049-1052 din noul Cod de procedură civilă. Potrivit alin. 2 al art. 930 din Codul civil, cererea uzucapantului trebuie însă să fi fost făcută înainte ca o terță persoană să își fi înregistrat propria cerere de înscriere a dreptului în folosul său, pe baza unei cauze legitime, înainte sau chiar după împlinirea termenului de uzucapiune.

În condițiile în care această înscriere este, așadar, prin ipoteză, prima înscriere a imobilului în cartea funciară, posesorul are la dispoziție, fără să mai aștepte împlinirea termenului de 10 ani, și o altă procedură, mult mai simplificată de înscriere în cartea funciară, în temeiul unui certificat de posesie eliberat în condițiile art. 13 din Legea nr. 7/1996. În acest caz, posesorul ar urma să se prevaleze, eventual, de uzucapiunea extratabulară doar pe cale de excepție, în cazul în care s-ar formula contestație cu privire la calitatea sa de posesor.

3.2. Sub vechea reglementare, au existat interpretări conform cărora în cazul de uzucapiune reglementat de art. 28 Decretul-lege nr. 115/1938, încheierea sau hotărârea prin care se constata împlinirea ei ar produce efecte retroactiv, pentru că în prealabil are loc uzucapiunea și numai ulterior se cere intabularea¹⁰, iar până în momentul înscrierii dreptul dobândit ar avea natura unui drept extratabular¹¹. În sprijinul interpretării contrare, în sensul că, dacă regulii stabilite prin art. 17 din același act normativ, potrivit căreia drepturile reale se dobândesc numai când constituirea sau strămutarea a fost înscrisă în cartea funciară, i se recunoaște caracterul imperativ pe care trebuie să i-l confere interesul de ordine publică, general, căruia îi corespunde, un astfel de caracter retroactiv al uzucapiunii nu poate fi acceptat, în lipsa unei dispoziții legale exprese¹², pentru securitatea circuitului civil dreptul fiind dobândit de posesor numai de la data intabulării¹³.

Reglementarea actuală tranșează orice discuție, art. 1052 alin. final din noul Cod de procedură civilă, prevăzând în mod expres în că reclamantul este considerat proprietar numai *de la data înscrierii în cartea funciară* a dreptului de proprietate dobândit în temeiul uzucapiunii, care nu produce, așadar, efecte retroactiv. În mod evident, deși se referă expres doar la dreptul de proprietate, aceeași soluție va fi aplicată și pentru celelalte drepturi reale care pot fi dobândite prin uzucapiune.

Lipsa efectului retroactiv al cazului de uzucapiune analog celui din art. 28 al Decretului-lege nr. 115/1938, respectiv art. 930 din codul civil actual, este necontestată în dreptul german, considerându-se că, până în momentul hotărârii de decădere a vechiului proprietar, imobilul i-a aparținut acestuia¹⁴.

§4. Uzucapiunea în favoarea celui înscris fără cauză legitimă

4.1. Spre deosebire de situația uzucapiunii extratabulare, efectul retroactiv al uzucapiunii tabulare sau "prin cartea funciară" a fost în afara oricărei discuții sub reglementarea dată prin Decretul-lege nr. 115/1938. Formularea art. 27, în sensul că drepturile reale înscrise fără cauză legitimă *rămân valabil dobândite*, nu lăsa din acest punct de vedere posibilitatea vreunei alte interpretări.

Nici actuala reglementare prin art. 932 din Codul civil nu este mai puțin clară din acest punct de vedere, atunci când prevede că drepturile celui care a fost înscris, fără cauză legitimă, în cartea funciară, ca proprietar al unui imobil sau titular al unui alt drept real, *nu mai pot fi contestate*.

Totuși, dacă s-ar considera aplicabile și acestui caz de uzucapiune dispozițiile art. 1049-1052 din noul Cod de procedură civilă¹⁵ ar trebui ca nici în această situație efectul să nu se producă retroactiv, ci doar de la data la care, potrivit acestei proceduri, se înscrie în cartea funciară dreptul dobândit în temeiul uzucapiunii. În realitate, în acest caz nu se mai pune problema înscrierii dreptului, care prin ipoteză este deja înscris în cartea funciară, termenul de 5 ani al uzucapiunii curgând tocmai de la data înregistrării cererii de înscriere. Procedura reglementată prin Codul de procedură civilă urmărește, în situația uzucapiunii tabulare, doar constatarea îndeplinirii condițiilor legale în acest scop, iar înscrierea în cartea funciară a încheierii sau a hotărârii pronunțate consolidează, practic, înscrierea inițială. Altfel, ar însemna ca, în urma admiterii cererii formulate de uzucapant, înscrierea inițială a dreptului său să fie radiată și acesta să fie reînscris în baza încheierii sau a hotărârii pronunțate de instanța de judecată în cadrul procedurii speciale, cu rangul dat de data cererii de înscriere a acestuia. Ce s-ar întâmpla însă în acest caz cu drepturile dobândite de terți de la acesta în perioada dintre înscrierea nelegitimă și noua înscriere?

Așa cum rezultă însă din noua formulare a textului legal, interesul principal al reglementării acestui caz de uzucapiune este acela de a pune la dispoziția uzucapantului un mijloc de apărare împotriva celor care ar pretind drepturi concurente asupra imobilului. După împlinirea termenului uzucapiunii, în condițiile prescise, drepturile uzucapantului nu mai pot fi contestate, prezumția existenței dreptului tabular transformându-se din una relativă, în una absolută.

4.2. Dacă sunt reunite, așadar, condițiile prevăzute de lege, situația juridică creată prin starea de aparență creată prin înscrierea nevalabilă se consolidează în mod definitiv, titlul se "*curăță de viciile sale*"¹⁶. Cel înscris în mod nelegitim dobândește dreptul asupra căruia a fost înscris și concomitent, dreptul adevăratului titular se stinge, își încetează existența juridică și nu mai poate pretinde ocrotire.

Mecanismul prin care se realizează acest efect extinctiv-achizitiv este tot acela al unei prezumții legale. "Posesia tabulară", înscrierea în cartea funciară ca titular al unui drept generează în favoarea celui înscris o prezumție de existență a dreptului, de același fel cu prezumția pe care o antrenează posesia propriu-zisă. Împotriva acestei prezumții se va putea face dovada contrară, respectiv că persoana înscrisă nu este, în mod legitim, titulara dreptului așa cum o desemnează cartea funciară, numai până la împlinirea uzucapiunii, ulterior

ea nemaiputând fi contestată de nimeni și cu nici un mijloc de probă. Posesia de bună-credință unită cu trecerea timpului va conduce la consolidarea aparenței create prin faptul înscrierii nelegitime și la transferarea lui în domeniul dreptului¹⁷.

Această "*convalescență a titlului de dobândire*"¹⁸ se produce în mod retroactiv, titularul dreptului real înscris nelegitim în cartea funciară văzându-și, prin urmare, situația consolidată chiar de la data înscrierii făcute în favoarea sa, ca și când acea înscriere s-ar fi făcut în temeiul unui titlu valabil. Oricare ar fi fost viciul care a afectat inițial valabilitatea actului ce a servit ca temelie al înscrierii sau pe aceea a înscrierii propriu-zise, acesta este înlăturat, înscrierea devenind retroactiv valabilă. Efectul retroactiv va consolida drepturile pe care acesta le-a consimțit în această perioadă în favoarea unor terțe persoane, care în măsura în care au fost de bună-credință erau oricum protejate prin dispozițiile art. 901 din codul civil.

4.3. În noua reglementare dată prin Codul civil, referirea expresă la condiția existenței unei "*cauze arătate*" a consimțământului (acordului de voință) asupra înscrierii dreptului în cartea funciară a fost eliminată. Totuși, din modul în care este redactat cazul de uzucapiune prevăzut de art. 931 rezultă că o înscriere lipsită de cauză legitimă este, în principiu, nevalabilă.

Nevalabilitatea cauzei înscrierii se poate referi, în general, la orice viciu care ar afecta titlul în baza căreia înscrierea a fost operată, spre deosebire de justul titlu în cazul uzucapiunii scurte reglementate de vechiul Cod civil, al cărui unic motiv de nevalabilitate consta în lipsa calității de proprietar a transmitătorului¹⁹. Lipsa acestei calități constituie singurul viciu pe care-l poate "asana" și prescripția reglementată de art. 900 din Codul civil german²⁰.

Desființarea actului în temeiul căruia a fost efectuată înscrierea pentru motive anterioare sau concomitente încheierii sau, după caz, emiterii lui, dă loc la rectificarea înscrierii, în condițiile art. 908 alin. 1 pct. 1, fie pe cale amiabilă, prin declarație autentică notarială a titularului dreptului ce urmează să fie radiat sau modificat, fie prin hotărâre judecătorească, în caz de litigiu. Dacă în acest caz, ca și în situația în care dreptul înscris a fost greșit calificat (art. 908 alin. 1 pct. 2), acțiunea în rectificarea înscrierii va putea fi pornită atât împotriva dobânditorului nemijlocit, cât și împotriva terțului dobânditor cu titlu oneros sau gratuit al dreptului, în cazul în care cauza care determină rectificarea este ulterioară înscrierii (art. 908 alin. 1 pct. 3 și 4), acțiunea nu poate fi pornită împotriva terților dobânditori de bună-credință ai dreptului, în temeiul unui act cu titlu oneros sau a unui contract de ipotecă. Prin urmare, aceștia nu ar avea interes în invocarea uzucapiunii tabulare, întemeiată pe dispozițiile art. 931, chiar dacă ar fi dobândit de la un neproprietar.

Chiar și pentru primele două ipoteze de rectificare reglementate de art. 908 alin. 1 pct. 1 și 2, având în vedere termenele scurte reglementate de art. 909 alin. 2 și 3, care sunt termene de decădere²¹, interesul terților dobânditori de bună credință, cu titlu gratuit sau oneros în invocarea uzucapiunii tabulare, indiferent dacă ar fi dobândit nevalabil de la adevăratul proprietar sau de la un *non dominus*, este circumscris la situațiile în care dreptul la acțiunea de fond nu ar fi încă prescis²² la împlinirea termenului uzucapiunii de 5 ani. Lăsând deoparte și situația terților dobânditori și a dobânditorilor nemijlociți de rea credință, care nu pot beneficia de uzucapiunea tabulară, rămâne că principalii beneficiari ai asanării titlului lor de dobândire nevalabil rămân dobânditorii nemijlociți de bună-

credință, față de care acțiunea în rectificare este imprescriptibilă, indiferent dacă titlul său a fost de la început nevalabil sau și-a pierdut ulterior legitimitatea.

Recunoașterea unei funcții de publicitate posesiei a fost întotdeauna justificată prin ideea de pace socială. Măsura în care aceasta ajunge să înlăture unul din aspectele esențiale ale absolutismului dreptului de proprietate: vocația de perpetuitate, este consecința imperfecțiunii mijloacelor de publicitate, a căilor de informare a terților asupra titularului lor, vocația de perpetuitate fiind considerabil diminuată când aceste mijloace se reduc exclusiv la stăpânirea în fapt a bunului, adică la posesie.

Dacă pentru o societate aflată la începuturile existenței sale, posesia bunului putea să reprezinte cea mai bună formă de publicitate, inclusiv în domeniul drepturilor imobiliare, societatea modernă nu poate continua să rămână la acest stadiu. Sistemele de publicitate materiale, bazate pe principiul efectului constitutiv al înscrierii par să reducă la minimum această atingere și să evite criticile aduse uzucapiunii, în mod deosebit pe temeiul moralității sociale, pentru că, dacă formalismul pe care-l presupun constituie, într-un anume sens, o restricție impusă dreptului de proprietate și celorlalte drepturi reale, protecția pe care le-o conferă în schimb este incontestabil superioară celei pe care o pot oferi celelalte sisteme de publicitate imobiliară. Nu posesia pur și simplu a imobilului, ci posesia tabulară, exercițiul dreptului înscris în cartea funciară devine semnul care marchează apartenența bunului și care nu poate fi contestat decât în mod cu totul excepțional.

Revenirea prin noul Cod civil la tradiția efectului constitutiv al înscrierii în cartea funciară, pe care s-a bazat acest sistem de la introducerea sa în regiunile în care a existat încă din secolul al XIX-lea, cu o eficiență care nu poate fi ignorată, lasă din nou loc speranțelor în constituirea, în sfârșit, a unui sistem unic și eficient de publicitate care să asigure stabilitatea și protecția drepturilor reale imobiliare de care circuitul juridic confruntat cu deschiderea și diversificarea pieței imobiliare are atâta nevoie în această perioadă.

* notar public, Timișoara; anaboar@yahoo.com.

¹ Deși intrată în vigoare la 90 de zile de la data publicării, Legea nr. 7/1996 urma să fie aplicată practic numai din momentul în care se vor fi finalizat lucrările cadastrale și registrele de publicitate pe baza cărora să se întocmească noile cărți funciare. Vechea reglementare trebuia să-și înceteze aplicabilitatea treptat, în fiecare județ, în momentul finalizării la nivelul respectiv a lucrărilor menționate și să fie abrogată atunci când se definitivă cadastrul la nivelul întregii țări (art. 72). Pentru o opinie în sensul că, în ciuda dispozițiilor legale exprese, vechea reglementare, în regiunile de carte funciară a devenit inaplicabilă de îndată, de la data intrării în vigoare a legii noi, a se vedea M. NICOLAE, **Notă** în *Dreptul* nr. 11, 1996, p. 107 și urm.

² Singurul element de identificare a titularului persoană fizică menționat în cartea funciară este numele, deși la completarea cererii de înscriere se solicită indicarea domiciliului, a codului numeric personal, a numărului de identificare fiscală, etc, iar la titlul care justifică înscrierea actul este menționat doar cu referire la categoria largă din care face parte: convenție, act administrativ, hotărâre judecătorească sau chiar act sub semnătură privată.

³ Încrederea publică de care se bucură cărțile funciare în Ardeal este deosebit de convingător ilustrată potrivit profesorului I. ALBU, **Publicitatea imobiliară în dreptul român. Noile cărți funciare**, în *Dreptul* nr. 11, 1996, p. 3-19, prin faptul că țăranul păstrează cu grijă Biblia -semn al credinței sale și extrasul de carte funciară - semnul proprietății.

⁴ G. PLOPU, **Părți alese din dreptul privat ungar**, Tomul I-I. Partea generală. II. Dreptul real, Oradea, 1929, p. 1096.

- ⁵ Prevederi similare se regăsesc și în reglementarea germană a cărților funciare, în special în art. 873 al B.G.B, astfel încât orice act care transferă proprietatea asupra unui bun imobil, care-l grevează cu un drept real sau care transmite sau grevează un asemenea drept *nu produce nici un efect* dacă nu a fost înscris în cartea funciară. În mod analog, în dreptul austriac și cel elvețian, din convenții nu se pot naște decât drepturi personale, de creanță, crearea sau transferul dreptului real realizându-se în mod *exclusiv prin efectul înscrierii* în cartea funciară.
- ⁶ A se vedea citatul din Expunerea de motive la titlul **De la prescription**, în PLANIOL, M., RIPERT, G., **Droit civil français**, t. III: **Les biens**, Librairie Générale de Droit et Jurisprudence (ed. a II-a) Paris 1952, p. 697.
- ⁷ A. BOAR, **Uzucapiunea. Prescripția, posesia și publicitatea drepturilor**, Ed. Lumina Lex, București, 1999, p. 262.
- ⁸ Trib. Suprem, Decizia de îndrumare nr. 15 din 8 decembrie 1966, în *Culegerea de decizii ale Tribunalului Suprem pe anul 1966*, Ed. Științifică, București, 1967, p. 35-37 și mai recent, C.S.J, sec. civ., decizia nr.615/9 martie 1994, în Jurisprudența Curții Supreme de Justiție, set 2/1995, Serviciul de Informatică al Ministerului Justiției.
- ⁹ A. BOAR, *op. cit.*, p. 259.
- ¹⁰ L. POP, **Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale**, ed. Lumina Lex, 1997, p. 266.
- ¹¹ D. CHIRICĂ, **Publicitatea transferurilor dreptului de proprietate imobiliară**, în *Dreptul nr. 4*, 1992, p. 25 și respectiv **Uzucapiunea în practica instanțelor de judecată**, în *Studii și cercetări juridice nr.1*, 1986, p. 62 și urm. În același sens, respectiv că dreptul se dobândește fără înscriere, ca drept extratabular, C. BÎRSAN, M. GAIȚĂ. M. M. PIVNICERU, **Drepturile reale**, Ed. Institutului European, București, p. 209.
- ¹² A. BOAR, *op. cit.*, p. 257.
- ¹³ T. IONAȘCU, S. BRĂDEANU, **Drepturile reale principale în Republica Socialistă România**, Ed. Academiei Republicii Socialiste România, 1978, p. 184.
- ¹⁴ P. ORTSCHIEDT, **La possession en droit civil français et allemand**, teză, Universitatea Grenoble, 1977, p.517 și urm.
- ¹⁵ FI. BAIAS, E.CHELARU, R. CONSTANTINOVICI, I. MACOVEI (coord.), **Noul Cod civil. Comentariu pe articole**, Ed. C. H. Beck, București, 2012.
- ¹⁶ S. BRĂDEANU, **Problema dobândirii dreptului de proprietate și a altor drepturi reale prin uzucapiune, în lumina dreptului socialist**, în *Legalitatea populară nr. 12*, 1956, p. 1448-1449. A se vedea și Trib. Suprem, sec. civ., decizia nr. 493/1968, în C. D. 1968, p.69.
- ¹⁷ A. BOAR, *op. cit.*, p. 237.
- ¹⁸ S. BRĂDEANU, **Problema dobândirii dreptului de proprietate și a altor drepturi reale prin uzucapiune, în lumina dreptului socialist**, în *Legalitatea populară nr. 12*, 1956, p. 1448.
- ¹⁹ Trib. Suprem, sec. civ., decizia nr. 493 din 14 martie 1968, în C.D.1968, p. 69.
- ²⁰ P. ORTSCHIEDT, *op. cit.*, p. 32.
- ²¹ Și nu termene de prescripție, cum sunt din eroare calificate în FI. BAIAS, E.CHELARU, R. CONSTANTINOVICI, I. MACOVEI (coord.), *op. cit.*, sub art. 909, deși ulterior se revine cu această precizare. De reținut, de asemenea, că data de la care încep să curgă aceste termene este stabilită în mod diferit în cazul terților dobânditori cu bună credință titlu gratuit (termenul de 5 ani începând să curgă de la data cererii de înscriere a dreptului lor), față de cazul terților dobânditori cu titlu oneros (termenul de 3 ani curgând de la data înregistrării cererii de înscriere a dreptului dobânditorului nemijlocit al dreptului a cărui rectificarea se cere, iar cel de 1 an de la data comunicării încheierii prin care s-a ordonat înscrierea acestuia).
- ²² Ca în cazul acțiunii pentru constatarea nulității absolute. A se vedea în acest sens FI. BAIAS, E.CHELARU, R. CONSTANTINOVICI, I. MACOVEI (coord.), *op. cit.*, sub art. 931.