UZUCAPIUNEA DREPTULUI CONTRAR CUPRINSULUI REGISTRULUI DE PUBLICITATE

Iurii MIHOV

CZU: 347.232.4:347.27:347.91/.95(478)(094.4) yuramihov10@gmail.com

The new provisions contained in Chapter XXXII of the Code of Civil Procedure dispose that if someone occupies a piece of property without permission and the owner does not exercise his right to recover his property for a significant period of time, not only is the original owner prevented from exercising his right to ejectment, but an entirely new title to the property „springs up” in the adverse possessor.

Uzucapiunea dreptului contrar cuprinsului registrului de publicitate sau uzucapiunea extratabulară este un mod de dobândire a dreptului de proprietate, care se rezumă la exercitarea posesiei asupra unui bun supus evidenței într-un registru de publicitate cu caracter constitutiv timp de 10 ani.

Condiția esențială pentru valorificarea acestui mijloc de dobândire a proprietății constă în (I) stăpânirea unui bun timp de 10 ani și (II) aflarea în una din următoarele situații: a) proprietarul înregistrat în registrul de publicitate a decedat ori, după caz, și-a încetat existența juridică; b) în registrul de publicitate a fost înregistrată declarația de renunțare la proprietate; c) bunul imobil este un teren, cu sau fără construcții, care nu a fost supus înregistrării primare în registrul bunurilor imobile [1].

Rolul și importanța posesii în cadrul uzucapiunii nu trebuie să fie depreciată, ori posesia este pilonul de bază a dobândirii proprietății prin uzucapiune, care a contribuit semnificativ însăși la apariția uzucapiunii, iar jurisconsulții romani înțelegeau posesia în sensul unei stăpâniri a bunului în mod exclusiv, asemenea unui proprietar [2, p.134].

Uzucapiunea (tabulară, în temeiul cuprinsului registrului de publicitate) este un mod de dobândire a dreptului de proprietate care se rezumă la exercitarea posesiei asupra bunului în intervalul de timp și în condițiile prevăzute de lege, iar uzucapiunea dreptului contrar cuprinsului registrului de publicitate (extratabulară), se rezumă la exercitarea posesiei asupra unui bun supus evidenței într-un registru de publicitate cu caracter constitutiv pe o perioadă de 10 ani.

Ca instituție juridică, uzucapiunea a fost creată de către juriștii romani. În dreptul roman, uzucapiunea a fost menționată pentru prima dată în Legea celor XII Table (din anul 449 î.Hr.) ca fiind „usus autoritas fundi biennium ceterarum rerum annuus est usus ”, care instituia condiția exercitării posesiei timp de 2 ani pentru imobile și un an pentru bunurile mobile [3, p. 282].

Buna-credință a posesorului la dobândirea dreptului de proprietate precum și convingerea greșită cu privire la temeinicia dreptului pe care un posesor îl invocă, nu

are o valoare în cadrul uzucapiunii extratabulare şi nu poate avea ca efect reducerea termenului de uzucapiune.

În mod practic, există situaţii în care proprietarul bunurilor a decedat sau persoana juridică a fost desfiinţată, însă o persoană interesată intră în posesia bunurilor şi se comportă cu acestea ca un bun proprietar (achită impozite, valorifică şi pune în circulaţie economică bunurile respective), iar având în vedere dezinteresul manifestat de către titularii dreptului înregistrat în registru, posesorul poate dobândi dreptul de proprietate.

În acest sens, uzucapiunea extratabulară, vine să soluţioneze posesia îndelungată însă exercitată de către un neproprietar, dintr-o stare de fapt într-o stare de drept.
Din analiza normelor prevăzute la art. 523, 527, 526 din Codul Civil reiese faptul că, în coraport cu uzucapiunea extratabulară coexistă şi alte instituţii juridice conexe. Cu titlu de exemplu aducem dobândirea dreptului de proprietate cu bună-credinţă şi uzucapiunea tabulară.

Sub aspect comparativ al uzucapiunii şi dobândirii dreptului cu bună credinţă, care poate duce la apariţia dreptului de proprietate, menţionăm că, ultima deţine condiţii mai restrictive şi mai specifice.

Uzucapiunea, deşi necesită exercitarea posesiei asupra bunului un anumit interval de timp, totuşi poate fi aplicată şi în următoarele cazuri:

– în cazul bunurilor mobile, pentru acele bunuri care au ieşit din posesia proprietarului contrar voinţei acestuia (au fost sustrase, pierdute etc.);
– în cazul imobilelor, dreptul de proprietate poate fi dobândit şi prin scurgerea unui interval de timp în care uzucapantul să nu fie înscris în registru de publicitate (uzucapiunea extratabulară).

Prin urmare constatăm că şi dobândirea de bună-credinţă, şi uzucapiunea, instituie un mecanism de apărare a drepturilor în care se iau în cont interesele fostului proprietar şi a dobânditorului.

În dependenţă de prezenţa bunei-credinţe la posesor se determină:

- în cazul dobândirii cu bună-credinţă, dacă va fi sau nu dobândit dreptul de proprietate;
- în cazul uzucapiunii, care va fi durata acesteia.

Precizăm că uzucapiunea, în comparaţie cu instituţia dobândirii cu bună-credinţă, admite dobândirea proprietăţii chiar şi de un posesor de rea-credinţă, în opinia noastră, acest fapt este instituit de lege datorită necesităţii de a exclude posesia asupra unui bun, de un terţ neproprietar, care nu are nici un drept de posesie asupra acestuia.

Generalizând toate cele menţionate anterior, putem constata că, cât instituţia uzucapiunii la etapa actuală este o instituţie eficientă, fapt ce rezultă inclusiv şi din practica judiciară de admitere a cererilor de uzucapiune.

Cu titlu de concluzie, menţionăm că, motivul eficienţei instituţiei de uzucapiune se datorează faptului că aceasta oferă dobândirea dreptului de proprietate şi protecţia acestuia prin mijloace previzibile, astfel păstrându-se securitatea juridică, iar ca efect dreptul dobândit prin uzucapiune nu mai poate fi contestat.

În calitate de recomandări propunem următoarele:

1. Modificarea conținutul art. 329, alin. (1) din Codul de Procedură Civilă prin excluderea mențiunii că, instanța dispune citarea titularului dreptului înregistrat în registrul de publicitate prevăzut de lege.
2. Includerea în conținutul Codul Civil al noțiunii de posesor de rea-credință, care va avea următorul conținut: Este considerat posesor de rea-credință, persoana care deși știa că nu are nici-un drept de a poseda un bun, totuși a exercitat sau exercită această posesie.
3. Includerea în Codul de Procedură Civilă a normei cu următorul conținut: Cererea de uzucapiune a dreptului contrar cuprinsului registrului de publicitate nu poate fi respinsă de către instanța de judecată în cazul în care ea constată că uzucapantul este un posesor de rea-credință.

Referințe:

1. Codul civil nr. 1107. Republicat În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2019, nr. 66-75
2. Roșioru, E. Uzucapiunea în dreptul civil român. București: Hamangiu, 2019, p. 134
3. Ulpian, Regulae, XIX, 8, cf. Modestin, Digeste, 44, 3, 3, Drept privat roman (Tratat), București: Didactică și Pedagogică, 1977

Recomandat
***Igor COBAN**, dr., conf. univ.*