

## DOMENIUL DE APLICARE AL UZUCAPIUNII ÎN SISTEMUL DREPTULUI AUSTRIAC

Dan TEODORESCU\*

**Zusammenfassung:** *Im Kontext der engen Verbindungen, die während der Geschichte zwischen den rumänischen Ländern – insbesondere Siebenbürgen und Bukowina – und dem Habsburgischen Reich bestanden, ist das vorliegende Werk ein Versuch die Rechtsfigur der Ersitzung des österreichischen Rechtssystems, so wie sie zur Zeit der Redaktion des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuchs existierte samt ihrer Entwicklung bis zum heutigen Tag darzustellen. Daraufhin kann man eine interessante Parallele mit der Entwicklung der Ersitzung im rumänischen Grundbuchssystem ziehen, insbesondere weil auch dieses der Rechtsordnung des österreichischen Reiches mit deren tiefen Wurzeln bis ins römische Zeitalter entstammt. Darüber hinaus, die meisten gegenwärtigen Fälle in der Region Siebenbürgen, in welchen die Ersitzung zur Anwendung kommt, gründen sich noch immer auf die Anordnungen des ABGB, die einen viel breiteren Anwendungsbereich als die restriktive Vorschrift des Dekret-Gesetzes Nummer 115/1938 haben. Das Problem ist umso aktueller, da voraussichtlich bis zum Inkrafttreten der neuen Katasterverordnung des Gesetzes Nummer 7/1996 noch eine längere Weile zu verstreichen hat.*

**Rezumat:** *Prezenta lucrare este justificată de strânsele legături care au existat de-a lungul istoriei între țările Române – în special Transilvania și Bucovina – și Imperiul habsburgic. Este o încercare de a înfățișa imaginea instituției uzucapiunii din sistemul de drept austriac, așa cum a existat în momentul redactării Codului civil austriac, împreună cu evoluția acestei instituții până în zilele noastre. În acest context se poate realiza o paralelă interesantă cu evoluția uzucapiunii din sistemul românesc de carte funciară, mai ales că și aceasta are aceeași origine – legislația Imperiului austriac, cu adânci rădăcini până în epoca romană. Chiar mai mult, inclusiv în prezent cele mai numeroase cazuri de aplicare a uzucapiunii în zona Transilvaniei sunt întemeiate pe dispozițiile Codului civil austriac, acesta având un spectru de aplicare mult mai larg decât restrictivele prevederi ale Decr.-Lege nr. 115/1938. Problema este cu atât mai actuală cu cât se pare ca până la aplicarea noilor reglementări cadastrale prevazute in Legea nr. 7/1996 va mai trece o perioadă semnificativă de timp.*

**Schlüsselworte:** Ersitzung, Grundbuch, Einverleibung, Besitz, Verjährung

**Cuvinte cheie:** uzucapiune, carte funciara, intabulare, posesie, prescriptie

În dreptul civil austriac, reglementarea uzucapiunii este oarecum atipică raportat la majoritatea celorlalte legislațiilor europene, astfel că prin §1455 ABGB<sup>1</sup> teza I se dispune că poate constitui obiect al uzucapiunii „tot ceea ce este susceptibil de dobândire“. Realitatea juridică reduce însă în general domeniul de aplicare al uzucapiunii la anumite drepturi reale, cu toate că ideea acestei limitări nu este împărtășită de toți doctrinarii. Pentru găsirea variantei corecte este necesar să se determine în

ce măsură poate fi justificată, în baza literei legii, eliminarea celorlalte drepturi (în primul rând a drepturilor de creanță) de la posibilitatea de a fi uzucapate. Se impune așadar examinarea condițiilor – mai ales a acelor conținute de §1455 ABGB teza a II-a – care trebuie îndeplinite pentru ca un bun să poată fi uzucapat. Este vorba în principal de susceptibilitatea de a fi posedat și de susceptibilitatea de circulație.

Încă din perioada redactării Codului civil austriac, fondatorii acestuia au susținut că „pentru a nu se ajunge la situația ca proprietatea privată să devină ceva incert și pentru a evita pe cât posibil disputele juridice, legea trebuie să implementeze drepturile de uzucapiune și de prescripție și să le definească foarte exact”<sup>2</sup>. Cu toate acestea, este greu explicabil de ce limitele acestei instituții juridice nu au fost niciodată marcate cu precizie, astfel că o dispoziție prin care să se enumere cu exactitate drepturile susceptibile de uzucapiune nu poate fi întâlnită în toată istoria legislației habsburgice și ulterior austriece. Se creează în permanență impresia că dreptul de proprietate ar fi oarecum centrul instituției uzucapiunii, și totuși este în același timp clar că ca pe lângă dreptul de proprietate există de asemenea alte drepturi care trebuie cuprinse; însă chiar întrebării – care trebuie să fie respectivele drepturi, sau unde trebuie trasată exact granița – nu i s-a răspuns niciodată în formă legislativă. S-ar părea că definirea precisă a domeniului de aplicare al uzucapiunii a fost lăsată în mod deliberat în seama doctrinei.<sup>3</sup>

## I. Prezentare generală a uzucapiunii din sistemul austriac

Uzucapiunea este dobândirea unui drept prin posesie<sup>4</sup> calificată exercitată pe parcursul timpului stabilit de lege. Aceasta duce la o dobândire originară a dreptului, care are ca urmare faptul că titularul de până atunci își pierde respectivul drept (§1478 ABGB). Condițiile pentru realizarea uzucapiunii sunt următoarele: bunul să fie susceptibil de a fi uzucapat, o posesie calificată și exercitarea acesteia de-a lungul unei anumite perioade de timp.

Cel ce a uzucapat valabil un drept rămâne protejat față de acțiunea în îmbogățire fără justă cauză a proprietarului anterior.

**Obiect al uzucapiunii** sunt doar drepturile private patrimoniale care pot forma obiectul posesiei (§1455 ABGB), fiind vorba în principal de dreptul de proprietate și de servituți. §1456-1459 ABGB exclud expres de la uzucapiune drepturile suverane ale statului (de exemplu dreptul de a percepe impozite), drepturile personale și drepturile de familie.

În privința drepturilor de creanță, părerile sunt diversificate, însă doctrina majoritară exclude în general uzucapiunea, chiar și atunci când este vorba de drepturi de creanță care pot fi posedate<sup>5</sup>.

O importanță practică deosebită revine §50 din Legea Măsurătorii<sup>6</sup>, care împiedică uzucaparea unor fracțiuni dintr-un teren înscris în Cadastrul Granițelor.<sup>7</sup>

ABGB cunoaște două **forme ale uzucapiunii**, anume propriu-zisă și improprie. Uzucapiunea propriu-zisă cere o posesie legitimă (§316 și următoarele ABGB), de bună credință (§326 și următoarele ABGB) și neviciată<sup>8</sup> (§345 și următoarele ABGB). În cazul uzucapiunii improprie, legitimitatea (titlul) nu este o condiție, fiind necesară doar posesia de bună credință și neviciată a celui care uzucapează. În funcție de durata de timp necesară se poate de asemenea face diferență între uzucapiunea de scurtă durată (3 ani) și cea de lungă durată (30 ani).

Uzucapiunea propriu-zisă este scurtă în cazul bunurilor mobile și lungă în cazul celor imobile, în timp ce uzucapiunea improprie necesită întotdeauna scurgerea unei perioade de 30 de ani. Astfel, în cazul imobilelor uzucapiunea propriu-zisă devine inutilă, întrucât nu aduce uzucapantului nici un avantaj, ci din contră, dezavantajul necesității unui titlu calificat.

**Uzucapiunea propriu-zisă** are însemnătate practică doar pentru bunurile mobile, timpul uzucapiunii fiind în principiu de 3 ani (§1466 ABGB). §1472 ABGB prevede un termen mai lung, de 6 ani, atunci când bunul uzucapat aparține statului sau altor persoane juridice, iar în favoarea persoanelor absente §1475 și §1496 ABGB prevăd o prelungire, respectiv împiedicare a uzucapiunii. De asemenea, în §1476 ABGB se menționează că cel ce a dobândit de la o persoană care avea posesia viciată sau de rea credință are nevoie de timp dublu pentru a uzucapa. Ca și în dreptul românesc, dacă după începerea uzucapiunii bunul este predat unei alte persoane, în favoarea acesteia se socotește și timpul primului posesor.

Posesia celui care uzucapează trebuie să se bazeze pe un titlu obiectiv valabil, care ar fi fost suficient pentru transmiterea proprietății dacă înstrăinătorul ar fi fost proprietar, ca de exemplu vânzare-cumpărare, donație, legat, etc. (§1461 ABGB). Din contră, nu este suficient pentru uzucaparea proprietății un titlu care acordă doar dreptul de folosință, ca de exemplu un contract de închiriere (§1462 ABGB).

Uzucapiunea propriu-zisă nu are așadar aplicabilitate în caz de vicii inițiale ale titlului (de exemplu ale contractului de vânzare-cumpărare), ea fiind de fapt adesea excedentară, întrucât dobânditorul devine de cele mai multe ori proprietar încă de la încheierea cu bună credință a contractului și remiterea bunului, conform dispozițiilor §367 ABGB<sup>9</sup>. Această uzucapiune are însemnătate mai ales în cazul dobândirii neonerose de la o persoană neîndreptățită, întrucât aici nu se aplica dispozițiile §367.

**Uzucapiunea improprie** se aplică la bunuri mobile și imobile, necesitând de regulă o scurgere a timpului de 30 de ani (§1461, 1470, 1477 ABGB), termen prelungit la 40 de ani în cazul uzucapiunii împotriva persoanelor juridice (§1472 ABGB).

Uzucapiunea improprie nu este dependentă de mențiunile din CF, posesorul de buna credință și legitim dobândind proprietatea după 30 de ani (excepție de la principiul întabulării<sup>10</sup>) și putând ulterior cere îndreptarea CF. Existența sarcinilor întabulate nu este însă afectată de uzucaparea proprietății. Totuși, până la momentul întabulării noului proprietar, terțul care dobândește cu bună credință, încrezându-se în aparența înscrierii din CF, este protejat (§1500 ABGB).

Însemnătatea practică a uzucapiunii de lungă durată este aşadar mult mai mare decât a celei de scurtă durată. Prin ea nu doar că se uzucează proprietatea viciată a persoanei anterioare, ci devine posibilă şi dobândirea dreptului în pofida nevalabilităţii titlului.<sup>11</sup>

## II. Legătura dintre prescripţie si uzucapiune

În cuprinsul ABGB, uzucapiunea se găseşte în partea a treia („Dispoziţiuni comune drepturilor personale si drepturilor reale”), capitolul IV („Despre prescripţie şi uzucapiune”: §1451-1502). Din acest fapt şi din formularea deosebit de vagă a obiectului uzucapiunii, în care ar urma să fie cuprins orice bun ce poate fi dobândit (§1455 ABGB), se poate deduce că legiuitorul din anul 1811 a încercat să reglementeze împreună două instituţii nu identice, dar totuşi înrudite între ele.

Pierderea dreptului de către o persoana (prescripţie propriu-zisă) a fost privită ca o condiţie pentru dobândirea dreptului de către o alta (uzucapiune). La această viziune este corect faptul că ambele instituţii au la bază ideea conform căreia o stare de fapt care se întinde pe o perioadă îndelungată de timp trebuie transformată în stare de drept (puterea normativă a timpului), în scopul încrederii în situaţia aparentă (siguranţa generală a circuitului civil). Pe de altă parte dispoziţia §1478 ABGB, în care se susţine că uzucapiunea ar impune neapărat o prescripţie, este incorectă, chiar dacă are un fundament legislativ. Aceasta întrucât există drepturi care nu se pot prescrie (de exemplu dreptul de proprietate), însă pot fi uzucapate; în plus există posibilitatea de a fundamenta prin uzucapiune drepturi care până atunci nu aparţinuseră nimănui (ceea ce se întâlneşte foarte des în cazul servituţilor)<sup>12</sup>.

Această împletire strânsă a prescripţiei şi uzucapiunii în cuprinsul ABGB a generat în literatură o sumedenie de controverse.<sup>13</sup>

Părerea dominantă actuală refuză tratarea prescripţiei şi a uzucapiunii într-un context atât de strâns. Se ştie că redactorii ABGB au pornit de la o viziune legată de relaţia dintre prescripţie şi uzucapiune care odinioară era dominantă şi bazată pe dreptul comun din secolul al XVIII-lea, însă acest lucru este totuşi incorect. Pentru aceasta, în doctrina actuală – în pofida ordinii stabilite de lege – prescripţia este tratată în partea generală a dreptului, în timp ce uzucapiunea rămâne în mod tradiţional obiectul drepturilor reale. Despărţirea sistematică a prescripţiei de uzucapiune are însă consecinţe considerabile pentru aria de utilizare a fiecăreia.

Unul dintre actualii doctrinari<sup>14</sup> reuşeşte într-un anumit grad să mijlocească o clarificare în multe puncte de divergenţă dintre vechea şi noua doctrină, el arătând că şi fondatorilor ABGB le era cunoscută diferenţa dintre prescripţie şi uzucapiune. Conform acestui autor, cel mai mic numitor comun al prescripţiei şi uzucapiunii ar consta în consecinţele juridice ale pierderii dreptului prin trecerea timpului. Pentru ambele instituţii ar fi fost însă stabilite reguli proprii, astfel că împărţirea în prescripţie extinctivă şi prescripţie achizitivă nu ar fi de înţeles în sensul că acestea să fie

subordonate unei noțiuni superioare comune, care să le cuprindă pe amândouă – așa cum înțelege adeseori doctrina; în vederea împlinirii uzucapiunii ar fi necesară și realizarea tuturor condițiilor prescripției. Pentru aceasta, cele două instituții ar putea fi tratate împreună doar în ramele ansamblului elementelor constitutive ale uzucapiunii. Dacă acest ansamblu este îndeplinit, apar simultan două consecințe juridice: atât uzucapiunea cât și prescripția.

Se pune întrebarea care urmare juridică se petrece mai întâi: pierderea sau dobândirea dreptului? Din definiția proprietății ca fiind un drept absolut ar reieși că întâi trebuie să aibă loc pierderea dreptului, și doar apoi dobândirea. Dacă uzucapiunea ar fi în același timp o formă de dobândire originară, atunci dobândirea dreptului ar avea loc doar mijlocit. Pierderea subsecventa a dreptului nu ar fi o condiție materială, ci o condiție simultan-logică a dobândirii dreptului prin uzucapiune; prescripția și uzucapiunea nu s-ar afla într-o legătură cauzală, ci într-una temporal-logică. De aceea pierderea dreptului nu ar putea fi niciodată o consecință a dobândirii dreptului. Genialitatea formulării §1452 ABGB, care exprimă atât unitatea prescripției și a uzucapiunii, cât și subsecvența temporală a pierderii și dobândirii dreptului ar fi fost neobservată atât de vechea, cât și de noua doctrină.

Din cercetările întreprinse de respectivul autor pot fi trase următoarele concluzii, pentru rezolvarea problemei: amestecarea dreptului prescripției cu dreptul uzucapiunii de către legiuitorul istoric nu poate fi un argument pentru eliminarea §1455 ABGB, întrucât legiuitorul era foarte conștient de diferențele dintre cele două instituții. Chiar în ABGB sunt folosite două noțiuni diferite de uzucapiune: astfel, în prima teză a §1478 ABGB se întâlnește o uzucapiune într-un sens larg, influențată filozofic, în timp ce în a doua teză este vorba de uzucapiune în sens juridic-tehnic. Doar astfel este explicabil faptul că proprietatea nu se poate prescrie în sens restrâns (§1459), ci doar în sens larg. Cu toate acestea s-a decis că nu doar obiectul prescripției, ci și al uzucapiunii să fie stabilit printr-o regulă cât se poate de cuprinzătoare, urmată de o categorie corespunzătoare de excepții.

Având în vedere cele enunțate, se poate susține ca legiferarea domeniului vast de aplicabilitate a uzucapiunii nu a fost o omisiune normativă.

### **III. Efectul real al uzucapiunii – argument pentru limitarea drepturilor susceptibile de uzucapiune?**

S-ar putea avea în vedere, din modul în care acționează uzucapiunea, o reducere a obiectului ei: dacă se poate prezuma că uzucapiunea are efect real, atunci pot fi fundamentate prin uzucapiune doar astfel de drepturi.

Efectul real (mai bine spus absolut) al uzucapiunii ar trebui să exprime în general faptul că dreptul uzucapat acționează imediat împotriva oricui. Aceasta nu se menționează totuși expres de lege: efectele uzucapiunii în general sunt tratate de ABGB în §1498, care însă vizează doar efectul împotriva proprietarului anterior, acesta trebuind să recunoască dreptul uzucapantului.

Conform actualei păreri dominante nu mai este nevoie de nimic altceva pe lângă condițiile uzucapiunii (de exemplu de întabulare), în vederea dobândirii dreptului prin uzucapiune. Aceasta înseamnă că drepturile reale (care conform părerii majoritare formează exclusiv obiectul uzucapiunii) sunt dobândite imediat, cu toate atributele lor – așadar și cu efectul real.

Cine aduce însa efectul real ca argument pentru posibilitatea de uzucapare doar a drepturilor reale se situează într-un cerc vicios: doar atunci când se elucidează care drepturi pot fi uzucapate se poate răspunde la întrebarea cum acționează aceste drepturi.<sup>15</sup>

Împotriva unei argumentări bazate pe caracterul real se poate aduce de asemenea faptul că sarcinile reale au fost tratate dintotdeauna ca obiect al uzucapiunii, chiar și în vremurile în care încadrarea acestora în categoria drepturilor reale era foarte disputată.

Concluzionând, se poate susține că din punctul de vedere al conținutului domeniului de aplicare al §1455 ABGB există două concepții: pe de-o parte este expresia (destul de clară) a §1455 ABGB; pe de altă parte pledează doctrina majoritară, deja prin însăși rânduirea dreptului uzucapiunii în cadrul drepturilor reale, pentru o expunere restrictivă a elementelor constitutive.

#### **IV. Condiții pentru bunurile susceptibile de uzucapiune**

##### **A. Înțelesul §1455 ABGB**

În cuprinsul său, §1455 ABGB face referire la „bunuri” atunci când reglementează obiectul uzucapiunii. §285 ABGB prezintă noțiunea de „bun” ca și termen tehnic, lărgind acest termen nu doar asupra bunurilor în sensul limbajului uzual, ci asupra a „tot ce servește la trebuințele omului și se deosebește de persoană”.

Este clar însă că în special în domeniul uzucapiunii, prin formularea „uzucapiunea unui bun” (spre exemplu în §1455 ABGB) trebuie înțeleasă uzucapiunea unui drept asupra bunului. A vorbi despre uzucapiunea unui bun este imprecis, întrucât rezultatul împlinirii uzucapiunii este – așa cum corect menționează și §1452 ABGB – întotdeauna un drept dobândit nou, anume uzucapat. Se poate doar diferenția eventual între uzucapiunea unui drept asupra unui bun corporal sau incorporeal.

De asemenea trebuie avut în considerare faptul că redactorii ABGB nu doar au exemplificat unele drepturi susceptibile de uzucapiune, ci au și exclus explicit prin §1456-1459 ABGB o serie de drepturi de la posibilitatea de a fi uzucapate. De aici se poate concluziona că așezarea sistematică a uzucapiunii în partea a III-a a ABGB („Dispozițiuni comune drepturilor personale și drepturilor reale”) nu a fost aleasă aleatoriu, și că uzucapiunea ar trebui să reprezinte un „motiv general de dobândire a tuturor drepturilor”.<sup>16</sup>

**Consecințe.** După reglementarea susceptibilității generale de uzucapare a bunurilor din punctul de vedere al §285, în §1455 teza I ABGB domeniul de aplicare al uzucapiunii cunoaște în continuare două limitări semnificative, prin faptul că bunul trebuie să poată face obiectul posesiei: în primul rând aceasta înseamnă că existența a corpus și animus trebuie să fie cel puțin imaginabilă, iar pe de altă parte rezultă chiar din elementele constitutive ale posesiei că bunul trebuie să fie obiect al circuitului juridic civil. În această sferă problematică se încadrează și ideea că trebuie să fie posibilă – conform §1455 teza I ABGB – „dobândirea“ bunului, și că acesta, din pricina §1455 teza a II-a ABGB, nu poate fi absolut inalienabil.

## **B. Bunuri susceptibile de a fi posedate**

O foarte consistentă restrângere a obiectului uzucapiunii se realizează prin posesie, cerută de §1455 ABGB: toate bunurile care pot fi posedate sunt susceptibile de a fi uzucapate.

Este evident că pot fi aduse o serie de argumente sistematice pentru o expunere restrictivă a formulării deosebit de vagi din §1455 ABGB; în acest scop trebuie cercetat cum se poate limita domeniul de aplicare al uzucapiunii, care aparent este nemărginit.

### **1. Posesia – prezentare generală**

În general pot fi posedate bunuri corporale („posesie de bunuri”) și de asemenea pot fi în principiu uzucapate fracțiuni din bunuri și părți componente ale bunurilor. Însa obiect al posesiei îl pot constitui și drepturile („posesie de drepturi”<sup>17</sup>): §311 ABGB exprimă clar, că bunuri corporale sau incorporale care sunt legalmente în circulație pot fi luate în posesie. În doctrina actuală, posesia este recunoscută asupra anumitor drepturi reale, ca de exemplu servituțiile, dar și asupra drepturilor de creanță rezultate din raporturi de creanță ce executare succesivă.

Se mai pune doar problema dacă nu cumva acele bunuri a căror posesie este interzisă prin lege sunt automat excluse de la uzucapiune. În acele legi care interzic posesia (de exemplu Legea drogurilor<sup>18</sup> și Legea armelor<sup>19</sup>) nu este vorba în realitate de o interdicere a posesiei în sensul dreptului civil, ci doar de o sentință de nevalorificare referitor la detenție. În acest sens menționează §6 din Legea armelor, că „are valoare de posesie a armelor și muniției [...] și detenția acestora”.<sup>20</sup> Stânjenitor uzucapiunii ar putea fi în cele două legi speciale mai degrabă faptul că în §6 din Legea drogurilor sau în §17 din Legea armelor este interzisă nu doar posesia, ci de asemenea dobândirea de „mărfuri interzise”. Aceasta urmează însă a fi analizat în secțiunea legată de susceptibilitatea de circulație.

## **2. Posesia în baza unui titlu (putativ) – § 1461 ABGB**

### **2.1 Relevanța generală a dispoziției**

Conform §1461 ABGB, în vederea împlinirii uzucapiunii este nevoie de o posesie legitimă. Această condiție, referitoare la uzucapiunea de scurtă durată, ar putea justifica în același timp o nouă îngrădire a sferei drepturilor susceptibile de a fi uzucapate. Astfel, după litera legii (§1477 ABGB), pentru uzucapiunea de lungă durată nu este necesar un just titlu; ba mai mult, nici măcar dovada inexistenței unui just titlu nu poate elimina efectele uzucapiunii deja împlinite.<sup>21</sup> Prin această dispoziție sunt avute în vedere acele situații în care titlul a luat naștere formal, însă este suspensiv, neeficient sau anulabil din cauza unui viciu, urmărindu-se astfel protejarea posesorului nelegitim, dar de bună credință.

Justețea rămâne totuși un punct important, care trebuie să se suprapună cu buna credință. Într-o formă substanțial modificată (în sensul de slăbită) are importanță justețea și pentru uzucapiunea de lungă durată: se pune problema în ce fel de titlu s-a încrezut uzucapantul. Doar dacă acest titlu – acceptat din eroare de către uzucapant – corespunde exigențelor pentru justețea titlului, atunci poate fi vorba despre intervenția uzucapiunii; aceasta întrucât instituția uzucapiunii nu are în principiu scopul de a legitima dobândirea fără titlu și nejustă, ci – cu excepția uzucapiunii extratabulare<sup>22</sup> – în primul rând are scopul de a „uzucapa“ lipsa îndreptăririi proprietarului anterior.<sup>23</sup>

În cazul lipsei titlului s-ar putea constitui două categorii: cel care spre exemplu crede că a dobândit proprietatea dintr-un titlu care teoretic ar fi fost suficient pentru transferul proprietății, deși posesia bunului i-a fost transmisă doar în baza unui contract de închiriere, este protejat în cadrul uzucapiunii de lungă durată, deoarece această apreciere greșită referitoare la conținutul titlului trebuie să ducă la dobândirea dreptului.<sup>24</sup> Cel care, din contră, știe că a obținut bunul doar în baza unui contract de închiriere, însă crede că prin uzucapiune poate dobândi proprietatea dacă folosește bunul suficient de mult timp, acesta este de rea credință – întrucât folosește bunul cu credința că este proprietar doar din momentul în care s-a scurs termenul uzucapiunii –, în spatele respectivei situații aflându-se în realitate (doar ipotetic în privința uzucapiunii de lungă durată) și problema justului titlu prevăzut în §1461 ABGB.

Sfera bunurilor susceptibile de a fi uzucapate trebuie așadar limitată la aria uzucapiunii de scurtă durată. Un argument pentru această susținere poate fi adus printr-o interpretare teleologică a normelor ABGB: §1477, care exclude legitimitatea posesiei de la cerințele pentru uzucapiunea de lungă durată, nu se situează în secțiunea referitoare la condițiile uzucapiunii (§1460-1465 ABGB), ci se situează relativ ascuns, la sfârșitul dispozițiilor legate de timpul uzucapiunii. Această așezare nu lasă impresia că legiuitorul ar fi dorit crearea unei forme diferite a uzucapiunii pentru o nouă categorie de drepturi.<sup>25</sup>



Prin ideea că doar acele drepturi pot fi dobândite prin uzucapiunea de lungă durată care cel puțin raportat la titlul lor ar putea fi dobândite în principiu și prin uzucapiunea de scurtă durată, s-ar putea eventual exclude de la susceptibilitatea de uzucapare și drepturile de creanță; referitor la aceste drepturi nu este aplicabilă uzucapiunea de scurtă durată, deoarece în cazurile în care există deja un just titlu, dreptul de creanță se naște oricum – chiar și dacă respectivul titlu are drept consecință obligarea la daune-interese întrucât nu procură poziția dorită (de exemplu în cazul subînchirierii interzise)<sup>26</sup>.

O uzucapiune de scurtă durată a drepturilor de creanță ar presupune așadar posibilitatea uzucapării propriului drept, ceea ce nu este acceptabil.

## **2.2 Conținutul §1461 ABGB**

### *2.2.1 Limitarea uzucapiunii prin titlu*

Conform viziunii redactorilor ABGB, proprietatea poate fi uzucapată în baza unui just titlu doar dacă respectivul titlu ar fi putut transmite proprietatea: dacă bunul este transmis în vederea folosinței, titlul nu este suficient pentru uzucaparea proprietății; cel cărui i se transmite un bun cu titlu de uzufruct sau depozit, nu poate să și-l însușească permanent ca și proprietar, în baza instituției uzucapiunii<sup>27</sup>; persoana care beneficiază de un contract de folosință a unui drum larg de 2 metri nu poate în baza respectivului titlu să uzucapeze folosința unui drum de 2,5 metri. De asemenea, într-o speță s-a statuat că deși a folosit mai mult de 40 de ani un teren acordat de autoritățile locale, biserica nu a dobândit totuși proprietatea prin uzucapiune, deoarece folosința a fost acordată doar pentru înmormântări, iar folosirea conform acestei de destinații nu poate duce la dobândirea proprietății prin uzucapiune.<sup>28</sup>

Limita titlului constituie așadar și limita uzucapiunii.

### *2.2.2 Titlu irevocabil*

O ultimă îngrădire a domeniului de aplicare al uzucapiunii este reprezentată de excluderea tuturor titlurilor revocabile, redactorii ABGB considerând că acestea nu se pot încadra în categoria titlurilor juste. Însă dacă ar fi să urmărim fidel acest punct de vedere ar trebui exclusă și uzucapiunea bazată pe un transfer al proprietății cu titlu de garanție<sup>29</sup> (cel puțin în cazul în care transferul se face sub condiție).

În realitate, soluția corectă este că sunt îndestulătoare doar acele titluri în baza cărora un bun este transferat durabil unei alte persoane<sup>30</sup>. Înțelesul vag al noțiunii „durabil” necesită în continuare o analiză detaliată, putându-se forma mai multe categorii de situații în care titlul este îngrădit prin durată:

a) Transferul proprietății cu titlu de garanție – sarcina de natură obligatorie de returnare a transferului

Actuala majoritate doctrinară consideră că un titlu prin care se realizează transferul proprietății cu titlu de garanție nu este suficient pentru admiterea uzucapării propriu-zise a proprietății. Există însă și unii autori care nuanțează puțin ideea de respingere categorică a fundamentării uzucapiunii propriu-zise pe transferul proprietății cu titlu de garanție. Aceștia aduc ca argument faptul că revocabilitatea titlului operează doar în raport cu titularul precedent, nu și față de terți – așadar nici față de adevăratul proprietar.

Printr-un exemplu (fig. 1) se poate demonstra că în cazul de față uzucapiunea contravine siguranței circuitului civil, fără a ajunge însă din această cauză la rezultate inechitabile: B transferă un bun cu titlu de garanție lui C, adevăratul proprietar fiind însă A. C uzucapă proprietatea (oferită ca și garanție), dar este nevoit să o transfere înapoi lui B, în baza obligației contractuale; în continuare B, întrucât dispune de titlu, modus și îndreptățirea titularului precedent, devine el însuși proprietar pe cale derivativă – cale în care nu e nevoie de buna credință.

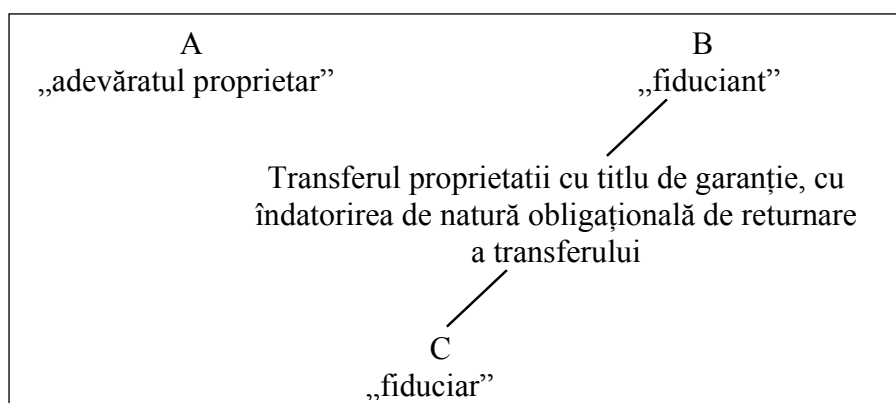


Fig. 1<sup>31</sup>

În prima variantă, B este de bună credință și ar fi uzucapat proprietatea chiar și fără mijlocirea lui C. Faptul că el dobândește de la fiduciar și nu direct de la A nu afectează rezultatul, întrucât A și-ar fi pierdut proprietatea și în cazul în care B însuși ar fi uzucapat între timp.

În varianta a II-a B este de rea credință, neputând să uzucapeze de unul singur. Deoarece i-a fost înstrăinat propriul bun, lui A îi stă oricum la dispoziție o acțiune de revendicare împotriva lui B, obținând restituirea în baza §1041 ABGB („întrebuințarea unui bun în folosul altuia“). Așadar admiterea uzucapiunii nu duce la o nedreptate nici în această variantă, bunul ajungând în cele din urmă înapoi la A.

Ar putea fi discutabil dacă C, care a uzucapat „doar” proprietatea cu titlu de garanție, poate să-i transfere „înapoi” lui B (care este de rea credință) și proprietatea materială deplină. Doctrina majoritară consideră că aceasta este posibil, întrucât proprietatea cu titlu de garanție este deplin valabilă față de terți. B nu profită însă de uzucapiunea lui C întrucât în cazul lui B nu se aplică principiul conform căruia cel ce dobândește proprietatea în mod originar prin uzucapiune rămâne protejat față de acțiunea în îmbogățire fără justă cauză. Așadar A poate revendica și obține bunul în temeiul §1041 ABGB.

Rezultatul revendicării lui A este diferit doar în cazul în care B a ajuns între timp în insolvență, deoarece în această variantă bunul va intra în masa de faliment, iar A va fi tratat ca orice alt creditor. Dacă B ar fi falimentat înainte de dobândirea intermediară a proprietății de către C, atunci A ar fi putut cere sustragerea bunului din masa de faliment, întrucât acesta îi aparținea încă.

Așadar din punctul de vedere al rezultatului final, uzucapiunea nu are consecințe care să-l avantajeze în vreun fel pe B, iar raportat la A, uzucapiunea are efecte depline doar atunci când B și C sunt de bună credință (și îndeplinesc bine-nțelele restul condițiilor uzucapiunii).<sup>32</sup>

b) Transferul proprietății cu titlu de garanție, afectat de condiție sau termen

Pentru analiza influenței condiției și a termenului asupra uzucapiunii este necesară diferențierea între titlul juridic afectat de condiție/termen rezolutoriu și cel afectat de condiție/termen suspensiv:

Dacă B îi transferă lui C un bun cu înțelegerea ca titlul să se desființeze și bunul să fie înapoiat lui B în momentul în care acesta face plata, atunci este vorba de un titlu cu **condiție/termen rezolutoriu** (fig. 2). Acest caz se aseamănă cel mai mult celui descris mai sus.

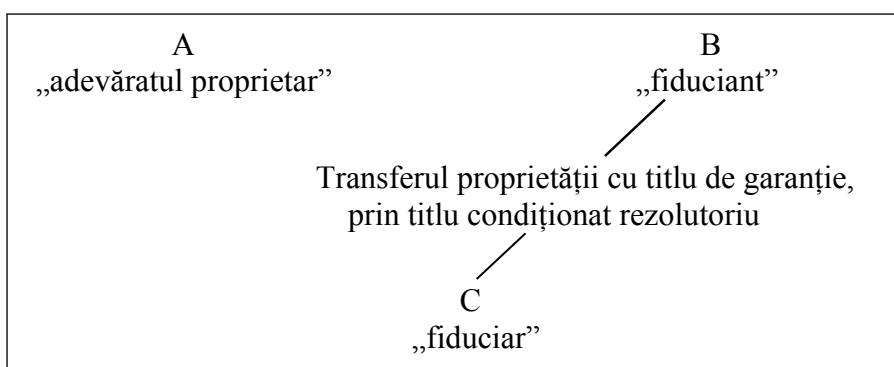


Fig. 2<sup>33</sup>

În baza unui just titlu, C poate uzucapa (eventual cu adăugarea timpului de uzucapiune al lui B) doar proprietate acordată cu titlu de garanție sub condiție/termen rezolutoriu, întrucât limitele titlului reprezintă și limitele uzucapiunii. În cazul realizării condiției/termenului, titlul lui C dispare, dispărând astfel și proprietatea sa uzucapată de la neproprietar.<sup>34</sup> Se pune problema cui să îi revină în acest moment proprietatea.

Și aici trebuie făcută distincție între buna și reaua credință a lui B: dacă B e de rea credință, atunci el dintru început nu poate să uzucapeze, în consecință proprietatea poate ajunge în acest caz doar înapoi la A, care era îndreptățit inițial (§1041 ABGB).

Situația diferă în ipoteza în care B este de bună credință: detenția lui C trebuie înțeleasă în sensul că acesta îi mijlocește posesia lui B până în momentul dispariției titlului, astfel încât buna credință a lui B duce la uzucapiune. În formula în care B este de bună credință, uzucapiunea lui C acționează în defavoarea lui A.

Mai rămâne de analizat situația în care un bun aparținând lui A este vândut de către B lui C sub **condiție/termen suspensiv** (de exemplu din cauza necesității emiterii de către o autoritate publică a unei aprobări legate de circulația terenurilor) – fig. 3. Titlul lui C este susceptibil de a transfera proprietatea doar în momentul realizării condiției/termenului, până atunci proprietatea i-ar fi rămas vânzătorului B și în ipoteza în care ar fi vândut un bun propriu.

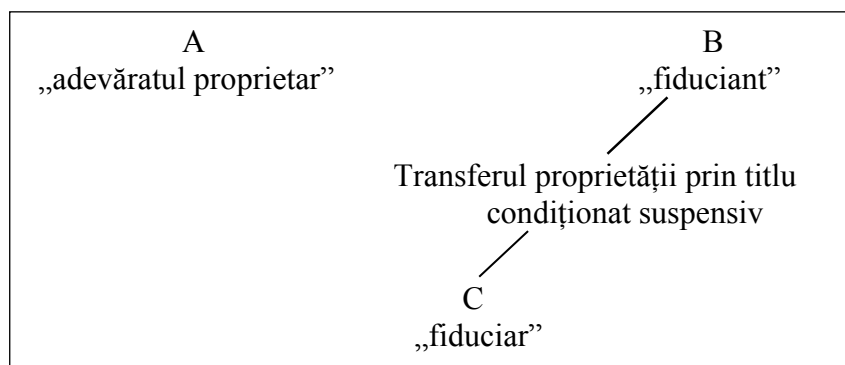


Fig. 3<sup>35</sup>

O parte a doctrinei<sup>36</sup> susține că un titlu afectat de condiție/termen suspensiv – așadar încă nesusceptibil de transferul proprietății – permite o uzucapiune legitimă doar din momentul realizării condiției/termenului. Ar fi vorba așadar, spre deosebire de ipotezele enunțate mai sus, nu de un caz de revocabilitate (în sensul unei desființări) a titlului, ci de încheierea situației suspensive de dinaintea începerii validității titlului.

Totuși, doctrina majoritară consideră că timpul de posesie anterior realizării condiției/termenului se adaugă la uzucapiune.

Întrucât atât în cazul titlului suspensiv cât și în cazul titlului rezolutoriu nu intervin rezultate inechitabile și contrare ordinii generale, posesia bazată pe astfel de titluri este susceptibilă să ducă la uzucapiunea propriu-zisă a proprietății și a altor drepturi condiționate rezolutoriu (de exemplu servituți).<sup>37</sup>

c) Revocare în baza dreptului potestativ<sup>38</sup> stabilit de lege

După cum s-a enunțat mai sus, conform viziunii redactorilor ABGB, un drept poate fi uzucapat doar în cazul în care a fost transferat irevocabil printr-un contract ce reprezintă titlu. Această teză este la prima vedere incompatibilă cu ideea că orice contract – indiferent că este un contract cu executare instantanee sau unul cu executare succesivă – este desființabil cel puțin prin acțiunea redhibitorie a cumpărătorului în cazul existenței unor vicii substanțiale. În realitate, sensul „irevocabilității” cerute de ABGB privește excluderea doar a ipotezelor unui drept de revocare absolut arbitrar (în care înstrăinătorului îi revine exclusiv dependent de voința sa un drept de revocare sau de reziliere – așadar un drept potestativ), nu și a acelor ipoteze în care dreptul de revocare rezultă din dispoziții legale generale, în special când este vorba atingeri aduse bunelor moravuri și ordinii publice. De asemenea se încadrează în sfera irevocabilității imaginate de fondatorii ABGB situația transferului afectat de condiție, dacă realizarea condiției nu este dependentă exclusiv de voința unei părți contractante, ci mai necesită în plus anumite circumstanțe obiective.<sup>39</sup>

**C. Susceptibilitatea de circulație**

La analiza textului §1455 ABGB („Tot ce se poate dobândi, [...] bunuri ce nu se pot poseda [...] de asemenea bunurile și drepturile ce sunt absolut inalienabile”), se poate constata că susceptibilitatea de circulație a bunurilor care pot fi uzucapate este de fapt exprimată în trei rânduri. Teza I a articolului menționează că doar „ce se poate dobândi” poate fi uzucapat, iar teza a II-a face referire în prima parte la posesie, care de asemenea este posibilă doar la acele bunuri care sunt legalmente în circulație (§311 ABGB), în timp ce în a doua parte exclude de la uzucapiune acele „bunuri și drepturi ce sunt absolut inalienabile”.

**1. Bunuri și drepturi „absolut inalienabile”**

Ultima parte a §1455 ABGB menționează că bunurile și drepturile absolut inalienabile nu pot face obiect al uzucapiunii. Ce-i drept, susceptibilitatea generală de circulație este în sine o condiție a posesiei unui bun, însă totuși redactorii ABGB nu au vrut să renunțe la legiferarea acestui element al posibilității de înstrăinare ca punct independent.

## **2. Susceptibilitatea de circulație raportat la §311 ABGB**

După cum s-a amintit, §311 ABGB impune susceptibilitatea de circulație a bunurilor pentru ca acestea să poată fi posedate. Aceasta indică în primul rând că efectele juridice ale posesiei sunt legate doar de bunuri patrimoniale sau de drepturi patrimoniale, nu și de acele drepturi care nu pot exista în proprietatea vreunei persoane sau care izvorăsc din personalitatea omului.

În comentariile sale, unul dintre părinții fondatori ai ABGB<sup>40</sup> enunță bunurile care nu pot face parte din circuitul civil, încadrându-le în două categorii: pe de-o parte bunuri care din motive de stat și pe de altă parte bunuri care din pricina naturii lor nu sunt susceptibile de circulație. Sfera drepturilor neincluse în circuitul de drept privat poate fi și ea împărțită în două: drepturi care nu pot fi dobândite de nici o persoană și drepturi strict personale.

Totuși, de la instituția posesiei nu trebuie excluse acele bunuri a căror posesie este expres interzisă de lege, dacă această interdicție nu este generală, adresată tuturor persoanelor: este vorba aici doar de o îngrădire a circulației, nu de o suprimare a susceptibilității de circulație.

## **3. Susceptibilitatea de dobândire obiectivă și subiectivă**

### **3.1 Notiuni generale**

În observațiile redactorilor ABGB legate de §1455 ABGB (având ca temă susceptibilitatea de circulație), aceștia fac trimitere nu doar la dispozițiile articolului referitor la posesie (§311 ABGB), ei menționează de asemenea că trebuie să se facă uz și de dispozițiile §355 ABGB<sup>41</sup>. Acest articol cunoaște însă pe lângă limitările obiective (generale, reale) și limitări subiective (legate de persoană) ale circulației.

Faptul că este necesară și susceptibilitatea de dobândire subiectivă reiese încă din §1453 ABGB. Această dispoziție cere pe latură subiectivă „capacitatea de a dobândi”, însă trebuie făcută observația că în dreptul austriac nu există persoane complet incapabile de a avea patrimoniu; în consecință este în principiu oricine capabil din punct de vedere subiectiv de a uzucapa. Totuși, §1453 ABGB nu se referă la o capacitate de dobândire abstractă, ci la una concretă, după cum și fondatorii ABGB susțineau că „cine nu este capabil să posedă și să dobândească anumite categorii de bunuri sau drepturi, nu le poate obține pe acestea nici prin uzucapiune”<sup>42</sup>. Este vorba așadar nu doar de capacitatea subiectivă de dobândire a posesiei, ci în plus de capacitatea subiectivă de dobândire a proprietății, reglementată în §355 ABGB.

În concluzie, obiectul uzucapiunii trebuie să fie nu doar obiectiv susceptibil de circulație, ci și (subiectiv) susceptibil de a fi dobândit.

Vechea doctrină<sup>43</sup> sublinia că există bunuri corporale care n-ar trebui înstrăinate, însă nu există asemenea bunuri care nu pot fi înstrăinate, astfel că un contract de dobândire interzis determină doar nevalabilitatea titlului, uzucapiunea de lungă durată

fiind posibilă. Se făcea de asemenea distincție între noțiunea de susceptibilitate de circulație și cea de susceptibilitate de înstrăinare, iar aceasta din urmă era enunțată în legătură cu interdicțiile de înstrăinare legale, judecătorești și „voluntare”. Cazurile înstrăinării interzise nu reprezintă – după cum susțineau vechii doctrinari – cazuri ale înstrăinării absolut imposibile; o interdicție de înstrăinare (de exemplu limitările de circulație în cazul terenurilor) se răsfrânge doar asupra titlului, lăsând neatinsă posibilitatea unei uzucapiuni de lungă durată.

Încă din vechea doctrina se dezvoltase ideea că susceptibilitatea de înstrăinare poate fi împiedicată doar de interdicții de înstrăinare absolute, în timp ce în cazul interdicțiilor relative rămâne valabil contractul (care constituie titlul) încheiat contrar interdicției de înstrăinare cu un terț.

Actualmente se consideră că trebuie diferențiat și între interdicții de înstrăinare legale, voluntare sau judecătorești, iar în cadrul limitărilor de înstrăinare voluntare trebuie din nou distins între limitări contractuale și limitări de ultima voință.

### **3.2 Limitări de dobândire dispuse prin lege**

#### **3.2.1 Bunuri corporale**

Referitor la susceptibilitatea dobândirii de bunuri a căror înstrăinare e limitată prin norme speciale, trebuie făcută distincție între situația în care mijlocul respectiv de dobândire nu poate fi realizat din cauza naturii sale și situația în care însăși transmiterea dreptului trebuie să fie împiedicată. De regulă scopul normei este diferit, în funcție dacă un bun nu trebuie deloc să ajungă în proprietate privată, sau dacă nu poate fi transmis mai departe într-o anumită formă.

Și în BGB<sup>44</sup> este de altfel menționat că interdicțiile de circulație stabilite prin lege împiedică uzucapiunea atunci când prin ele se urmărește să fie împiedicată dobândirea proprietății. Așadar când interdicția de circulație are scopul de a împiedica dobândirea proprietății, o „potențială dobândire legală” este inimaginabilă.

Asemenea limitări de înstrăinare se întâlnesc în diferite ramuri ale ordinii de drept austriece, cum ar fi spre exemplu Legea armelor<sup>45</sup>, care interzice în sensul dreptului armelor nu doar dobândirea, ci și „posesia” fără aprobare din partea autorităților publice. Dacă se admite că scopul interdicției nu se îndreptat doar împotriva naturii, locului și timpului încheierii contractului, ci în realitate împotriva dobândirii necontrolate a anumitor arme de către persoane neadecvate, atunci trebuie trasă concluzia că achiziționarea fără aprobare a unei arme este lipsită de efect. Așadar în acest caz nu se poate ajunge la uzucapiune întrucât dobândirea unui drept prin uzucapiune este posibilă doar în acel cadru în care este permisă și dobândirea prin contract.

O finalitate diferită o are §3 din Legea pirotehniei<sup>46</sup>, al cărei scop nu este de a îngriji dobândirea de articole pirotehnice, dar mai degrabă de a asigura ca bunurile periculoase să ajungă doar în mâinile persoanelor competente. Aceasta

înseamnă că industriașul poate cumpăra asemenea articole, însă nu le poate „poseda” în sensul de a le deține în păstrarea sa personală; așadar fiind admisibilă posesia mijlocită, prin angajați profesioniști, nu există nici un motiv pentru înlăturarea posibilității de a uzucapa.

### 3.2.2 *Drepturi de creanță*

Drepturile de creanță, asemenea bunurilor corporale, reprezintă valori patrimoniale pentru cel îndreptățit, iar la dispoziția transmiterii lor se află instituția cesiunii de creanță. Și în cazul acestei categorii de valori patrimoniale există anumite drepturi care din cauza susceptibilității lor de circulație pot face obiect al posesiei, însă în lipsa susceptibilității de dobândire nu pot face obiectul uzucapiunii.

În principiu sunt toate drepturile de creanță susceptibile de înstrăinare în sensul că sunt cesibile. Îngrădiri ale posibilității de cedare pot reieși din lege la fel cum se întâmplă la dobândirea de bunuri corporale, astfel că nu pot fi în general cedate drepturi atunci când prin schimbarea creditorului i se impune debitorului cedat un conținut modificat al creanței. Cerința identității conținutului creanței are rolul de a-l ocroti pe debitor și este o aplicare a principiului inadmisibilității încheierii de contracte în dauna terților. În plus există interdicții legale exprese de cesiune, ca de exemplu pentru dreptul de răscumpărare (§1070 ABGB), dreptul cumpărătorului de a revinde bunul vânzătorului (§1071 ABGB corelat cu § 1070 ABGB) și dreptul de preempțiune (§1074 ABGB).

## 3.3 **Limitări de înstrăinare făcute voluntar**<sup>47</sup>

### 3.3.1 *Limitări de ultimă voință (substituția fideicomisară)*<sup>48</sup>

În prezent se admite în mod unanim că în nici un caz nu pot fi afectate de substituția fideicomisară alte acte decât cele de dispoziție, în timp ce actele de asumare a obligației rămân neafectate. Așadar înstrăinarea împotriva interdicției este valabilă în ceea ce privește actul de asumare a obligației, doar dreptul de dispoziție fiind condiționat de consimțământul moștenitorului subsecvent.

În ipoteza în care acest consimțământ pentru dispoziție lipsește, este necesară evaluarea unei dobândiri de bună credință. Legat de bunurile imobile și drepturile tabulare, în încheierea unei hotărâri a Curții Supreme austriece<sup>49</sup> se poate observa o modalitate a dobândirii de bună credință care depășește principiul pozitiv al publicității prevăzut în GBG<sup>50</sup>: instanța a statuat că în cazul în care rubrica de substituție<sup>51</sup> nu a fost niciodată completată, cererea prin care moștenitorul subsecvent solicită iradierea noului dobânditor este din start ineficientă, iar acesta din urmă obține o poziție de drept incontestabilă. O dobândire de bunuri mobile ar fi de asemenea imaginabilă, mai ales în ceea ce privește dobândirea bunurilor de gen.



### 3.3.2 Interdicția de înstrăinare și grevare, conform §364c ABGB

#### a) Prezentare generală

Începând cu a treia revizuire a ABGB din anul 1916, §364c stabilește clar că interdicțiile de înstrăinare și grevare sunt valabile exclusiv inter partes. Doar înscrierea unei asemenea interdicții în CF (conform tezei a II-a a §364c ABGB) face posibilă o limitare opozabilă terților a susceptibilității de circulație pentru dreptul de proprietate asupra imobilelor și dezmembrămintele acestuia.

Referitor însă la uzucapiune, actuala doctrină consideră că aceasta nu poate fi împiedicată nici chiar printr-o interdicție de înstrăinare și grevare opozabilă terților. Dacă uzucapiunea se împlinește înainte ca interdicția să fie întabulată, atunci respectiva interdicție, întrucât nu are acțiune retroactivă, nu mai poate înlătura efectele uzucapiunii. Pentru situația în care interdicția de înstrăinare sau grevare luase ființă înainte de împlinirea uzucapiunii, în doctrină s-au conturat două opinii: una consideră că și în acest caz uzucapiunea produce efecte, întrucât acestea nu sunt împiedicate de nașterea unei interdicții „reale”; dimpotrivă, cealaltă opinie (ce-i drept minoritară) consideră că uzucapiunea nu se mai poate împlini.<sup>52</sup>

#### b) Caracteristicile interdicțiilor de înstrăinare și grevare înscrise în CF

Conform unei viziuni mai vechi, interdicția de înstrăinare sau grevare ar împiedica doar nașterea unui titlu valabil, nu și uzucapiunea de lungă durată.<sup>53</sup> Din contră, majoritatea doctrinei și jurisprudenței actuale consideră că nu contractul-titlu, ci doar actul de dispoziție ar putea fi ineficient în cazul în care acesta se face cu nerespectarea interdicției. Așadar la prima vedere nu pare a fi problematică nici încălcarea prin uzucapiune a interdicției întabulate de înstrăinare sau grevare.

Scopul „tehnic” al §364c este limitarea capacității de dispoziție a celui împotriva căruia operează interdicția. Pe lângă posibilitatea juridică de a dispune, prin interdicția de înstrăinare și grevare este îngădită și posibilitatea faptică de dispoziție, întrucât altfel persoana obligată ar putea să-și însușească terțului posesia de bună credință, și astfel să eludeze obligația; dovada celui în favoarea căruia operează interdicția că posesia i-a fost acordată terțului de către proprietarul tabular este suficientă pentru eliminarea eficacității uzucapiunii deja împlinite.<sup>54</sup>

Extinderea asupra dispoziției de fapt se justifică și prin scopul interdicției: proprietarului unui imobil trebuie să-i fie permis să transmită neîngrădit dreptul său tabular urmașilor săi, cu alte cuvinte el trebuie să fie protejat de dispoziții care contravin intereselor acestora. Încheierea de contracte nu are nimic condamnat în sine, întrucât înstrăinătorul poate încerca să obțină consimțământul din partea celui în favoarea căruia operează interdicția.

c) Excurs: uzucapiunea extratabulară și efectele sale juridice

**(1) Dezvoltarea actualei situații juridice**

➤ ABGB

După cum s-a arătat mai sus, în vederea dobândirii proprietății asupra imobilelor întabulate, §431 ABGB prevede că singurul mod susceptibil de realizare al transferului (modus) este înscrierea contractului de dobândire în CF.<sup>55</sup>

Trebuie evidențiat faptul că redactorii ABGB i-au recunoscut întabulării efectul constitutiv al dobândirii proprietății (modus) asupra imobilelor nu doar pentru situația dobândirii prin contract, ci pentru toate modurile de dobândire. În aceasta stă diferența esențială față de actuala viziune doctrinară, care ce-i drept îi menține întabulării funcția constitutivă în cazul dobândirii prin contract, însă recunoaște și cazuri de dobândire extratabulară a proprietății; în aceste din urmă cazuri modificarea înscrierilor funciare mai are doar rol declarativ.<sup>56</sup>

În cadrul ședinței Comisiei pentru redactarea ABGB s-a propus impunerea unei noi condiții (pe lângă cerința documentului întabulabil) necesare pentru eficiența deplină a întabulării, anume „declarația precisă a posesorului care predă bunul cum că dobânditorul poate fi întabulat”. Se susținea că această declarație este „foarte necesară pentru siguranța înstrăinătorului”, întrucât „adesea contractul este deplin încheiat, însă dobânditorul bunului nu a îndeplinit toate condițiile exprese sau tacite, în special achitarea prețului, astfel că n-ar avea dreptul la întabulare necondiționată. Din acest motiv ar trebui să se pretindă, în vederea întabulării, ca dobânditorul să dovedească îndeplinirea obligațiilor sale prin intermediul declarației de renunțarea la drept făcută de înstrăinător sau printr-o chitanță”.<sup>57</sup> Urmând acestei propuneri, comisia a inclus drept condiție suplimentară a întabulării consimțământul (conținut în contractul de dobândire sau într-un document separat) dat de cel ce predă bunul cum că „dobânditorul poate fi întabulat ca proprietar”.<sup>58</sup>

Prin această măsură s-a pus „supravegherea” îndeplinirii de către dobânditor a condițiilor material-juridice, necesare pentru întabulare, în sarcina personală a înstrăinătorului bunului.

Din faptul că principiul înscrierii în CF a fost statuat fără excepții pentru dobândirea proprietății asupra imobilelor întabulate se poate deduce că redactorii ABGB nu vedeau în uzucapiunea extratabulară a proprietății un mod de dobândire cu efecte reale; din contră, ei au prevăzut ca efect al acesteia un drept de creanță al posesorului uzucapant împotriva proprietarului înscris în CF, prin care se poate cere transcrierea tabulară a proprietății (prin aceasta dobândind dreptul de proprietate). Dacă proprietarul întabulat era dispus să admită voluntar modificarea înscrierii din CF, atunci se proceda la întocmirea unui document (§435 ABGB) care putea duce la transcrierea dreptului. În cazul refuzului unei atare contribuții, posesorul uzucapant era nevoit să ceară pe calea acțiunii în justiție recunoașterea proprietății și apoi întabularea dreptului recunoscut în baza §1498 ABGB.

➤ Legea Generală a Cărții Funciare 1871<sup>59</sup>

După ce primele principii legate de dobândirea drepturilor reale în baza înscrierii în CF au primit prin intermediul ABGB o reglementare unitară pentru toate provinciile, o comisie a curții imperiale a fost însărcinată cu propunerea unei ordini funciare generale, care să se integreze în noua ordine civilă.

Evenimentele anului 1848 (în special cele prin care așa-numita „eliberare a țărănilor” a provocat naționalizarea cărților funciare domnești) au făcut neamânabile numeroase reforme. Lucrările de modernizare legislativă au condus în cele din urmă în anul 1869, după elaborarea mai multor proiecte, la introducerea în Parlament a proiectului de adoptare a unei legi funciare generale. §4 al acestuia menționa că „prin înscrierea drepturilor reale și a modificărilor acestora în CF, dobândirea, grevarea sau desființarea respectivelor drepturi se produce corespunzător dispozițiilor dreptului civil”.

Comisia juridică a Parlamentului a reliefat că proiectul – asemenea tuturor legilor funciare austriece emise până la acel moment – pornește de la principiul că drepturile reale asupra imobilelor pot fi dobândite doar prin înscrierea în CF (§431 și §445 ABGB). Comisia nu a renunțat la acest principiu printre altele și datorită faptului că în motivarea unei legi prusace din anul 1868, legată de dobândirea proprietății și grevarea reală a terenurilor și a minelor, se evidențiaseră efectele negative ale recunoașterii tradițiunii din dreptul roman ca *modus* în domeniul imobiliar.

Urmând indicațiilor Comisiei, în §4 al redactării finale a GBG 1871 era specificat că „dobândirea, transmiterea grevarea și desființarea drepturilor civile se realizează doar prin înscrierea acestora în CF”. Această dispoziție, prin lipsa trimiterii la ordinea civilă generală (așa cum se făcea în proiectul legii), consfințează în mod independent principiul întabulării, fără excepții, pentru toate drepturile întabulate.

Autorii GBG 1871, cărora li se întipărise concepția redactorilor ABGB, au aplicat prin această lege în continuare principiul întabulării nu doar la cazurile înstrăinării de voluntare (dobândirea imobilului printr-un contract), ci au făcut de asemenea orice dobândire a proprietății dependentă de întabulare. În conformitate cu acestea, uzucapiunea *contra tabulas* genera doar un drept de creanță în baza căruia se putea cere transcrierea proprietății, întabularea fiind o condiție esențială pentru dobândirea dreptului de proprietate.

Întabularea unui drept real obținută în procedura nou reglementată în domeniul CF putea fi aprobată doar printr-un document obținut în temeiul unui motiv de drept valid. §32 GBG 1871 stabilea ca și condiție necesară pentru susceptibilitatea de întabulare a unui document privat declarația expresă (conținută în documentul respectiv, în altul separat sau într-o cerere adresată CF) a persoanei al cărui drept era restrâns, grevat, desființat sau transcris asupra unei alte persoane, cum că este de acord cu întabularea. În cazul în care această persoană refuză să coopereze, locul acordului său putea fi ținut de o hotărâre judecătorească, de asemenea susceptibilă să ducă la întabulare (și astfel la transferul proprietății).

➤ Legi care au pus capăt acțiunii absolute a principiului înscrierii în CF

Anul 1896 a marcat o întrerupere a perspectivei legiuitorului austriac în legătură cu valoarea absolută a principiului înscrierii în CF pentru toate modurile de dobândire ale drepturilor reale asupra imobilelor întabulate. Parlamentul a stabilit expres în Legea executării silite<sup>60</sup> că adjudecatorul imobilului licitat public poate solicita instanței de executare întabularea dreptului său de proprietate și transcrierea drepturilor tabulare legate de proprietatea respectivului imobil chiar și înainte de distribuirea către creditorii a sumei adjudecate, în măsura în care dovedește împlinirea tuturor condițiilor licitației. În §237 al acestei legi s-a specificat pentru întâia oară că dreptul de proprietate se dobândește în cadrul licitației publice odată cu plata prețului.

Curând după acestea a urmat – printr-o lege specială pentru regiunile Tirol și Voralberg – încă un pas legal în direcția înlăturării principiului general că drepturile reale asupra imobilelor pot fi dobândite doar prin întabulare. Respectiva lege stabilea că servituțile de trecere și de scurgere a apelor, în măsura în care se întemeiază pe uzucapiune, nu necesită înscrierea în CF și prevedea că dispoziția §1500 ABGB nu are aplicare asupra acestor drepturi.<sup>61</sup>

➤ Legea CF 1955

Una dintre deosebirile esențiale conținute de noua lege funciară față de cea veche constă în faptul că în §130-135 reglementează rectificarea pe cale judecătorească a CF, iar în §136 rectificarea acesteia la cerere<sup>62</sup>. Aceste noutăți sunt deosebit de utile, întrucât în vechea reglementare lipsea un instrument adecvat pentru rectificarea înscrierilor inutile, nepermise, fără obiect sau greșite, astfel de înscrieri care împiedicau sever circulația imobilelor neputând sau putând foarte greu fi înlăturate.

În vederea îndreptării înscrierilor neconforme cu starea de drept, noua lege funciară prevede că aceasta se face fără alte formalități suplimentare în cazul în care eroarea este notorie sau poate fi dovedită prin documente publice. În măsura în care această dovadă poate fi adusă prin declarația unei părți, este suficient un act privat autentificat de notar sau de instanță (§136 alin. 1 GBG).

**(2) Actuala viziune în doctrină și jurisprudență**

În prezent se consideră că principiul întabulării – conform căruia dobândirea și transcrierea (precum și îngrădirea și desființarea) drepturilor reale asupra imobilelor întabulate are loc prin înscrierea în CF a contractului de dobândire, ca o formă de tradițiune (modus) pentru bunurile imobile – are aplicabilitate doar pentru acele cauze de dobândire pentru care la bunurile mobile tradițiunea este stabilită de lege ca formalitate obligatorie pentru transferul proprietății<sup>63</sup>.

În afara acestei sfere a devenit de netăgăduit transferul extratabular al proprietății în cazul moștenirii, al adjudecării executării silite, al dobândirii proprietății prin expropriere sau prin construirea cu bună-credință pe teren străin, în cazul dobândirii

proprietății prin succesiunea universală a persoanei juridice (de exemplu prin fuziune), al transferului proprietății terenurilor în cadrul unei proceduri de constituire a unei proprietăți comune și de asemenea în cazurile dobândirii originare a proprietății (de exemplu prin aluviune sau avulsione), inclusiv al uzucapiunii.<sup>64</sup>

Această viziune și-a găsit o pârghie excelentă de aplicabilitate prin §136 GBG 1955, în care se prevedea posibilitatea îndreptării prevederilor tabulare neconforme cu realitatea juridică. În baza acestei dispoziții, ABGB a putut fi interpretat în sensul că acțiunea prevăzută la §1498 ar fi de fapt doar o cerere de îndreptare a mențiunilor funciare, întrucât proprietatea se transmisese deja în momentul împlinirii uzucapiunii, astfel că înscrierea nu mai corespundea realității juridice.

### ***(3) Procedura de întabulare a proprietății dobândite prin uzucapiune***

#### **➤ Aspecte generale**

Dacă uzucapantul proprietății unui imobil întabulat dorește – în vederea dobândirii deplinei posibilități de dispoziție formală (tabulară) asupra imobilului și în vederea excluderii posibilității dobândirii proprietății de către terțul de bună credință (§1500 ABGB) – întabularea proprietății sale dobândite deja extratabular, el are la dispoziție două variante de a obține un document care poate duce la întabulare (document impus de Legea CF pentru realizarea acestei intenții): pe de-o parte calea de acceptare voluntară a proprietarului aparent din CF și pe de altă parte, în lipsa colaborării voluntare a acestuia, înlocuirea acestei căi de comun acord prin utilizarea unei proceduri în fața autorităților. În ambele cazuri, noul proprietar obține un document în baza căruia poate cere îndreptarea înscrierii din CF.

#### **➤ Întocmirea de comun acord a unui document susceptibil de întabulare**

Trebuie menționat că, în general, consimțirea la întabulare – declarație expresă a aceluia al cărui drept urmează să fie îngrădit, grevat, desființat sau transcris asupra unei alte persoane prin înscrierea în CF (§433 ABGB și §32 alin 1 lit. b GBG 1955) – este, ca document doveditor al voinței de a dispune, parte componentă a actului de dispoziție care duce la întabulare (modus)<sup>65</sup>. O cerere de predare a acordului de întabulare – în orice caz după îndeplinirea condițiilor de drept material pentru înscrierea în CF (în special contraprestația din actul de asumare a obligații contractuale) sau după asigurarea îndeplinirii acestora – trebuie făcută doar în concordanță cu actul anterior de asumare a obligației și doar acolo unde este necesară pentru transferul dreptului, realizat prin tradițiunea bunului (la imobilele întabulate prin înscrierea în CF); nu însă acolo unde această modificare de natură reală a intervenit deja extratabular.<sup>66</sup>

Cu toate acestea, practica judiciară tratează „întabularea consensuală” a proprietății uzucapate în același fel în care tratează procedura de transcriere tabulară a proprietății în temei contractual. Astfel, într-un document de recunoaștere, părțile

indică actualul conținutul al CF și starea de fapt relevantă pentru uzucapiune împreună cu concluzionarea împlinirii valabile a uzucapiunii, iar în baza acestui document uzucapantul își poate valorifica dreptul de întabulare a proprietății. Cel întabulat recunoaște astfel expres cererea de transcriere funciară a proprietății și consimte la întabulare conform §32 alin (1) lit b GBG 1955 (articolul este identic cu cel din GBG 1871). „Temeiul legal“ este așadar în cazul acesta un contract civil de consimțire (§26 GBG 1955). Această procedură are la bază §433ABGB și §32 alin (1) lit b GBG 1955, norme redactate în conformitate cu vechea doctrină, în care se susținea că uzucapiunea proprietății la imobilele întabulate i-ar procura uzucapantului împotriva celui întabulat doar un drept de creanță de a cere transcrierea proprietății (modus), singura în măsură să îi furnizeze dreptul de proprietate.

Soluțiile practicii sunt aspru criticate în doctrina de specialitate, care consideră că fundamentul întabulării proprietății obținute prin uzucapiune ar trebui să fie §136 GBG (referitor la rectificarea la cerere a înscrierilor greșite). Aceasta pare a fi varianta corectă, având în vedere că efectul real al uzucapiunii îi procură uzucapantului proprietatea originară, extratabular și pune în același timp capăt proprietății celui întabulat chiar în secunda juridică a împlinirii uzucapiunii. Ideea acceptată în practica judiciară, că întabularea se face prin intermediul unui document privat – cu declarația expresă a aceluia împotriva căruia operează uzucapiunea cum că acceptă înscrierea (§32 alin 1 lit b GBG 1955) – nu este așadar conformă cu situația juridică generală. Persoana întabulată face declarația în scopul îndeplinirii unei formalități care este însă lipsită de conținut, întrucât se fundamentează pe aprobarea transferului proprietății unui imobil care nu mai este al său. Odată cu scurgerea timpului de uzucapiune intervine dobândirea proprietății de către uzucapant și în același timp pierderea proprietății de către cel întabulat ipso iure, fără a mai fi necesar vreun alt act juridic. Înscrișul din CF, care inițial era corect, nu mai corespunde realității din momentul modificării situației juridice (discrepanță între starea de drept materială și înscrișul tabular). Uzucapantului i se naște, din dreptul său real dobândit extratabular, dreptul unei cereri de natură reală de rectificare a CF, această cerere nefiind însă una de transfer al proprietății, ci una având ca scop îndreptarea înscrierii greșite din CF.<sup>67</sup>

Așadar întabulării cerute îi revine doar o valoare declarativă, nu una constitutivă. Ca și fundament al înscrierii este suficient, în locul condiției suplimentare cerute de GBG 1955 (înaintarea unui document public sau privat), dovada incorectitudinii înscrierii funciare, dovadă ce se face printr-un document public sau prin faptul că incorectitudinea este notorie, conform §136 GBG. Această dovadă poate fi de asemenea făcută prin declarația unei părți (în special cea împotriva căreia a acționat uzucapiunea) conținută într-un document autentificat de instanță sau notar, atâta timp cât aceste afirmații relevă incorectitudinea înscrișului din CF. Însă o simplă declarație a unei părți, chiar și a aceleia care a pierdut prin uzucapiune, cum că înscrișul din CF ar fi incorect, nu este suficientă pentru a genera automat modificarea înscrișului. Aceasta este o apreciere juridică ce revine instanței funciare, părțile putând doar să-i furnizeze acesteia starea de fapt, din care instanța va trage singură concluziile.

➤ Eliberarea de către autoritatea administrativă a unui document susceptibil de întabulare

În cazul în care cel întabulat nu e dispus la întocmirea unui document privat susceptibil să rectifice înscrierea din CF, uzucapantul poate să obțină pe cale contencioasă un alt document – anume public – potrivit pentru transpunerea cererii sale de îndreptare. Acest document trebuie să aibă conform §33 alin 1 lit d GBG 1955 „proprietatea unei sentințe executabile silit“

Jurisprudența, ca de altfel și doctrina majoritară îmbrățișează punctul de vedere că doar o sentință care este executabilă silit potrivit §350 Legea executării silite corespunde cerințelor §33 alin 1 lit d GBG 1955 privind posibilitatea de întabulare, în timp ce unei sentințe în constatarea dreptului îi lipsește caracterul executabil, și prin urmare susceptibilitatea înscrierii în CF.

Astfel, în practică, acțiunea de chemare în judecată intentată de proprietarul care a uzucapat îmbracă adeseori forma unei cereri în constatarea dreptului, cumulată cu o cerere în realizarea dreptului (de exemplu cerere de predare a acordului la întabulare sau cerere de transfer tabular al proprietății); această formulă combinativă are evident rolul de a deschide uzucapantului calea spre întabulare potrivit §350 din Legea executării silite<sup>68</sup>.

Există unii autori<sup>69</sup> care aduc critici unei asemenea practici. S-a susținut că având în considerare efectele dobândirii extratabulare și nemijlocite a dreptului, cererea din §1498 ABGB în vederea „recunoașterii dreptului de proprietate” este o simplă cerere de îndreptare a CF. Prin urmare nu ar trebui să fie admisibilă o cerere suplimentară – cumulată cu cea în constatarea dreptului – prin care să se ceară părâtului întabulat consimțirea expresă la întabularea proprietății uzucapate, întrucât la un asemenea consimțământ este obligată persoana întabulată doar când este vorba de moduri derivative de dobândire a proprietății, care necesită înscrierea în CF (modus).

În argumentarea acestei susțineri se merge pe ideea că sintagma „pronunțare executabilă silit” din §33 GBG 1955 înseamnă, de fapt „executabilă de către instanța de carte funciară”. Așadar sentința care consfințește proprietatea reclamantului uzucapant asupra unui imobil întabulat ar fi, conform autorului menționat, un document public adecvat pentru realizarea întabulării în baza §33 alin 1 lit d GBG 1955, o asemenea sentință în constatarea dreptului intrând în categoria acelor documente care au proprietatea unei pronunțări „executabile silit” a unei autorități publice.

#### **(4) Concluzie**

Cu toate că fondatorii ABGB au avut în vedere un principiu absolut al întabulării, jurisprudența și doctrina ultimului secol au adus o altă interpretare a normelor care se află într-o anumită relație de tensiune cu acest principiu; o astfel de interpretare nu este în contradicție cu textul ABGB și se armonizează cu celelalte principii ale dreptului civil. Chiar și legiuitorul austriac și-a însușit această concepție

prin faptul că – încă din 1896 prin §237 al Legii executării silite (referitor la transferul proprietății odată cu plata prețului în cadrul adjudecării imobilelor la licitații publice), dar cel mai evident în anul 1955 prin redactarea §136 GBG – a recunoscut expres excepții ale principiului înscrierii în CF.

#### d) Consecințe

Întrucât uzucapiunea extratabulară generează transferul dreptului încă dinainte de întabulare, o interdicție de înstrăinare sau grevare înscrisă ulterior în CF nu poate înlătura efectele uzucapiunii deja împlinite.

Problema se pune dacă o asemenea interdicție născută anterior împlinirii termenului de uzucapiune îngrădește în asemenea măsură susceptibilitatea de circulație a bunului, încât să poată împiedica dobândirea dreptului prin uzucapiune extratabulară. Jurisprudența și doctrina majoritară neaga în general această posibilitate.

Cu toate acestea, există unii autori<sup>70</sup> care susțin că răspunsul jurisprudenței și al doctrinei este corect doar cât privește cazurile în care terțul uzucapează fără influența celui împotriva căruia operează interdicția. Motivarea constă în faptul că §364c ABGB are rolul de a împiedica doar acele modificări ale proprietății care se întemeiază pe voința celui obligat, nu și cele întemeiate exclusiv pe voința legii, ca de exemplu atunci când neclarități legate de poziționarea hotarelor duc la uzucaparea unor fracțiuni dintr-o parcelă de teren.

Problematic devin însă acele cazuri în care cel ținut prin interdicție favorizează uzucapiunea într-un anumit mod: cazul extrem pare a fi cel în care acesta îi acordă posesia (de buna credință) terțului. Asemănarea cu un act de dispoziție nu poate fi tăgăduită în această situație. Este însă vorba de o dispoziție și în cazul în care cel obligat îl vede pe terț exersând „dreptul” său, fără însă a-l lămuri pe acesta, nepunându-i astfel capăt bunei credințe? Sau în cazul în care permite exersarea fără rezerve a „dreptului”, de către persoana care uzucapează, aceasta considerându-se legitimată printr-un titlu (putativ)? Unde este granița?

Pentru a putea răspunde la această întrebare trebuie avut în vedere că există două poziții care ar merita ocrotite. Pe de-o parte persoana în favoarea căreia operează interdicția își dobândește adesea dreptul său în mod oneros și în principiu se asigură împotriva tuturor prin întabularea dreptului său. Pe de altă parte posesorul care uzucapează se comporta în mod obligatoriu cu bună credință – altfel nu ar putea oricum uzucapa. Lui îi poate fi imputat cel mult că ar fi trebuit să verifice înscrierile din CF, pe când celui în favoarea căruia operează interdicția i se poate eventual imputa că ar fi trebuit să se ocupe în 30 de ani de imobilul care este obiect al dreptului său.

Așadar stau față-n față pe de-o parte principiul ocrotirii aceluia care a avut încredere în siguranța înscrierii din CF, iar pe de altă parte a aceluia care posedă cu bună credință, nevicat și (eventual, însă nu obligatoriu) legitim.



Evaluarea intereselor ocrotite de lege trebuie să fie făcută având ca bază domeniul de aplicare al interdicției de înstrăinare (prezentat mai sus) și luându-se în considerare că utilizarea §364c ABGB se cere a fi tendențial restrictivă. Din aceasta rezultă că în principiu dobândirea dreptului prin uzucapiune nu este vizată de interdicția din acest articol, deoarece nu se află în mod nemijlocit în sfera de dispoziție a celui obligat prin interdicție.<sup>71</sup> În practică însă uzucapiunea este împiedicată în majoritatea cazurilor deoarece interdicția este înscrisă în CF, ceea ce se răsfrânge asupra bunei credințe.

### 3.3.3 *Dreptul de preempțiune și dreptul de răscumpărare*

Raportat la dreptul de preempțiune par a fi valabile – din punctul de vedere al limitării susceptibilității de circulație – aceleași idei ca și în cazul interdicției de înstrăinare și grevare, întrucât cele două instituții sunt tratate în principiu, sub condiția înscrierii în CF, asemănător.

Există totuși o diferență importantă între dreptul de preempțiune întabulat și interdicția de înstrăinare întabulată: astfel, §1079 ABGB reglementează în cazul dreptului de preempțiune urmarea juridică a înstrăinării împotriva interdicției, anume că bunul poate fi revendicat terțului dobânditor; aceasta înseamnă că o înstrăinare validă este posibilă (când funcționarul CF nu observă înscrierea interdicției și efectuează întabularea), însă deasupra ei planează ca o sabie a lui Damocle revendicarea celui care avea dreptul de preempțiune, când în procedura de acordare a posesiei există un act care poate fi asimilat unuia de înstrăinare.<sup>72</sup>

În doctrina de specialitate<sup>73</sup>, ca de altfel și în jurisprudență<sup>74</sup>, se consideră că trebuie pornit – ca și în cazul interdicției de înstrăinare și grevare – de la ideea că uzucapiunea poate opera în principiu asupra unui bun grevat de un drept de preempțiune cu efect absolut. Situația urmează să fie tratată diferit în cazurile de eludare, în care se consideră că debitorul obligației de preempțiune efectuează un act de dispoziție (în sensul arătat mai sus<sup>75</sup>). Eludarea deliberată a înstrăinării prin intermediul uzucapiunii trebuie tratată în consecință ca pe o înstrăinare, motiv pentru care în asemenea cazuri se pornește de la prezumția că avem de-a face un drept de preempțiune, iar cel ce beneficiază de respectivul drept poate revendica bunul în baza §1079 ABGB.

Așadar dreptul de preempțiune întabulat nu îngrădește în principiu susceptibilitatea de dobândire a bunului.

Cât privește dreptul de răscumpărare, acesta nu conține o interdicție de înstrăinare – nici chiar atunci când este întabulat – prin urmare nu poate limita în nici un fel susceptibilitatea de circulație a bunului.

### 3.3.4 *Interdicții contractuale de cesiune*

În plan obligațional, interdicțiile de cesiune stipulate în convențiile părților pot împiedica transmiterea contractuală a drepturilor relative. Dacă se pornește de la efectul absolut al interdicțiilor de cesiune – așa cum o face și doctrina majoritară –

atunci acest efect împiedică circulația contractuală a drepturilor în aceeași măsură în care o face și §364c ABGB referitor la bunuri. Așadar se poate afirma și despre interdicțiile de cesiune – în baza aceluiași raționament ca la §364c – că acestea nu pot face din drepturile vizate niște res extra commercium, nesusceptibile de a fi posedate respectiv uzucapate.<sup>76</sup>

### **3.4 Interdicții judecătorești de înstrăinare, grevare și gajare/ipotecare**

Interdicțiile de înstrăinare, grevare și gajare/ipotecare dispuse de instanțele judecătorești sunt reglementate în Legea executării silite, iar în practică ele se întâlnesc în hotărârile cu executare provizorie. Respectivul interdicții au rolul de a-l împiedica pe adversarul celui periclitat de la a face acte de dispoziție voluntare, prin aceasta practica judiciară înțelegând, în măsura în care este vorba de drepturi tabulare, actul de dispoziție împreună cu toate actele necesare prestației tabulare (de exemplu autentificări). Actul de asumare a obligației nu este însă cuprins în noțiunea de dispoziție.

Interdicțiile pronunțate nu produc efecte generale și directe față de terți, dar sunt opozabile oricărui potențial dobânditor, putând împiedica dobândirea dreptului; situația prezintă însă un oarecare pericol de inducere în eroare în măsura în care se stăruie asupra noțiunii de ineficacitate relativă a dispozițiilor interzise.

Raportat la executările silite, care sunt independente de voința adversarului celui periclitat, aceste interdicții nu au efect. Tot ca o dobândire independentă de voința adversarului, asemenea executării silite, trebuie privită și uzucapiunea, și astfel admisă ca o formă valabilă de dobândire. La urma urmei, „vindecarea” dreptului de dispoziție viciat al proprietarului anterior se numără printre funcțiile de bază ale uzucapiunii.

## **4. Consecințe**

Așadar există bunuri care sunt retrase din circuitul civil, uzucapiunea putând fi împiedicată în special prin îngrădirile de drept public, atunci când acestea au scopul de a-i sustrage bunului – în circumstanțele sus arătate – susceptibilitatea de circulație (posibilitatea de a fi înstrăinat). Aceasta se întâmplă atunci când contractul de dobândire este desființat datorită faptului că prin lege nu se dorește dobândirea dreptului. Este de asemenea esențial pentru admiterea uzucapiunii ca legea să nu urmărească o interdicție a asumării de obligații de către înstrăinător, ci eventual o interdicție a dobândirii de către cumpărător. Susceptibilitatea de circulație și uzucapiunea nu sunt împiedicate nici printr-o simplă limitare a dreptului de dispoziție.

Existența și a altor drepturi pe lângă cel de proprietate care pot fi limitate din punctul de vedere al susceptibilității de înstrăinare este unanim recunoscută, și de asemenea se recunoaște că nu toate drepturile strict personale sunt „absolut inalienabile”.

În orice caz, din criteriul susceptibilității de circulație nu se poate deduce limitarea obiectului uzucapiunii la cazul drepturilor reale.

#### **D. Limitări exprese ale posibilității de a uzucapa**

În afara de limitările derivate din §1455 ABGB trebuie avute în vedere și diferite limitări legale speciale, care interzic expres uzucapiunea. Astfel, §4 din Legea Apelor<sup>77</sup> interzice dobândire proprietății sau a altor drepturi reale asupra apelor maritime prin uzucapiune.

#### **V. Concluzie**

Așadar din interpretarea strictă a dispozițiilor legale referitoare la uzucapiune nu se poate deduce cu claritate că aceasta s-ar întinde doar asupra drepturilor reale. În consecință rămâne de analizat fiecare drept în parte, pentru a vedea în ce măsură îndeplinește exigențele cerute de lege pentru a putea fi uzucapat.

Problema practică cea mai importantă și cea mai controversată legată de această neclaritate este cea a drepturilor de creanță, și anume dacă acestea pot sau nu forma și ele obiect al uzucapiunii; este vorba despre drepturi de creanță susceptibile de a fi posedate, caracterizate prin prestații succesive<sup>78</sup>, și doar referitor la uzucapiunea de lungă durată.<sup>79</sup>

Cu toate că doctrina majoritară și jurisprudența nu acceptă în general o asemenea posibilitate, problema rămâne totuși foarte controversată. Însăși OGH a acceptat uzucapiunea unui drept de creanță într-o speță mai veche<sup>80</sup>, în care se cerea autorității locale continuarea plății unei rente anuale, care fusese plătită de aceasta de mai mult de 40 de ani, însă căreia nu i se cunoștea temeiul juridic. Deși în perioada mai recentă instanța supremă și-a modificat practica legată de această problemă, ea nu a motivat în mod suficient de clar fundamentul legal de scoatere al drepturilor de creanță de sub incidența uzucapiunii. Așadar problema rămâne în continuare deschisă și discutabilă.

#### **VI. Comparație cu uzucapiunea românească în regim de carte funciară**

##### **A. Efectele uzucapiunii extratabulare**

Uzucapiunea extratabulară este reglementată în Transilvania de art. 28 din Decretul-lege nr. 115/1938<sup>81</sup> (Legea cărților funciare), care conferă dreptul de proprietate celui care a posedat timp de 20 ani după moartea proprietarului înscris în CF.

O problemă foarte controversată în literatura de specialitate românească se referă la efectele pe care le produce uzucapiunea extratabulară, conturându-se în principal două opinii. Pe de-o parte unii autori consideră că această uzucapiune îi procură posesorului uzucapant un drept de creanță prin care poate cere înscrierea în CF, întabulare care ar avea un efect constitutiv, generând transferul dreptului uzucapat de la momentul îndeplinirii înscrierii.<sup>82</sup> Pe de altă parte s-a conturat ideea că înscrierea

în CF are doar un efect declarativ, întrucât dreptul real se transferă în mod retroactiv prin împlinirea uzucapiunii, încă de la data începerii posesiei, respectiv a morții titularului tabular. Astfel, prin întabulare se recunoaște doar un drept preexistent.<sup>83</sup>

Probabil că în reglementarea uzucapiunii extratabulare, legiuitorul român a încercat o oarecare continuare a tradiției austriece, care în anul 1938 încă mai prevedea – în baza principiului absolut al întabulării consfințit de §4 GBG – că uzucapiunea ar genera doar un drept de creanță în baza căruia se poate cere înscrierea în CF, înscriere prin care s-ar realiza transferul proprietății. Cu toate acestea, în doctrina austriacă au început să apară voci critice la adresa acestor efecte ale uzucapiunii încă de la sfârșitul sec. al XIX-lea<sup>84</sup>, astfel că până la mijlocul secolului trecut, majoritatea doctrinei renunțase la viziunea clasică. Începând cu anul 1942, odată cu revizuirea adusă GBG, a devenit posibilă aplicarea practică a noii orientări, așa încât s-au putut interpreta dispozițiile ABGB în sensul că împlinirea uzucapiunii produce transferul proprietății fără alte formalități, rămânând înscrierii tabulare doar un efect declarativ. Această înscriere are loc în baza dispozițiilor din GBG referitoare la îndreptarea mențiunilor funciare care nu corespundeau realității juridice.<sup>85</sup> Este drept că, spre deosebire de Codul civil român și de cea de-a doua interpretare sus-amintită a dispozițiilor Decr.-lege 115/1938, în actualul sistem austriac dreptul se consideră transferat în momentul împlinirii termenului de uzucapiune, fără efect retroactiv.

În concluzie există posibilitatea ca, orientându-se spre un model care încă mai era în vigoare în anul 1938, legislația românească să fi preluat din dreptul austriac niște principii care deja erau învechite și în pragul revizuirii. Un lucru este sigur: că uzucapiunea imaginată de legiuitorul român interbelic este într-o anumită măsură depășită, împiedicând intervenția unui efect imediat și eficient, anume efectul real; acesta este sacrificat în schimbul unei așa-zise „protecții“ suplimentare a titularului întabulat, protecție care pare a fi exagerată.

O soluție asemănătoare celei austriece ar putea fi găsită și pentru legislația noastră, dacă se încearcă o reorientare a opticii legate de art. 34 alin 3 din Decr.-lege 115/1938, în care se prevede că rectificarea unei întabulări se poate cere „dacă nu mai sunt întrunite condițiile de existență ale dreptului înscris“. Dacă dreptul uzucapat s-ar întabula prin intermediul unei acțiuni în rectificare, cu procedura prevăzută la art. 130 Lcf, atunci condiția prevăzută la art. 17 alin 1 pentru transferul proprietății ar fi din start evitată.

În ipoteza în care prin uzucapiune trece spre exemplu dreptul de proprietate asupra altei persoane, condițiile de existență ale vechiului drept, al cărui titular era proprietarul anterior, nu mai sunt întrunite; aceasta întrucât uzucapiunea este un mod originar de dobândire a proprietății, ceea ce înseamnă că vechiul drept se stinge simultan cu nașterea noului drept al proprietarului uzucapant. De asemenea, dacă prin uzucapiune se dobândește un drept nou de servitute, condițiile de existență ale proprietății în forma înscrisă în CF nu mai sunt întrunite, deoarece proprietatea inițială nu mai este deplină, ea suferind o divizare prin dezmembrământ; în consecință suntem iarăși în prezența a două drepturi noi, unul fiind proprietatea în forma redusă, iar celălalt drept fiind dezmembrământul proprietății inițiale, anume servitutea.

S-ar putea susține că un asemenea mod de dobândire a drepturilor reale nu ar putea fi aplicabil întrucât presupune în sine și o stingere a dreptului titularului inițial, stingere pe care art. 17 alin 2 o condiționează de înscrierea în CF cu acordul titularului. Cu toate acestea, considerăm că articolul menționat nu se referă la pierderea dreptului în cadrul unor moduri originare de dobândire, ca argument pentru această afirmație putându-se aduce cazul accesiunii. Aceasta – fiind un alt mod originar de dobândire a proprietății, asemenea uzucapiunii – este formată dintr-o pierdere a dreptului inițial, simultană cu dobândirea subsecventă a dreptului. Așadar în art. 26 accesiunea este prevăzută ca o excepție de la principiul că drepturile reale se pot dobândi doar prin întabulare, însă nicăieri nu este prevăzut că accesiunea este o excepție de la art. 17 alin 2, anume că drepturile reale se sting tot numai prin înscriere. În consecință, pierderea dreptului real ca urmare a unui mod originar de dobândire, fără necesitatea întabulării, pare a rezulta implicit din prevederile Decr.-lege 115/1938.

Mergând în continuare cu argumentația, nici prevederile art. 17 alin. 1, în care este prevăzut principiul efectului constitutiv al întabulării, nu mai au aplicabilitate, deoarece acestea se referă la o dobândire care necesită acordul de voință al fostului titularului; or, de îndată ce dreptul acestuia nu mai există în momentul dobândirii de către uzucapant (pierderea și dobândirea dreptului petrecându-se simultan), ar fi absurd să se mai solicite un astfel de consimțământ.

Legat de controversa amintită, un alt punct disputat a fost determinarea persoanelor protejate de ultimul alineat al art. 130 Lcf, în care se prevede că dreptul uzucapat nu mai poate fi întabulat dacă între timp acesta a fost înscris definitiv sau provizoriu în folosul unei alte persoane. Se pune problema dacă beneficiază de această protecție și moștenitorii titularului sau terții care aveau cunoștință despre împlinirea uzucapiunii.<sup>86</sup> Și acest articol al Lcf pare a fi inspirat din §1500 ABGB, însă în acesta din urmă se prevede că este protejată persoana care a dobândit dreptul înainte de întabularea dreptului uzucapat „încrezându-se în registrele publice“. Așadar formularea Codului civil austriac implică automat buna-credință a terțului, excluzând prin urmare moștenitorii și persoanele care cunoșteau situația juridică reală a bunului<sup>87</sup>.

## **B. Oportunitatea reglementării restrictive a Lcf**

Reglementarea Lcf legată de instituția uzucapiunii este restrictivă prin comparație cu reglementarea Codului civil austriac introdus începând cu anul 1853 și în Ardeal, deși sistemul de publicitate imobiliară este identic. Astfel, nu este explicabil, pornind de la statutul de stare de fapt al posesiei, de ce aceasta se poate îndrepta numai împotriva moștenitorilor unei persoane decedate în condițiile nevalorificării statutului lor de moștenitori prin introducerea unei acțiuni în revendicare timp de 20 ani.

S-ar putea găsi o justificare de ordin istoric, însă aceasta nu este în măsură să justifice o măsură legislativă pe termen lung, cum trebuie să fie reglementările în materia proprietății, ci doar să acopere o realitate specifică în mod limitat la România postbelică. Astfel, în anul 1938, când s-a emis Decretul–lege nr. 115/1938, tocmai

se împlineau 20 de ani de la sfârșitul primului război mondial și probabil că erau numeroase situațiile în care acest text de lege ar fi fost aplicabil în urma pierderilor de vieți omenești atunci survenite.

Este o situație atipică, îngrădind posibilitatea posesorului neproprietar de a uzucapa împotriva proprietarului neposesor înscris în CF și aflat în viață. Limitarea este inechitabilă, mai ales că cel înscris în CF ar fi mai în cunoștință de cauză, mai în măsură și mai îndreptățit să își apere proprietatea decât moștenitorii săi, asupra cărora poate plana suspiciunea că nu cunosc tot patrimoniul moștenit.

Este inechitabil de asemenea că se realizează o diferențiere a efectelor juridice ale aceleiași situații de fapt în funcție de subiectul pasiv (proprietar înscris în CF sau moștenitor) al efectelor uzucapiunii fără nici o justificare obiectivă.

De asemenea, față de enunțul art. 28 din Lcf rămâne un mare semn de întrebare asupra aplicabilității acestui text de lege în situațiile în care moștenitorii, fără a deposeda pe proprietarul neposesor, își întabulează dreptul de proprietate cu titlu de moștenire asupra imobilului. Interpretând strict textul art. 28, se poate concluziona că nici în această situație nu se mai poate uzucapa, întrucât cel înscris în CF trăiește, iar instituția uzucapiunii devine inaplicabilă, chiar dacă posesia ar continua astfel de ordinul sutelor de ani.

Acesta este și unul din motivele pentru care în practica judiciară din Ardeal, cele mai multe situații de invocare a uzucapiunii sunt fondate pe dispozițiile §1453 ABGB<sup>88</sup> și mai puțin pe dispozițiile art. 28 din Lcf. Condițiile de probatoriu pentru invocarea §1453 ABGB devin însă din ce în ce mai dificile, dat fiind că dovada posesiunii trebuie realizată începând cu anul 1943, iar martori care să fi trăit în acele vremuri sunt tot mai rari. În condițiile în care judecătorii vor manifesta rigiditate (sau „exigență”) în dovedirea posesiei pe întreaga perioadă, tot mai mulți justițiabili vor deveni la modul etern posesori neproprietari.

De aceea pare îngrijorător faptul că, pe măsura trecerii timpului, instituția uzucapiunii devine în zonele de carte funciară tot mai mult o literă moartă, o instituție fără acoperire în practică. Acesta este și motivul pentru care pot fi exprimate rezerve față de decizia Curții Supreme de Justiție<sup>89</sup>, care a opinat pentru neaplicarea art. 1890 și 1895 din Codului civil român în ținuturile cu regim de CF.

Se poate ajunge în România – dintr-o ignoranță legislativă grefată pe lipsa unor inițiative venite din sfera doctrinei și a practicii judiciare – ca instituția uzucapiunii, deși s-a dovedit timp de milenii benefică pentru limpezirea situațiilor de incertitudine în materia proprietății, să cadă în desuetudine până la momentul în care nevoile stringente ale societății vor presa de o asemenea manieră încât să forțeze forul legislativ să o readucă în actualitate.

Este de remarcat în materia uzucapiunii un hiatus legislativ pentru zonele cu carte funciară din Transilvania, dat fiind că noua Lege a cadastrului<sup>90</sup>, după ce în art. 72 abrogă integral Decretul-lege nr. 115/1938 (desigur ulterior finalizării lucrărilor de cadastru la nivel național) nu mai reglementează nici o ipoteză de uzucapiune, deși la art. 28 amintește de această instituție ca temei al înscrierii în CF. Întrebarea care derivă din aceasta ipoteză este aceea dacă se intenționează desființarea instituției

sau este doar o omisiune a legiuitorului. Desigur că nevorbindu-se de abrogarea art. 1890 și 1895 Cod civil ne putem întoarce la dispozițiile acestuia<sup>91</sup>, însă apare în mod firesc întrebarea de ce în viitor se va putea uzucapa în temeiul actualului Cod civil, iar în prezent Înalta Curte de Casație îngrădește posibilitatea uzucapiunii la situațiile limitativ prevăzute în art. 27 și 28 din Decretul-lege nr. 115/1938<sup>92</sup>.

O soluție pentru evitarea efectelor negative ar putea fi aplicarea extensivă a unor artificii de interpretare, putându-se ajunge chiar la redarea deplinei aplicabilități instituției uzucapiunii, așa cum exista înainte de restrângerea exagerată făcută prin Decr.-lege 115/1938, restrângere implementată sub îndobândirea unei griji excesive pentru fostul proprietar funciar, astfel că „dobândirea dreptului de proprietate n-a fost recunoscută decât în cazurile când, în chip legitim, se poate presupune că nu se aduce de fapt vreo știrbire drepturilor celui înscris”<sup>93</sup>. Marele dezavantaj al aplicării restrictive al instituției uzucapiunii îl constituie nesiguranța juridică rezultată din neconcordanța stării de fapt cu starea de drept, neconcordanță ce se poate întinde pe parcursul a sute de ani. De altfel uzucapiunea, tocmai prin condițiile ei destul de severe – în special termenul îndelungat – oferă o garanție suficientă oricărui proprietar care manifestă un minim absolut de diligență

Cu toate că autorul<sup>94</sup> care a propus aplicarea simultană a prevederilor legate de uzucapiune din Codul civil român (art. 1895-1896) cu cele din Decr.-lege 115/1938 (art. 27-28) a fost sever criticat în doctrină<sup>95</sup>, acesta rămâne totuși singurul care a încercat salvarea de la extincție a instituției uzucapiunii în teritoriile de CF.

S-ar pute susține că este inechitabilă pierderea dreptului prin uzucapiune, după cum menționa și unul dintre marii autori austrieci, anume că „nu există așadar în legea naturală un motiv suficient pentru ce un proprietar adevărat, care nu a vătămat pe nimeni, să-și piardă bunul și să-l cedeze altuia împotriva voinței sale”<sup>96</sup>. În aceste considerente, uzucapiunea nu este în nici un caz o instituție de drept imaculată, dar cu toate acestea, încă din timpurile străvechi a avut câștig de cauză interesul realizării unei siguranțe juridice generale.

Prin urmare ar putea fi timpul ca – după cum s-a întâmplat și în Austria – doctrina și jurisprudența noastră să apeleze la unele artificii de interpretare, chiar și fără un fundament legislativ clar, cu scopul de a readuce în actualitate o instituție a cărei beneficii erau cunoscute încă din dreptul roman.

### Listă de abrevieri:

§	= articol
alin.	= alineat
art.	= articol
ABGB	= Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (Codul civil austriac)
BGB	= Bürgerliches Gesetzbuch (Codul civil german)
BGBI	= Bundesgesetzblatt
Dreptul	= Revista „Dreptul“

dRGBI	= deutsches Reichgesetzblatt
CF	= carte funciară
CSJ	= Curtea Supremă de Justiție
EvBl	= Evidenzblatt der Rechtsmittelentscheidungen
GBG	= Grundbuchsgesetz (Legea CF)
Lcf	= Legea cărților funciare (Decr-Lege nr. 115/1938)
leg.	= lege
OGH	= Oberste Gerichtshof (Curtea Supremă)

---

\* DAN TEODORESCU, student, Facultatea de Drept, UBB Cluj-Napoca; dante806@yahoo.com.

- <sup>1</sup> „Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch“ (Codul civil austriac), publicat în JGS Nr. 946/1811, intrat în vigoare la 1 ian. 1812.
- <sup>2</sup> Zeiller, Urentwurf III §592, *apud* K. Gusenleitner, „Ersitzung als allgemeiner Rechtserwerbstatbestand”, edit Österreich, Viena 2004 p. 65.
- <sup>3</sup> O poziție diametral opusă o are Codul civil german, în care uzucapiunea este reglementată doar prin raportare la drepturile susceptibile de uzucapiune. Astfel, în BGB regula este nesusceptibilitatea de uzucapiune, prin excepție putând fi uzucapate doar acele drepturi care sunt prevăzute expres.
- <sup>4</sup> Raportul dintre posesie și detenție în dreptul austriac este foarte asemănător cu cel din dreptul român. Astfel, conform §309 teza I ABGB, „cine are un bun în puterea sau în păstrarea sa se numește detentor”, iar teza a II-a a aceluiași articol menționează că „atunci când detentorul unui bun are voința de a-l păstra ca al său, în acest caz devine posesor.” Detenția se bazează așadar pe ceva exclusiv aparent, condiția fiind doar ca bunul să se afle în stăpânirea unei persoane, în vreme ce posesia impune, ca și în Codul civ. rom., corpus și animus. În domeniul dreptului comercial situația este diferită, întrucât pentru obținerea posesie în sensul Codului comercial nu este necesar ca detentorul să aibă voința de a deține bunul pentru sine (animus), astfel că posesia echivalează cu detenția în sensul ABGB. Însa în măsura în care în domeniul comercial se impune folosirea Codului civil (de exemplu în cazul tulburării posesiei), va fi avută în vedere posesia specifică ABGB.
- <sup>5</sup> A se vedea *infra*, p.10 nota 17.
- <sup>6</sup> Vermessungsgesetz 1968, publicată în BGBl Nr. 306/1968.
- <sup>7</sup> Grenzkataster = sistem de stabilire exactă a granițelor fondurilor de pe teritoriul Statului austriac, introdus prin Legea măsurătorii (Vermessungsgesetz).
- <sup>8</sup> Posesia neviciată mai este denumită și „posesie justă” sau „posesie de uzucapiune”.
- <sup>9</sup> Reglementarea este cvasi-identică cu dispozițiile art. 1909-1910 C. civ. rom., doar că în dreptul austriac posesia de bună credință valorează proprietate numai atunci când este dobândită pe cale oneroasă.
- <sup>10</sup> Principiu conform căruia proprietatea asupra unui imobil întabulat se poate transmite doar în urma înscrierii în CF.
- <sup>11</sup> H. Koziol, R. Wesler, „Bürgerliches Recht” vol I, ed a 13-a, edit Manz, Viena 2007, p. 337-340.
- <sup>12</sup> H. Koziol, R. Wesler, *op. cit.*, p. 337.



- <sup>13</sup> Gusenleitner, *op.cit.*, p. 85.
- <sup>14</sup> Thalmayr, „Gemeinsame Rechtsnatur von Verjährung und Ersitzung auf Grundlage des ABGB“, Dipl. Univ. Salzburg (1990), p 95 și urm. *apud.* Gusenleitner, *op.cit.*, p.87-88.
- <sup>15</sup> Gusenleitner, *op.cit.*, p. 92.
- <sup>16</sup> E. Demelius, „Grundriß der Sachenrechts“, edit Duncker & Humblot, Leipzig, 1900, p.34, *apud.* Gusenleitner, *op.cit.*, p.97.
- <sup>17</sup> Posesia unui drept semnifică în sistemul austriac deteția de către posesor a unui bun și comportarea acestuia într-un mod care corespunde exersării unui anumit drept. Ca și în cazul posesiei unui bun, existența efectivă a dreptului nu este nici aici o condiție. Posesia dreptului exista doar pentru acele drepturi care permit o exercitare succesivă (de exemplu locațiune, arendă, uzufruct); drepturi care se sting printr-un singur act nu pot face obiect al posesiei (de exemplu plata prețului de cumpărare) (A se vedea R. Wesler *et al.*, „Fachwörterbuch zum Bürgerlichen Recht“, edit Manz, Viena 2005, p.426).
- <sup>18</sup> Suchtmittelgesetz, publicată în BGBl. I Nr. 112/1997.
- <sup>19</sup> Waffengesetz, publicată în BGBl. Nr. 121/1967.
- <sup>20</sup> Gusenleitner, *op.cit.*, p. 110.
- <sup>21</sup> F. Zeiller, „Commentar über das allgemeine bürgerliche Gesetzbuch für die gesammten deutschen Erbländer der oesterreichischen Monarchie“, vol. 4, 1813, p. 231 (referitor la §1477 ABGB), *apud.* Gusenleitner, *op.cit.*, p.112.
- <sup>22</sup> Prin uzucapiunea extratabulară (contra tabulas) sunt avute în vedere toate situațiile uzucapării unor drepturi reale înscrise în CF, transferul dreptului operând independent de îndeplinirea întabulării. În dreptul românesc uzucapiunea extratabulară este reglementată de art. 28 din Decr-Lege nr. 115/1938 și se rezumă la situațiile în care o persoană posedă neîntrerupt un imobil timp de 20 de ani din momentul decesului titularului înscris în CF sau al înscrierii declarației de renunțare a acestuia la dreptul tabular (a se vedea Radu Motica, „Drept funciar și publicitate imobiliară. Noile cărți funciare”, edit. All Beck, București 2001, p.117).
- <sup>23</sup> P. Apathy, „Ausgewählte Fragen der Ersitzungsrecht“, în „Juristische Blätter“ 1999, p. 210.
- <sup>24</sup> F. Zeiller, *op. cit.* vol 4, p. 231 (referitor la §1477 ABGB), *apud.* Gusenleitner, *op.cit.*, p.113.
- <sup>25</sup> Gusenleitner, *op. cit.*, p.114.
- <sup>26</sup> Obligația se naște în sarcina celui care se obligă indiferent dacă acesta în mod subiectiv este incapabil de a-și onora obligația (nu este vorba despre o imposibilitate obiectivă).
- <sup>27</sup> G. Plopu, „Părți alese din dreptul privat ungar“, tomul I, Tipografia „Ateneul“, Societatea Anonimă, Oradea-Mare 1929, p.396.
- <sup>28</sup> Ștefan Laday, „Codul civil austriac“, vol. III, edit. Curții de Apel Cluj, Cluj 1928, p.692 pct.5543; G. Plopu, *op. cit.*, p.439.
- <sup>29</sup> Traducerea vine de la noțiunea germană „Sicherheitseigentum”, care desemnează o instituție asemănătoare gajului și ipotecii, prin care însa debitorul transferă proprietatea unui bun asupra creditorului său în vederea garantării creanței. În raport cu terții, creditorul dobândește proprietatea neîngrădit, însă față de debitor aceasta este îngrădită de returnarea convenită de părți. Folosința bunului rămâne în permanență debitorului; în caz de neplată a datoriei, bunul urmează să fie valorificat în vederea acoperirii respectivei datorii, iar dacă debitorul își îndeplinește obligația, bunul îi revine în patrimoniu; modul de realizare al acestei reveniri (în baza unui drept de creanță; de drept prin împlinirea

- condiției sau termenului) depinde însă de înțelegerea inițială dintre părți (A se vedea R. Wesler *et al.*, *op. cit.*, p.496).
- <sup>30</sup> P. Apathy, *op. cit.*, p. 209.
- <sup>31</sup> Gusenleitner, *op. cit.*, p.120.
- <sup>32</sup> *Ibid.*, p. 120.
- <sup>33</sup> *Ibid.*, p.123.
- <sup>34</sup> H. Koziol, „Grundriss des bürgerlichen Rechts”, editia a 12-a, 2002, p. 367.
- <sup>35</sup> Gusenleitner, *op. cit.*, p. 125.
- <sup>36</sup> M. Schwimann, „ABGB-Praxiskommentar”, edit. LexisNexis, ediția a III-a, vol. 6, Viena 2006, §1461, 1462.
- <sup>37</sup> Gusenleitner, *op. cit.*, p. 126.
- <sup>38</sup> Echivalent al cuvântului german „Gestaltungsrecht”, drept subiectiv prin care se poate modifica unilateral o stare de drept. Exemple de asemenea drepturi sunt revocarea în baza garanției contractuale (în cazul unor vicii substanțiale ale bunului, cumpărătorul este îndreptățit să revoce unilateral contractul) sau rezilierea (A se vedea R. Wesler *et al.*, *op. cit.*, p.240).
- <sup>39</sup> Gusenleitner, *op. cit.*, p. 127.
- <sup>40</sup> F. Zeiller, „Commentar über das allgemeine bürgerliche Gesetzbuch für die gesammten deutschen Erbländer der oesterreichischen Monarchie”, vol 2 partea I, 1812, p. 43 (referitor la §311 ABGB), *apud.* Gusenleitner, *op. cit.* p.133.
- <sup>41</sup> F. Zeiller, *op. cit.*, vol. 4, p.196 (referitor la §1455 ABGB), *apud.* Gusenleitner, *op. cit.* p.137.
- <sup>42</sup> *Ibid.*, p. 194 (referitor la §1453 ABGB).
- <sup>43</sup> A. Ehrenzweig, „System des österreichischen allgemeinen Privatrechts”, ediția I, partea a II-a: Drepturi reale, 1923 p. 179, *apud.* Gusenleitner, *op. cit.* p.142.
- <sup>44</sup> „Bürgerliches Gesetzbuch” – Codul civil german, publicat în Reichsgesetzblatt 1896 p.195, intrat în vigoare la 1 ian. 1900.
- <sup>45</sup> Waffengesetz, publicată în BGBl. Nr. 121/1967.
- <sup>46</sup> Pyrotechnikgesetz, publicată în BGBl. Nr. 282/1974.
- <sup>47</sup> Cu acest prilej considerăm util să amintim că în dreptul austriac, pentru realizarea transferului proprietății §380 ABGB pretinde un temei de dobândire valid (causa/titlu) – spre exemplu contractul de vânzare – și un mod legal de dobândire (modus) – de obicei tradițiunea bunului. Existența doar a titlului (causa) nu este suficientă pentru transmiterea proprietății, aceasta dobândindu-se, cu excepțiile prevăzute de lege, doar prin tradițiunea și primirea legală (modus), după cum precizează §425 ABGB. Din acest punct de vedere, tradițiunea bunului este considerată un act de dispoziție (*Verfügungsgeschäft*), în timp ce încheierea contractului este un act de asumare a obligației (*Verpflichtungsgeschäft*). Pentru obținerea proprietății asupra imobilelor întabulate, §431 ABGB prevede înscrierea contractului de dobândire în CF drept singurul mod susceptibil de realizare al transferului (ca modus, corespunzător tradițiunii bunurilor mobile). În cazul dobândirii originare a proprietății (așa cum se întâmplă la uzucapiune) nu mai poate fi vorba despre un temei de dobândire valid (causa), decât dacă presupunem că însăși legea ar fi un asemenea temei (A se vedea R. Wesler *et al.*, *op. cit.*, p.575, 587 și 536).

- <sup>48</sup> În această privință este de reținut că legislația română în art. 803 Cod civ. se distanțează de reglementarea austriacă prin interzicerea substituției fideicomisare.
- <sup>49</sup> OGH, în SZ 41/151 ([www.vlex.at/vid/52368736](http://www.vlex.at/vid/52368736)).
- <sup>50</sup> Grundbuchsgesetz (Legea CF), publicată în BGBl. Nr. 39/1955.
- <sup>51</sup> Rubrică în CF în care se menționează limitările de dispoziție ale actualului moștenitor în vederea protejării moștenitorului subsecvent.
- <sup>52</sup> Gusenleitner, *op cit* p.155.
- <sup>53</sup> H. Klang, „Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch“, editia a 2-a, vol. VI 1951, p.572, *apud*. Apathy, *op. cit.* p.207.
- <sup>54</sup> P. Apathy, *op. cit.*, p. 219.
- <sup>55</sup> A se vedea supra, p.22 nota 47.
- <sup>56</sup> R. Sprung, „Zur Intabulation ersessenen Eigentums an verbücherten Liegenschaften“, în Festschrift für Walter Rechberger zum 60. Geburtstag, edit. Springer, Viena 2005, p. 632.
- <sup>57</sup> F. Zeiller, *op. cit.*, vol. 2 partea I, p. 234, *apud*. R. Sprung, *op. cit.*, p.633.
- <sup>58</sup> Varianta inițială a §435 ABGB dispunea: „În acest act trebuie să fie indicat cu precizie: numele persoanei care înstrăinează și dobândește proprietatea; bunul ce urmează a fi înstrăinat cu hotarele lui; titlul dobândirii; apoi locul și data încheierii afacerii și în afară de aceasta, înstrăinătorul trebuie să dea în acest act sau prin act separat consimțământul ca dobânditorul să poată fi întabulat ca proprietar.“ În urma celei de-a III-a revizuirii a ABGB din anul 1916, această prevedere a fost introdusă în conținutul §433 ABGB cu unele modificări ne semnificative.
- <sup>59</sup> Allgemeines Grundbuchsgesetz 1871, publicată în RGBL. nr. 95/1871.
- <sup>60</sup> Exekutionsordnung, publicată în RGBL 79/1896.
- <sup>61</sup> R. Sprung, *op. cit.*, p. 642 și 643.
- <sup>62</sup> Aceste dispoziții au fost de fapt prevăzute încă din anul 1942, prin revizuirea adusă la GBG 1871 („Verordnung zur Änderung und Ergänzung des Grundbuchsrechts im Geltungsbereich des Österreichischen Allgemeinen Grundbuchsgesetzes“ din 19 ian. 1942, publicată în dRGBl p.37), fiind ulterior preluate în aceeași formă de GBG 1955.
- <sup>63</sup> A se vedea supra p.22, nota 47; de asemenea, §425 teza a II-a ABGB.
- <sup>64</sup> H. Koziol, R. Wesler, *op. cit.*, p. 362.
- <sup>65</sup> A se vedea supra p.22, nota 47.
- <sup>66</sup> H. Hofmeister, „Die Grundsätze des Liegenschaftserwerbes“, edit. Manz, Viena 1977, p. 328.
- <sup>67</sup> R. Sprung, *op. cit.*, p. 653.
- <sup>68</sup> §350 alin 1. Leg. executării silite: „Executarea unei cereri de dobândire, transmitere grevare și desființare a unui drept întabulat se realizează prin întreprinderea înscrierii funciare”.
- <sup>69</sup> R. Sprung, *op. cit.*, p. 655.
- <sup>70</sup> Gusenleitner, *op. cit.*, p. 165.
- <sup>71</sup> *Ibid.*, p. 166.
- <sup>72</sup> M. Schwimann, *op. cit.*, §1079.
- <sup>73</sup> A se vedea P. Apathy, *op. cit.*, p. 218.
- <sup>74</sup> OGH, în *EvBl* 1958/200.
- <sup>75</sup> A se vedea *supra* p.34.

- <sup>76</sup> Gusenleitner, *op. cit.*, p.168.
- <sup>77</sup> „Wasserrechtsgesetz”, publicată în BGBl. Nr. 215/1959.
- <sup>78</sup> A se vedea *supra*, p.10 nota 17.
- <sup>79</sup> Pentru motivele excluderii drepturilor de creanță de la obiectul uzucapiunii propriu-zise a se vedea *supra*, p.12.
- <sup>80</sup> Sammlung von zivilgerichtlichen Entscheidungen des kk Obersten Gerichtshofes 6803.
- <sup>81</sup> Decretul-lege nr. 115 din 27/04/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, publicat în Monitorul Oficial nr. 95 din 27/04/1938.
- <sup>82</sup> Ioan Albu, „Curs de drept funciar”, edit. Litografia și tipografia învățământului, București 1957, p.464; Ana Boar, „Efectul creator al posesiunii în sistemul de publicitate imobiliară prin cărți funciare” în „Dreptul” nr. 1/1996, p.78.
- <sup>83</sup> Eugen Roșioru, „Uzucapiunea în dreptul civil român”, edit. Hamangiu și Sfera juridică, 2008, p.52; D. Chirică, „Uzucapiunea în sistemul cărților funciare în practica instanțelor de judecată”, în „S.C.J.” nr. 1/1986, p.62-65; L. Pop, „Drept civil. Drepturi reale principale”, edit. Universul juridic, București 2006, p.295.
- <sup>84</sup> Strohal, „Zur Lehre vom Eigentum an Immobilien”, Graz 1876 *apud*. R. Sprung, *op. cit.* p. 640.
- <sup>85</sup> Pentru detalii a se vedea *supra*, p.28-29.
- <sup>86</sup> D. Chirică, *op. cit.*, p. 65.
- <sup>87</sup> G. Plopu, *op. cit.*, p.437.
- <sup>88</sup> Art. 6 din Leg. nr. 241/1947 prevede că uzucapiunile începute anterior extinderii legislației românești în teritoriile de peste Carpați rămân a fi guvernate în continuare, în ce privește natura, durata și efectele lor, de dispozițiile legii sub care au început.
- <sup>89</sup> C.S.J., secția civilă, decizia nr. 1264/26.05.1993, în „Dreptul” nr. 7/1994, p.96-97; pentru mai multe detalii, a se vedea și Adriana Pena, „Accesiunea imobiliară și uzucapiunea – Culegere de practică judiciară”, ediția a III-a, edit. C.H.Beck, București 2007, p.186-189.
- <sup>90</sup> Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, publicată în Monitorul Oficial nr. 61 din 26/03/1996.
- <sup>91</sup> Pentru detalii referitor la modul de aplicare uzucapiunii prevăzute de Codului civ. rom. în teritoriile cu CF, a se vedea Eugen Roșioru, *op. cit.*, p.62-65.
- <sup>92</sup> Pentru o părere contrară, în care se susține justetea deciziei CSJ nr.1264/1993, a se vedea Pavel Perju, „Discuții asupra unor probleme controversate de drept procesual civil și de drept civil” în „Dreptul” nr. 10-11/1995, p.55 pct. 4.
- <sup>93</sup> Salvator Brădeanu, „Extinderea legislației civile și comerciale a Vechiului Regat în România de peste Carpați”, edit. Dacia Traiană, Sibiu 1944 p.188.
- <sup>94</sup> Paul Demeny, „Legea cărților funciare nr. 115/1938 comentată și adnotată”, edit. Cordial Lex, Cluj 1995, p. 48-49.
- <sup>95</sup> Ana Boar, „Uzucapiunea. Prescripția, posesia și publicitatea drepturilor”, edit. Lumina Lex, 1999, p.259-260; A. Țuluș, „În legătură cu uzucapiunea extratabulară”, în „Dreptul” nr. 7/1995, p.25 pct. 1 c).
- <sup>96</sup> Carl Anton von Martini, „Lehrbegriff des Naturrechts”, Viena 1799, p.189 *apud*. Gusenleitner, *op. cit.*, p.31.