

**Studii:** doctor în drept, Universitatea de Vest din Timișoara, Facultatea de Drept (2006); licențiat în științe juridice, Facultatea de Drept, Universitatea Creștină „Dimitrie Cantemir” din Cluj-Napoca (1992-1997), inginer diplomat cadastru, Universitatea „1 Decembrie 1918” din Alba-Iulia, Facultatea de Științe (2003-2007).

**Activitate:** avocat (din 2007), conf. univ. dr. (din 2017) și lector univ. dr. (2012-2017) la Universitatea Sapientia, Departamentul de Științe Juridice, disciplinele predate: *drept civil* – partea generală, persoanele, drepturi reale, dreptul familiei, publicitate imobiliară, precum și *drept administrativ*; consilier juridic (1997-2007) la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj.

**Publicații principale:** *Drept civil român. Persoanele*, Ed. Forum Iuris, Cluj-Napoca, ed. a 2-a, 2023 (în coautorat); *Drept civil român. Drepturile reale*, Ed. Forum Iuris, Cluj-Napoca, ed. a 4-a, 2022; *Drept civil român. Publicitatea imobiliară*, Ed. Forum Iuris, Cluj-Napoca, ed. a 2-a, 2022; *Drept civil român. Dreptul familiei*, Ed. Forum Iuris, Cluj-Napoca, 2021 (în coautorat); *Dreptul familiei. Suport de curs*, Ed. Forum Iuris, Cluj-Napoca, 2019; *Publicitatea imobiliară conform noului Cod civil*, Ed. C.H. Beck, București, 2013; *Drept civil. Persoanele*, Ed. C.H. Beck, București, 2012 (în coautorat); *Drept civil. Partea generală*, Ed. C.H. Beck, București, 2012 (în coautorat); *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. C.H. Beck, București, 2012; *Drepturile reale principale conform noului Cod civil*, Ed. Status, Miercurea-Ciuc, 2011; *Îndrumar de terminologie juridică româno-maghiară. Drept civil: partea generală, persoanele*, Ed. Scientia, Cluj-Napoca, 2011; numeroase alte studii publicate în reviste și volume de conferință.

Szilárd Sztranyiczki

## Uzucapiunea imobiliară

Editura C.H. Beck  
București 2026

**AVERTISMENT!**

Având în vedere amploarea luată de fenomenul fotocopierii lucrărilor de specialitate, mai ales în domeniul Dreptului, atragem atenția că, potrivit art. 14 și 196 din Legea nr. 8/1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe, republicată, reproducerea operelor sau a produselor purtătoare de drepturi conexe, dacă respectiva reproducere a fost efectuată fără autorizarea sau consimțământul titularului drepturilor recunoscute de legea menționată, constituie infracțiune și se pedepsește cu închisoare sau cu amendă. Prin *reproducere*, conform legii, se înțelege realizarea, integrală sau parțială, a unuia sau a mai multor copii ale unei opere, direct sau indirect, temporar ori permanent, prin orice mijloace și sub orice formă.

**Nu vă faceți părtași la distrugerea cărții!**

**Editura C.H. Beck este acreditată CNATDCU și este considerată editură cu prestigiu recunoscut.**

**Uzucapiunea imobiliară**  
**Szilárd Sztranyiczki**

Copyright © 2026 – Editura C.H. Beck

Toate drepturile rezervate Editurii C.H. Beck

Nicio parte din această lucrare nu poate fi copiată fără acordul scris al Editurii C.H. Beck.

Drepturile de distribuție în străinătate aparțin în exclusivitate editurii.

**Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României**

**SZTRANYICZKI, SZILÁRD**

**Uzucapiunea imobiliară / Szilárd Sztranyiczki. - București : Editura**

**C.H. Beck, 2026**

Conține bibliografie

Index

ISBN 978-606-18-1609-5

34

**Editura C.H. Beck**

Bdul. Iuliu Maniu nr. 7

Corp C, parter, Sector 6, București

E-mail: comenzi@beck.ro

Redactor: Andreea Marinescu

**Cuprins**

<b>Abrevieri</b> .....	<b>IX</b>
<b>Lectori salutem!</b> .....	<b>XI</b>
<b>Capitolul I. Introducere</b> .....	<b>1</b>
Secțiunea 1. Contextul instituțional și importanța uzucapiunii .....	<b>1</b>
Secțiunea a 2-a. Scurt istoric legislativ al uzucapiunii în dreptul român .....	<b>7</b>
§1. Originile romane ale instituției .....	<b>7</b>
§2. Transpunerea instituției uzucapiunii în codificările europene .....	<b>10</b>
Secțiunea a 3-a. Sistemele de publicitate și impactul asupra uzucapiunii .....	<b>15</b>
Secțiunea a 4-a. Tensiuni doctrinare și rolul jurisprudenței în reabilitarea uzucapiunii după anul 1990 .....	<b>18</b>
Secțiunea a 5-a. „Uzucapiunea de foarte scurtă durată” de 3 ani prevăzută de Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 .....	<b>20</b>
Secțiunea a 6-a. Codificarea din 2011 – fundamente și context cu privire la reevaluarea instituției uzucapiunii ...	<b>35</b>
Secțiunea a 7-a. Necesitatea reevaluării instituției în contextul actual .....	<b>38</b>
Secțiunea a 8-a. Neuniformitatea jurisprudenței, interpretări divergente și interacțiunea deficitară cu sistemul de carte funciară .....	<b>40</b>
<b>Capitolul II. Condițiile uzucapiunii imobiliare</b> .....	<b>43</b>
Secțiunea 1. Posesia – condiție esențială a uzucapiunii .....	<b>43</b>
Secțiunea a 2-a. Condițiile posesiei utile și viciile posesiei .....	<b>49</b>

Secțiunea a 3-a. Posesia colectivă, indiviză și succesivă.....	56
Secțiunea a 4-a. Cazurile de întrerupere a uzucapiunii.....	61
Secțiunea a 5-a. Suspendarea prescripției achizitive .....	64
Secțiunea a 6-a. Regimul termenului în uzucapiunea imobiliară .....	65
§1. Termenele uzucapiunii înainte de punerea în aplicare a Codului civil actual .....	65
§2. Termenele uzucapiunii consacrate conform Codului civil actual .....	71
§3. Compararea termenelor uzucapiunii înainte și după punerea în aplicare a Codului civil din 2011 .....	81
§4. Controversa și soluția adoptată privind aplicarea regimului uzucapiunii.....	85
Secțiunea a 7-a. Juncțiunea posesiilor .....	91
Secțiunea a 8-a. Fundamentul conceptual al bunei-credințe în cazul uzucapiunii.....	96
§1. Momentul evaluării bunei-credințe .....	102
§2. Dificultăți în probarea bunei-credințe .....	105
Secțiunea a 9-a. Justa cauză în cazul uzucapiunii tabulare și extratabulare .....	107
§1. Relația dintre justa cauză și cartea funciară .....	110
§2. Raportul dintre bună-credință și justa cauză în uzucapiunea tabulară și extratabulară.....	112

**Capitolul III. Natura juridică și efectele uzucapiunii  
imobiliare..... 115**

Secțiunea 1. Consacrarea efectelor uzucapiunii în dreptul român .....	115
Secțiunea a 2-a. Efectul extinctiv al uzucapiunii.....	118
Secțiunea a 3-a. Efectul retroactiv al uzucapiunii.....	120
Secțiunea a 4-a. Posesia imobilelor creează o prezumție simplă de proprietate în favoarea posesorului .....	122
Secțiunea a 5-a. Efectele uzucapiunii în regim de carte funciară .....	123

**Capitolul IV. Procedura judiciară privind uzucapiunea..... 125**

Secțiunea 1. Importanța cadrului procedural .....	125
---	-----

Secțiunea a 2-a. Competența instanțelor și regimul cererii....	126
Secțiunea a 3-a. Elementele probatorii în dovada posesiei utile.....	129
Secțiunea a 4-a. Hotărârea judecătorească și efectele sale. Observații critice .....	132

**Capitolul V. Tendințe actuale și perspective în materia  
uzucapiunii imobiliare..... 135**

Secțiunea 1. Consolidarea regimului tabular și reducerea termenelor.....	135
Secțiunea a 2-a. Presiuni contemporane asupra uzucapiunii și soluții de reformă .....	138

**Bibliografie selectivă..... 143**

**Index alfabetic..... 153**

## Capitolul I Introducere

### Secțiunea 1. Contextul instituțional și importanța uzucapiunii

Din perspectivă tehnică și sistematică, Codul civil a operat o separație netă între instituția uzucapiunii și cea a prescripției extinctive. Această delimitare are o importanță majoră, întrucât sub regimul Codului civil din 1864, ambele instituții erau tratate în cadrul aceleiași secțiuni, respectiv Titlul XX al Cărții a III-a („Despre prescripție”, art. 1846 și urm.), ceea ce genera, cel puțin până la intervenția Decretului nr. 167/1958, o suprapunere terminologică și conceptuală. Or, deși au în comun mecanisme temporale de producere a efectelor juridice, prescripția achizitivă și cea extinctivă sunt construcții juridice autonome, cu finalități diferite și regimuri distincte, ceea ce justifică și soluția actuală a unei reglementări separate.

Codul civil consacră instituția uzucapiunii în art. 928-940, configurând-o ca mijloc juridic de dobândire a drepturilor reale atât asupra bunurilor mobile, cât și asupra celor imobile. Legiuitorul a ținut seama, în procesul de reglementare, nu doar de natura juridică și materială a bunurilor susceptibile de a fi uzucapate, ci și de contextul socio-juridic actual, marcat de necesitatea concilierii dintre exigențele exploatării economice eficiente a bunurilor și imperativele securității raporturilor juridice. În consecință, s-a consacrat o reglementare mai strictă, cu cerințe riguroase în privința condițiilor de aplicare a uzucapiunii, dar și cu termene sensibile mai reduse față de cele consacrate de vechile reglementări, tocmai pentru a asigura un echilibru între stabilitatea circuitului civil și protecția proprietății.

În ceea ce privește domeniul de aplicare, se observă că în materia bunurilor mobile, regula consacrată de dreptul pozitiv este aceea că dobândirea proprietății prin simpla posesie de bună-credință operează independent de termenele uzucapiunii. Prin urmare, incidența uzucapiunii în sfera bunurilor mobile este una limitată, fiind aplicabilă doar în ipotezele în care nu operează mecanismul posesiei de bună-credință. În schimb, în domeniul imobiliar, instituția uzucapiunii își păstrează o importanță sporită, însă aplicarea sa este nuanțată în funcție de existența sau inexistența publicității imobiliare prin cartea funciară. Astfel, legiuitorul distinge între uzucapiunea extratabulară, reglementată de art. 930, care intervine în situațiile în care imobilul nu este înscris în cartea funciară, și uzucapiunea tabulară, reglementată de art. 931, aplicabilă imobilelor deja înscrise, dar în raport cu care posesorul invocă trecerea timpului ca temei al consolidării dreptului său.

Uzucapiunea, ca mod originar de dobândire a dreptului de proprietate, ocupă un loc central în arhitectura juridică a dreptului civil românesc. Această instituție răspunde unei nevoi fundamentale de stabilitate a circuitului civil, conferind securitate juridică acelor situații de fapt care, prin durată și aparență, se impun ca realități juridice. În contextul reglementărilor Codului civil actual, uzucapiunea imobiliară a dobândit o reformulare substanțială, într-un efort de armonizare cu principiile dreptului european și cu exigențele moderne ale protecției dreptului de proprietate.

Scopul prezentei monografii este de a realiza o **analiză complexă, sistematică și aplicată** a uzucapiunii imobiliare, în dimensiunile sale teoretice, legislative, jurisprudențiale și practice. Metodologic, cercetarea se bazează pe analiza doctrinară, interpretarea normelor legale și examinarea jurisprudenței relevante, complete de comparații cu alte sisteme de drept. De asemenea, monografia propune o serie de concluzii și direcții de reformă, menite să contribuie la dezvoltarea coerentă și eficientă a instituției uzucapiunii în dreptul român contemporan.

Instituția uzucapiunii ocupă un loc fundamental în cadrul drepturilor reale principale, fiind reglementată în majoritatea sistemelor de drept de inspirație romano-germanică. Ea exprimă, în esență, o modalitate prin care o stare de fapt juridic se consolidează într-un

drept subiectiv, în temeiul **trecerii timpului** și al unei posesii conforme cu cerințele legale. Din această perspectivă, uzucapiunea funcționează ca un **mecanism juridic de regularizare a situațiilor de fapt îndelungate**, în care titularul aparent al unui drept exercită prerogativele acestuia fără opoziția titularului formal al dreptului.<sup>1</sup>

Actualitatea temei derivă, în primul rând, din **dimensiunea practică semnificativă a uzucapiunii**, în special în materia proprietății imobiliare. Numeroase terenuri și construcții sunt deținute și utilizate de persoane care nu au titluri de proprietate înscrise în cartea funciară, dar care exercită o posesie neîntreruptă, publică și sub nume de proprietar. În lipsa unui mecanism juridic adecvat de regularizare, aceste situații de fapt pot genera incertitudine juridică, conflicte între titulari aparenti, dificultăți de valorificare economică a bunului sau chiar imposibilitatea accesului la credite bancare ori fonduri europene.<sup>2</sup>

În al doilea rând, uzucapiunea este un **instrument de sancționare a pasivității titularului** dreptului de proprietate, care, deși are un drept recunoscut formal, nu îl exercită și nu își protejează prerogativele aferente acestuia pentru o perioadă îndelungată. Astfel, dreptul civil exprimă un principiu de ordine publică: **drepturile neexercitate pot fi pierdute** în anumite condiții, în favoarea celor care le exercită în mod efectiv și continuu.<sup>3</sup> Această logică reflectă o **funcționalitate pragmatică a dreptului**, al cărei scop este menținerea echilibrului în societate, prevenirea blocajelor juridice și consolidarea circuitului civil.

În mod specific, în materia imobiliară, uzucapiunea capătă o valoare aparte. Regimul juridic al terenurilor și construcțiilor este strâns legat de **cartea funciară**, un sistem de publicitate imobiliară menit să asigure opozabilitatea drepturilor reale și transparența

<sup>1</sup> E. Chelaru, R. Dumnică, Teoria generală a dreptului civil, Ed. C.H. Beck, București, 2024, p. 312.

<sup>2</sup> I. Deleanu, Considerații cu privire la prezumțiile juridice, în I. Deleanu, Prolegomene juridice, Ed. Universul Juridic, București, 2010, p. 173-177.

<sup>3</sup> V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, Ed. C.H. Beck, București, 2021, p. 279.

circuitului civil. Totuși, cartea funciară nu acoperă întotdeauna realitatea factuală, în special în zonele rurale sau în cazul bunurilor transmise informal între generații. În aceste cazuri, uzucapiunea se dovedește a fi o punte între realitatea de fapt și ordinea juridică, oferind o cale legitimă de acces la recunoașterea dreptului de proprietate în absența unui titlu formal.

În acest context, uzucapiunea nu este doar un mecanism tehnic de dobândire a proprietății, ci și o instituție cu implicații profunde asupra principiului legalității, protecției posesiei, funcției sociale a proprietății și echității. Ea îmbină dimensiunea subiectivă – voința și conduita titularului – cu dimensiunea obiectivă – stabilitatea juridică a circuitului. În plus, uzucapiunea reflectă și o concepție funcționalistă asupra dreptului de proprietate, în sensul că acesta nu este recunoscut doar formal, ci presupune o relație efectivă între persoană și bun.<sup>1</sup>

Stabilitatea și securitatea raporturilor juridice reprezintă, în orice epocă istorică, un pilon esențial al funcționării ordinii sociale și al menținerii echilibrului în viața comunităților. Din această perspectivă, legiuitorul, indiferent de timp sau spațiu, a fost constrâns să elaboreze și să perfecționeze instrumente juridice apte să asigure finalitatea acestui deziderat fundamental. Civilizația romană, care a constituit punctul de plecare al dreptului continental modern, a oferit una dintre cele mai ingenioase soluții: instituția uzucapiunii. Romanii au conceput acest mecanism juridic nu doar ca o modalitate de a înlătura litigiile interminabile, ci și ca o cale de consolidare a dreptului de proprietate și de simplificare a probării lui în circuitul civil. Semnificația profundă a acestei instituții este ilustrată de mărturia lui Cicero, care afirma că uzucapiunea reprezintă „sfârșitul neliniștii și al pericolului litigiilor”.<sup>2</sup> Peste aproape două milenii, doi doctrinari francezi subliniau la rândul lor dimensiunea socială a acestei instituții, considerând-o „cea mai indispensabilă ordinii

<sup>1</sup> Gh. Beleiu, *Drept civil român. Introducere în dreptul civil*. Subiectele dreptului civil, Ed. Șansa, București, 1994, p. 163.

<sup>2</sup> *Finis sollicitudinis et periculi litium*.

sociale dintre toate construcțiile dreptului civil”.<sup>1</sup> În pofida valorii incontestabile dobândite de-a lungul a peste două milenii de aplicare, instituția uzucapiunii s-a aflat, la începutul secolului XXI, în fața unui moment critic care ar fi putut să îi pericliteze însăși supraviețuirea, generată de raportarea sa la exigențele drepturilor fundamentale consacrate la nivel european. Un moment de răscruce a fost determinat de jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, care, prin Hotărârea din 15 noiembrie 2005 în cauza *J.A. Pye (Oxford) Ltd. și J.A. Pye (Oxford) Land Ltd. c. Regatului Unit*<sup>2</sup> a apreciat că atribuirea efectului achizitiv prescripției extinctive asupra dreptului de proprietate constituie o ingerință incompatibilă cu protecția consacrată de art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului. Această decizie a generat un val intens de dezbateri doctrinare, mulți autori considerând că ea pune în discuție chiar viabilitatea instituției în dreptul contemporan. Totuși, situația a fost reevaluată la scurt timp. Prin hotărârea pronunțată la 30 august 2007,<sup>3</sup> Marea Cameră a Curții Europene a Drepturilor Omului, cu o majoritate restrânsă de 10 voturi împotriva a 7, a stabilit că recunoașterea efectului achizitiv al uzucapiunii nu constituie o încălcare a art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție. Această soluție a restabilit echilibrul între imperativele protecției dreptului de proprietate și rolul fundamental al uzucapiunii în arhitectura juridică europeană, reafirmând că instituția, departe de a fi un instrument arbitrar de deposedare, continuă să fie o garanție a ordinii sociale și a stabilității raporturilor juridice. Deși nu există o armonizare legislativă formală între statele membre ale

<sup>1</sup> M. Planiol, G. Ripert, *Traité pratique de droit civil français*. Tome III. Les biens, Paris, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 1952, p. 697.

<sup>2</sup> CEDO, Hotărârea din 15 noiembrie 2005, cauza *J.A. Pye (Oxford) Ltd. și J.A. Pye (Oxford) Land Ltd. c. Regatului Unit* (<https://hudoc.echr.coe.int/#%7B%22fulltext%22:%5B%22case%20Pye%22%2C%22documentcollectionid%22:%5B%22GRANDCHAMBER%22%2C%22CHAMBER%22%2C%22itemid%22:%5B%222001-71034%22%5D%7D>).

<sup>3</sup> CEDO, Hotărârea din 30 august 2007, cauza *J.A. Pye (Oxford) Ltd. și J.A. Pye (Oxford) Land Ltd. c. Regatului Unit* (<https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22:%5B%222001-71034%22%5D%7D>).

Uniunii Europene în această materie, principiile uzucapiunii apar în **forme similare** în majoritatea codurilor civile europene.

**Astfel, uzucapiunea nu este doar o relicvă a dreptului civil clasic, ci o instituție vie, în continuă adaptare, care reflectă tensiunile și echilibrele dintre protejarea proprietății și recunoașterea unei realități sociale persistente.** Ea îndeplinește o funcție **economică** (permiterea integrării bunurilor în circuitul civil), **socială** (recompensarea utilizării efective a bunurilor) și **juridică** (consolidarea securității raporturilor de proprietate).

Uzucapiunea imobiliară reprezintă una dintre instituțiile fundamentale ale dreptului civil, fiind recunoscută ca mod originar de dobândire a dreptului de proprietate prin posesie continuă, pașnică și în bună-credință, pentru o perioadă determinată de lege. Aceasta are o importanță deosebită atât în plan teoretic, cât și practic, datorită rolului său esențial în stabilirea și garantarea securității juridice în domeniul proprietății imobiliare.

Teoretic, uzucapiunea constituie o expresie a principiului echității și stabilității drepturilor reale. Prin intermediul său, dreptul recunoaște situațiile de fapt în care o persoană a exercitat posesia asupra unui bun imobil în mod continuu și util, răsplătind astfel investirea și interesul social în menținerea ordinii și clarității proprietății. Această instituție echilibrează raportul dintre realitatea socială și normele juridice, fiind un mecanism prin care dreptul se adaptează la dinamica vieții sociale.

Din punct de vedere practic, uzucapiunea joacă un rol vital în prevenirea litigiilor interminabile privind dreptul de proprietate, asigurând o soluție legală pentru regularizarea situațiilor în care titularul dreptului formal lipsește sau nu și-a exercitat dreptul într-un mod vizibil și continuu. Ea facilitează fluiditatea tranzacțiilor imobiliare, contribuind astfel la dezvoltarea pieței imobiliare și la protecția terților dobânditori.<sup>1</sup>

În contextul actual al dezvoltării economice și sociale, uzucapiunea capătă o importanță sporită, fiind utilizată nu doar pentru regularizarea proprietății, ci și ca instrument de protecție socială, în special pentru persoanele care au utilizat și întreținut bunuri imobile

<sup>1</sup> V. Stoica, op. cit., 2021, p. 28.

pe termen lung, în condiții de bună-credință și fără intenția de a încălca drepturile altora. Astfel, uzucapiunea rămâne un instrument juridic vital, integrat într-un sistem legislativ complex, care ține cont de evoluțiile tehnologice, normele internaționale privind drepturile omului și tendințele europene de armonizare a dreptului proprietății. Ea este esențială nu doar pentru dreptul intern, ci și pentru asigurarea unei coerențe juridice la nivel internațional.<sup>1</sup>

Prin urmare, analiza uzucapiunii în contextul dreptului român contemporan nu poate fi decât benefică și necesară, întrucât permite înțelegerea aprofundată a unei instituții juridice aflate la intersecția dintre tradiție și modernitate, dintre conservarea drepturilor subiective și adaptarea la realitățile sociale în continuă schimbare.

## Secțiunea a 2-a. Scurt istoric legislativ al uzucapiunii în dreptul român

### §1. Originile romane ale instituției

Uzucapiunea, ca instituție juridică, își are rădăcinile în dreptul roman, unde era cunoscută sub denumirea de *usucapio*. Scopul său era acela de a transforma posesia de lungă durată într-un drept de proprietate, în condițiile în care posesorul acționa cu bună-credință și avea o cauză justă pentru a se considera proprietar,<sup>2</sup> dar impunea

<sup>1</sup> European Commission, Raport privind armonizarea dreptului proprietății în UE, 2023, p. 30-35 ([https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2024-0108\\_RO.html](https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2024-0108_RO.html)).

<sup>2</sup> Gaius, Institutiones, Oxford, Ed. Clarendon Press, 1904, p. 170-175 ([https://oll-resources.s3.us-east-2.amazonaws.com/oll3/store/titles/1154/0533\\_Bk.pdf](https://oll-resources.s3.us-east-2.amazonaws.com/oll3/store/titles/1154/0533_Bk.pdf)). A se vedea și C. Hamangiu, M.G. Nicolau, Dreptul roman, Ed. Hamangiu, București, 2022, p. 370-385; R. Peptan, Uzucapiunea în dreptul roman (Usucapio in Roman Law), în Annals of the Constantin Brâncuși University of Târgu Jiu, Letter and Social Science Series, Supplement nr. 2/2016, p. 393-396.