

POSESIUNEA – CONDIȚIE NECESARĂ UZUCAPIUNII IMOBILIARE

Autor: Tatiana SURUCEANU, st. gr. DP 1213
Conducător științific: conf. univ., dr. Ilie TEACĂ

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: *Dobândirea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile prin uzucapiune este un efect deosebit al posesiei. Îndeplinind toate condițiile expres prevăzute de Codul civil al Republicii Moldova, și anume, prevederile art.335, posesia va reprezenta un izvor al proprietății. Posesiunea necesară uzucapiunii imobiliare trebuie să întrunească următoarele condiții: să fie utilă și neviciată, posesorul trebuie să fie de bună credință și să administreze bunul ca un bun proprietar; posesiunea asupra imobilelor trebuie exercitată timp de 15 ani.*

Cuvinte cheie: *uzucapiune, uzucapiune imobiliară, posesiune, posesie viciată.*

Posesiunea este un concept specific pentru instituția uzucapiunii, reprezentând exercitarea unei stăpâniri, a unei forțe fizice asupra unui bun. Pentru ca dreptul de proprietate asupra unui bun imobil să fie dobândit prin uzucapiune este necesar ca posesia să reunească în sine anumite condiții expres prevăzute de Codul civil al Republicii Moldova, și anume:

- Posesorul trebuie să fie de bună-credință;
- Posesiunea trebuie exercitată timp de 15 ani pentru bunurile imobile;
- Posesiune trebuie să fie utilă.

Posesiunea exercitată cu bună-credință poate duce la dobândirea dreptului de proprietate.

Pentru ca persoana care posedă bunul să-l dobândească în proprietate prin uzucapiune trebuie să-l posede cu bună-credință. Buna-credință presupune că posesorul să nu știe și nici să nu poată ști că posesiunea sa este ilegală. În legislația altor state, cum ar fi în Codul civil francez și cel român, dreptul de proprietate poate fi dobândit prin uzucapiune indiferent dacă posesorul este de bună sau de rea-credință, posesorului de rea-credință fiindu-i doar impus un termen mai mare pentru a putea uzucapa și anume termenul de 30 de ani.

Posesiunea trebuie exercitată într-o perioadă de 15 ani.

În conformitate cu art. 332 al Codului civil posesorul va dobândi dreptul de proprietate asupra bunului imobil la expirarea termenului de 15 ani.

În trecut legiuirea moldovenească prelua din obiceiul pământului o prescripție mai lungă, de 30 sau 40 de ani pentru care se cerea de asemenea o stăpânire exercitată cu bună-credință.[2;pag.19]

Posesiunea trebuie să fie utilă

Conform art.335 alin.(1) Cu excepția cazurilor expres prevăzute de lege, nu poate produce efecte juridice decât posesiunea utilă. Pînă la proba contrară, posesiunea este prezumată a fi utilă. Deci pentru ca posesia să producă ca efect dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune ea trebuie să fie utilă și să fie lipsită de viciile posesiei, și anume alin.(2) al aceluiași articol stipulează că posesia nu este utilă dacă este tulburată, precară, clandestină și discontinuă. Aceste patru elemente formează viciile posesiei care exclude capacitatea posesiunii de a genera drepturi și obligații.

➤ **Discontinuitatea posesiei** este opusul calității posesiei de a fi continuă. Conform art.335 alin. (3)

Posesiune este discontinuă atît timp cît posesorul o exercită cu intermitențe anormale în raport cu natura bunului. Intermitențe anormale presupun anumite întreruperi pe durata posesiei care nu țin de natura bunului, posesia fiind necesară de exercitat în toate momentele care se impun de natura bunului posedat, intermitențele considerându-se lacune. Continuitatea trebuie să provină dintr-o serie de acte care vor fi îndeplinite în intervale normale, cum ar proceda un proprietar diligent care dorește să obține anumite foloase din bunul imobil posedat.Continuitatea posesiei va depinde de natura bunului, fiind posibile cazuri când nu va fi necesară o interacțiune permanentă cu bunul.

Spre exemplu, posesia nu va fi discontinuă, în cazul când o persoana va poseda o pășune, care, în principiu, poate fi exploatată nu pe tot parcursul anului ci numai sezonier. Deci, actele de posesie trebuie să fie făcute la intervale normale în raport cu natura bunului, cu alte cuvinte să fie exercitate în momentele în care le-ar exercita în mod normal adevăratul proprietar al bunului. [5] Astfel vedem că legea nu prevede ca

posesiune să fie exercitată fără nici un interval normal care ar surveni din natura bunului, de altfel nu putem cere ca posesorul să se afle într-o legătură sau într-un contact permanent cu bunul respectiv.

Calitatea posesiunii de a fi neîntreruptă este de o importanță hotărâtoare pentru uzucapiune, lipsa acesteia nu reprezintă doar un viciu al posesiei, ci o întrerupere a prescripției achizitive.[3; pag.95]

Consecința întreruperii prescripției constă în înlăturarea efectelor posesiei exercitate până la apariția cauzei de întrerupere. După întrerupere, posesorul poate să înceapă o nouă posesie fără să se ia în calcul termenul scurs până la intervenirea cauzei de întrerupere, el devenind proprietar numai după curgerea unui nou termen de prescripție. [4;pag.72]

➤ **Posesiunea tulburată** opusul calității posesiunii de a fi netulburată sau pașnică. Conform art.335 alin (4) Posesiunea este tulburată atîta timp cît este dobîndită sau conservată prin acte de violență, fizică sau morală, care nu sînt provocate de o altă persoană. Prin posesiune netulburată, legiuitorul presupune posesiune care nu este fondată pe acte de violență, adică nu a obținut bunul în posesie prin acte violente și în cazul deposedării de acest bun nu va purcede la acțiuni cu caracter violent pentru păstrarea acestuia. Odată cu încetarea actelor violente, reîncepe posesiunea utilă.

➤ **Posesiunea clandestină** conform alin.(5) al aceluiași articol, posesiunea este clandestină dacă se exercită astfel încît nu poate fi cunoscută, adică nu este prezent elementul de publicitate a posesiunii. Posesorul trebuie să exercite posesiunea fără a o ascunde ci într-un mod normal ca un proprietar onest. Clandestinitatea posesiunii în cazul bunurilor imobile este mai rar întâlnită deoarece comparativ cu bunurile mobile, posesia asupra imobilelor este mai vizibilă, și imobilele prin natura lor nu sunt susceptibile de acte de folosință ascunse și invizibile deci putem spune că clandestinitatea se va aplica mai mult în cazul posesiei asupra bunurilor mobile. În momentul încetării clandestinității începe posesia utilă.

➤ **Posesiunea precară** conform alin.(6) al art.335 Posesiunea este precară cînd nu se exercită sub nume de proprietar. Posesia este precară atunci cînd posesorul posedă pentru altul și nu pentru el însuși. Detentori precari sunt considerați așa posesori ca locatarii, depozitarii, uzufructuarii etc. Respectivul persoane dețin bunul în posesia sa în temeiul unui titlu prin care aceștia sunt obligați să restituie bunul imobil posedat proprietarului după expirarea termenului stabilit. De aici rezultă că posesia în baza unui act juridic nu poate duce la nașterea dreptului de proprietate prin uzucapiune iar posesorul nu poate uzucapa bunul imobil posedat anterior.

În prisma celor expuse putem menționa cu certitudine că dobîndirea dreptului de proprietate asupra imobilelor prin uzucapiune apare ca un efect originar, deosebit și impresionant al posesiei. Posesia combinînd în sine cerințele stabilite de Codul civil apare ca un izvor al proprietății, iar posesorul care va demonstra posesia sa conform legii va deveni proprietar. Uzucapiunea este prezentă în diferite sisteme de drept și are o evoluție îndelungată fiind o instituție veche care de-a lungul timpului se modifică, se perfecționează dar își păstrează caracteristicile deosebite.

Bibliografie:

1. *Codul civil al Republicii Moldova*. Publicat: 22.06.2002 în Monitorul Oficial Nr.82-86 art Nr : 661.
2. BOAR Ana. *Uzucapiunea. Prescripția, posesia și publicitatea drepturilor*. București Edit. Lumina Lex, 1999, p.12–120.
3. BAIEȘ Sergiu, BĂIEȘU Aurel, CEBOTARI Valentina, CREȚU Ion, VOLCINSCHI Victor. *Drept Civil. Drepturi Reale. Teoria generală a obligațiilor*. Volumul II. Chișinău Edit. Cartier,2005, p.89–103.
4. GÎSCA Veronica, *Drept Civil. Drepturi Reale*. Chișinău 2005, p. 7 –73.
5. <http://gandrabor.net/wp-content/uploads/2013/07/Comentariu%20CC.pdf> > [Accesat 19 Octombrie 2014].
6. <http://legestart.ro/in-ce-conditii-putem-sa-dobandim-dreptul-de-proprietate-prin-uzucapiune/>> [Accesat 19 Octombrie 2014]
7. <http://parajurist.md/rom/ poate-fi-dobandit-dreptul-de-proprietate-asupra-casei-si-asupra-terenului-afereent-de-catre-o-persoana-care-foloseste-indelungat-aceste-bunuri-1/>> [Accesat 16 Octombrie 2014]
8. <http://www.stiucum.com/drept/drept-civil/Uzucapiunea-ca-mod-de-dobandir43394.php> > [Accesat 19 Octombrie 2014].