



CZU 347.251

## INSTITUȚIA POSESIUNII CA STARE DE FAPT ÎN VERSIUNEA CODULUI CIVIL MOLDAV DE DUPĂ 1 MARTIE 2019

**Grigore ARDELEAN**

doctor în drept, Academia „Ștefan cel Mare” a MAI, Republica Moldova

**Andrian CREȚU**

doctor în drept, Academia „Ștefan cel Mare” a MAI, Republica Moldova

Dezvoltarea accelerată din ultimul timp, înregistrată în sfera tuturor domeniilor vieții, nu putea să aibă loc fără a determina și evoluția în sensul modernizării dreptului, această realitate fiind specifică și dreptului civil.

După modificare și revizuirea conceptelor care, până la 1 martie 2019, fundamentau multe instituții ale dreptului civil, de o dezvoltare esențială a beneficiat și instituția posesiunii ca stare de fapt, fiind completat compartimentul ce o reglementa cu multe norme și subinstituții noi.

*Cuvinte-cheie: posesie, proprietate, bun, patrimoniu, stăpânire, acțiune posesorie.*

### THE INSTITUTION OF POSSESSION AS A STATE OF FACT IN THE VERSION OF THE MOLDAV CIVIL CODE AFTER 1 MARCH 2019

**Grigore ARDELEAN**

doctor of law, Academy „Ștefan cel Mare” of the Republic of Moldova

**Andrian CREȚU**

doctor of law, Academy „Ștefan cel Mare” of the Republic of Moldova

The accelerated development of the last time, registered in all spheres of life, could not take place without also determining the evolution in the sense of modernizing the law, this reality being specific to the civil law. After modifying and revising the concepts that, until March 1, 2019, many civil law institutions were based, an essential development benefited also the institution of possession as a matter of fact, being completed the compartment that regulated it with many new norms and sub-institutions.

*Keywords: possession, property, patrimony, possession, possessory action.*

**Introducere.** Instituția posesiunii ca stare de fapt se naște din necesitățile practice de cândva, actuale și acum, unde cel care stăpânea efectiv un teren, deși nu era proprietarul lui, în procesul prelucrării și tragerii foloaselor din el, trebuia să beneficieze de o protecție posibilă de exercitat personal, în mod direct, fără a apela la ajutorul proprietarului, precum să poată justifica trecerea în proprietatea sa a fructelor generate de bunul altuia. De fapt, aceasta se întâmpla în condițiile în care statul roman păstra plenitudinea prerogativelor dreptului de proprietate asupra acestor terenuri putând dispune revocarea unilaterală în orice moment al folosinței acordată patricienilor [6, p. 13-14]. În același timp, beneficiarii dreptului de folosință asupra terenurilor statului, având dreptul concesiunii lor către alte

persoane, întâmpinau dificultăți în procesul reînținerii posesiei asupra lor, odată ce nu puteau demonstra un drept de revendicare atâta timp, cât nu erau proprietarii lor, fiind nevoiți să apeleze, de fiecare dată la forța coercitivă a statului.

În împrejurările descrise apare și nevoia de a reglementa cumva această stare de fapt a posesiei pentru a putea, în primul rând, riposta de sine stătător orice contestare și rezistență din partea celor ce au doar interacțiunea fizică cu bunul, nefiind veritabili posesori (protecție directă), iar în cel de-al doilea rând, să poată intra în proprietatea tuturor beneficiilor generate de acel bun, inclusiv să poată deveni proprietarul lui după o anumită perioadă de timp (protecție indirectă).

**Scopul articolului** constă în informarea publicului larg (studenții facultăților de drept, juriștilor,

avocaților, notarilor, celor ce înfăptuiesc justiția, dar deoportivă și a doctrinarilor preocupați de compartimentul „drepturi reale”), despre noile norme cu care se completează instituția posesiunii ca stare de fapt, în vigoare de la 1 martie 2019.

**Metodele și materiale aplicate** în procesul studiului fac parte din categoria celor mai diverse, fiind utilizate metodele cele mai eficiente în materia cercetării juridice, dintre care enumerăm: metoda analizei, metoda sintezei, metoda deducției, metoda sistemică, metoda istorică, metoda comparativă, precum și metoda empirică.

Rezultate obținute și discuții. De-a lungul timpului, în procesul manifestării eforturilor din partea doctrinei spre a oferi o percepție clară despre instituția posesiunii ca stare de fapt, în literatura autohtonă



de specialitate, dar și în legislația statelor s-a format o diversitate pronunțată a noțiunilor ce o definesc, dintre care le prezentăm pe cele mai relevante:

➤ puterea materială pe care o exercită o persoană asupra bunului, dându-i posibilitatea de a se comporta ca și când ar fi adevăratul proprietar al bunului [7, p.168];

➤ stăpânirea de fapt a unui lucru, care din punctul de vedere al comportării posesorului, apare ca fiind manifestarea exteriorizată a unui drept real [8, p. 234];

➤ stare de fapt care constă în exercitarea voită a stăpânirii materiale a unui lucru și care, în condițiile legii, produce anumite efecte juridice [5, p. 24];

➤ exercitarea în fapt a prerogativelor dreptului de proprietate asupra unui bun de către persoana care îl stăpânește și care se comportă ca un proprietar [3];

În pofda multitudinii noțiunilor ce definesc instituția posesiunii ca stare de fapt, nu se cunoaște din care motive Codul civil al Republicii Moldova, în vechea redacție, dar și în cea actuală, evită să consacre o noțiune posesiei faptice.

**Obiectul posesiei.** Cu toate că reglementările actuale, în vigoare de la 1 martie 2019 se referă expres la natura obiectului posedării, acesta fiind *bunul* sau *dreptul*, conceptul ce stă la baza noilor reglementări rămâne același – consfințirea juridică a posesiei de fapt, referindu-se la posesia bunului, deopotrivă la posesia unui drept real. Or, potrivit art. 428 alin. 2 din CC, *se consideră posesor al dreptului persoana care a început să-l exercite ca un titular. Dispozițiile privind posesia se aplică în mod corespunzător posesiei drepturilor.* Pe aceeași undă a reglementărilor arătate, se instalează și normele ce indică asupra faptului că este posesor de drept, persoana ce deține calitatea de titular al unui drept real limitat, în calitate de locatar, comodat sau coproprietar, în privința cotelor-părți ale

celorlalți coproprietari, precum și în alte cazuri când exercită posesia cu intenția de a acționa astfel în interesul său, în baza unui anumit raport juridic cu posesorul sub nume de proprietar prin care posesorul de drept limitat a dobândit dreptul să posedă bunul (art. 484 alin. 3 lit. a din CC).

Deci, cu toate că se pune în discuție posesia dreptului, acesta rămâne obiectul unei posesiuni faptice și nu trebuie de confundat cu starea de drept a dreptului deținut care constituie un atribut al dreptului de proprietate ce-i aparține locatorului, comodantului, nudului proprietar.

Același concept poate fi identificat și la baza reglementării obiectului posesiunii ca stare de fapt și de către alte state. Spre exemplu, Codul civil francez, în art. 2255, stipulează că „posesia constă în a deține sau a beneficia de *un lucru* sau *de un drept* ce poate fi exercitat de noi înșine sau de alte persoane în numele nostru. Aceeași situație se identifica și în conținutul Codul civil Român din 1864 art. (1846 alin. 2), unde se menționa că „posesia este deținerea unui lucru sau folosirea de un drept, exercitarea, una sau alta, de noi înșine sau de altul în numele nostru”.

Într-adevăr, în sensul legislației civil nici nu pot sta altfel lucrurile, pentru că atunci când ești posesor de fapt al unui bun, în mod firesc, ești și posesor al unui drept patrimonial atâta timp, cât bunul este perceput peste limita lucrului care-l formează, cea de-a doua parte a sa formând-o dreptul patrimonial (a se vedea noțiunea de bun dată la art. 455 alin. 1 CC).

**Originea instituției posesiei ca stare de fapt.** Pornind în căutarea originii instituției posesiei ca stare de fapt, o găsim, unde în altă parte dacă nu în vechiul drept roman, unde posesia era împărțită în două categorii: posesie propriu-zisă (*possessio corporis*), aplicată doar față de bunurile corporale și quasi-

posesiunea (*possessio iuris*), adică posedarea unui drept exercitat de către o persoană nemijlocit sau prin intermediul unei alte persoane [9, p. 292].

**Scopul și utilitatea reglementării instituției posesiunii** ca stare de fapt, sub aspectul protecției intereselor posesorului poate fi divizat în:

▪ *protecția directă* a posesiunii de fapt asupra bunului prin autoapărare (art. 492 CC), precum și prin intermediul acțiunilor posesorii reglementate la art. 493, 494 CC. De altfel, scopul enunțat se regăsește și în fundamentul reglementărilor actuale, potrivit cărora persoana ce posedă un bun ce constituie proprietatea altuia, poate acționa nemijlocit în vederea apărării posesiei sale având la dispoziție normele ce reglementează instituția autoapărării, în cazul tentativei de a fi deposedat, normele ce consacră dreptul la acțiune în complângere în cazul tulburării posesiei, precum și normele ce dau dreptul la acțiune în reintegrare în cazul deposedării posesorului;

▪ *protecția indirectă* ce oferă posesorului de bună-credință posibilitatea să beneficieze de efectele posesiunii (dobândirea dreptului de proprietate asupra bunului posedat – ocupațiune, uzucapiune, precum și dobândirea dreptului de proprietate asupra fructelor generate de bunul sau dreptul posedat asupra bunului altuia) [4, p. 17].

Este rațional și firesc faptul că la baza oricăror reglementări în procesul formulării, predestinării și anticipării efectelor sale, din multitudinea opiniilor doctrinare exprimate, se nasc teorii ce împart în diferite tabere pe cei care urmează a le implementa prin reglementare. Este și cazul teoriilor ce au stat la baza consfințirii juridice a instituției posesiei, acestea fiind:

**Teorii ce fundamentează instituția posesiei de fapt**

*Teoria obiectivă* prin care se atribuie calitatea de posesor persoanei



ce exercită stăpânirea asupra unui bun, autor al respectivei teorii fiind Rudolf von Ihering. Potrivit teoriei în cauză se consideră posesor: uzufructuarul, locatarul, arendașul, depozitarul, transportatorul etc.

*Teoria subiectivă* consideră ca fiind posesor persoana ce stăpânește un bun cu intenția de a-l avea pentru sine, comportându-se față de el ca un adevărat proprietar, autorul ei fiind Charles Savigny. Potrivit acesteia, se consideră posesor, uzurpatorul (hoțul), cel care posedă bunul dobândit cu bună-credință, precum și cel care exercită posesia necesară (utilă). Toți ceilalți sunt considerați detentori precari (ex: vânzătorul, șoferul, care posedă pentru proprietar, de asemenea, locatarul sau arendașul cu toate că folosesc bunul pentru ei, aceștia îl posedă pentru proprietar).

**La care dintre aceste teorii a aderat legiuitorul Republicii Moldova în procesul de reglementare?**

Cu toate că din conținutul celei dintâi norme prin care se reglementează instituția posesiunii ca stare de fapt (art. 482 alin. 1 CC - *posesiunea se dobândește prin exercitarea voită a stăpânirii de fapt a bunului*), s-ar deduce elementul intențional (*animus*), totuși atragem atenția că instituția posesiei în legislația noastră nu se fundamentează strict pe teoria subiectivă. **De ce?**

În primul rând, exercitarea voită se referă la felul consimțământului manifestat de posesor în momentul intrării în posesie și exercitării ei și nu la atitudinea psihică a persoanei ce-l posedă.

În al doilea rând, persoanele enumerate la art. 484 alin. 3 (uzufructuarii, locatarii, comodatarii) nu dețin calitatea de posesori în virtutea intenției lor de a se comporta exact ca un proprietar față de aceste bunuri, cu atât mai mult, intenționând a le avea pentru sine, ci se limitează la scopul pentru care au dobândit acest statut – folosirea

bunurilor. Deci lipsește elementul intențional, chiar dacă legiuitorul a străduit să accentueze în art. 484 alin. 3 lit. a) că ei exercită posesia cu *intenția* de a acționa în interesul lor, deoarece aceștia exercită posesia pentru altul, pentru ei exercitând doar folosința în scopul obținerii foloaselor pentru care s-au și angajat în acel raport juridic. Or, lor legiuitorul le-a atribuit calitatea de posesori, ce e drept, posesori de drept limitat care ar exercita o altfel de posesie, o posesie a dreptului de a posedă bunul altuia, prin urmare, oricum elementul posesiei se identifică în raport cu bunul, fiind unul material (corpus), iar posesiunea se rezumă în tot cazul (după ambele teorii) la considerentul stăpânirii materiale și nu intenționale a bunului. Respectiv, persoanele avute în discuție nu dețin bunul cu intenția de a-l avea pentru sine, așa cum cere teoria subiectivă, fiind conștienți de la început de natura stăpânirii pe care o exercită, iar cu toate că dețin un drept de a posedă, acesta nu este un drept real.

Observăm, deci, că la elaborarea noilor reglementări, legiuitorul s-a detașat de la considerarea strictă a acestor două teorii în parte, în sensul acceptării doar a uneia din ea, preferând a le aplica în mod combinat, acceptând posesia sub nume de proprietar (parte a teoriei subiective) de rând cu posesia de drept limitat (parte a teoriei obiective), decât să renunțe definitiv la teoria obiectivă promovată în redacția anterioară. De fapt, nici nu se putea de procedat altfel, deoarece construcția instituției posesiunii după teoria obiectivă este incompatibilă cu cea a uzucapiunii, în special, cea extratabulară unde elementul este determinat pentru valabilitatea posesiei necesare.

În actuala versiune a Codului civil, pentru o mai bună flexibilitate a relațiilor civile ce implică exercitarea posesiunii de fapt, legiuitorul a decis, ca în funcție de anumite împrejurări, posesiunea să se exercite

diferit. Din acest considerent, noua modalitate de reglementare permite identificarea diferitelor categorii ale posesiei care pot fi divizate în funcție de mai multe criterii, cum ar fi [4, p. 19]:

**1. În funcție de obiectul asupra căruia se exercită posesia:**

a. *posesia bunului*

b. *posesia dreptului*

Această diviziune a obiectului posesiei poate fi desprinsă din conținutul art. 482 alin. 1 și 2 CC, potrivit căruia:

- *posesiunea se dobândește prin exercitarea voită a stăpânirii de fapt a bunului;*

- *se consideră posesor al dreptului persoana care a început să-l exercite ca un titular.*

Dispozițiile privind posesia se aplică în mod corespunzător posesiei drepturilor.

**1. În funcție de comportamentul și intenția manifestată de posesor față de bunul posedat, distingem între:**

a. *posesia sub nume de proprietar* – este posesor sub nume de proprietar persoana care exercită posesia asupra bunului cu intenția de a se comporta cu el ca un proprietar (ex. posesorul unui bun dobândit prin ocupațiune, dobândit cu bună-credință sau exercitat pentru uzucapiune, hoțul, chiar de este un posesor de rea-credință);

b. *posesia de drept limitat* – este posesor de drept limitat persoana care exercită posesia asupra bunului:

➤ în calitate de titular al unui drept real limitat (uzufructuar, superficial etc.), în calitate de locatar, comodatar sau coproprietar, în privința cotelor-părți ale celorlalți coproprietari, precum și în alte cazuri când exercită posesia cu intenția de a acționa astfel în interesul său, în baza unui anumit raport juridic cu posesorul sub nume de proprietar prin care posesorul de drept limitat a dobândit dreptul să posedă bunul; sau

➤ în calitate de antreprenor,



transportator, depozitar, precum și în alte cazuri când exercită posesia cu intenția de a acționa astfel la indicația posesorului sub nume de proprietar, în baza unui anumit raport juridic cu posesorul sub nume de proprietar prin care posesorul de drept limitat are dreptul de a reține bunul până când cheltuielile sau costurile aferente posesiei nu au fost achitate de către posesorul sub nume de proprietar.

Aceleași reguli se aplică în mod corespunzător atunci când un alt posesor de drept limitat exercită posesia în baza unui anumit raport juridic cu posesorul de drept limitat.

## **2. În funcție de subiectul care exercită stăpânirea de fapt asupra bunului în calitate de posesor, deosebim:**

*a. posesiunea nemijlocită* - este nemijlocită posesia atunci când stăpânirea de fapt este exercitată de către posesorul personal sau prin prepusul său. Potrivit art. 485 alin. 1 CC, este prepus, în scopul exercitării posesiei, persoana:

➤ care exercită stăpânirea de fapt nemijlocită asupra bunului în numele posesorului, neavând intenția și fără a fi parte la raportul juridic prevăzut la art. 484 alin. (3); sau

➤ căreia posesorul îi poate da instrucțiuni obligatorii în legătură cu stăpânirea sau folosirea bunului în interesul posesorului.

La categoria de prepus se poate atribui, în special:

- salariatul posesorului sau persoana care exercită o funcție similară;

- persoana căreia posesorul i-a îngăduit stăpânirea de fapt asupra bunului din motive practice;

- persoana care accidental este într-o poziție să exercite, și exercită, stăpânirea de fapt nemijlocită asupra bunului pentru posesor.

*b. posesiunea mijlocită* – constituie situația când stăpânirea, de fapt, este exercitată prin intermediul posesorului de drept limitat.

## **3. După criteriul calității posesorului raportată la efectele juridice ale posesiunii, distingem între:**

*a. posesiunea de bună-credință* – este considerat posesor de bună-credință persoana care are un drept de posesie sau care se poate considera îndreptățită să posede în urma unei examinări diligente, necesare în raporturile civile, a temeiurilor îndreptățirii sale. Buna-credință este prezumată. Posesia de bună-credință încetează, dacă se stinge dreptul de posesie sau, după caz, dacă față de posesor se înaintează o pretenție întemeiată (art. 487 CC).

*b. posesiunea de rea-credință* – cea posesie dobândită de la un posesor despre care se știe că nu are dreptul să transmită bunul. Posesiunea de rea-credință nu produce efecte juridice.

## **4. În funcție de legalitatea dobândirii posesiunii, deosebim:**

*a. posesiunea dobândită legal* – are loc în cazurile în care persoana intră în posesia bunului sau dreptului în baza unui just titlu (ex: contract de locațiune, contract de transport etc.- posesiune de drept limitat) sau pe alte căi neinterzise de lege (atunci când persoana se poate considera îndreptățită să posede în urma unei examinări diligente, necesare în raporturile civile, a temeiurilor îndreptățirii sale – dobândire de bună-credință - atunci când dobândești un bun cu titlu oneros de la o persoană despre care nu cunoști că nu avea dreptul să-l înstrăineze).

*b. posesiunea dobândită pe căi ilegale* – este cea stăpânire faptică asupra bunului dobândită sau menținută pe cale infracțională (ex: sustragere, escrocherie etc.).

## **5. După consecutivitatea exercitării posesiunii, distingem:**

*a. posesiunea anterioară* – este cea posesiune exercitată de către posesorul inițial care este de bună-credință în raport cu ultimul posesor și care dă dreptul la acțiune în restituirea posesiunii. Poate avea

calitate de posesor anterior atât posesorul sub nume de proprietar, cât și posesorul de drept limitat. Potrivit art. 495 alin. CC, posesorul anterior este în drept să ceară restituirea bunului de la persoana care exercită stăpânirea de fapt asupra bunului, dacă posesia anterioară este preferată în comparație cu posesia curentă a acestei persoane;

*b. posesiunea curentă*

## **Efectele juridice ale posesiunii**

Instituția posesiunii ca stare de fapt, a fost concepută, preluată, dezvoltată și promovată de legislațiile majorității statelor lumii în intenția de a garanta posesorilor de bună-credință anumite beneficii, uneori, posesia valorează dovada calității lor de proprietar, altele se pot învrednici de fructele generate de bunul pe care l-au posedat, iar în unele cazuri, chiar pot deveni proprietarii bunului posedat o anumită perioadă de timp. Observăm, deci, în cel din urmă caz, că beneficiul de care se bucură posesorul (efect pozitiv al posesiei), constituie în același timp, o sancțiune pentru proprietarul bunului (efect negativ al posesiei). După cum se mai afirmă în doctrina internațională [10, p. 101], în multe cazuri e posibil ca proprietarul să-și piardă proprietatea în favoarea bunei-credințe, chiar și fără a fi la mijloc caracteristica duratei în timp. Prin urmare, posesia ca stare de fapt poate genera pentru unii subiecți efecte pozitive, iar în același timp, pentru alții (proprietarii de bunuri), efecte negative, fiind sancționați indirect pentru dezinteresul, neglijența și indiferența manifestată față de bunurile lor. În acest caz, legiuitorul nu poate rămâne indiferent față de această atitudine, fiind conștient de faptul că fiecare bun își merită un stăpân, iar fructele produse de bun, reclamă în permanență culegerea lor.

Deci, reieșind din scopul reglementării instituției posesiunii, putem distinge trei categorii de efecte susținute juridic la care, în mod





evident, ne vom referi doar sub aspectul lor pozitiv:

- posesiunea creează o prezumție de proprietate în favoarea posesorului;
- posesorul de bună-credință dobândește în proprietate fructele bunului posedat;
- posesiunea duce la dobândirea dreptului de proprietate asupra bunului posedat.

### ***Căile de apărare a posesiunii***

În subiectul de față ne vom referi la căile judiciare și cele extrajudiciare (care nu se regăseau în varianta anterioară a Codului civil) de apărare a posesiunii (autoapărarea), pornind de la dreptul persoanei de a alege din multitudinea metodelor (căilor) de apărare a drepturilor civile.

#### ***Autoapărarea***

De obicei, temeiul recurgerii la apărarea unui drept subiectiv civil pe cale judiciară este încălcarea acestui drept pe orice cale – art. 15 alin. 1 CC (deposedarea de un bun, tulburarea dreptului de a exercita posesia asupra bunurilor ce aparțin persoanei, cauzarea unui prejudiciu etc.) Însă atunci când există o tentativă de a se încălca un drept real în prezența titularului său, legea îi oferă posibilitatea de a acționa personal în scopul preîntâmpinării acestei fărâdelegi (autoapărarea).

Până a trece la detalii, amintim că în redacția Codului civil de până la 1 martie 2019 nu era reglementată separat instituția autoapărării ca mijloc de apărare a posesiunii de fapt.

Actualmente, potrivit dispozițiilor art. 492 din CC, *posesorul sau un terț poate recurge la autoapărare împotriva persoanei care deposedează ilegal de bun posesorul, care în alt mod tulbură ilegal posesia sau a cărei faptă de deposedare ilegală sau tulburare ilegală este iminentă.*

Mijloacele de autoapărare se limitează la măsuri imediate și proporționale necesare pentru recuperarea bunului sau încetarea ori

prevenirea deposedării sau tulburării, precum și pentru înlăturarea uzurpatorului din bunul imobil. Cu respectarea dispozițiilor legale menționate, autoapărarea poate fi direcționată împotriva posesorului mijlocit sub nume de proprietar care deposedează ilegal posesorul de drept limitat sau îi tulbură ilegal posesia, încălcând condițiile raportului juridic dintre ei. Această regulă se aplică și posesorului mijlocit de drept limitat care deposedează ilegal sau tulbură ilegal posesia unui alt posesor de drept limitat. Dacă o persoană, în exercitarea dreptului de autoapărare, cauzează un prejudiciu persoanei care deposedează ilegal sau care tulbură ilegal posesia, se aplică în mod corespunzător dispozițiile privind legitima apărare (art. 2001 CC), extrema necesitate (art. 2002 CC) sau, după caz, gestiunea de afaceri fără mandat (1972 CC).

### ***Apărarea posesiunii pe calea acțiunii în justiție***

#### ***Temeiurile declanșării acțiunilor în justiție***

În cazul în care posesorul este deposedat, acesta are la dispoziție două căi pe care poate acționa în apărarea posesiei sale, ambele garantate de lege: sau recurge la acțiune de autoapărare, evident, atunci când există condiția de iminență a deposedării, respectând și anumite limite (măsurile să fie imediate și proporționale cu pericolul sesizat) ori recurge la acțiune în justiție. În acest ultim caz, posesorul poate invoca de partea sa temeiul de la art. 491 alin. 1 al Codului civil, potrivit căruia, *persoana care deposedează posesorul sau îi tulbură posesia se consideră că acționează ilegal, dacă acționează fără consimțământul posesorului, iar deposedarea sau tulburarea nu este permisă de lege.*

#### ***Felurile acțiunilor posesorii***

##### ***Acțiunea în reintegrare***

Acțiunea în reintegrare este o acțiune civilă prin care persoana deposedată de un bun poate cere

restituirea posesiunii asupra bunului respectiv.

Potrivit dispozițiilor art. 493 CC, în cazul în care o persoană deposedează ilegal posesorul, acesta, sub sancțiunea decăderii<sup>1</sup>, în termen de 1 an, este în drept să îi ceară restituirea bunului, indiferent care dintre ei are dreptul de posesie sau are o posesie preferată. Termenul de 1 an începe să curgă de la data deposedării. Restituirea poate, de asemenea, să fie cerută de la posesorul mijlocit sub nume de proprietar care a deposedat ilegal posesorul de drept limitat, încălcând condițiile raportului juridic dintre ei. Această regulă se aplică și posesorului de drept limitat care a deposedat ilegal un alt posesor de drept limitat. Dreptul de a cere restituirea este exclus, dacă persoana care intenționează să îl exercite a deposedat ilegal un alt posesor de drept limitat. Restituirea poate, de asemenea, să fie cerută de la terțul care, la momentul dobândirii posesiei, cunoștea că posesorul a fost deposedat ilegal de către altă persoană.

#### ***Condițiile admiterii acțiunii în reintegrare***

- posesorul trebuie să fie de bună-credință;
- deposedarea a avut loc ilegal;
- acțiunea trebuie să fie înaintată în decurs de 1 an.

#### ***Acțiunea în complângere***

Acțiunea în complângere este un alt mijloc de apărare a posesiunii de fapt ce conferă posesorului dreptul de a cere încetarea tulburării în exercitarea posesiunii. Tulburarea poate fi de fapt și de drept. Deci, potrivit legii (art. 494 alin. 1 CC), dacă o persoană tulbură ilegal posesia bunului sau dacă tulburarea ilegală ori deposedarea ilegală este iminentă, posesorul, sub sancțiunea

<sup>1</sup> Dacă din lege sau din convenția părților nu rezultă în mod neîndoiește că un anumit termen este de prescripție extinctivă, termenul se consideră de decădere. Neexercitarea dreptului subiectiv înăuntrul termenului de decădere stabilit atrage stingerea (art. 409 alin. 2 și 5 din Codul civil).



decăderii, în termen de 1 an, are dreptul la apărare. Termenul de 1 an începe să curgă din momentul în care începe tulburarea sau, în caz de tulburare repetată, din momentul în care a avut loc ultima tulburare. Instanța de judecată poate să dispună apărarea posesorului, în funcție de circumstanțe, prin interzicerea tulburării iminente, interzicerea tulburării curente, precum și înlăturarea consecințelor tulburărilor din trecut. Acțiunea poate fi, de asemenea, îndreptată împotriva posesorului mijlocit sub nume de proprietar care tulbură ilegal posesia posesorului nemijlocit de drept limitat, încălcând condițiile raportului juridic dintre ei. Această regulă se aplică și posesorului mijlocit de drept limitat care tulbură ilegal exercitarea posesiei posesorului nemijlocit de drept limitat, încălcând astfel condițiile raportului juridic dintre ei.

#### *Acțiunea în repararea prejudiciului*

În toate cazurile în care prin deposedare i se aduce un prejudiciu posesorului, fie că este unul material sau moral, acesta este în drept să apeleze și la o acțiune în repararea prejudiciului. Respectivul gen de acțiune, de fiecare dată, este una complementară la cea de bază, în sensul că poate fi declanșată atunci când posesorului i se aduce un prejudiciu în momentul în care recurge la autoapărare, este deposedat sau i se tulbură posesia. Or, în temeiul art. 491 alin. 2 CC, *în afară de alte mijloace de apărare prevăzute de lege, posesorul deposedat sau tulburat ilegal are dreptul la repararea prejudiciului cauzat conform dispozițiilor legale privind răspunderea delictuală.*

#### **Specificul acțiunii în apărarea posesiunii preferate**

*Specificul apărării posesiunii preferate prin acțiune în reintegrare*

Acțiunea în apărarea posesiunii preferate este o instituție nouă, încorporată în textul Codului civil devenind aplicabilă începând

cu data de 1 martie 2019. Potrivit acesteia, posesorul anterior este în drept să ceară restituirea bunului de la persoana care exercită stăpânirea de fapt asupra bunului, dacă posesia anterioară este preferată în comparație cu posesia curentă a acestei persoane. Posesia anterioară este preferată în comparație cu posesia curentă, dacă posesorul anterior este de bună-credință și are dreptul să posedă, în timp ce persoana care exercită posesia curentă nu are dreptul să posedă bunul.

#### *Soluția în cazul în care ambii posesori sunt de bună-credință*

Dacă ambele persoane sunt de bună-credință și au dreptul să posedă bunul, dreptul constituit de către proprietar este preferat în comparație cu dreptul constituit de către posesorul sub nume de proprietar care nu este proprietar. Dacă această regulă nu se poate aplica, este preferată posesia legitimă care s-a exercitat prima.

#### *Soluția în cazul în care ambele persoane sunt de bună-credință, dar niciuna dintre ele nu are dreptul de a posedă bunul.*

Dacă ambele persoane sunt de bună-credință, dar niciuna dintre ele nu are dreptul de a posedă bunul, este preferată posesia curentă.

#### *Specificul apărării posesiunii preferate prin acțiune în complângere*

Dacă o persoană tulbură posesia sau tulburarea ori deposedarea este iminentă, posesorul de bună-credință are dreptul la apărare conform art. 494 alin. (2), cu excepția cazului în care: a) persoana care tulbură va avea, în caz de deposedare, o posesie preferată conform art. 495 alin. 2)-4);

b) persoana are, în comparație cu posesorul, un drept preferat de folosință sau de a se bucura în alt mod de bun.

#### **Referința bibliografică**

1. Constituția Republicii Moldova din 29.07.1994. În: Monitorul Oficial

al Republicii Moldova, 18.08.1994, nr. 1.

2. Codul Civil al Republicii al Moldova, adoptat prin Legea nr.1107-XV din 06.06.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 22.06.2002, nr. 82-86.

3. Codul civil al României, aprobat prin Legea 71/2011, republicată. În: Monitorul oficial al României, 15.07.2011, nr. 505, art. 916 alin. 1.

4. G. Ardelean. Drept civil. Drepturile reale principale. Teoria generală a obligațiilor. Ed. Cartea Militară, Chișinău, 2018.

5. S. Baieș, A. Băieșu, V. Cebotari, I. Crețu, V. Volcinschi. Drept civil. Drepturile reale. Teoria generală a obligațiilor. Ed. Cartier, Chișinău, 2005.

6. I. O. Călinescu. Posesia și efectele sale juridice. Universul juridic, București, 2013.

7. G. Răducan, G.T. Maravela. Drept civil. Culegere de spețe, București, 2000.

8. C. Bîrsan, Drept civil. Drepturile reale principale, Ed. Hamangiu, București, 2007.

9. D. Alesandrescu. Explicațiunea teoretică și practică a dreptului civil român. Ed. Atelierele Graice, 1909.

10. U. Matei, S. Baieș, N. Roșca. Principiile fundamentale ale dreptului de proprietate. Ed. Arc, Chișinău, 2000.

#### **INFORMAȚIA DESPRE AUTORI:**

Grigore ARDELEAN,  
doctor în drept, Academia „Ștefan cel Mare” a Republicii Moldova  
e-mail: ardeleangrigore@mail.ru  
tel: 069314635

Andrian CREȚU,  
doctor în drept, Academia „Ștefan cel Mare” a Republicii Moldova  
e-mail: andrian.cretu@gmail.com  
tel: 069002092