



CZU 347.232.4

## NOUL CONCEPT AL INSTITUȚIEI UZUCAPIUNII DUPĂ CODUL CIVIL MODERNIZAT (în vigoare de la 1 martie 2019)

**Grigore ARDELEAN**

doctor în drept, lector universitar, Academia „Ștefan cel Mare” din Republica Moldova

Instituția uzucapiunii, mai fiind cunoscută și sub denumirea de prescripție achizitivă, este un mijloc de dobândire a dreptului de proprietate prin exercitarea posesiunii de fapt asupra bunului altuia care, de-a lungul timpului, în diferite sisteme ale dreptului a cunoscut o abordare aprinsă și sistemică. După 1 martie 2019, legislația civilă a Republicii Moldova ne face cunoscută uzucapiunea sub o altă înfățișare, construită după un alt concept, astăzi pe larg promovat de statele europene, deopotrivă cu multe alte state înalt dezvoltate.

**Cuvinte-cheie:** bunuri, posesie, uzucapiune, proprietate, termen de prescripție, publicitate imobiliară, deposedare, sancțiune civilă.

### THE NEW CONCEPT OF THE USUCAPION INSTITUTION ACCORDING TO THE MODERNIZED CIVIL CODE (in force since March 1, 2019)

**Grigore ARDELEAN**

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

The institution of usucapion, also known as acquisitive prescription, is a means of acquiring the right of property by exercising de facto possession over the property of another who, over time, in different systems of law has experienced a fiery and systemic approach. After March 1, 2019, the civil legislation of the Republic of Moldova makes known to us usucapion under a different appearance, built according to another concept, today widely promoted by European states, as well as many other highly developed countries.

**Keywords:** goods, possession, usufruct, property, statute of limitations, real estate advertising, dispossession, civil sanction.

**Introducere.** De-a lungul istoriei reglementării în materia uzucapiunii, doctrina a reușit în paralel să se expună, credem noi, destul de amplu și relevant prin definirea esenței acesteia, astăzi beneficiind de un spațiu doctrinar lărgit în care putem găsi cu ușurință noțiuni din cele mai calitativ adaptate realităților în care se materializează prin efectele sale predestinate.

Astfel, în percepția literaturii române de specialitate, uzucapiunea apare ca un mod de dobândire a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale principale prin exercitarea unei posesiuni neîntrerupte asupra unui bun, în termenul și în condițiile prevăzute de lege [7, p. 272].

Cu prea puține deosebiri de conținut și esență, în viziunea doctrinarilor autohtoni, uzucapiunea constituie un mod de dobândire a

dreptului de proprietate prin posedarea îndelungată a unui bun mobil sau imobil în termenele și în condițiile prevăzute de lege [6, p. 90].

Din cele două variante ale definirii noțiunii de uzucapiune, optăm pentru cea dintâi, din considerentul că identificăm aici mai multă precizie, atunci când se punctează toate categoriile de drepturi pasibile a fi dobândite, dar și condiția esențială a exercitării posesiei (posesie neîntreruptă) trăsătură ce o face utilă producerii efectelor juridice – dobândirea unui drept real.

Da, mai există și un alt stil de definire a noțiunii de „uzucapiune”, identificat în literatura engleză de specialitate, unde se vine cu prea multe detalii, descriind aproape toată procedura și condițiile realizării ei, ceea ce, după părerea noastră, pare a fi mai mult o noțiune tehnică decât una juridică, iar în materia

dreptului se cere o exprimare într-o formă mai laconică, dar în același timp, plină de înțeles, chestiune valabilă pentru doctrină, cât și pentru legislație.

Deci, potrivit autorilor englezi, *uzucapiunea este o instituție juridică care dă posibilitate posesorului unui teren să dobândească dreptul de proprietate asupra acestuia în lipsa acordului proprietarului și fără plata unei compensații, dacă a posedat terenul o perioadă de timp prevăzută de lege, la scurgerea căreia chiar nici proprietarul nu poate contesta în instanță dreptul de proprietate a posesorului* [8, p. 183].

**Scopul articolului** constă în informarea publicului larg (a studenților facultăților de drept, juriștilor, avocaților, notarilor, celor ce înfăptuiesc justiția, dar deopotrivă și a doctrinarilor preocupați de compartimentul „drepturi reale”),



despre noul concept de reglementare, iar prin urmare, de aplicare a normelor în materia dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune.

**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. Înainte de a trece la prezentarea tuturor elementelor novatoare ale instituției uzucapiunii, considerăm necesar să arătăm care este obiectul acesteia.

**Obiectul uzucapiunii.** Dacă e să pornim de la ideea că principala element/condiție a uzucapiunii îl constituie posesia faptică exercitată asupra bunului altuia, fiind cea care generează drepturi reale asupra acestuia în favoarea posesorului, atunci spunem că obiect al uzucapiunii sunt bunurile mobile și cele imobile. Însă ținând cont și de stilul actual de exprimare a legiuitorului, atât în compartimentul posesiunii, cât și cel al uzucapiunii, unde se dă prioritate posesiei dreptului, evident, exercitată concomitent cu posesiunea asupra bunului (art. 524, 526 – uzucapiunea dreptului...), atunci spunem că obiect al uzucapiunii sunt drepturile reale, atât dreptul de proprietate, cât și drepturile reale limitate (uzufructul, servitutea etc.).

În ce privește bunurile, fără a enumera toate categoriile acestora, din împrejurările ce descriu aplicabilitatea regulilor cu privire la uzucapiune, considerăm suficient a le menționa doar pe cele mobile și imobile, excepție făcând doar bunurile domeniului public (art. 471 alin. 4).

**Justificarea uzucapiunii.** Raționamentul principal din care se naște ideea consacării juridice

a instituției uzucapiunii este impus de dificultatea probării dreptului de proprietate, în timp ce unica și cea mai relevantă probă în acest sens rămâne a fi posesia exercitată asupra bunului, mai ales în cazul bunurilor mobile aceasta lege (art. 490 alin. 1 CC) valorează proprietatea. Deci, posesia este starea faptică ce corespunde întotdeauna dreptului de proprietate, evident, dacă nu poate fi adusă proba contrară.

Pe lângă această realitate, se mai impun și alte rațiuni ce justifică dreptul uzucapiunii la „viață juridică”, dintre care:

- uzucapiunea constituie efectul principal al posesiunii de fapt, exercitate în condițiile legii asupra unui bun mobil sau imobil o perioadă determinată. După cum afirmă juristul și academicianul american Christopher Columbus Langdell, o posesie care a continuat o lungă perioadă de timp fără întrerupere și care a fost însoțită de o reclamare continuă a dreptului de proprietate, trebuie să prevaleze împotriva întregii lumi, deoarece o astfel de posesie ar trebui să fie dovada concludentă a dreptului de proprietate [9, p. 139];

- uzucapiunea constituie o sancțiune pentru neglijența și dezinteresul arătat de proprietar față de bunurile sale, pentru lipsa de interes în verificarea calităților persoanei cu care exercită în comun dreptul de proprietate sau a persoanei căreia i-a încredințat bunul, dar și pentru dezinteresul față de soarta materială și juridică a bunului său;

- uzucapiunea este o recompensă pentru cei care valorifică bunul altuia o perioadă îndelungată de timp, prevenind astfel degradarea și neproductivitatea care sunt în detrimentul interesului general. În opinia autorului Henry Ballantine, uzucapiunea are rol de recompensă pentru cei ce valorifică terenul în mod rațional și benefic pentru întreaga comunitate [10, p. 135].

Într-adevăr, dezinteresul și ignoranța față de bunuri este în

contradicție cu valorile promovate de dreptul civil și nu numai, de dreptul funciar, dreptul mediului sau dreptul administrativ chiar. Or, reieșind din natura și destinația unor bunuri, din funcțiile pe care le îndeplinesc pentru economia națională, pentru circuitul economic, într-un final, pentru binele public, nevalorificarea lor va genera doar efecte negative (lipsa produselor pe piață, lipsa de concurență în relațiile comerciale, degradarea terenurilor, scăderea bonității lor). De aceea, statul prin politicile sale, inclusiv cel de ordin juridic, dintotdeauna a insistat asupra dezvoltării culturii de valorificare a bunurilor, indiferent de cine este titularul lor, iar instituția uzucapiunii este una din măsurile de stimulare a posesorului ce manifestă interes față de ele prin recunoașterea dreptului real în favoarea sa, devenind opozabil chiar în fața proprietarului neglijent.

- uzucapiunea nu contravine caracterului perpetuu al dreptului de proprietate, normelor morale, nici drepturilor fundamentale ale omului. În acest sens, la nivel jurisprudenciar s-a demonstrat compatibilitatea instituției uzucapiunii cu Convenția europeană pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale prin soluția dată în cauza J.A. Pye (Oxford) Ltd și JA. Pye (Oxford) Land Ltd vs Regatul Unit.

În același context, precizăm că uzucapiunea nu contravine caracterului perpetuu al dreptului de proprietate, deoarece dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune nu este altceva decât efectul posesiei neîntrerupte a bunului ce aparține altuia, în timp ce caracterul perpetuu se referă la inadmisibilitatea stingerii dreptului de proprietate prin neuz (nefolosire). Și chiar dacă uzucapiunea ar contraveni caracterului perpetuu, posibilitatea dobândirii dreptului de proprietate de către posesor va constitui o derogare de la acest



principiu așa cum, de fapt, tot prin excepție, în mod similar, se impun sancțiuni contravenționale pentru nefolosirea bunului (art. 118 Cod contravențional), uzucapiunea constituind, în acest caz, o sancțiune civilă indirectă.

De asemenea, prin intrarea în posesia bunului ce nu-ți aparține de drept nu se încalcă dreptul la inviolabilitatea domiciliului garantat de art. 29 din Constituție, atâta timp, cât accesul în imobilul persoanei este admis, prin excepție, fără consimțământul acesteia, spre exemplu în cazul necesității de înlăturare a unor primejdii (art. 29 alin. 2, lit.b). Or, pe această platformă este construită și instituția gestiunii de afaceri (art. 1966 CC). În mod evident, ne referim aici la uzucapiunea ce operează în cazul posedării bunului a cărui proprietar a decedat sau în cazul în care dobânditorul apare în ipostaza de posesor sub nume de proprietar din momentul când află că actul prin care a intrat în posesia bunului este afectat de un viciu juridic.

#### **Aplicabilitatea normelor cu privire la uzucapiune în funcție de felul acesteia**

##### ***Principalele noutăți aduse instituției uzucapiunii prin reglementarea actuală***

Cu toate că în subiectul anterior ne-am referit la bunurile imobile și mobile în calitate de obiect al uzucapiunii, nu înseamnă că instituția uzucapiunii poate fi clasificată strict după categoria bunurilor ce constituie obiectul ei așa cum se făcea după vechiul concept. Or, potrivit noului concept, regulile cu privire la uzucapiune operează diferit după cum bunurile, iar mai degrabă, după cum drepturile reale asupra lor sunt consemnate în favoarea dobânditorului într-un registru public sau nu. În rest, termenii exercitării posesiunii utile sunt aceiași atât pentru bunurile mobile, cât și pentru bunurile imobile, condițiile posesiunii și temeiurile exercitării ei sunt identice. În acest

sens, menționăm că dispozițiile art. 526 din CC atunci când descriu condițiile uzucapiunii extratabulare, se referă atât la bunurile mobile, cât și la cele imobile, iar în art. 524 alin. 1 (uzucapiunea tabulară) se vorbește despre persoana care a fost înregistrată în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, care în perspectiva modificărilor planificate la Legea 131/2007 privind siguranța traficului rutier, registrul transporturilor ar putea deveni și el un registru de publicitate cu caracter constitutiv, în cazul în care dobândirea dreptului real asupra autovehiculului va fi condiționată de momentul înscrierii sale în acest registru.

De asemenea, actualmente prin uzucapiune se poate dobândi un drept real asupra bunurilor chiar dacă posesorul este de rea-credință. În acest caz termenul necesar uzucapiunii este mai mare, adică de 10 ani. Acest termen este valabil atât pentru uzucapiunea tabulară, extratabulară, cât și pentru uzucapiunea bunurilor mobile nesupuse înregistrării.

Tot în privința perioadei posesiei, apar noi termeni, cum ar fi cazul bunurilor culturale mobile, unde uzucapiunea nu operează decât după expirarea termenului de 30 de ani, iar în cazul în care acestea aparțin cultelor sau fac părțile lor componente, la expirarea termenului de 75 ani.

##### ***Felurile uzucapiunii***

După cum spuneam, actualmente instituția uzucapiunii se clasifică și operează diferit și în funcție de situația juridică a publicității dreptului ce face obiectul uzucapiunii. Adică, există uzucapiunea dreptului în temeiul cuprinsului registrului de publicitate (uzucapiunea tabulară) și uzucapiunea dreptului contrar cuprinsului registrului de publicitate (uzucapiunea extratabulară), indiferent dacă bunurile sunt mobile sau imobile.

##### ***Uzucapiunea tabulară (Uzucapiunea dreptului în temeiul cuprinsului registrului de publicitate)***

*piunea dreptului în temeiul cuprinsului registrului de publicitate).* Pentru a garanta protecție juridică dobânditorului de bună-credință, în cazul în care actul juridic translativ sau constitutiv de drepturi reale la care este parte devine contestabil, legiuitorul a decis, după modelul multor state europene, să reglementeze o varietate a uzucapiunii destinată consolidării acestor drepturi în favoarea dobânditorului, dacă pe lângă înregistrarea dreptului a și mai posedat bunul o anumită perioadă de timp, aceasta fiind diferită în funcție de titlul dobândirii (oneros sau gratuit), dar și de calitatea posesorului (de bună sau de rea-credință).

Astfel, potrivit art. 524 alin 1 din CC, în cazul în care persoana a fost înregistrată în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul art. 420, ca titular al unui drept real sau al altui drept patrimonial (dreptul înregistrat), iar dreptul ei este pasibil de radiere sau altă rectificare pe unul din temeiurile prevăzute la art. 439 alin. (1) lit. a) sau b), dreptul va rămâne înregistrat valabil în folosul acelei persoane și nu se mai admite nicio radiere sau altă rectificare fără consimțământul persoanei înregistrate, dacă persoana a exercitat posesia sub nume de proprietar al bunului asupra căruia poartă dreptul înregistrat:

a) timp de 3 ani, în cazul în care a dobândit dreptul cu titlu oneros și, pe toată durata posesiei, a posedat cu bună-credință;

b) timp de 5 ani, în cazul în care a dobândit dreptul cu titlu gratuit și, pe toată durata posesiei, a posedat cu bună-credință; sau

c) timp de 10 ani, în celelalte cazuri. Se are în vedere prin celelalte cazuri, situațiile în care dobânditorul este de rea-credință sau a devenit de rea-credință înainte de expirarea termenilor de 3, respectiv 5 ani.

*Notă.* La calcularea termenilor



prevăzuți se ia în considerație posesia sub nume de proprietar exercitată după data depunerii cererii de înregistrare în folosul posesorului

*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.

*Prezumția începutului posesiei.* Până la proba contrară, se prezumă că persoana a început să exercite posesia din data depunerii cererii de înregistrare în folosul posesorului.

*Atenție!* Uzucapiunea imobiliară tabulară operează și în privința drepturilor înregistrate provizoriu în condițiile art. 432 din CC.

*Exemplificarea situației în care ar opera uzucapiunea tabulară.* Dacă înstrăinarea bunului imobil a fost efectuată de către unul din coproprietari fără acordul celorlalți, ulterior se declară nulitatea actului prin care s-a dispus sau în cazul în care un minor în vârstă de 14 ani a înstrăinat un bun imobil, iar actul juridic încheiat de el, în temeiul căruia a fost înregistrat dreptul în registrul public pe numele dobânditorului, a fost declarat inefficient, dobânditorului i se menține acest drept înregistrat dacă a posedat bunul timp de trei, iar acesta a fost dobândit cu titlu oneros, 5 ani cu titlu gratuit și 10 ani în alte cazuri (dreptul este dobândit cu rea-credință). În acest ultim caz, punctăm că rea-credința vizează doar dobândirea dreptului, nu și posesia, deoarece și în celelalte cazuri posesia post-înregistrare poate fi și de rea-credință, dar care produce efecte juridice, dacă în interiorul termenilor arătați cel îndreptățit nu contestă titlul dobânditorului.

Deci, dacă după înregistrarea dreptului în favoarea dobânditorului actul juridic, ce a constituit temei al înregistrării, devine nul sau inefficient, în cazul uzucapiunii nulitatea nu produce efectele juridice pe care le-ar produce în alte împrejurări, adică revenirea părților la

situația anterioară încheierii actului juridic declarat ulterior nul. De altfel, potrivit art. 331 alin. 4 din CC *dispozițiile, ce privesc efectele nulității asupra drepturilor reale dobândite, nu afectează eventuala dobândire a dreptului prin uzucapiune în condițiile legii.*

**Uzucapiunea extratabulară** (*Uzucapiunea dreptului contrar cuprinsului registrului de publicitate*). Determinat de rațiuni ce urmăresc interesul valorificării bunurilor prin folosirea lor, încurajarea dezvoltării relațiilor dinamice a dreptului de proprietate, asigurarea continuității circuitului economic, prevenirea degradării lor, dar și sancționării dezinteresului față de ele, legiuitorul a reglementat în noua redacție a Codului civil și instituția uzucapiunii extratabulare.

De fapt, aceasta reprezintă un mod de dobândire a dreptului de proprietate sau a altor drepturi reale în ciuda faptului că posesorul este de rea-credință, adică cunoaște că bunurile aparțin altuia și că nu ar fi îndreptățit să le posedă în lipsa unui just titlu, dar în același timp cunoaște că legea agreează asemenea fapte, ba mai mult, le încurajează prin recunoașterea dreptului de proprietate celui care le-a posedat timp de 10 ani în condițiile cerute de lege.

Așadar, în temeiul art. 526 al CC, dreptul de proprietate asupra unui bun imobil sau mobil poate fi înregistrat în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul art. 420, în temeiul hotărârii judecătorești prin care se constată uzucapiunea, în folosul posesorului sub nume de proprietar care l-a posedat timp de 10 ani, în una dintre următoarele situații:

a) proprietarul înregistrat în registrul de publicitate a decedat ori, după caz, și-a încetat existența juridică (cazul persoanei juridice);

b) în registrul de publicitate a fost înregistrată declarația de renunțare la proprietate;

c) bunul imobil este un teren, cu sau fără construcții, care nu a fost supus înregistrării primare în registrul bunurilor imobile.

*Regulă.* În toate cazurile, posesorul poate dobândi dreptul numai dacă a depus cererea de înregistrare a dreptului de proprietate, în temeiul hotărârii judecătorești, în registrul de publicitate înainte ca un terț să fi depus propria cerere de înregistrare a dreptului în folosul său, pe baza unui temei legitim, în cursul sau chiar după împlinirea termenului necesar pentru uzucapiune.

*Notă.* În cazurile prevăzute la lit. a) și b), termenul necesar pentru uzucapiune nu începe să curgă înainte de data decesului sau, după caz, de data în care a încetat existența juridică a proprietarului, respectiv înainte de data înregistrării declarației de renunțare la proprietate, chiar dacă intrarea în posesia bunului s-a produs la o dată anterioară.

#### **Uzucapiunea mobilă**

Posesorul sub nume de proprietar dobândește dreptul de proprietate prin posesia bunului:

a) timp de 3 ani, dacă posesorul a dobândit bunul cu titlu oneros și, pe toată durata posesiei, a posedat cu bună-credință;

b) timp de 5 ani, dacă posesorul a dobândit bunul cu titlu gratuit și, pe toată durata posesiei, a posedat cu bună-credință;

c) timp de 10 ani, în celelalte cazuri.

*Notă.* Posesorul care invocă uzucapiunea de bună-credință se prezumă că a început să posede din data actului sau survenirii altui temei pe care își justifică îndreptățirea.

*Excepție.* Persoana care a intrat în posesia bunului mobil prin sustragere nu dobândește dreptul de proprietate în temeiul prezentului articol. De asemenea, uzucapiunea prevăzută de prezenta normă nu se aplică bunurilor mobile asupra cărora dreptul de proprietate



se dobândește, conform legii, prin înregistrarea într-un registru de publicitate cu caracter constitutiv.

**Particularitatea uzucapiunii asupra bunurilor culturale mobile.** Deși Codul civil nu oferă o noțiune expresă a bunurilor culturale mobile, aceasta poate fi formulată pe baza prevederilor Legii nr. 280/2011 [4], în special cele de la art. 2 lit. a) ce definesc *patrimoniul cultural național mobil*.

Din conținutul acestora deducem, fără niciun fel de îndoială, că bunurile culturale mobile sunt bunurile clasate în patrimoniul cultural național cu valoare deosebită sau excepțională istorică, arheologică, documentară, etnografică, artistică, științifică și tehnică, literară, cinematografică, numismatică, filatelice, heraldică, bibliofilă, cartografică, epigrafică, estetică, etnologică și antropologică, reprezentând măturii materiale ale evoluției mediului natural și ale relației omului cu acest mediu, ale potențialului creator uman.

Așadar, în materie de uzucapiune, potrivit art. 530 al CC, în cazul în care bunul constituie un bun cultural mobil, posesorul nu poate dobândi dreptul de proprietate în temeiul art. 523, 524 sau 529 înainte de expirarea termenului de 30 de ani din momentul în care:

- a) bunul cultural mobil care a intrat pe teritoriul Republicii Moldova a părăsit teritoriul statului străin cu încălcarea legii aplicabile; sau
- b) proprietarul bunului cultural mobil a pierdut posesia bunului pe teritoriul RM.

În cazul bunurilor culturale mobile care aparțin cultelor sau părților lor componente, termenul necesar uzucapiunii va fi de 75 de ani.

#### **Posesiunea necesară uzucapiunii (posesiunea utilă sau calitățile posesiei)**

Cu excepția cazurilor expres prevăzute de lege, nu poate produce efecte juridice decât posesiunea utilă. Până la proba contrară, pose-

siunea este prezumată a fi utilă (art. 532 alin 1 CC).

#### **Se consideră utilă (necesară uzucapiunii):**

**Posesia continuă** - exercitată de către posesor cu intermitențe normale în raport cu natura bunului. De asemenea, posesia se consideră continuă dacă s-a pierdut fără voia posesorului, cu condiția că este restituită în interiorul termenului de 1 an sau dacă, în decursul aceluiași termen, posesorul înaintează o acțiune în rezultatul căreia posesia este restituită (art. 532 alin. 3 CC).

**Exemplificarea intermitențelor normale în raport cu natura bunului:** posesorul unui teren agricol nu săvârșește acte materiale de exercitare a posesiei (arat, cultivat, semănat) în perioada de iarnă (noiembrie-martie), aceasta fiind considerată o intermitență (întrerupere) normală a posesiunii dictate de natura și destinația firească a bunului impusă de legea naturii.

**Prezumpția continuității.** În temeiul art. 488 al CC, dacă persoana a posedat bunul la început și la sfârșitul unei perioade, se prezumă că a posedat neîntrerupt pe parcursul întregii perioade.

**Concretizare.** Această normă nu trebuie înțeleasă în sensul că persoana a posedat la începutul și sfârșitul întregii perioade cerute pentru uzucapiune (3, 5, 10, 30 sau 75 de ani), ci începutul și sfârșitul intermitențelor normale ce au avut loc în interiorul acestei perioade.

**Sarcina probării discontinuității.** Având în vedere că continuitatea posesiunii se prezumă, sarcina probării discontinuității revine celui ce o invocă, de obicei, proprietarului bunului sau persoanelor interesate. Or, potrivit art. 532 alin. 7, discontinuitatea poate fi opusă posesorului de către orice persoană interesată. Spre exemplu, aceasta poate fi opusă de către moștenitorii defunctului, minorul aflat la întreținerea părinților sau persoana împuternicită printr-un

mandat în vederea gestionării și neadmiterii posesiei străine.

**Discontinuitatea posesiei. Efecte juridice.** Posesia este considerată discontinuă în cazul în care posesorul o exercită cu intermitențe anormale în raport cu natura bunului (art. 532 CC).

**Exemplu:** Posesorul exercită acte de stăpânire materială a terenului în 2007, apoi în 2012, și, în sfârșit, în 2017 considerând că a exercitat posesiunea timp de 10 ani. În acest caz calitatea posesiunii necesare uzucapiunii este contrazisă de viciul discontinuității.

**Efectele juridice ale discontinuității.** În cazul în care persoana a posedat un bun cu intermitențe anormale în raport cu natura bunului, posesia sa nu se întrerupe, ci poate continua începând cu data la care a încetat intermitența, evident, la calcularea termenului se ia în considerare doar perioada de după intermitență. Or, potrivit art. 532 alin. 9 CC, odată cu încetarea viciului posesiei aceasta devine utilă.

#### **Întreruperea posesiunii. Temeiuri și efecte juridice**

**Regulă.** Cursul termenului necesar pentru invocarea uzucapiunii (prescripția achizitivă) nu poate începe, iar dacă a început nu poate continua, în perioada în care este suspendată curgerea termenului de prescripție extinctivă a acțiunii de revendicare.

**Notă.** Împrejurarea că proprietarul nu cunoaște unde se află bunul mobil nu împiedică începerea cursului și nici nu suspendă cursul termenului, dacă posesia nu este clandestină.

**Posesiunea se consideră întreruptă în cazul:**

- întrunește temeiurile ce duc la suspendarea termenului de prescripție (art. 533 alin. 1, art. 398 CC);

**Exemplu:** proprietarul face parte din rândul forțelor armate puse pe picior de război; înaintarea acțiunii în revendicare este imposibilă din



motive de forță majoră; între proprietar și posesor se desfășoară un proces de mediere în condițiile Legii cu privire la mediere.

▪ Înaintarea unei acțiuni în revendicare față de persoana care posedă bunul sub nume de proprietar sau, după caz, în rectificarea registrului de publicitate față de persoana care posedă sub nume de proprietar sau față de posesorul mijlocit, cu condiția că acțiunea se admite. În acest caz, cursul prescripției se întrerupe numai față de persoana care a înaintat acțiunea.

#### **Efectele juridice ale întreruperii posesiei necesare uzucapiunii.**

Deși la alin. 3 al art. 533 CC se spune expres că în cazul în care cursul prescripției extinctive a fost întrerupt, timpul scurs până la întrerupere nu se calculează, iar după întrerupere poate să înceapă un nou termen, totuși în alin. 2 al aceleiași norme se mai spune că cursul prescripției se întrerupe numai față de persoana care a înaintat acțiunea.

În aceste împrejurări apare întrebarea la care ar trebui să găsim un răspuns. Evident, aici ne-am întrebat de ce termenul scurs până la întrerupere nu se calculează, în condiția în care întreruperea prescripției achizitive privește doar pe proprietar, nu și pe posesor? Pentru a înțelege sensul coroborat al acestor două norme, trebuie să începem explicația de la faptul că întreruperea operează doar față de proprietar și, evident, nu afectează pe posesor, doar atunci când acțiunea în revendicare este respinsă de către instanță. La această idee a recurs legiuitorul, credem noi, în circumstanțele în care, tot la alin. 2 al art. 533 menționează în prima parte a frazei că, în general, cursul termenului necesar pentru invocarea uzucapiunii se întrerupe, dacă a fost înaintată o acțiune de revendicare față de persoana care posedă sub nume de proprietar sau față de posesorul mijlocit, evitând să explice că în cazul respingerii acțiunii, încetarea (întreruperea pe durata

examinării acțiunii) în cazul în care aceasta este respinsă nu afectează pe posesor. Posesiunea în acest caz rămânând neîntreruptă. Din acest considerent, credem că legiuitorul la elaborarea normei de la art. 533 alin. 2 CC, trebuia să concretizeze că: „.....cursul prescripției se întrerupe numai față de persoana care a înaintat acțiunea în cazul în care aceasta ulterior a fost respinsă de instanță”.

**Distincția între discontinuitate și întreruperea posesiei.** Între discontinuitatea posesiunii și întreruperea acesteia există o esențială deosebire, anume: în ce privește natura și efectele lor în parte. Discontinuitatea fiind un viciu al posesiei, iar întreruperea un temei (cauză) al încetării posesiunii ca urmare a revendicării bunului de către proprietar. Prin urmare, întreruperea posesiei, de obicei, este independentă voinței posesorului, ea intervine în tot cazul la inițiativa proprietarului, indiferent de ce nu ar face posesorul pentru a o menține. În schimb, faptul admiterii intermitenței anormale, în tot cazul poate fi reproșată doar posesorului.

**Posesia pașnică** – atunci când posesia este dobândită și conservată fără săvârșirea actelor de violență fizică sau morală din partea posesorului. Adică, intrarea în posesia bunurilor și exercitarea acesteia pe întreaga perioadă necesară uzucapiunii nu trebuie să fie contrară voinței adevăratului proprietar sau a persoanei îndreptățită să dobândească acest drept (ex. moștenitorul).

**Prezumția posesiei consimțite.** În lipsa acordului expres al proprietarului, consimțământul său referitor la admiterea exercitării posesiunii de către un terț îndreptățit, poate fi obținut de la o altă persoană decât proprietarul (în cazul în care cel ce dispune afirmă că are acest drept) sau subînțeleasă (prezumată) în urma unei examinări diligente, necesare în raporturi civile, a temeiurilor îndreptățirii sale.

#### **Condițiile considerării intrării și exercitării posesiei prin acțiuni neinterzise de lege**

*Posesorul a constatat dezinteresul proprietarului sau persoanelor îndreptățite față de bunul din natura și împrejurările în care acesta se află.*

Eventualul posesor, care intenționează a exercita o posesiune de fapt, chiar de este de reacreditare (nu are un just titlu pentru a-i permite posedarea), poate intra în posesia bunului altuia, doar dacă din semnele exterioare ale bunului, raportate la natura, destinația și starea sa, va deduce cu certitudine dezinteresul proprietarului față de acel bun, lipsa acestuia (în caz deces, renunțare la drept de proprietate, bunul nu are înregistrare primară pe numele cuiva). Posesiunea va fi considerată utilă uzucapiunii și în cazul în care posesorul nu a solicitat de la autorități care au în gestiune registrele publice, informații despre situația juridică a bunurilor, atâta timp cât legea nu-l obligă.

*Acțiunile săvârșite în scopul intrării în posesia bunului nu trebuie să întâlnească un obstacol, o interdicție evidentă din partea proprietarului sau persoanelor împuternicite de acesta.* Deci, acțiunile posesorului în scopul intrării în posesia bunului ce aparține altuia nu trebuie să întâlnească niciun obstacol fizic ce ar exprima interzicerea accesului la bunurile sale.

Prin obstacol fizic s-ar înțelege orice îngrijire (construcția unui gard, marcaj, semne de hotar, etc.) blocare a accesului (instalarea unei porți, uși, blocarea acesteia cu lacăte, zăvoare, lanțuri, etc.) sau semnalizare în alt mod despre voința de a nu intra nimeni în ogradă, casă sau teren în perioada când proprietarul este plecat.

*Acțiunile de intrare în posesia bunului altuia nu constituie o încălcare a legii.* În acest context, ținem să precizăm că posedarea unui bun mobil sau accesul în imobilul sau pe terenul proprietarului fără



consimțământul expres al acestuia nu constituie o încălcare a legii, dacă nu au fost săvârșite fapte ce s-ar califica drept infracțiune (art. 179, art. 193 CP) sau altă încălcare a drepturilor subiective civile (tulburarea posesiei, deposedarea).

*Actele de intrare în posesia bunurilor altuia fără consimțământul expres își au fundamentul juridic în norme exprese sau cele aplicabile prin analogia legii.* În acest sens, însăși legea fundamentală, cu titlu de excepție, admite pătrunderea sau rămânerea în domiciliul sau în reședința unei persoane fără consimțământul acesteia pentru înlăturarea unei primejdii care amenință viața, integritatea fizică sau bunurile unei persoane.

De fapt, după aceeași logică se construiește și gestiunea de afaceri (art. 1966 CC) potrivit căreia persoana care, fără a avea mandat sau fără a fi obligată în alt fel (gerant), acționează cu intenția predominantă de a fi de folos altuia fără știrea acestuia (gerat), trebuie să dea dovadă de diligența unui bun proprietar și să acționeze în conformitate cu interesele geratului, luând în considerare voința reală sau prezumtivă a acestuia. În aceleași împrejurări juridice persoana poate accede în bunul imobil ce aparține altuia, poate exercita stăpânirea faptică asupra unui bun prin posedarea în scopul salvării lui de la degradarea ce s-ar produce din cauza indiferenței manifestate de către proprietar, și care are să afecteze, în caz contrar, un interes public (denaturarea aspectului estetic al unei zone urbane, prăbușirea peste alt imobil, degradarea calităților solului prin neprelucrare, etc.). Or, instituția uzucapiunii, așa cum de fapt, și cea a ocupațiunii, bunului găsit, gestiunii de afaceri se întemeiază pe același principiu – dreptul de a exercita posesiunea faptică asupra bunului ce aparține cu drept de proprietate altei persoane fără consimțământul expres al acestuia.

*Posesorul este predispus să întoarcă posesia adevăratului proprietar în orice moment*

Posesiunea este una pașnică atunci când posesorul este gata să restituie posesia în orice moment, la cererea proprietarului sau a unei persoane împuternicite de către acesta, nu creează unele impedimente și nu se opune proprietarului (devenit prin succesiune sau când autoritatea publică dobândește dreptul de proprietate asupra bunului la care proprietarul a renunțat expres).

Posesiunea în acest caz considerându-se pașnică până în momentul refuzului de a ceda posesiunea adevăratului proprietar, chiar dacă posesorul este de bună-credință.

*Situație când violența nu constituie un viciu al posesiei.* Violența nu reprezintă un viciu atunci când posesorul face uz de ea, în timpul posesiunii, pentru a respinge cu forța tulburările aduse de un terț, dacă intrarea în posesiune a fost pașnică [6, p. 96].

*Acțiuni necesare și permise posesorului în caz de tulburare a posesiei sale.* În cazul tulburării posesiei de către terți, posesorul urmează să apeleze la justiție pentru a solicita încetarea tulburărilor. Acesta trebuie să se abțină de la acțiuni violente în scopul conservării posesiei sau de la acțiuni violente posterioare deposedării, pentru a nu depăși limitele autoapărării prevăzute la art. 492 alin. 2 CC – mijloacele de autoapărare a posesiei se limitează la măsuri imediate și proporționale necesare pentru recuperarea bunului sau încetarea ori prevenirea deposedării sau tulburării, precum pentru înlăturarea uzurpatorului din bunul imobil.

*Caracterul relativ al violenței.* Violența, ca viciu al posesiunii este una relativă. Or, potrivit art. 532 alin. 9 CC, posesiunea viciată devine utilă îndată ce viciul încetează.

*Posesia publică* – este posesiunea exercitată în văzul tuturor, fără a fi ascunsă (clandestină) față de

terți, în principal, față de proprietar.

*Excepție.* Nu constituie viciu al posesiei (clandestinitatea) faptul că posesorul nu a exercitat posesia în văzul proprietarului în cazul în care primul nu cunoaște identitatea sau locul aflării ultimului. Or, eventualul posesor nu este obligat să identifice și să caute pe proprietar numai pentru a-i arăta acestuia că exercită posesia asupra bunului său în mod deschis.

*Notă.* Viciul clandestinității are un caracter relativ.

*Posesia neprecară* – este posesiunea exercitată sub nume de proprietar. Cu alte cuvinte, persoana trebuie să posede bunul pentru sine, comportându-se față de el ca un adevărat proprietar, fără a avea un titlu (contract de locațiune, arendă, depozit).

*Explicația faptului în care persoana posedă sub nume de proprietar chiar dacă dreptul său este înregistrat într-un registru de publicitate*

Atunci când persoana posedă un bun fără a deține calitate de locatar, arendaș, depozitar sau uzufructuar, comportându-se față de acel bun ca un adevărat proprietar, deoarece a dobândit acest drept în baza unui act juridic translativ de proprietate, iar ulterior s-a constatat că respectivul act suferă de un viciu juridic (este încheiat de o persoană care nu avea acest drept) întrunind toate elementele necesare considerării posesiunii (*corpus* și *animus*), sub aspect factual, acesta exercită posesiunea asupra bunului sub nume de proprietar.

*Intervertirea precarității.* Atunci când are loc o schimbare (transformare) a titlului în baza căruia persoana posedă bunul, se produce o intervertire a posesiunii din precară în neprecară.

*Exemplu.* Dacă după expirarea termenului contractului de locațiune, locatarul posedă în continuare bunul în lipsa titlului de locatar, posesiunea sa se transformă



din precară în posesiune utilă (sub nume de proprietar), evident dacă în contract se menționează că după expirarea termenului pentru care a fost încheiat raportul contractual nu se prelungește în mod automat.

*Intervertirea posesiunii de fapt în posesiune de drept (atribut al dreptului de proprietate)*

Dacă persoana a posedat bunul sub nume de proprietar (fără a avea un just titlu), iar după expirarea termenilor prevăzuți pentru uzucapiune, a dobândit dreptul de proprietate asupra bunului, atunci are loc o interventivă a posesiunii de fapt într-o posesiune de drept.

**Procedura judiciară în constatarea uzucapiunii extratabulare.** După cum se observă din titlul subiectului de față, ne referim la procedura judiciară în constatarea doar a uzucapiunii extratabulare, deoarece în cazul uzucapiunii în temeiul registrului de publicitate dobânditorul are deja înregistrat dreptul său real asupra bunului. În această situație doar adevărul proprietar poate cere în instanță declararea nulității actului juridic în temeiul căruia a fost înregistrat dreptul dobânditorului, de a contesta dreptul dobânditorului asupra bunului înregistrat, de a cere radierea din registru a înscrierilor, iar sarcina probării neîntrunirii condițiilor uzucapiunii revine tot proprietarului. Alta este situația în cazul uzucapiunii extratabulare, unde dreptul de proprietate asupra unui bun imobil sau mobil poate fi înregistrat în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul art. 420, doar în temeiul *hotărârii judecătorești prin care se constată uzucapiunea.*

În acest sens, după cum era și firesc, Proiectul cu privire la modificarea și completarea Codului civil, pentru asigurarea unei continuități în reglementare, prevede și modificarea Codului de procedură civilă, preconizând completarea Capitolului XXXII ce va fi intitulat:

lat: „Uzucapiunea dreptului contrar cuprinsului registrului de publicitate”. Aici urmează a fi descrisă întreaga procedură în constatarea de către instanța de judecată a posesiei exercitate în condițiile și termenii ceruți de lege, pentru ca ulterior să emită o hotărâre ce va servi temei al înregistrării dreptului de proprietate în favoarea posesorului sub nume de proprietar.

**Distincția între instituția dobândirii de bună credință și uzucapiune.** După o privire superficială asupra instituției uzucapiunii, de multe ori când se pune întrebarea dacă între aceasta și instituția dobândirii dreptului asupra unui bun prin intrarea de bună-credință în posesia lui prevăzută la art. 523 și art. 527, există vreo diferență? spunem că da, sunt instituții diferite, arătând următoarele trăsături distincte:

✓ în cazul dobândirii de bună-credință a dreptului asupra bunului nu se cere ca acesta să fie posedat o anumită perioadă de timp, pe când în cazul uzucapiunii, posedarea unei perioade îndelungate (3, 5, 10, 30, 75 de ani) ține de esența sa;

✓ dreptul asupra bunului, în cazul uzucapiunii, poate fi dobândit atât cu titlu oneros, cât și cu titlu gratuit, pe când în cazul dobândirii dreptului de bună-credință, acesta trebuie să fie doar cu titlu oneros;

✓ dacă în cazul dobândirii de bună-credință, această calitate este determinantă pentru generarea efectelor juridice, atunci posesiunea pentru uzucapiune produce efecte juridice în cazul în care aceasta este de rea-credință, impunându-se un termen mai îndelungat (10 ani);

✓ uzucapiunea asupra imobilelor se poate realiza și în lipsa înregistrării dreptului posesorului într-un registru public (uzucapiunea imobiliara extratabulară), iar dobândirea de bună-credință a bunului imobil are loc doar în cazul în care acesta anterior a fost înscris într-un registru de publicitate.

## Referințe bibliografice

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. Legea nr. 280 din 27.12.2011 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil. Monitorul Oficial nr. 82-8427.04.2012.
5. G. Ardelean. Drept civil. Drepturile reale principale. Teoria generală a obligațiilor. Ed. Cartea Militară, Chișinău, 2018.
6. S. Baieș, A. Băieșu, V. Cebotari, I. Crețu, V. Volcinschi. Drept civil. Drepturile reale. Teoria generală a obligațiilor. Ed. Cartier, Chișinău, 2005.
7. G. Boroi, C.A. Angheliescu, B. Nazat. Cours de drept civil. Drepturi reale principale. București, 2013.
8. Ben Depoorter. Adverse possession. Property Law and Economics. Encyclopedia of Law and Economics, Vol. V, Ed. Boudewijn Bouckaert, Northampton, Massachusetts.
9. Christopher Columbus Langdell. *A summary of equity pleading*. C.W. Sever and Company. Cambridge, 1883.
10. Henry W. Ballantine. *Title by Adverse possession*. Harvard Law Review, London, 1918.

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

Recenzent:  
Igor TROFIMOV  
doctor în drept  
conferențiar universitar  
Academia „Ștefan cel Mare” a  
Republicii Moldova