

CALITĂȚILE SI VICIILE POSESIEI

Ursu Viorica, lector superior la Catedra Drept Patrimonial al FCGC, Universitatea Tehnica din Moldova, magistrul în drept

Natalia Trofimov, lector superior la Catedra „Drept Patrimonial” FCGC, Universitatea Tehnica din Moldova, doctorand, magistrul în drept

Abstract: Prin posesia unui bun se înțelege acea stare care arată nu doar o simplă influență fizică asupra bunului, ci o asemenea influență de natură a exclude oricare alta. Sunt cel puțin două motive pentru care a fost aleasă pentru analiză anume această instituție: în primul rând pentru că instituția respectivă este nouă pentru legislația Republicii Moldova; și în al doilea rând pentru că instituția posesiei este una din cele mai controversate instituții ale dreptului civil.

Cuvinte cheie: posesia, calitățile posesiei, dobândirea proprietății prin uzucapiunea, posesia să fie continuă, posesie este neîntreruptă, posesie pașnică, posesia să fie sub nume de proprietar, posesia este discontinuă, posesie este violentă, posesia este clandestină, precaritatea.

Sunt calități ale posesiei acele condiții care fac ca o posesie să fie utilă. Calitățile posesiei trebuie considerate împreună, în sensul că lipsa măcar a uneia din ele face ca posesia să fie viciată.

Pentru ca o posesie să fie utilă ea trebuie să aibă următoarele calități:

- a) să fie continuă;
- b) să fie neîntreruptă;
- c) să fie pașnică;
- d) să se exercite sub nume de proprietar.

a) Posesia să fie continuă. Pentru a duce la dobândirea proprietății prin uzucapiunea, posesia trebuie să fie continuă, adică este necesar ca bunul să fie stăpânit fără întreruperi anormale în raport cu natura bunului.

Continuitatea nu presupune uzul neconținut și fără răgaz a bunului; pentru ca o posesie să fie continuă și implicit utilă ea trebuie să se manifeste prin acte repetate la distanțe normale specifice naturii bunului posedat. Așadar, destinația economică a lucrului, natura, utilitatea ce se așteaptă de la stăpânirea lucrului determină normalitatea în interminență; dacă interminența în posesie nu este normală în raport cu acest element, suntem în prezența unei discontinuități și avem a face cu o posesie viciată.

Din moment ce o posesie a fost dobândită nu este necesar ca ea să fie exercitată neapărat în mod material printr-o ocupație reală sau printr-un contact material cu obiectul asupra căreia se exercită cât nimeni nu se instalează în acea posesiune. Totuși, continuitatea nu se află în mâinile unui terț, ea stă mai degrabă, la îndemâna posesorului. Acesta este unul din elementele ce face deosebirea dintre o posesiune continuă și una neîntreruptă.

Pentru ca posesia să fie continuă legea cere ca aceasta să fie exercitată fără interminențe anormale în raport cu natura bunului. Dar nu putem vorbi, în acest caz, de anumiți indicatori mai mult sau mai puțin stabili ai normalității, de aceea s-a afirmat că continuitatea și interminența sunt chestiuni de apt și sunt lăsate la aprecierea instanței de judecată.

Lipsa continuității indică de cele mai multe ori la lipsa bunei credințe, pentru că un posesor ce se crede proprietar tinde la culegerea permanentă a foloaselor pe care i le oferă bunul posedat or, continuitatea în posesiei nu este altceva decât grija permanentă adresată unui lucru. Deci, în aprecierea continuității, judecătorul va trebui să intuiască care ar fi fost acțiunile unui proprietar pomenit într-o situație similară.

În fine, proba lipsei de continuitate va fi mult mai dificilă în cazul mobilelor decât în cazul imobilelor.

b) Posesia să fie neîntreruptă. O posesie este neîntreruptă atâta timp cât în exercitarea ei nu intervine un altul. Am văzut anterior că posesia nu încetează chiar dacă apar momente de discontinuitate. Însă o posesie neîntreruptă nu se confundă cu o posesie continuă, între acestea există o serie de deosebiri evidente. În primul rând, o posesie discontinuă nu înseamnă neapărat o posesie întreruptă; discontinuitatea nu este în măsură să înlăture posesia. Întreruperea însă duce la pierderea posesiei, de aceea s-a menționat că ea nu este un simplu viciu al posesiei, ci înseamnă însăși absența acesteia. Tot în acest sens s-a afirmat că discontinuitatea este o boală a posesiei, pe când întreruperea este moartea ei. În al doilea rând, continuitatea posesiei este opera posesorului însuși, care prin fapta sa proprie poate să facă posesia discontinuă folosind

lucrul în mod neregulat, în timp ce întreruperea se realizează numai prin fapta unui terț, care duce la încetarea posesiei.

Neîntreruperea la fel ca și continuitatea sunt prezumate întotdeauna pentru că posesorul actual care probează că a posedat într-un moment dat mai înainte, este presupus că a posedat tot timpul intermediar fără însă ca aceasta să împiedice proba contrară.

c) Posesia să fie pașnică. Prin posesie pașnică se înțelege acea posesie care nu se fondează pe acte de violență fizică sau psihică.

Așadar, posesia trebuie să nu fie începută sau conservată prin acte de violență fizică sau psihică. În alte cuvinte, posesia poate produce efecte juridice doar dacă nu a fost tulburată pe tot parcursul ei. Nu se consideră a fi tulburată însă, acea posesie menținută prin acte de violență ușoară-care sunt în măsură să ducă la deposedarea de bun.

S-a apreciat că posesia, în cazul titlului de proprietate viciat datorită violenței este o posesie pașnică și netulburată prin ea însăși, care conduce la prescripția achizitivă. Însă această opinie trebuie tratată cu atenție pentru că, pe de o parte în cazul dat funcționează regulile cu privire la prescripția extintivă, iar pe de altă parte acesta ar fi un caz în care s-ar putea pune la îndoială însăși buna credință a posesorului.

Ca și în celelalte cazuri posesia este prezumată a fi pașnică până la proba contrară. Însă, totodată, trebuie avut în vedere și faptul că violența este un indiciu foarte puternic al relei credințe. Această mențiune este importantă prin faptul că violența este un viciu temporar, în sensul că îndată ce acesta încetează posesia devine utilă. Or, reaua credință va fi întotdeauna pentru instanța de judecată un motiv de respingere a cererii de recunoaștere a dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune.

d) Posesia să fie sub nume de proprietar. S-a arătat că în teoria clasică a lui Savigny, posesia trebuie să dispună de două elemente: unul material și altul intențional. Din acest punct de vedere cel ce exercită acte de stăpânire materială nu este decât un simplu detentor, dacă nu are în același timp și elementul intențional. Așadar, din acest punct de vedere cel ce nu stăpânește sub nume de proprietar nu este nici măcar un posesor. Pentru teoria clasică deci acest element este de prisos.

Dacă privim lucrurile de pe poziția teoriei obiective ale lui Ihering, lucrurile stau astfel, pentru că aici accentul se pune în totalitate pe elementul material. Așadar, pentru această teorie condiția unei posesii exercitate sub nume de proprietar capătă cu totul alte contururi; lipsa elementului intențional nu mai este privit ca o condiție ce exclude posesiune.

Din acest punct de vedere, legea poate fi interpretată altfel decât se face în mod tradițional.

Astfel, am putea folosi cu succes aceste dispoziții legale într-u eliminarea confuziilor. Se știe că și cel ce a găsit un bun este un posesor chiar dacă nu-și exercită posesiunea sub nume de proprietar. În aceste condiții am putea afirma că prin aceste reglementări legea evită confuziile în ceea ce privește regulile aplicabile acestor moduri distincte de dobândire a dreptului de proprietate.

Viciile posesiei

După cum s-a arătat pentru a produce efecte juridice este necesar ca posesia să fie utilă, adică neviciată. Aceasta înseamnă că simplul fapt al posesiei nu este suficient pentru a produce efecte juridice, dar este necesar ca posesia să mai fie însoțită și de o serie de calități.

Așadar, pentru a putea vorbi de un fenomen de care este preocupată legea, posesia trebuie să îndeplinească două condiții:

1. Să existe
2. Să nu fie viciată.

Sunt vicii ale posesiei acele elemente care deși nu duc la încetarea ei, împiedică totuși producerea unor efecte juridice. Din acest punct de vedere viciile posesiei constituite contrariul fiecăreia dintre calitățile pe care trebuie să le întrunească aceasta. În consecință viciile posesiei așa cum rezultă expres din prevederile C. civ. sunt:

- a) Discontinuitatea
- b) Violența
- c) Clandestinitatea
- d) Precaritatea

Înainte de a trece la analiza fiecărui viciu în parte trebuie făcută o remarcă: pentru ca o posesie să se considere viciată nu este necesar ca aceasta să conțină toate viciile, pentru a fi lipsită de efecte fiind suficient unul din ele. Aceasta totodată nu înseamnă că o posesie nu înseamnă să fie afectată concomitent de mai multe vicii. Astfel, o posesie clandestină poate fi în același timp și discontinuă și violentă.

a) Discontinuitatea posesiei.

Posesia este discontinuă atunci când posesorul o exercită în mod neregulat, adică cu interminențe anormale în raport cu natura bunului. Din această noțiune pot fi desprinse două concluzii importante. În primul rând o posesie discontinuă nu înseamnă neapărat lipsa acesteia. Deci, discontinuitatea posesiei nu se confundă cu întreruperea acesteia. Iar în al doilea rând discontinuitatea trebuie apreciată pornind de la situația reală. O posesie chiar și discontinuă nu va putea fi apreciată ca atare dacă, ținând cont de împrejurările de fapt, interminența va putea fi considerată normală. Așa spre exemplu, în caz de calamitate naturală posesia va trebui considerată continuă pentru că în acest caz interminența este normală. Deci continuitatea nu exclude interminența în stăpânirea lucrului dacă natura lucrului o impune și dacă interminența poate fi considerată normală pornind de la anumite împrejurări obiective. În cele din urmă instanța de judecată va trebui să pornească în aprecierea discontinuității de la acțiunile posesorului însuși, împrejurările obiective neputând fi luate în calcul în acest caz.

În ceea ce privește sarcina probei discontinuității, aceasta incumbă celui care pretinde că posesia sa a fost lovită de acest viciu.

Viciul discontinuității are următoarele caractere juridice:

- a) Este temporar, ceea ce înseamnă că el încetează dacă actele de stăpânire devin regulate potrivit naturii lucrului;
- b) Este absolut în sensul că poate fi invocat de orice persoană interesată;
- c) Se aplică de regulă în cazul posesiei nemișcătoarelor, de îndată ce în privința bunurilor mobile operează de cele mai multe ori regula conform căreia posesia de bună credință are valoarea unui titlu de proprietate.

b) Viciul violenței

Se spune că o posesie este violentă atunci când este tulburată adică când este fundată sau conservată prin acte de violență. Violența poate fi atât fizică, cât și psihică.

Din redactarea textului legal, rezultă o confuzie. Pe de o parte nu este suficient ca o posesie să fie începută în mod pașnic, ea mai trebuie să fie menținută astfel, iar pe de altă parte posesia este considerată violentă doar atunci când violența vine chiar de la posesor.

În aceste condiții este neclar dacă posesia va fi considerat vicioasă doar în cazul unei violențe active sau și în cazul unei violențe pasive, adică atunci când posesorul vine în apărarea stăpânirii sale legale.

S-a amos aproape în unanimitate că violența pasivă din partea posesorului, când atacul violent provine din partea unui terț nu este de natură a vicia posesia. O altă soluție ar avea drept rezultat de a oferi terțului interesat puțința ca pe calea exercitării unor acte violente să determine vicierea posesiei deși posesorul aflat într-o adevărată legitimă apărare, nu a avut nici o inițiativă violentă nici în dobândirea și nici în conservarea posesiei.

Este clar ca asemenea neclarități nu ar trebui să-și găsească loc într-o legiuire având în vedere realizările doctrinei și practicii îndelungate a țărilor cu o bogată tradiție în această materie. Pornind de la aceste observații se impune imperios reconsiderarea acestor prevederi legale în favoarea unor reglementări care nu ar admite confuzia.

Viciul violenței prezintă următoarele caractere juridice:

- a) Este realtiv în sensul că poate fi invocat numai de către cel împotriva căruia s-a exercitat violența. Față de celelalte persoane posesia nu este reflectată de acest viciu;
- b) Este temporar, ceea ce înseamnă că, de îndată ce violența a încetat, posesia redevine utilă;
- c) Se aplică atât în privința posesiei mișcătoarelor, cât și a bunurilor mișcătoare.

c) Clandestinitatea

Pentru ca o posesie să fie utilă se mai cere ca aceasta să fie publică, adică să se exercite pe fașă, așa cum ar exercita-o un proprietar. Atunci când posesia nu este publică ea este lovită de viciul clandestinității.

Posesia este clandestină atunci când posesorul o exercită în ascuns de adversarul său, încât acesta nu este în stare de a putea să o cunoască. Nu înseamnă că posesia este clandestină atunci când adversarul posesorului putea să o cunoască ținând cont de împrejurările de fapt.

Clandestinitatea se poate percepe relativ ușor în cazul bunurilor mobile. În cazul imobilelor însă ea este aproape de neînchipuit. Totuși au fost cunoscute cazuri în care și o posesie a imobilelor a fost considerată clandestină.

Clandestinitatea este un viciu relativ pentru că el poate fi invocat numai de către cel față de care posesia a fost exercitată pe ascuns.

Deasemenea, acesta este un viciu temporar deoarece încetează de îndată ce posesia a devenit publică. În același timp, trebuie de reținut că o posesie clandestină poate fi în același timp și una de rea credință. În acest mod din urmă caz posesia nu are cum să producă efecte juridice.

d) Precaritatea

Deși Codul civil tratează precaritatea în rândul viilor posesii, în realitate, precaritatea este mai mult decât atât, este lipsa însăși a posesiei.

Ceea ce este caracteristic pentru precaritate este faptul că actele sau faptele materiale de folosință sau de putere asupra lucrului sunt săvârșite nu pentru sine, ci pentru alt cineva.

Trebuie de menționat că uneori Codul civil când se referă la exercitarea numai a stăpânirii în fapt a lucrului de către detentor precar, folosește termenul de posesie precară.

Deși este mai mult decât un viciu, precaritatea se poate transforma în anumite condiții într-o veritabilă posesie.

Transformarea precarității în posesie se poate produce în următoarele cazuri:

a) Când deținătorul lucrului primește cu bună credință de la o a treia persoană, alta decât adevăratul proprietar, un titlu translativ de proprietate în privința lucrului ce deține. De exemplu, locatarul unui imobil cumpără bunul închiriat de la cel pe care în consideră că este moștenitor al proprietarului de la care închiriasse bunul, deși calitatea de moștenitor nu corespunde realității. Din momentul cumpărării, locatarul începe a avea o posesie veritabilă, deși devine din detentor precar, posesor.

b) Când deținătorul lucrului neagă dreptul celui de la care ține posesiunea prin acte de rezistență la exercițiul dreptului său. Astfel, de exemplu, locatarul unui bun, socotind că are suficiente motive să se considere pe sine drept proprietar al lucrului, refuză a mai plăti chirie celui care i l-a închiriat, notificându-i aceasta, precum și faptul că se consideră el proprietar; astfel, încetează calitatea de detentor, fiind înlocuită cu cea de posesor. Actele de rezistență din partea detentorului trebuie să fie circumstanțiate și să nu lase nici un fel de îndoială asupra schimbării intervenite în stăpânirea lucrului.

Un alt exemplu de intervertire a precarității pe acte de rezistență este acela al unui moștenitor care, stăpânind un bun succesorial aflat în diviziune, printr-o manifestare exterioară a sa a demonstrat că a înțeles să transforme posesia din comună în exclusivă, adică s-a produs o intervertire de fapt a posesiei.

c) Când deținătorul strămută posesiunea lucrului, printr-un act cu titlu particular translativ de proprietate la altul care este de bună credință. Cumpărătorul de bună credință începe a-l stăpâni în calitate de posesor, deși ce-l care i l-a transmis avea numai calitatea de detentor precar.

De această dată însuși detentorul, prin fapta sa, procură terțului calitatea de posesor, datorită bunei credințe a acestuia din urmă.

d) Când transmisiunea posesiunii din partea deținătorului la altul se face printr-un act cu titlu universal, dacă acest succesori universal este de bună credință. Este cazul moștenitorului care, primind o succesiune consideră, de bună credință fiind, că un bun asupra căruia defunctul avea numai o detenție precară, s-ar fi aflat în preorieatea acestuia.

În fine, deși nu este vorba de un veritabil viciu, posesia nu va putea să producă efecte juridice utilă fiind dacă un bun dreptul asupra căruia se transmite efect al înregistrării nu a fost înregistrat de către un dobânditor de bună credință, prin folosirea îndelungată în intervalul de timp prevăzut de lege.

Această definiție a fost supusă criticii înainte de a fi apărut. Este vorba despre observațiile critice făcute de literatura română de specialitate la adresa definiției oferite posesiei de către Codul civil român. Astfel, s-a arătat că termenul „folosință”, de care s-a făcut uz atât în lea română cât în definiția cu pricina, indică mai degrabă la o detenție precară decât la o posesie; iar o detenție precară nu poate să ducă în nici un caz la uzucapiune.

Dincolo de aceste critici, de care până la urmă, trebuie să ținem cont, observăm că autorii care au gândit această noțiune, ci nu au ținut cont de faptul că pentru a uzucapa avem nevoie nu doar de timp, dar și de late condiții neîndeplinirea cărora duce la imposibilitatea de uzucapa. O posesie viciată, oricât ar dura, nu valorează nimic pentru uzucapiune.

Aceeași greșală o face și I.P. Filipescu atunci când spune că uzucapiunea reprezintă prescripția prin care se deosebește dreptul real, acest drept dobândindu-se prin efectul posedării lucrului un timp determinat,

astfel încât starea de fapt se transformă în starea de drept. Ca și definiția precedentă și aici uzucapiunea este subordonată termenului, neglijându-se în tot restul condițiilor necesare unui posesor pentru a uzucapa. Dar autorul român, nu numai că confundă uzucapiunea cu o posesie îndelungată; prin această definiție el mai încearcă să transforme starea de fapt a posesiei în stare de drept. Or, posesia românească a fi un fapt indiferent de exercitarea de un proprietar sau de un simplu posesor; posesia nu se transformă în drept odată cu trecerea timpului, ea doar devine conformă dreptului și încetează a mai fi o simplă aparență.

Am încercat aici să arătăm, la modul cel mai general, care este rostul uzucapiunii; dar o instituție ca aceasta mai are nevoie și de o justificare, pentru că, așa cum am mai menționat, nevoia de ea nu este chiar atât de evidentă.

Nu este un secret faptul că atunci când se încearcă a justifica instituția uzucapiunii, întotdeauna se pornește de la argumentele aduse de C. von Savigny și R. Von Ihering. Valoarea concluziilor acestora este incontestabilă de vreme ce ideile lor capătă astăzi forma unor postulate. Despre acest adevăr ne vorbește chiar și faptul că cei mai reputați juriști români, au preluat și au împăcat cu succes argumentele inconfundabililor adversari: R.V. Ihering și C.von Savigny.

Iată deci, care sunt considerațiile pe marginea acestui subiect: „Dacă posesia conduce la proprietate și dacă legea îi recunoaște un efect atât de puternic, aceasta se datorează faptului că într-o societate organizată, în imensa majoritate a cazurilor, posesia nu este decât manifestarea materială a unui drept de proprietate legitim; însă dovedirea absolută adreptului de proprietate este grea, chiar și pentru adevăratul proprietar fiindcă acesta ar trebui să probeze validitatea tuturor transmisiunilor anterioare și succesive, din autor în autor, lucru imposibil în practică. Uzucapiunea simplifică situația: proprietarul se poate mărgini să dovedească cum că el și autorii săi au posedat un anumit timp, determinat de lege, odată această dovadă făcută, dreptul proprietarului este stabilit în mod absolut. Uzucapiunea simplifică astfel, în chiar interesul adevăratului proprietar, stabilirea dreptului său.

Pe lângă aceasta, în afară de existența unui drept legitim, interesul social cere ca posesia îndelungată să aibă drept efect atribuirea proprietății posesorului. Într-adevăr ordinea socială are interes ca situațiile de fapt de mult stabilite să nu poată și ușor zdruncinate, și posesia prelungită este tocmai una din aceste situații de fapt. Este adevărat că uneori posesorul este de rea credință și este lipsit de orice drept legitim, așa că uzucapiunea va profita unui uzurpator și va depuia pe adevăratul proprietar. Pe de o parte însă lucrul este rar în practică, iar pe de altă parte, chiar într-un asemenea caz, adevăratul proprietar nu merită o protecție deosebită, deoarece faptul că el a lăsat atâta vreme de posesor să posede fără a-și revendica lucrul, dovedește o excesivă nepăsare, puțin demnă de interes”.

Și totuși, necesitatea justificării uzucapiunii, a fost mai adâncă în trecut când timp de secole această instituție a făcut obiectul controverselor între aceia care vedeau în uzucapiune o instituție aparținând dreptului natural și aceia pentru care ea reprezintă mai degrabă un păcat, o încălcare a legilor divine.

Astăzi principiul însuși al uzucapiunii, pare a nu mai fi contestat de vreme ce ea este reglementată în majoritatea sistemelor de drept chiar din diferite familii. Aceasta constituie dovada că ea reprezintă o soluție pentru un timp de situații practice care o fac necesară, că ea răspunde unei necesități sociale comune în care își găsește justificarea.

Deci rațiunea uzucapiunii vine pe de o parte din necesitatea de a proteja proprietatea, și aici ea nu mai este un mod de dobândire a proprietății ci o consolidare a acesteia; iar pe de altă parte vine din ideea că legea nu mai suportă o aparență atât de înșelătoare.

Bibliografie

1. Legea Republicii Moldova. Codul civil. – nr. 1107 – XV din 06.06.2002. Monitorul Oficial al Republicii Moldova. – nr. 82 – 86/661 din 22.06.2002.
2. Ana Boar. Uzucapiunea. Prescripția, posesia și publicitatea drepturilor. Lumina, Lex, București, 1999.
3. C. Hamangiu, I. Rosetti Bălănescu, Al Băcioianu. Tratat de Drept civil român, Vol. I. Ed. All, București, 1996.
4. C. Hamgiu, I. Rosetti-Bălănescu, A. I. Băcioianu, Tratat de drept civil român, vol. II, Ed. All, București, 1998.
5. Cristiana Turuianu, Corneliu Turuianu, Dreptul de proprietate și alte drepturi reale. Practica judiciară adnotată, Editura All Beck, București, 1998.
6. Iosif R. Urs, Carmen Ilie-Todică, Drepturile reale. Doctrină. Aplicații. Practică., Ed. Oscar print, București, 2003.
7. Iosif R. Urs, Smaranda Angheni, Drept civil. Drepturile reale. Teoria generală a obligațiilor civile, vol. II, Ed. A II-a, Oscar Print, București, 2000.