

## REZUMATUL TEZEI DE DOCTORAT

### POSESIA

**Cuvinte- cheie: posesia, posesor, element material, element intenționat, posesie utilă, detenție precară, intervertire, bună- credință, just titlu, prescripție achizitivă, uzucapiune, tulburare de posesie.**

Posesia , ca stare de fapt, a făcut obiectul preocupărilor omenești încă din vremuri străvechi. Inițial, în dreptul roman era confundată cu proprietatea, ocupantul unui teren fiind posesor, dar în același timp, și proprietar. În timp, dreptul de proprietate se separă de ocupațiunea propriu- zisă , noțiunea posesiei separându-se de cea a proprietății.

În dreptul roman , posesia a apărut în legătură cu proprietatea publică. Ulterior, în timpul Republicii, noțiunea de posesie s-a extins și asupra lucrurilor susceptibile de proprietate privată. Privită ca un simplu raport de fapt, lipsită inițial de ocrotire juridică, începe ulterior să fie ocrotită pe calea interdictelor. Simpla stare de fapt devine generatoare de consecințe juridice; posesorul, prin simplul fapt că posedă, are mai multe drepturi decât neposesorul. Trebuia însă să întrunească două elemente: un element material, consând în stăpânirea lucrului și un element intenționat, constând în intenția de a stăpâni lucrul pentru sine. În lipsa celui de-al doilea element arătat suntem în prezența detenției – stare de drept, rezultată în principal din raporturi contractuale ( arendare, închiriere, comodat ș.a).

Rolul posesiei este unul din ce în ce mai important, fiind suficient să amintim că o posesie utilă reprezintă condiția principală a obținerii dreptului de proprietate. Ca urmare, ocrotirea juridică a acesteia s-a regăsit în fiecare epocă a istoriei. Am avut în vedere acest lucru în teza noastră. Cu atât mai mult cu cât, perioada în care am cercetat această temă a fost una deosebită, de trecere de la Codul civil de la 1865 la Noul Cod civil, intrat în vigoare la sfârșitul anului 2011. A constituit această trecere pentru noi o provocare, fiind astfel –probabil- printre primii autori ai unor studii referitoare la posesie așa cum este văzută în noua legislație. Nu putea însă lipsi studiul posesiei conform vechiului Cod civil

deoarece, încă ani buni de acum înainte, în procesele de uzucapiune ( ca efect al posesiei) se va aplica vechiul Cod civil, adică legea în vigoare la momentul începerii posesiei. Legea civilă nu retroactivează- după cum expres este prevăzut chiar în noul Cod civil-, astfel că, primele uzucapiuni care vor avea ca temei juridic noua legislație vor fi pe rolul instanțelor începând cu toamna anului 2016- pentru uzucapiunea tabulară-, respectiv 2021, pentru uzucapiunea extratabulară.

Lucrarea este structurată pe opt capitole. Mare parte din lucrare privește aspecte teoretice. Totuși, ținând seama de faptul că aprofundarea unor astfel de aspecte devine mult mai facilă atunci când teoria este completată cu exemple practice, am dedicat un capitol problemelor de practică judiciară. Mai mult, am căutat să avem în vedere exemple din propria noastră activitate. Chiar dacă nu sunt spețe ale Î.C.C.J., ( care ,oricum, sunt publicate și sunt la îndemâna oricărei persoane interesate), credem că vin să completeze munca noastră depusă pentru elaborarea prezentei lucrări.

Primul capitol privește probleme de ordin general. Am făcut o scurtă incursiune în istoria problematicii posesiei. Fără a dezvolta subiectul (deoarece, în accepțiunea noastră, lucrarea nu este una istorică ci, mai degrabă un instrument de studiu pentru cei interesați), am analizat totuși etimologia cuvântului ”posesie” și am abordat o trecere rapidă a importanței acesteia pentru diferite perioade istorice.

O secțiune a primului capitol a fost dedicată definiției, respectiv , naturii juridice a posesiei. Referitor la definiție, constatăm ca dicționarul explicativ al limbii române dă cuvântului „posesie” ( posesiune), mai multe sensuri, dintre care amintim: faptul de a posedea(care, evident, nu lămurește lucrurile foarte mult); stăpânire a unui lucru; dreptul de a se folosi, de a dispune de ceva. Această din urmă sintagmă este preluată- considerăm noi- tocmai din definiția posesiei, așa cum era prevăzută în Codul civil de la 1864, care, în articolul 1846 al 2 arăta: „, Posesiunea este deținerea unui lucru sau folosirea unui drept, exercitată, una sau alta, de noi înșine sau de altul în numele nostru”.

În vorbirea curentă sunt acceptate mai multe sensuri ale cuvântului „posesie”. Cum studiul nostru este axat pe cercetarea posesiei așa cum o prevede legislația în vigoare, ne vom referi, desigur la sensul juridic al termenului. Din acest punct de vedere, definiția legală citată mai sus a fost criticată în literatura de specialitate fiind inexactă și

incompletă. Se apreciază că posesia este echivalentul detenției ceea ce nu corespunde adevărului, după cum vom dezvolta în cadrul lucrării noastre.

Definiția este criticată în literatura de specialitate, pe motiv că s-a avut în vedere doar elementul material al posesiei, nu și elementul intențional. Este o opinie pe care o criticăm deoarece, în accepțiunea noastră, elementul intențional rezultă implicit din definiția dată de vechiul Cod civil, respectiv, din sintagma: „de noi înșine sau de altul în numele nostru”.

Noul Cod civil aduce îmbunătățiri în domeniu, în sensul că, în definirea posesiei s-a ținut seama de criticile ( fondate) din literatura de specialitate. În conformitate cu art. 916 al 1 din N.C.C. : Posesia este exercitarea în fapt a prerogativelor dreptului de proprietate asupra unui bun de către persoana care îl stăpânește și care se comportă ca un proprietar”.

Deși este o legislație relativ recentă, criticile nu au întârziat să apară și față de această nouă definiție. Spre exemplu, se arată că, utilizându-se termenul de ”proprietar”, nu sunt avute în vedere și celelalte drepturi reale. Sunt critici păe care nu le împărtășim în totalitate deoarece textul de lege trebuie avut în vedere în întregul său. Ori, al. 2 al aceluiași articol 916 completează practic lipsurile- aparente- ale definiției, dispunând că se au în vedere și alte drepturi reale, cu excepția drepturilor reale de garanție.

În fine, în urma analizării elementelor, efectelor pe care legea le conferă posesiei, am încercat o definiție proprie a posesiei, considerând că aceasta reprezintă o stare de fapt protejată de lege, ce constă în stăpânirea materială a unui bun și întrebuințarea acelui bun în interes propriu de către o persoană –neproprietar- care poate deveni proprietarul bunului, în condițiile legii.

Natura juridică a posesiei a reprezentat un element de studiu, ulterior defnirii posesiei . Este de reținut că nici referitor la această problemă, doctrina juridică nu este unanimă. Controversele sunt în legătură cu calificarea posesiei fie ca un drept, fie ca o simplă stare de fapt. Avem obligația de a trece în revistă principalele curente. În acest sens, amintim , de o parte, teoria lui Rudolf von Ihering, conform căreia posesia constituie un drept. Ca urmare, locul acesteia ar fi printre drepturile reale, alături de dreptul de proprietate.

De altă parte, teoria lui Savigny, prin care se argumentează că posesia este o stare de fapt. Se pune accentul pe voința de a poseda- *animus possidendi*-, simpla deținere a unui lucru , în lipsa elementului intențional, constituind detenție și nu posesie. Noua legislație românească preia aceste aspecte, arătând că: „ nu constituie posesie stăpânirea unui lucru de către detentorul precar, precum: locatarul, comodatul, depozitarul, creditorul gajist”( art. 918 N.C.C.).

Există și o a treia teorie, conform căreia posesia este o stare de fapt generatoare de drepturi. Nu poate fi tăgăduit acest lucru. Vom vedea , la momentul la care vom dezbate efectele posesiei că o posesie utilă poate constitui premisa obținerii dreptului de proprietate . Așa cum arătau reputați specialiști în domeniu: „ dacă la origine este un fapt, tinde să se cristalizeze într-un drept prin voința posesorului”( O.Ungureanu, C.Munteanu; Tratat de drept civil. Bunurile. Drepturile reale principale. Ed. Hamangiu, 2008, p.378).

Capitolul al II-lea vizează ,în principal elementele posesiei- *animus* și *corpus*; dobândirea posesiei direct de către posesor sau prin intermediul altei persoane; conservarea posesiei; pierderea acesteia, încetarea ei, cu analizarea cauzelor de încetare, așa cum sunt prevăzute expres în articolul 921 din N.C.C.

Referitor la elementul material al posesiei, acesta reprezintă stăpânirea bunului în materialitatea lui. Această stăpânire diferă în funcție de natura bunului, respectiv de dreptul asupra căruia se exercită. Astfel, într-un anumit mod se exercită posesia asupra unei construcții și în alt mod asupra unei livezi, sau vii, spre exemplu. Nu trebuie să insistăm asupra faptului că nu este necesar ca posesia asupra livezii să fie zi de zi, fiind suficient a se culege fructele, a îngriji livada când se impune, pentru a avea ”*corpus*”.

Elementul „*corpus*” poate fi exercitat și prin intermediul altei persoane, respectiv prin intermediul chiriașului, depozitarului, comodatului. Aceștia, fiind detentori precari, folosesc bunul nu în nume propriu, ci în numele posesorului.

Pierderea elementului *corpus* se poate realiza prin pierderea bunului sau prin intrarea acestuia în posesia altei persoane, fără voia posesorului. Și prin voința posesorului se poate pierde elementul material, când acesta vinde/donează bunul, rămânând detentor ( precar). Este situația constituitului posesor.

Cu privire la cel de-al doilea element al posesiei, elementul intențional- animus: se are în vedere intenția de a poseda pentru sine, ca un adevărat proprietar. Este instituită de către N.C.C. o prezumție privind existența intenției persoanei care stăpânește bunul de a se comporta ca un adevărat proprietar sau ca un titular al altui drept real ( art. 916 N.C.C.). Lipsa intenției echivalează cu lipsa posesiei

Noua legislație mai instituie și alte prezumții relative la elementul intențional al posesiei. În acest sens, amintim :, până la proba contrară, acela care stăpânește bunuleste prezumat posesor ( art. 919 al 1 N.C.C). Mai mult chiar, se prezumă că cel care posedă este considerat proprietar, cu excepția imobilelor înscrise în cartea funciară ( art. 919 al. 3 N.C.C.). Această din urmă prezumție noi considerăm că va avea în viitor o pondere destul de limitată, având în vedere că Legea nr. 7/1996 a cadastrului prevede ca întreaga suprafață a țării să fie înscrisă în cartea funciară.

Dobândirea posesiei: se realizează prin reunirea elementelor acesteia direct în persoana posesorului, sau prin intermediul altei persoane. Bunul , odată aflat în stăpânirea unei persoane se prezumă, după cum tocmai am arătat că stăpânește pentru sine.

Conservarea posesiei se realizează direct de către posesor sau prin intermediul altei persoane. Prima situație nu necesită lămuriri, având în vedere chiar prezumțiile mai sus- arătate. Referitor la cea de-a doua situație, avem în vedere dispozițiile articolului 917 N.C.C. Atâta timp cât posesorul deține animus, detentorul precar deține lucrul nu pentru el, ci pentru posesor. Conservarea posesiei se materializează în efectuarea de către posesor a unor acte juridice, spre exemplu: plata impozitelor, încasarea chiriei.

Se arată în literatura de specialitate că posesorul își conservă posesia și în situația în care persoana care deține lucrul pentru posesor își schimbă voința, intenționând să posede pentru el însuși. Nu împărtășim această opinie, exemplul prezentat nefiind altceva decât unul dintre cazurile de intervertire a posesiei.

Referitor la persoana juridică, aceasta dobândește și conservă posesia prin reprezentanții săi. Trebuie să avem în vedere principiul specialității prevăzut prin legislația anterioară intrării în vigoare a N.C.C. coroborat cu legislația nouă, care permite persoanei juridice ,, să aibă orice drepturi și obligații civile,afară de acelea care, prin natura lor sau potrivit legii, nu pot aparține decât persoanei fizice ( art. 206 N.C.C.).

Propunem , de lege ferenda- ca o excepție de la principiul retroactivității legii- recunoașterea pentru persoanele juridice înființate anterior intrării în vigoare a noii legislații, a acelorași drepturi relative la posesie ca și celor ulterior înființate deoarece, în accepțiunea noastră, rațiunea legii ar trebui interpretată în sensul că acelorași categorii de persoane să li se aplice aceleași legi, indiferent de „vârsta” acestora.

Pierderea posesiei : noua legislație, spre deosebire de V.C.C. consacră expres cazurile de încetare a posesiei ( art. 921 N.C.C.), respectiv prin: transformarea acesteia în detenție precară; înstrăinarea bunului; abandonarea bunului mobil; înscrierea în cartea funciară a declarației de renunțare la dreptul de proprietate asupra unui bun imobil; pierderea bunului; trecerea bunului în proprietatea publică; înscrierea dreptului de proprietate al comunei, orașului sau municipiului; deposedare mai lungă de un an. Aceste cazuri de încetare pot fi clasificate după cum pierderea posesiei este voluntară/involuntară, respectiv, după cum se pierde unul sau ambele elemente ale posesiei. Importanța acestor clasificări este una mai degrabă din punct de vedere didactic.

Capitolul al III-lea este destinat studiului calităților și viciilor posesiei. Referitor la calitățile posesiei am avut în vedere, în principal dispozițiile art. 1847 din V.C.C. , respectiv: posesia continuă, netulburată ( sau pașnică).

Continuitatea constituie o calitate a posesiei prevăzută în V.C.C. După cum arătam la momentul la care dezbăteam situația elementelor posesiei, continuitatea nu presupune un contact permanent cu lucrul. Astfel, posesia unui teren arabil presupune cultivarea acestuia, întreținerea , recoltarea. De la recoltare și până la însămânțarea următoare poate trece un interval de timp mai scurt sau mai lung, fără ca acest lucru să însemne discontinuitate.

Nu suntem de acord cu opiniile doctrinare care pun semnul egalității între posesia continuă și cea neîntreruptă. Legiuitorul le-a enumerat pe ambele, în cadrul textului art. 1847, despărțite cu virgulă între ele, sens în care nu putem conchide decât faptul că fiecare în parte este considerată o calitate distinctă.

Posesia trebuie să fie netulburată. Această calitate înseamnă că posesia nu trebuie să fondeze pe acte de violență. Ea trebuie să fie publică. Este publică atunci când „este exercitată fără mister, în văzul terților, într-o manieră aparentă și normală; în același

timp, o posesie nu este clandestină prin simplul fapt că actele posesiei nu sunt văzute de terți”(I.Adam, Drept civil. Drepturi reale principale, Ed. All Beck, București, 2005, pag. 495).

O cercetare distinctă privește ” neechivocul ”care, deși neenumerat printre calitățile posesiei în art. 1847 V.C.C., constituie totuși o calitate a posesiei, acest lucru fiind împărtășit de o parte a lietraturii de specialitate și la care am achiesat. O posesie este neechivocă atunci când nu există nici o îndoială cu privire la existența celor două elemente constitutive ale sale- corpus și animus.

Viciile posesiei nu sunt altceva decât „reversul”calităților, respectiv: discontinuitatea, violența, clandestinitatea. Dacă tot am amintit de „ neechivoc”, în sensul că acesta ar constitui o calitate a posesiei, echivocul , deși neprevăzut expres, constituie un viciu al posesiei, nefiind sigură nici existența, dar nici lipsa elementului intențional .

Interesantă este situația precarității. Confundată uneori cu echivocul, ea constituie, în accepțiunea noastră o problemă distinctă, reprezentând însăși lipsa elementului intențional, adică lipsa unui element esențial al posesiei. Este dezbătută distinct această problemă in lucrarea noastră în chiar următorul capitol.

Așadar, Capitolul IV este destinat în întregime precarității- sau detenției precare. Avem în vedere definițiile date detenției precare în literatura de specialitate, precum și în legislație. Se desprinde ideea generală că nu constituie posesie actele săvârșie de către locatari, depozitari, uzufructuari, raportat la lucrul asupra căruia au calitatea enumerată. Am delimitat detenția precară de echivoc, respectiv de posesie, concluzia fiind aceea că cele două instituții- posesia și detenția precară- nu pot coexista, ele excluzându-se reciproc.

Avem în vedere caracterele juridice ale detenției precare: absolut, perpetuu, ineficacitatea parțială.

Conform art. 1862 al. 1 V.C.C.:, Dacă viciul posesiunii constă în discontinuitatea, în întreruperea sau în precaritatea sa, oricine are interes ca să nu fie prescripția împlinită, îl poate opune”.

În contradicție cu posesia utilă, care produce efecte erga omnes, detenția precară nu produce nici un efect, ineficacitatea fiind de asemenea, erga omnes.

Referitor la caracterul perpetuu al precarității, N.C.C. a instituit două prezumții, astfel: stăpânirea unui bun de către detentorul precar nu constituie posesie( art. 918 al.1),respectiv, detenția precară, odată dovedită, este prezumată că se menține până la proba intervertirii sale ( art.919 al 2 N.C.C.). Cele două prezumții nu vin în contradicție cu caracterul perpetuu al precarității. Considerăm că, din contră. Nu detenția precară este aptă să ducă la obținerea dreptului real prin uzucapiune, ci posesia.Atâta timp cât există precaritate , există și imposibilitatea legală din partea detentorului precar de a dobândi vreun drept real asupra lucrului deținut.

Literatura de specialitate vorbește și despre caractreul parțial ineficace al detenției precare. Într-adevăr, ineficacitatea nu este totală, atât V.C.C. , cât și noua legislație dând dreptul detentorului precar să uzeze de acțiunile posesorii.

Referitor la categoriile de detentori precari pe care parțial le-am enumerat mai sus, se adaugă, conform N.C.C.: comodatarul, creditorul gajist, superficialul, titularii drepturilor de uz și de abitație, titularii dreptului de servitute. O situație aparte este cea a co-proprietarilor, fiecare dintre aceștia fiind detentori precari ,, în proporție cu cotele părți ce revin celorlalți coproprietari”( art. 918 al.1 lit.c din N.C.C).

Intervertirea precarității în posesie este prevăzută atât în vechiul, cât și în noul Cod civil și, în principiu sunt avute în vedere : intervertirea posesiei ce provine din fapta unui terț și intervertirea provenită din fapta detentorului precar, fie prin săvârșirea de acte de rezistență nechivoce în privința intenției de a se comporta ca un adevărat proprietar, fie prin înstrăinarea bunului de către acesta către un dobânditor de bună- credință.

Primul caz de intervertire: detentorul precar încheie cu bună-credință un act translativ de proprietate cu titlu particular cu altă persoană decât cu proprietarul bunului ( art.920 al 1 lit.a N.C.C., corespunzător art. 1858 pct.1 V.C.C.): este cazul intervertirii posesiei ce provine din fapta unui terț. Exemplu: locatarul cumpără imobilul de la altă persoană decât locatorul, fiind convins- în mod eronat- că a cumpărat de la proprietar. Nemaipătind chirie și comportându-se ca un adevărat proprietar, precaritatea este



înlocuită cu posesia utilă, aptă să ducă la obținerea dreptului de proprietate. Esențial este existența bunei-credințe a detentorului precar la momentul cumpărării.

Al doilea caz de intervertire: detentorul precar săvârșeste împotriva posesorului acte de rezistență neechivoce în privința intenției sale de a începe să se comporte ca un adevărat proprietar (art. 920 al. 1 lit. b N.C.C., corespunzător art. 1858 pct. 2 V.C.C.) . Prezentăm situația intervertirii posesiei prin fapta detentorului precar. Așa cum se deduce și din titlu, constă în acte de rezistență ale detentorului precar față de persoana care i-a încredințat lucrul sau, după caz, împotriva succesorilor acestuia. Acte de rezistență sunt acele acte din care rezultă indubitabil voința detentorului de a poseda pentru sine. Exemplu de act de rezistență: neplata chiriei, precedată de o notificare din care să rezulte că detentorul nu mai recunoaște calitatea de proprietar a celui căruia îi plătea anterior chiria.

Partea finală a art. 920 al 1 lit. b din N.C.C. aduce însă o noutate față de vechea legislație, în sensul că , în cazul actelor de rezistență, intervertirea nu se va produce mai înainte de împlinirea termenului prevăzut pentru restituirea bunului.

Al treilea caz de intervertire: detentorul precar înstrăinează bunul, printr-un act translativ de proprietate cu titlu particular, cu condiția ca dobânditorul să fie de bună-credință ( art. 920 al.1 lit c. N.C.C., corespunzător art. 1858 pct. 3 din V.C.C.); în fapt, suntem în situația inversă a primului caz deja prezentat. De această dată, buna-credință nu-l privește pe detentorul precar care cumpără de la neproprietar cibuna credință îl privește pe terțul care cumpără de la detentorul precar. Neîndeplinirea bunei credințe în persoana terțului cumpărător face din acesta tot un detentor precar și nu un posesor. Raportat la buna-credință, noua legislație arată că: „ în cazul bunurilor imobile înscrise în cartea funciară, dobânditorul este de bună-credință dacă înscrie dreptul în folosul său întemeindu-se pe cuprinsul cărții funciare” (art. 920 al 2 N.C.C.). Acest articol limitează destul de mult aplicabilitatea cazurilor de intervertire a posesiei. Aceasta, deoarece , de o parte, sunt destul de rare cazurile în care cuprinsul cărții funciare nu corespunde cu dreptul înscris; de altă parte, Legea nr. 7/1996 prevede înscrierea în cartea funciară a tuturor imobilelor- terenuri de pe cuprinsul țării.

În fine, al patrulea caz de intervertire: transmisiunea posesiunii din partea deținătorului la altul se face printr-un act cu titlu universal, dacă acest succesori este de bună-credință (art. 1858 pct. 4 V.C.C.); acest caz de intervertire nu se mai regăsește în noul Cod civil. Se impune însă și cercetarea acestuia, având în vedere aplicabilitatea vechiului Cod civil pentru uzucapiunile începute anterior anului 2011.

În concret, este situația în care, în urma decesului unei persoane, moștenitorii acestuia acceptă moștenirea, considerând cu bună-credință că toate bunurile găsite în patrimoniul lui de cujus sunt ale acestuia. Pentru situația în care credința lor ar fi eronată, prezentul articol de lege îi înfreptățește a considera posesia începută de aceștia ca fiind utilă.

Este un caz de intervertire a precarității criticat de doctrina juridică. Se știe că succesorii universali și cu titlu universal sunt ținute de toate obligațiile antecesorului lor. În această situație, dacă de cujus era detentor precar, având obligația restituirii bunului, această obligație să incumbe și succesorilor. Acesta pare a fi motivul pentru care noua legislație nu mai reia acest articol.

Literatura de specialitate vorbește despre încă un caz de intervertire a precarității, cea în care un co-moștenitor hotărăște să devină singurul posesor al unui bun aflat în indiviziune (T. Dârjan. Uzucapiunea. Monitorul Oficial, București, 2010, pag. 83).

În opinia noastră, exemplul de mai sus nu constituie un caz particular de intervertire a precarității sine qua non, constituind un exemplu practic de intervertire a precarității prevăzut de art. 920 al 1 lit. b N.C.C.; detentorul- în cazul nostru, comoștenitorul- săvârșește împotriva celorlalți comoștenitori acte de rezistență neechivoce în privința intenției sale de a se comporta ca un adevărat proprietar.

Capitolul V este destinat efectelor posesiei. Sunt analizate în acest capitol: prezumția de proprietate, dobândirea fructelor prin posesia de bună-credință, ocupațiunea, dobândirea proprietății mobiliare prin posesia de bună-credință. Desigur, uzucapiunea imobiliară reprezintă tot un efect al posesiei, poate cel mai important. Este studiat separat, tocmai datorită importanței sale deosebite, precum și a întinderii sale, urmând a fi analizat detaliat.

Discuții există și cu privire la acțiunile posesorii, ele fiind considerate de o parte a doctrinei tot efecte ale posesiei. Datorită faptului că noua legislație –Capitolul IV, art. 949- 952 din noul Cod civil – le tratează distinct de posesie, am înțeles ca și în structura lucrării noastre să fie cercetate în capitol distinct. Aceasta, chiar dacă, indubitabil, ele sunt o consecință a posesiei, reprezentând, totodată și un mod de protecție, de apărare a ei.

Referitor la prezumția de proprietate, V.C.C. prevedea în art. 1854:„, Posesorul este presupus că posedă pentru sine, sub nume de proprietar, dacă nu este probat că a început a posedea pentru altul”. Este o prezumție preluată și de N.C.C. în art. 919, pe care l-am analizat în capitolul destinat elementelor posesie. Mai adăugăm doar că buna-credință constituie o condiție esențială; în absența acesteia, prezumția de proprietate încetează să opereze, atât în privința bunurilor mobile, cât și a celor mobile.

Relativ la dobândirea fructelor prin posesia de bună credință: atât vechea, cât și noua legislație fac referire la acest aspect. Din textele legale se desprind elementele ce urmează a fi analizate, respectiv: fructe/producte, buna credință. „, Posesorul nu câștigă proprietatea fructelor decât când posedă cu bună- credință” ( art. 485 V.C.C., cerințe preluate și de art. 948 al. 1 N.C.C.).

Posesorul este de bună- credință atunci când are convingerea că este proprietarul bunului în temeiul unui act translativ de proprietate, ale cărei cauze de ineficacitate nu-i sunt cunoscute( art. 948 al 4 N.C.C). Desprindem din definiția de mai sus și elementul „ just titlu”, care constituie : „, orice act care are scopul de a face pe posesor să dobândească proprietatea unui lucru sau de a constitui în favoarea sa un drept real” ( O.Ungureanu, C.Munteanu, , Drept civil. Drepturile reale; Ediția a III—a, Ed. Rosetti, București, 2005, pag. 258).

Se pune întrebarea dacă precontractul de vânzare- cumpărare constituie just titlu. Considerăm că nu constituie, precontractul nu transferă dreptul de proprietate. Cu toate acestea, dacă, odată cu încheierea precontractului de vânzare- cumpărare s-a predat bunul către promitentul cumpărător, de la acel moment fructele pot fi percepute de către acesta, indiferent că s-a plătit prețul sau nu. Perceperea fructelor , în cazul mai sus- prezentat nu se realizează însă ca urmare a actului încheiat ( care nu constituie just- titlu, după cum am arătat), ci în baza înțelegerii părților.

Desigur, nici contractele de închiriere, de arendare, de depozit sau de mandat nu pot fi considerate „just titlu”, deoarece nu sunt apte a transmite proprietatea asupra lucrului ce fac obiectul acestora.

Referitor la titlul putativ , se pune întrebarea dacă acesta constituie just titlu. Răspunsul nostru este că da, atâta timp cât titlul există în imaginația posesorului de bună-credință. Cum justul titlu este element al bune – credințe, este suficient ca posesorul să creadă în existența justului titlu pentru a fi îndreptățit la culegerea fructelor.

Și titlul declarativ de drepturi constituie just titlu, în accepțiunea noastră. Deși vechea legislație făcea referire la „ acte translativ de proprietate”, sintagmă preluată și în N.C.C.- art. 948- credem că , de lege ferenda s-ar impune ca textul de lege să fie completat și cu sintagma „ acte declarative”. Argumentăm, dând exemplul actului de partaj, care este declarativ de drepturi. Dacă succesorii , în baza unui act de partaj , cu bună credință au posesia unor bunuri, nu credem că ar trebui să fie obligați la restituirea fructelor. Chiar considerente de echitate ar impune acest lucru, dacă ne referim chiar la efectele titlului putativ la care am făcut referire.

Pe lângă justul titlu, legea condiționează existența bune – credințe de necunoașterea de către posesor a viciilor titlului translativ de proprietate. Prin necunoașterea viciilor de către posesor înțelegem starea de eroare în care se află posesorul cu privire la valabilitatea titlului său. Exemple de vicii care pot afecta actul: nulitatea absolută sau relativă a actului translativ de proprietate; rezoluțiunea, rezilierea ori revocarea actului; dobândirea lucrului de la o persoană care nu putea transmite proprietatea acestuia.

Se pune întrebarea: când nu putea cunoaște posesorul viciile titlului? Dăm exemplul eroarea de fapt: posesorul are convingerea că deține de la adevăratul proprietar. Alt exemplu: situația imobilelor înscrise în cartea funciară. Aici lucrurile sunt evidente: dacă transmițătorul este înscris în cartea funciară, chiar în baza unor acte viciate, cumpărătorului nu-i poate fi imputată lipsa bune- credințe decât dacă, eventual, înscrierea s-a făcut prin fraudă iar cumpărătorul are cunoștință de acest aspect.

A doua condiție a dobândirii și păstrării fructelor de către posesor o constituie perceperea acestora. Buna- credință și perceperea trebuie să coexiste. În acest sens, art.

948al 2 din N.C.C. prevede că „posesorul trebuie să fie de bună-credință la data perceperii fructelor”.

Am prezentat și situația posesorului de rea-credință, acesta fiind nevoit să restituie fructele percepute, precum și „contra-valoarea acelor pe care a omis să le perceapă”( art 948 al. 5 N.C.C.). Proprietarul este îndreptățit să primească de la posesor fructele, iar dacă acesta din urmă le-a consumat sau a omis să le culeagă, proprietarul va primi contra-valoarea lor.

Dobândirea fructelor produse de bunuri proprietate publică nu este permisă nici posesorilor de bună-credință, nici celor de rea-credință. Și unii, și alții sunt însă îndreptățiți la restituirea cheltuielilor necesare și utile efectuate cu/asupra bunului.

Ocupațiunea reprezintă un alt efect al posesiei, fiind cuprinsă în N.C.C. în art. 941-947-„Efectele posesiei”. Se caracterizează prin luarea în stăpânire a unui bun fără stăpân. Are o aplicabilitate limitată; privește bunurile mobile abandonate, bunuri care prin natura lor nu au proprietar, fructele de pădure, plantele medicinale și aromatice, animalele sălbatice și ciupercile comestibile din flora spontană și altele asemenea. Se face diferența între bun pierdut și bun abandonat. Mai avem în vedere că, și pentru parte din cele de mai sus există legi speciale (ex., privind vânătoarea).

În cadrul secțiunii dedicate ocupațiunii am arătat că N.C.C. face diferențiere între regimul juridic al bunului pierdut și acela al bunului abandonat, dintre cele două categorii de bunuri doar cel din urmă putând face obiectul ocupațiunii.

Tot în cadrul dedicat ocupațiunii, N.C.C. dispune și asupra tezaurului găsit, arătându-se că proprietarul imobilului sau mobilului în care s-a găsit are dreptul la jumătate din acesta, iar descoperitorul, cealaltă jumătate. Acest lucru nu este valabil pentru bunurile descoperite fortuit sau ca urmare a unor cercetări arheologice și nici cu privire la bunurile care fac obiectul proprietății publice( art. 946 N.C.C.).

Dobândirea proprietății mobiliare prin posesia de bună-credință reprezintă un alt efect al posesiei. Este reglementată atât în noul, cât și în vechiul Cod civil. Prescripția este, practic instantanee, nefiind necesară vreo trecere de timp dacă sunt indeplinite condițiile cerute de lege: proprietarul să se desesizeze voluntar de bun; detentorul precar

să înstrăineze bunul fără consimțământul proprietarului; terțul să fie de bună-credință; posesia să întrunească atât elementul corpus, cât și elementul animus.

Capitolul VI face referire, după cum am arătat, tot la un efect al posesiei, respectiv „uzucapiunea”.

Datorită importanței și întinderii sale am considerat firesc să cercetăm acest subiect în cadrul unui capitol distinct. Totuși, nu vorba despre o cercetare exhaustivă, tema lucrării noastre fiind „posesia”, uzucapiunea nefiind decât un efect al acesteia.

Am avut în vedere legislația aplicabilă în cauză, începând cu: Codul civil austriac, continuând cu V.C.C., D.L nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, Legea nr. 7/1996 a Cadastrului și publicității imobiliare și încheind cu noul Cod civil.

Am avut în vedere: definiția uzucapiunii; drepturi care pot fi dobândite prin uzucapiune. Am invocat, de lege ferenda, necesitatea modificării legislației în sensul de a se da posibilitatea reală a uzucapării bunurilor proprietatea privată a statului deoarece, cel puțin în zonele țării în care există cărți funciare, această posibilitate este mai degrabă teoretică, chiar dacă proprietatea privată este supusă aceluiași legi, indiferent de proprietar.

Distinct, am tratat subiecții uzucapiunii, fiind deosebit de important- în accepțiunea noastră- mai ales, împotriva cui poate fi introdusă acțiunea în uzucapiune, raportat chiar la subiectul de mai sus- proprietatea privată a statului și a unităților administrativ- teritoriale. De asemenea, situația copositorilor în cadrul acțiunilor în uzucapiune este una de excepție, fie că avem în vedere subiectul activ sau pasiv al acțiunii.

Termenul uzucapiunii reprezintă tema unei secțiuni distincte. Am avut în vedere: începutul și împlinirea termenului de prescripție achizitivă; suspendarea termenului; întreruperea acestuia; efectele suspendării și /sau ale întreruperii.

Joncțiunea posesiilor este reprezentată de o altă secțiune. Am avut în vedere condițiile invocării joncțiunii, posibilitatea invocării joncțiunii și în cazul uzucapiunii extratabulare prevăzute de D.L.115/1938, existând controverse în domeniu.

Am prevăzut o secțiune dedicată felurilor uzucapiunii, tratând distinct uzucapiunea prevăzută de V.C.C.( de la 10- 20 ani, respectiv, uzucapiunea de 30 ani) de cea prevăzută de D.L. 115/1938, cu cele două forme ale sale: tabulară ( art27), respectiv, extratabulară( art 28). De asemenea, am avut în vedere uzucapiunea prevăzută de noul Cod civil, cu cele două forme: uzucapiunea tabulară-art. 931 N.C.C. și uzucapiunea extratabulară- art. 930.NCC.

Cu privire la definirea uzucapiunii: Codul civil de la 1864 nu are în conținutul său termenul „uzucapiune”, folosindu-se termenul de „prescripție”. Noul Cod civil, care, deși reglementează uzucapiunea prin trei secțiuni, art. 928-940, nu dă o definiție uzucapiunii. Se deduce însă că se are în vedere dobândirea dreptului de proprietate asupra unui imobil, urmare a posesiei pe o anumită perioadă de timp. Doctrina este cea care definește uzucapiunea, semnificativă fiind definiția profesorului Ovidiu Ungureanu: „Uzucapiunea sau prescripția achizitivă este acel mod originar de dobândire a proprietății sau a altor drepturi reale privind un bun imobiliar prin posesia sa de către o persoană, în condițiile și termenul prevăzut de lege . Ea implică elementul timp”( O.Ungureanu. C.Munteanu, op. cit., pag. 399).

Prin uzucapiune poate fi dobândit dreptul de proprietate. Subliniem însă că este vorba doar de proprietatea privată, nu și de cea publică, aceasta din urmă fiind inalienabilă, insesizabilă și imprescriptibilă.

Conform Constituției României, art. 44 al2: „Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular”.Această dispoziție este preluată de legi speciale, spre exemplu: Legea nr. 213/1998 privind regimul proprietății publice, Legea nr. 18/1991 a fondului funciar. În această situație, nu ar trebui să mai existe îndoială referitor la posibilitatea uzucapării bunurilor proprietate privată a statului. Considerăm , totuși că o problemă există. Astfel, în zonele țării în care există cărți funciare, uzucapiunilor li se aplică D.L 115/1938. Art. 28 al legii arătate dispune că bunul poate fi uzucapat dacă asupra lui a existat o posesie utilă timp de cel puțin 20 ani de la decesul proprietarului tabular. Această condiție a decesului proprietarului tabular nu poate fi îndeplinită, evident, în cazul statului sau unității administrativ- teritoriale.

Nici noul Cod civil nu dă mai multe posibilități. Art. 930 indică cerințele uzucapiunii extratabulare, printre care și aceea ca proprietarul înscris în cartea funciară să fi decedat sau să-și fi încetat existența. Evident, această condiție nu poate face referire la stat sau la unitatea administrativ-teritorială ( strict teoretic, unitatea administrativ teritorială poate să-și înceteze existența).

Și alte cerințe ale noului Cod împiedică uzucaparea bunurilor proprietate privată a statului. Spre exemplu, se cere – de data aceasta, alternativ la cerința de mai sus- să fi fost înscrisă în cartea funciară declarație de renunțare la proprietate. Nu cunoaștem nici o situație în care statul să fi renunțat la proprietate. Mai mult, credem că nici nu este posibil, el fiind cel care are dreptul -și obligația, spunem noi- de a accepta moștenirile vacante, fiind singurul care are vocație la acestea.

În această situație, de lege ferenda considerăm că se impune modificarea legislației în domeniu, prevăzându-se posibilități reale de uzucapare a bunurilor proprietate privată a statului sau unităților administrativ- teritoriale. În caz contrar, deși există destule articole în legi care invocă același regim juridic pentru proprietatea privată, indiferent de titular, aceste articole nu vor avea nici un fel de aplicabilitate cel puțin referitor la uzucapiune.

Tot prin uzucapiune , pe lângă dreptul de proprietate privată, pot fi dobândite și dezmembrămintele acestuia: uzul uzufructul, abitația servituțile continue și aparente, superficia, N.C.C. prevăzând expres aceste probleme în articolul 930.

Drepturile de creanță nu pot face obiectul uzucapiunii, pentru simplul motiv că acestea sunt susceptibile de a fi posedate.

Referitor la bunurile care pot fi uzucapate, N.C.C. indică posibilitatea uzucapării atât a bunurilor mobile, cât și a celor imobile, astfel că sunt eliminate orice fel de controverse. Desigur, avem în vedere bunurile aflate în circuitul civil.

Subiecți activi ai uzucapiunii pot fi : persoanele fizice, persoanele juridice și statul. Referitor la persoanele fizice, doar în cazul co-posesorilor trebuie făcute câteva nuanțări și, în special cu privire la devălmași. Cazul tipic, soții, pot fi subiecți activi ai acțiunii în uzucapiune dacă la momentul începerii posesiei se situează în timpul căsătoriei, bunul uzucapat urmând a fi comun.



Subiecți pasivi pot fi aceleași categorii indicate și ca subiecți activi. Nu trebuie însă ignorate problemele legate de posibilitatea ca statul sau unitățile administrativ-teritoriale să stea în judecată într-o acțiune de uzucapiune, după cum am arătat la secțiunea: bunuri/drepturi care pot fi dobândite prin uzucapiune.

Cu privire la termenul uzucapiunii, adică perioada de timp în care posesia trebuie să fie utilă pentru a se putea prescrie achizitiv, am avut în vedere: momentul începerii posesiei, împlinirea termenului de prescripție achizitivă; suspendarea, întreruperea termenului; joncțiunea posesiilor. Desigur, și legislația aplicabilă.

Pentru a putea analiza începutul termenului de uzucapiune- care, în fapt, înseamnă începutul posesiei utile, ne-am raportat la felul uzucapiunii, coroborat cu legea care-i este aplicabilă . În acest sens: în situația uzucapiunii de scurtă durată ( de la 10-20 ani) prevăzută de V.C.C., termenul de prescripție achizitivă curge de la momentul intrării în posesie, cu condiția să fie îndeplinite și celelalte cerințe ale legii: existența bunei-credințe și a justului titlu. La uzucapiunea de lungă durată prevăzută de V.C.C. nu se cere îndeplinită altă condiție în afara posesiei utile. Așadar, momentul intrării în posesie constituie începutul curgerii termenului de uzucapiune, dacă posesia este utilă.

Referitor la uzucapiunea reglementată de D.L. 115/1938, momentul începerii termenului de prescripție achizitivă este momentul decesului proprietarului tabular. Anterior acestui moment nu intră în discuție posesia utilă.

Noul Cod civil prevede o serie de condiții care trebuie îndeplinite. Începutul termenului de prescripție diferă după cum ne raportăm la uzucapiunea tabulară sau la cea extratabulară. În cazul uzucapiunii tabulare, termenul curge de la data formulării cererii de înscriere în cartea funciară a dreptului său și intrarea în posesie cu bună-credință. În cazul uzucapiunii extratabulare, posesia utilă curge de la momentul preluării bunului, dacă imobilul nu era înscris în nici o carte funciară sau , proprietarul înscris în cartea funciară a decedat ori și-a încetat existența, ori a fost înscrisă în cartea funciară declarația de renunțare la proprietate ( art. 930-931 N.C.C.).

Împlinirea termenului: de asemenea, în funcție de felul uzucapiunii, putând să se împlinească după: cinci, zece, de la zece la douăzeci de ani, 30 ani de la momentul începerii posesiei, dacă nu a intervenit vreo cauză de suspendare a prescripției achizitive.

Referitor la suspendarea / întreruperea prescripției achizitive, în principal am făcut referire la dispozițiile N.C.C. care cuprinde punctual cazurile de suspendare/întrerupere în art. 2532, respectiv 2537.

Cazuri de suspendare: cât timp durează căsătoria și nu sunt separați în fapt; între părinți/tutore și cei lipsiți de capacitatea de exercițiu; între cei care administrează bunurile altora și cei ale căror bunuri sunt administrate, urmare unei hotărâri judecătorești sau alt act juridic; în cazul celui lipsit de capacitate de exercițiu; când titularul dreptului face parte din forțele armate; în caz de forță majoră.

Cazuri de întrerupere: printr-un act voluntar de executare sau recunoaștere a dreptului, făcută de cel în folosul căruia curge prescripția; prin introducerea unei cereri de chemare în judecată, ori prin invocarea pe cale de excepție, a dreptului a cărei acțiune se prescrie; prin constituirea ca parte civilă pe parcursul urmăririi penale sau în fața instanței de judecată până la începerea cercetării judecătorești; prin orice alt act prin care cel în folosul căruia curge prescripția este pus în întârziere, alte cazuri (lipsa de folosință asupra lucrului mai mult de un an, lucrul este neprescriptibil).

Ca efect principal al întreruperii reținem ștergerea prescripției începute înainte de a se fi ivit cauza de întrerupere; după încetarea cauzei de întrerupere, începe să curgă un nou termen de prescripție achizitivă.

Ca efecte ale suspendării prescripției achizitive, enumerăm: cât durează suspendarea, cursul prescripției este oprit, iar termenul de suspendare nu intră în calculul termenului de prescripție; după încetarea cauzei de suspendare, prescripția își reia cursul, perioada anterioară suspendării adăugându-se la perioada ce începe să curgă după încetarea suspendării. Foarte important, suspendarea intervenită în ultimele șase luni lungeste termenul de prescripție cu încă șase luni de zile.

O altă problemă abordată în acest capitol: joncțiunea posesiilor, prevăzută atât în vechea legislație, cât și în cea nouă. Ca și condiții ale joncțiunii posesiilor arătăm: să existe un raport juridic între autor și succesor; termenul de prescripție achizitivă să nu fie împlinit raportat la prima posesie; ambele posesii a căror joncțiune se invocă să fie utile; alte condiții, specifice felurilor uzucapiunii; spre exemplu, buna-credință, în cazul uzucapiunii de scurtă durată.

Mai arătăm doar că în practica judiciară se dau interpretări diferite raportat la admisibilitatea joncțiunii posesiilor . Am prezentat un exemplu în care, greșit - în accepțiunea noastră - s-a invocat de către instanță faptul că D.L 115/1938 nu ar pernie joncțiunea posesiilor. De lege ferenda considerăm că se poate impune expres de către Î.C.C.J. printr-o decizie într-un recurs în interesul legii faptul că joncțiunea posesiilor este posibilă în orice situație atunci când se invocă uzucapiunea, dacă sunt îndeplinite și celelalte condiții prevăzute de lege.

O ultimă secțiune din prezentul capitol este dedicată felurilor uzucapiunii. Deoarece am prezentat anterior multe probleme comune tuturor felurilor de uzucapiune, ne-a mai rămas doar a le enumera, raportat atât la legislația anterioară anului 2011 ( anul intrării în vigoare a noului Cod civil) cât și la noul Cod civil. Desigur, cu caracteristicile fiecăreia. Am avut în vedere : Codul civil de la 1864, cu cele două feluri de uzucapiuni reglementate: uzucapiunea de 30 ani și uzucapiunea de la 10- 20 ani: uzucapiunile prevăzute de D.L. 115/1938, respectiv , uzucapiunea tabulară și cea extratabulară; în fine, uzucapiunile reglementate de noul Cod civil- tabulară și extratabulară, cu caracteristicile fiecăreia.

Capitolul VII cuprinde probleme practice referitoare la posesie și în care subsemnatul am fost implicat, în calitate de avocat. Judecătoria Săliște fiind locul în care mi- am desfășurat activitatea în ultimii 10 ani, am înțeles să arăt modul de rezolvare a multor probleme la care am făcut referire în prezenta lucrare. Nu întâmplător tema lurării este „ posesia”, la momentul alegerii temei având deja o activitate practică destul de intensă în acest domeniu. Aceasta, și datorită faptului că multe dintre procesele Judecătoriei Săliște au legătură cu posesia, ca premisă a obținerii dreptului de proprietate prin uzucapiune. Colecții de decizii ale I.C.C.J sau ale C.A sunt la îndemâna celor interesați. Mai puțin hotărâri diverse ale unei Judecătorii și, cu atât mai puțin , hotărâri la care autorul să-și fi adus contribuția într-o ( mai mare sau mai mică) măsură, ceea ce considerăm că este un fapt inedit, mai puțin uzual și uzitat.

Prin practica prezentată am avut în vedere, de o parte, dispoziții ale V.C.C; de altă parte, dispoziții ale D.L. nr. 115/1938. Nu în ultimul rând, alte condiții necesare valorificării posesiei utile, indiferent de legea aplicabilă. În concret:

-joncțiunea posesiilor conform codului de la 1864. Am avut în vedere: împlinirea termenului de uzucapiune în perioada posesiei reclamantului; împlinirea celor 30 de ani în timpul posesiei autorului (cu variante diferite); lipsa relevanței posesiei autorilor;

- condiții prevăzute de D.L. 115/1938: 20 ani de la decesul proprietarilor tabulari, coroborat cu o posesie utilă de 20 ani a reclamantilor; imposibilitatea prezentării certificatului de deces al proprietarului tabular; situația co-proprietarilor- intervertirea posesiilor, cu diferite variante;

- alte situații: dezmembrare imobil, joncțiune posesii, numire curator; calitate procesuală pasivă a statului( U.A.T sau Ministerul Finanțelor?); calitate procesuală activă a statului.

Capitolul VIII, și ultimul al lucrării noastre este dedicat acțiunilor posesorii. Acestea constau mijloace de apărare a posesiei. Nu greșim însă dacă le considerăm tot efecte ale posesiei, după cum sunt catalogate de o parte a literaturii de specialitate.

Acțiunile posesorii sunt acțiuni în instanță prin care se apără posesia ca stare de fapt împotriva oricăror tulburări, având ca scop menținerea sau redobândirea posesiei, dacă aceasta a fost pierdută.

Noul Cod civil reglementează acțiunile posesorii în art. 949- 952 iar N.C.P.C. cuprinde norme de judecare a cererilor posesorii în art. 988-990.

Referitor la natura juridică a acțiunii posesorii: acțiunea posesorie are un caracter petitoriu. În instanță nu se discută fondul dreptului, anume, dreptul de proprietate, ci doar aspecte legate de starea de fapt. Are un caracter real, protejând posesia relativă la un bun corporal. Are caracter mobilier și imobiliar, vizând atât protecția bunurilor mobile, cât și imobile.

N.C.C. distinge între acțiunea în complângere și acțiunea în reintegrare. Acțiunea în complângere reprezintă principala acțiune posesorie, care poate fi exercitată în toate cazurile de tulburare sau deposedare. Acțiunea în reintegrare în schimb, poate fi introdusă doar în caz de deposedare prin violență.

În privința condițiilor care se cer pentru admiterea acțiunilor posesorii: să nu fi trecut mai mult de un an de la tulburare sau deposedare( condiție comună). În plus,

pentru acțiunea în complângere se mai cere ca reclamantul să probeze că, înainte de tulburare, a posedat cel puțin un an.

Privită ca o subspecie a acțiunii în complângere, N.C.C. face referire la ”acțiunea posesorie preventivă”. Aceasta constă în posibilitatea de a solicita instanței de judecată luarea unor măsuri pentru evitarea pericolului pierderii, distrugerii, deteriorării unui bun posedat, dacă se face dovada unor motive temeinice în acest sens.

Titulari ai acțiunilor posesorii pot fi, desigur, posesorul bunului, de asemenea, N.C.C. dă posibilitatea detentorului precar să introducă o astfel de acțiune, justificat de faptul că tulburarea are în vedere elementul material, corpus. De asemenea, proprietarul poate introduce acțiune posesorie, netrebuind însă a face dovada proprietății, ci doar a posesiei, probațiunea fiind astfel mult ușurată.

Ultima secțiune a lucrării noastre face referire la apărarea posesiei prin intermediul legii penale. Nu considerăm lucrarea noastră una interdisciplinară. Cu toate acestea nu am fi considerat-o completă dacă nu am fi arătat posibilitatea apărării posesiei prin toate mijloacele legale.

Codul penal de la 1968 prevedea în articolul 220 că: ”ocuparea în întregime sau în parte, fără drept a unui imobil, aflat în posesia altuia, fără consimțământul acestuia ..ori refuzul de a-l elibera”, constituie infracțiune.

Și Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare enumeră situații care constituie tot infracțiunea de „tulburare de posesie”. De altfel, dispozițiile Legii nr.7/1996 la care facem referire se regăsesc și în conținutul textului articolului 254 al Noului Cod penal, intrat în vigoare la data de 01. februarie 2014.

Importanța posesiei este incontestabilă. Avem în vedere, nu doar principalul său efect - obținerea dreptului de proprietate prin prescripție achizitivă-, ci și faptul că, posesia corespunde însuși dreptului de proprietate. În aceste circumstanțe, apărarea posesiei atât prin legea civilă, cât și prin cea penală nu constituie decât situații de normalitate, fiind în consens atât cu Constituția României, cât și cu legislația europeană.