Claudiu Ignat

Uzucapiunea ca mod special de dobândire a proprietății

Editura Hamangiu
2019

Capitolul al III-a. Pe scurt despre reglementarea celor trei entități juridice – detenția precară, posesia și dreptul de proprietate – în noul Cod civil român

Secțiunea 1. Elemente noi în reglementarea detenției precare

Legislația nu defineşte în mod concret detenția precară, aşa cum defineşte de pildă posesia, însă sunt folosiți termeni precum ,,detenție", „precaritate" sau „detenție precară", care în mare măsură înseamnă acelaşi lucru, respectiv o posesie viciată sau chiar lipsa posesiei. Pornind de la elementele posesiei, precum şi de la dispozițiile legale care indică situațiile care nu constituie posesie, literatura juridică are în cuprinsul său mai multe definiții ale detenției precare, astfel că detenția poate fi definită ca luarea în stăpânire în fapt a unui bun, exercitată temporar, având nu numai permisiunea proprietarului, ci şi pe seama acestuia, sau o deținere în baza unui titlu legal, convențional sau judiciar asupra unui bun ce aparține în realitate altuia, având ca şi obligație restituirea lui, însă lipsindu-i cu adevărat intenția sau voința nemijlocită de a exercita această stăpânire asupra bunului pentru sine şi fără să se comporte cu privire la bunul deținut ca un adevărat proprietar ori titular al altui drept real.

La aceste cazuri care nu constituie posesie şi pe care le-a preluat în art. 918, Codul civil actual adaugă la alin. (1) lit. b), cazul titularilor dreptului de superficie, uzufruct, uz, abitație sau servitute, față de nuda proprietate. Raportat la aceste cazuri se are în vedere sintagma de ,,posesie precară" folosită de doctrină[1]. La prima vedere, s-ar putea susține că această sintagmă constituie o contradicție în sensul

[1] I.V. Arsene, *Posesia,* Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2014, p. 51.

că precaritatea nu constituie un viciu al posesiei, ci echivalează cu însăşi lipsa acesteia. Cu toate acestea, titularii unui drept de superficie, uzufruct, uz, abitaţie şi servitute au o dublă calitate, respectiv de posesori în baza dreptului lor real şi detentori, în baza precarităţii raportului în care se găsesc faţă de nuda proprietate.

D. Gherasim consideră, în acest sens, că „detenţia constă în exerciţiul unei puteri de fapt asupra unui lucru, fie cu permisiunea şi pe contul proprietarului, fie în virtutea unui titlu legal sau judiciar”[1].

Secţiunea a 2-a. Elemente noi în reglementarea posesiei

În conformitate cu art. 916 alin. (1) NCC definim că, „posesia este exercitarea în fapt a prerogativelor dreptului de proprietate asupra unui bun de către persoana care îl stăpâneşte şi care se comportă ca un proprietar”.

Desigur, nici această definiţie nu este scutită de critici. Astfel, literatura de specialitate o consideră criticabilă, fie şi numai prin aceea că, utilizând termenul de „proprietar” nu are în vedere şi toate celelalte drepturi reale care pot fi dobândite prin invocarea uzucapiunii.

Considerăm întemeiată doar în parte această critică. Aşa cum am arătat anterior, intenţia posesorului este aceea de a se comporta ca un adevărat proprietar sau ca titularul unui alt drept real. Or, amintind în definiţie doar despre dreptul de proprietate, definiţia ar fi incompletă.

De ce considerăm că este o critică întemeiată doar în parte şi nu în totalitate? Deoarece tocmai aspectul critic se regăseşte în alin. (2) al art. 916 NCC, care prevede: „dispoziţiile prezentului titlu (posesia, n.n.) se aplică, în modul corespunzător, şi în privinţa posesorului care se comportă ca un titular al altui drept real, cu excepţia drepturilor reale de garanţie”.

Pe de altă parte, în definiţia legală se arată că posesia reprezintă exercitarea în fapt a tuturor prerogativelor instituite de dreptul de proprietate asupra unui bun.

Se pune întrebarea: care sunt prerogativele dreptului de proprietate, respectiv dacă posesia înseamnă exercitarea în fapt a tuturor prerogativelor acestui drept? Vechiul Cod civil afirma în art. 480 că:

[1] *Idem*, p. 52.

„proprietatea este dreptul ce are cineva de a se bucura şi a dispune de un lucru în mod exclusiv şi absolut, însă în limitele determinate de lege". Noul Cod civil nu mai reia definiția dreptului de proprietate, aşa cum era prevăzută în vechiul Cod, la art. 480. Nici nu se impunea acest lucru, definiția de mai sus fiind criticată de-a lungul timpului, arătându-se că prin definiție nu s-ar face decât o enumerare a atributelor acestui drept[1].

Tocmai aceste atribute – sau prerogative – ne interesează pentru a constata dacă definiția legală a posesiei ar fi în afara oricărei critici.

Pentru edificare, avem în vedere o definiție a dreptului de proprietate uzitată în literatura de specialitate putem afirma că: „dreptul de proprietate reprezintă acel drept subiectiv ce-i permite titularului său, să poată poseda, să poată să folosească şi să poată să dispună de un lucru, în mod exclusiv şi perpetuu, în putere proprie şi în interes propriu, în cadrul şi cu respectarea legislației existente".

Aşadar, trebuie să avem în vedere: posesia, folosința şi dispoziția, ca prerogative ale dreptului de proprietate. Sunt acestea cumulativ exercitate atunci când vorbim de posesie? Sunt toate aceste prerogative la îndemâna posesorului?

Pentru a afla răspunsul vom da definiția acestor prerogative aşa cum doctrina românească a făcut-o.

Posesia – *ius utendi* – constă în prerogativa titularului unui drept de proprietate de a stăpâni bunul.

Folosința – *ius fruendi* – este acea prerogativă a dreptului de proprietate în temeiul căreia proprietarul poate întrebuința bunul în interesul său, culegând şi fructele.

Dispoziția – *ius abutendi* – reprezintă posibilitatea proprietarului de a dispune liber de dreptul său. Astfel, proprietarul are dreptul de a înstrăina bunul său cu titlu oneros sau gratuit, de a-l abandona, de a-l distruge[2].

Revenind la definiția dată posesiei de noul Cod civil, constatăm, în primul rând, că aceasta se defineşte folosind tot cuvântul posesie, de data aceasta, ca prerogativă a dreptului de proprietate. Deşi este o formulare nefericită, având în vedere că poate genera confuzii, putem evita acest inconvenient, folosind cuvântul „stăpânire" după cum am arătat mai sus.

---

[1] *Idem*, p. 6.

[2] *Idem*, p. 7.

Aşadar, având în vedere explicaţiile de mai sus, conchidem că definiţia dată posesiei de noul Cod civil ar fi următoarea: posesia este o stare de fapt care constă în stăpânirea, întrebuinţarea bunului de către o persoană în interesul său precum şi posibilitatea de a dispune liber de acesta.

Nu credem că o astfel de definiţie ar reflecta întocmai realitatea, fiind foarte apropiată de definiţia dată proprietăţii în vechiul Cod civil. Or, posesia este o stare de fapt, nu o stare de drept. Este o stare de fapt, deoarece există independent de dispoziţiile legale la care se referă dobândirea sau stingerea drepturilor; apoi, posesia nu poate face obiectul unei transmisiuni.

Desigur, trebuie să avem în vedere că stăpânirea, respectiv folosinţa îndelungată a bunului, sunt apte de a determina obţinerea dreptului de proprietate. De aici însă şi până la punerea semnului egalităţii între posesie şi proprietate este o cale lungă, ce poate fi străbătută în cel puţin 5-10 ani, în cazul bunurilor imobile – art. 930-931 NCC.

Faţă de situaţia prezentată, considerăm că posesia este o stare de fapt protejată de lege ce constă în stăpânirea materială a unui bun şi în întrebuinţarea acelui bun în interes propriu de către o persoană – neproprietar – care poate deveni proprietarul bunului în condiţiile legii.

Esenţial este ca persoana care foloseşte bunul să nu fie proprietar, deoarece, în această din urmă situaţie, proprietarul posedă în baza unei prerogative ce face parte din substanţa dreptului său real – de proprietate, în speţă – de a poseda, şi nu în baza unei stări de fapt, chiar protejată juridic[1].

Doctrina juridică nu este unanimă în ceea ce priveşte natura juridică a posesiei. Controversele au avut în vedere în primul rând teoriile care calificau posesia fie ca un drept, fie ca o simplă stare de fapt. Examinarea naturii juridice a posesiei trebuie să includă şi o a treia situaţie, respectiv cea în care posesia este calificată ca fiind o stare de fapt generatoare de drepturi.

Numită şi teoria obiectivă a lui Ihering, aceasta a fost fundamentată – aşa cum arată şi numele – de către juristul german Rudolf von Ihering. Ihering, influenţat de filosofia lui Friederich Hegel, a considerat că

[1] *Idem*, p. 8.

ceea ce separă posesia de detenţiune nu este voinţa de a stăpâni lucrul – *animus* –, ci un criteriu obiectiv, deoarece dreptul pozitiv este acela care prevede cine este posesor şi cine nu.

Conform aceste teorii, drepturile sunt interese protejate juridic. În fiecare drept există aşadar un element material sau substanţial (un interes) şi un element formal (protecţia juridică). Or, dacă drepturile se definesc astfel, atunci este sigur că posesia este un drept, căci, raportul exterior care este posesia reprezintă un interes incontestabil: el permite utilizarea economică a bunului. La acest element – interesul – se adaugă protecţia juridică şi atunci sunt întrunite toate condiţiile unui drept. Dacă posesia ca atare nu ar fi protejată, ea nu ar constitui decât un raport de fapt pur: dar, numai prin aceea că este protejată, ea capătă caracterul unui drept.

În susţinerea afirmaţiilor sale, Ihering aduce următorul exemplu: „nu se poate refuza posesiei calitatea de drept, căci situaţii similare se întâlnesc la majoritatea drepturilor la care protecţia juridică apare întotdeauna ca o consecinţă a unui fapt. De pildă, la faptul încheierii unui contract, legea ataşează consecinţa juridică potrivit căreia creditorul poate reclama de la debitor executarea contractului, iar această consecinţă juridică o numim drept de creanţă. Acelaşi argument se poate aduce şi în cazul posesiei, în sensul că la faptul posesiei ca atare legea creează consecinţa juridică potrivit căreia posesorul poate cere terţilor respectul situaţiei sale posesorii”[1].

Concluzia lui Ihering, împărtăşită şi de alţi jurişti ai vremii, este că posesia fiind un drept, locul său este printre drepturile reale, alături de dreptul de proprietate.

A existat însă şi viziunea opusă. Numită şi teoria subiectivă a lui Savigny, această teorie a câştigat tot mai mult teren în lumea juridică. Spre deosebire de Iheering care considera posesia un drept, Savigny vedea posesia ca fiind o stare de fapt protejată juridic. Influenţat de filosofia lui Immanuel Kant, de subiectivismul filosofiei acestuia, Friedrich Karl von Savigny scrie în anul 1803 un celebru tratat despre posesie: *„Das Recht des Besitzes”*.

Elementele componente ale posesiei, sunt, afirmă Savigny, *corpus* şi *animus*, dintre care elementul esenţial este *animus*, ce constă în

[1] *Idem*, p. 9.

intenția posesorului de a exercita acte materiale asupra lucrului, ca şi cum ar fi titularul dreptului.

Savigny a pus accentul pe voința posesorului de a poseda – *animus possidendi*. Simpla deținere a unui lucru în mod material – *corpus* – de către o persoană, în lipsa elementului intențional – *animus* – nu constituie posesie, ci detenție. Spre deosebire de posesor, locatarul, comodatarul, depozitarul nu au posesiune, deoarece nu au voința – *animus* – de a poseda.

Acest aspect este preluat şi din Cod civil, care arată în art. 918 alin. (1) lit. a): „nu constituie posesie stăpânirea unui bun de către un detentor precar, precum: locatarul, comodatarul, depozitarul, creditorul gajist”[1].

Justificarea acestei teorii a avut la bază următoarele motivări:

– raportând posesia ca şi o stare de fapt, este independentă față de regulile stabilite de lege pentru dobândirea sau pierderea drepturilor;

– starea de fapt se prezintă sub forma unui raport exterior concret între o persoană şi un lucru; ea se poate prezenta însă şi sub forma stării psihice a posesorului, atunci când, în absența acestuia, un terț ocupă imobilul. În acest caz, posesorul absent continuă să se bucure de calitatea de posesor şi de protecția legală prin acțiunile posesorii;

– posesia nu poate să facă obiectul unei transmisiuni propriu-zise, în sensul că un posesor ca atare nu este succesorul unui posesor anterior. El dobândeşte pentru el o posesie nouă, independentă de cea a predecesorului său. Excepția o face joncțiunea posesiilor, subiect care va fi dezbătut pe larg infra, în secțiunea rezervată acestei materii.

Din însăşi definiția dată de noul Cod civil posesiei, rezultă că posesia este considerată o stare de fapt.

Este însă de netăgăduit că această stare de fapt este generatoare de efecte juridice. Este un fapt juridic voluntar şi licit din care se naşte o situație juridică specifică posesorului. Ea depăşeşte limitele unui simplu fapt juridic, fiind în acelaşi timp o situație juridică şi un comportament. Dacă la origine este un fapt, tinde să se cristalizeze într-un drept prin voința posesorului[2].

---

[1] *Idem*, p. 10.

[2] *Idem*, p. 11.

Secțiunea a 3-a. Elemente noi în reglementarea dreptului de proprietate

Literatura juridică de specialitate, prin teoriile enunțate, este unanimă în a defini dreptul de proprietate, evidențiind atributele pe care acesta le conferă titularului său, precum dispoziția, folosința şi posesia. Noul Cod civil, prin art. 555, defineşte dreptul de proprietate privată ca fiind o prerogativă sau mai bine zis, dreptul titularului de a poseda, de a folosi, de a dispune de un bun în mod, fie el mobil sau imobil, în mod absolut perpetuu şi exclusiv, în limitele legii, precizând dreptul este susceptibil de modalități şi dezmembrăminte, după caz.

Prin art. 555 alin. (2) NCC este posibil ca o parte din atributele ce aparțin dreptului de proprietate să poată fi exercitate şi de către persoană alta decât proprietarul în temeiul unui drept real ce derivă din dreptul de proprietate sau în temeiul unui raport juridic cu caracter obligațional. Doar simpla întrunire a atributelor prin care se manifestă dreptul de proprietate nu este suficientă pentru defini acest drept, ci trebuie precizată de fiecare dată poziția specifică a celui în numele căruia deține sau a celui care exercită aceste atribute specifice. Spre deosebire de titularii unor altor drepturi subiective asupra aceluiaşi bun, proprietarul îşi exercită atributele juridice ale dreptului de proprietate prin putere proprie şi în interes propriu. Proprietarul exercită toate atributele dreptului său prin putere proprie deoarece el se supune numai legii. Celelalte persoane, altele decât proprietarul, îşi exercită unele atribute ale dreptului de proprietate numai în virtutea puterii transmise de către proprietar şi doar în conformitate cu legea şi cu voința proprietarului, care le recunoaşte anumite drepturi asupra unui bun, le concretizează, fixându-le limitele de exercitare. Chiar dacă titularii unor altor drepturi subiective, reale sau de creanță, prin exercitarea acestor atribute nu urmăresc decât realizarea unor interese proprii, proprietarul este singurul subiect de drept ce poate exercita, fie direct sau indirect, prin alte persoane, plenitudinea atributelor proprietății urmărind propriul său interes.

Dreptul de proprietate se concretizează în următoarele elemente:

– sub aspectul laturii economice, reprezintă un drept de apropriere a unor bunuri, fie ele corporale sau incorporale;

– exprimă o relație socială de apropriere;

– cuprinde în conținutul său atributele posesiei, folosinței şi dispoziției;

– atributele dreptului de proprietate sunt întotdeauna exercitate de proprietar prin voința, puterea şi în interesul său propriu.

Dreptul de proprietate reprezintă acel drept subiectiv ce dă expresia aproprierii unui bun, drept ce permite titularului să folosească, să posede şi să dispună de acel bun, în putere proprie şi în interesul său, în cadrul şi cu respectarea legislației existente[1].

Secțiunea a 4-a. Interdependența dintre cele trei entități juridice în noul Cod civil român

Articolul 916 NCC defineşte posesia ca fiind „exercitarea în fapt a prerogativelor dreptului de proprietate asupra unui bun de către persoana care îl stăpâneşte şi care se comportă ca un proprietar". Deşi detenția precară nu este definită în legislație, noul Cod civil determină, cu titlu exemplificativ, categorii de detentori precari; totodată, doctrina defineşte detenția precară ca fiind stăpânirea în fapt a unui bun, cu permisiunea proprietarului de a îl restitui.

Din definiții, coroborate cu întreaga legislație în vigoare în domeniu, se deduc o serie de asemănări şi deosebiri între posesie şi detenția precară. Reținem următoarele deosebiri:

– posesia este o stare de fapt, iar detenția este o stare de drept, starea de drept a detenției rezultă dintr-un titlu legal, convențional sau judiciar care îndreptățeşte detentorul să dețină lucrul;

– posesia utilă are ca efect principal obținerea dreptului de proprietate, detenția precară obligă detentorul la restituirea lucrului;

– posesia presupune întrunirea ambelor elemente în persoana posesorului, detenția precară presupune lipsa elementului *animus,* detentorul deținând pe socoteala altei persoane;

– cel care posedă la un moment dat se presupune că a posedat dintotdeauna, astfel posesia se prezumă, însă detenția trebuie întotdeauna dovedită;

– detenția este întotdeauna reglementată pe cale legală, judiciară sau convențională, posesia poate fi dobândită şi prin furt sau uzurpare;

---

[1] C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale în reglementarea noului Cod civil,* Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2013, p. 36.

– acțiunile posesorii pot fi introduse de către posesor în mod nelimitat, în timp ce detentorul precar nu poate introduce o asemenea acțiune împotriva persoanei față de care subzistă obligația de restituire a bunului[1].

Referitor la asemănări, atât posesia, cât şi detenția precară presupun:

– existența elementului *corpus;*

– acțiunile posesorii pot fi intentate de posesor şi detentorul precar;

– lucrul este deținut în interesul propriu, dar cu obținerea dreptului de proprietate în cazul posesiei şi cu restituirea lucrului în cazul detenției.

Posesia şi detenția precară se exclud reciproc, dar, ca excepție, titularii drepturilor de superficie, uzufruct, uz, abitație, servitute sunt atât posesori față de dreptul deținut de ei, cât şi detentori precari față de nuda proprietate[2].

Articolul 920 NCC reglementează normele legale cu privire la invertirea precarității în posesie, astfel:

La alin. (1), „Intervertirea detenției precare în posesie nu se poate face decât în următoarele cazuri: a) dacă detentorul precar încheie cu bună-credință un act translativ de proprietate cu titlu particular cu altă persoană decât cu proprietarul bunului; b) dacă detentorul precar săvârşeşte împotriva posesorului acte de rezistență neechivoce în privința intenției sale de a începe să se comporte ca un proprietar, intervertirea nu se va produce înaintea împlinirii termenului prevăzut pentru restituirea bunului; c) dacă detentorul precar înstrăinează bunul printr-un act translativ de proprietate cu titlu particular, cu condiția ca dobânditorul să fie de bună-credință".

La alin. (2) se menționează că, „În cazul imobilelor înscrise în cartea funciară, dobânditorul este de bună-credință dacă înscrie dreptul în folosul său întemeindu-se pe cuprinsul cărții funciare, în celelalte cazuri este de bună-credință dobânditorul care nu cunoştea şi nici nu trebuia, după împrejurări, să cunoască lipsa calității de proprietar a celui de la care a dobândit bunul".

Intervertirea precarității nu poate să fie susținută decât în cazurile şi în limitele prevăzute de legea civilă. De pildă, împrejurarea alipirii

[1] I.V. Arsene, *op. cit.*, p. 52.

[2] *Idem*, p. 53.

terenului care se pretinde a fi uzucapat de suprafaţa aferentă locuinţei închiriate sau cea a îngrădirii lui distincte nu se încadrează în niciunul dintre modurile stabilite de textul de lege pentru a putea fi considerat o dovadă a încetării precarităţii posesiei şi un semn al începutului unei posesii utile sub nume de proprietar[1].

În situaţia în care un moştenitor stăpâneşte un bun indiviz, regula este că posesia, având un caracter echivoc, nu este de natură să ducă la uzucapiune. Însă posibilitatea legală ca un comoştenitor să poată dobândi un drept de proprietate exclusiv asupra unui bun indiviz, nu este exclusă, Codul civil admiţând acest lucru prin aceea că opreşte cererea ieşirii din indiviziune în situaţia în care se obţine prescripţia. Dobândirea dreptului de proprietate, în situaţia dată, se poate realiza dacă posesia a durat 30 de ani şi dacă a avut loc o intervertire publică a detenţiei precare în posesie[2].

Într-o altă cauză din jurisprudenţa civilă în materie, în ceea ce priveşte criticile apelantului structurate pe ideea inadmisibilităţii şi imposibilităţii exercitării unei posesii utile de către coindivizar împotriva altor coindivizari, tribunalul a reţinut de principiu că această idee este corectă, raportat la viziunea stării de indiviziune ca reprezentând un drept de proprietate într-o cotă abstractă, însă a apreciat în egală măsură că atât în doctrină, cât şi în jurisprudenţă, s-a recunoscut posibilitatea dobândirii prin uzucapiune într-o asemenea manieră în ipotezele în care respectivul coindivizar îşi exteriorizează intenţia sa de a prescrie achizitiv într-un mod neechivoc, negând acte de posesie ale celorlalţi coindivizari asupra întregului bun indiviz ori asupra unei părţi individualizate în mod neechivoc din aceasta.

În cauză, după cum a rezultat şi din expertiza tehnică judiciară efectuată coroborat cu declaraţiile martorilor audiaţi în proces, începând cu anul 1980 s-a reţinut că cei doi coindivizari, reclamantul şi

[1] C.A. Constanţa, dec. nr. 247/2010, portal.just.ro.

[2] C.A. Bacău, dec. nr. 1465/2004, portal.just.ro. În cauză, aceste două condiţii sunt îndeplinite, rezultând din următoarele împrejurări: reclamanţii au stăpânit terenul cel târziu din anul 1966 când au edificat o casă pe teren, fapt relatat şi de martorii audiaţi în apel. În baza autorizaţiei pentru executarea lucrării din 1966, reclamanţii au edificat pe teren o locuinţă. Reclamanţii au înscris imobilul în rolul lor fiscal, respectiv locuinţă, anexă şi suprafaţa de 241 mp, pentru care au plătit impozitul. Rezultă astfel manifestarea neîndoielnică a reclamanţilor de a se comporta ca titulari exclusivi ai dreptului de proprietate.