

# APARAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE SI A DEZMEMBRAMINTELOR SALE ÎN PROIECTUL CODULUI CIVIL

Judecător Eugenia Marin  
Curtea de Apel Craiova

*La pensée d'être contemporaine à l'élaboration d'une acte normatif d'une telle portée me rend fière de voir accompli l'effort entrepris par d'entières générations de juristes. Il ne me reste plus qu'à souhaiter, pour le Projet du Code civil, la force de ne pas en rester au stade d'un simple projet, et que, si celui-ci en venait à devenir Loi, sa vie puisse être longue au moins autant que celle du Code qu'il remplacerait. La présente étude analyse les principaux problèmes suscités par la défense du droit de propriété et par les démembrements de celui-ci, dans la vision présidant à leur résolution dans le Projet du Code civil.*

**1. Consideratii generale privind dreptul de proprietate.** Proprietatea este strins legata de fiinta omeneasca, aparind odata cu omul si stand la baza dezvoltarii sociale. Desi are, din punct de vedere terminologic, multiple intelesuri, proprietatea desemneaza chiar dreptul de proprietate. La scara dezvoltarii sociale, transformarea proprietatii in drept de proprietate a fost un proces manifestat diferit de la o orinduire la alta, de la o comunitate la alta. Chiar daca inca din epoca primitiva oamenii isi apropiau lucrurile din jurul lor necesare existentei, nu se poate vorbi de o consacrare juridica a dreptului de proprietate decat prin aparitia Legii celor XII Table, in dreptul roman.

Fiind un drept in continua evolutie, in epoca moderna si contemporana, s-a produs imbogatirea permanenta a continutului sau, prin aparitia si reglementarea dreptului de proprietate intelectuala, prin dezvoltarea proprietatii mobiliare. In literatura juridica, dreptul de proprietate a fost definit diferit, dar prin sublinierea atributelor pe care acesta il confera - posesie, folosinta, dispozitie. Dreptul de proprietate este acel drept subiectiv, care da expresia apropiierii unui bun, drept care permite titularului sa posede, sa folosesca si sa dispuna de acel lucru, in putere proprie si in interes propriu, in cadrul si cu respectarea legislatiei existente<sup>1</sup>. Dar dreptul de proprietate a fost definit si ca fiind dreptul real principal care confera titularului sau atributelor de posesie, folosinta si dispozitie asupra bunului apropiat, atribute care pot fi exercitate in mod absolut, exclusiv si perpetuu, cu respectarea limitelor materiale si a limitelor juridice<sup>2</sup>.

Aceste definitii, ca si altele din literatura juridica, au incercat sa sublinieze modul in care a fost definit dreptul de proprietate, din punct de vedere legislativ. În actuala reglementare, art.480 Cod civil, defineste proprietatea ca fiind dreptul ce are cineva de a se bucura si dispune de un lucru in mod exclusiv si absolut, insa in limitele determinate de lege. Chiar daca a fost criticata de a lungul anilor, in substanta sa, definitia a fost preluata aproape in intregime in Proiectul Codului civil, unde in art. 427 este reglementat Dreptul de proprietate privata ca fiind „dreptul de a folosi si dispune de un bun, in mod exclusiv si perpetuu, insa in limitele prevazute lege”. De acesta data a fost reglementat in alin. 2 al art. 427 mai amanuntit, modul in care se poate dispune de bun - „, prin efectuarea de acte care

<sup>1</sup>Corneliu Bîrsan, Drept civil. Drepturi reale principale, Ed. All Beck, Bucuresti 2001, p. 33

<sup>2</sup>Valeriu Stoica, Drept civil. Drepturi reale principale. vol. I, Ed. Humanitas, 2004, p. 224

consuma, în tot sau în parte, substanța bunului, prin transmiterea dreptului sau prin oricare din modurile prevăzute de lege și prin grevarea bunului cu orice drepturi reale.” În art. 428 din Proiectul Codului civil a fost prevăzut modul în care se poate dobîndi dreptul de proprietate, iar în alin. 4 al acestui articol a fost prevăzut principiul constitutiv de drepturi ale înscrierii dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile în Cartea Funciara, principiul care se regăsește, în actuala reglementare, numai în zonele în care se aplică dispozițiile D.L.115/1938.

**2. Mijloacele de apărare a dreptului de proprietate.** Ca orice drept subiectiv și dreptul de proprietate este apărut prin garanții reglementate în diverse ramuri de drept, subliniind în acest fel importanța pe care acesta o are în viața socială. Sub aspect constituțional, încă de la Constituția din 1866, dreptul de proprietate a avut parte de o garanție, fiind considerat „sacru și inviolabil”, pentru că în Constituția din 1923 sa se declare că „proprietatea de orice natură ar fi, este garantată.” Constituția din 1991, în art. 41 prevedea că „dreptul de proprietate este garantat” și „Proprietatea privată este ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular”, iar în prezent, Constituția revizuită, în art. 44, alin 2, teza I, prevede că „Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular”. În afara de aceste reglementări de principiu din dreptul intern trebuie să arătăm faptul că dreptul de proprietate este apărut și prin norme de drept internațional. Astfel, în art. 17 din Declarația Universală a drepturilor omului adoptată în anul 1948 de Adunarea Generală a ONU, se prevede că „orice persoană, privită ca subiect unic sau ca asociat în colectivități, are drept de proprietate. Nimeni nu poate fi privat în mod arbitrar de proprietatea sa”. O veritabilă protecție este reglementată în art. 1, alin.1 din Protocolul I la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, care prevede că orice persoană fizică sau juridică are dreptul de a-i fi protejate bunurile sale. Nimeni nu poate fi privat de proprietatea sa decât pentru cauza de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale de drept internațional. Spunem că este o veritabilă protecție a dreptului de proprietate deoarece există și posibilitatea sancționării nerespectării prevederilor de către statele semnatare ale Convenției prin cererile adresate Curții Europene.

Chiar dacă există garanții ale dreptului de proprietate în diverse ramuri ale dreptului, cele mai multiple sunt în dreptul civil. Din punctul de vedere al dreptului civil, mijloacele de apărare a dreptului de proprietate au fost definite ca fiind „totalitatea acțiunilor în justiție prin care titularul dreptului solicită instanței de judecată să pronunțe hotărîri în scopul de a înlătura orice atingere sau încălcare a dreptului său”<sup>3</sup>, fie ca „acțiuni prin care proprietarul tinde să înlătura atingerile aduse dreptului său și să ajungă la restabilirea lui.”<sup>4</sup> Doctrina<sup>5</sup> a clasificat mijloacele de apărare a dreptului de proprietate, în 2 categorii : mijloace juridice nespecifice de apărare a dreptului de proprietate; mijloace juridice specifice de apărare a dreptului de proprietate.

*Mijloacele juridice nespecifice*, denumite și *indirecte*<sup>6</sup>, sunt acele mijloace care au ca obiectiv principal apărarea unui drept de creanță, care însă ia naștere și se realizează pe temeiul dreptului de proprietate. Aparind un drept de creanță, care se întemeiază însă pe dreptul de proprietate, în final se ajunge la apărarea dreptului de proprietate. Intra în această categorie : acțiunile născute din contracte, în legătura cu executarea lor, cu răspunderea

<sup>3</sup>Liviu Pop, *Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale*. Ed. Lumina Lex, București, 1996, p. 282

<sup>4</sup>Corneliu Birsan, op. cit., p. 199

<sup>5</sup>Corneliu Birsan, op. cit., p. 199

<sup>6</sup>Eugen Chelaru, *Curs de drept civil. Drepturi reale principale* – Ed. All Beck, București 2000, p. 129

pentru neexecutare, acțiuni în repararea prejudiciilor cauzate prin fapte ilicite, acțiuni rezultate din îmbogățirea fără justă cauză, acțiuni în anularea sau nulitatea actelor juridice.

*Mijloacele juridice specifice*, denumite și *directe*, sunt acele mijloace care au ca obiectiv principal apararea dreptului de proprietate sau a altui drept real. Acțiunile reale, ca mijloace directe de aparare a dreptului de proprietate, au fost clasificate în două categorii. Acțiunile petitorii sunt acele acțiuni prin exercitarea cărora se tinde la apararea dreptului de proprietate sau a altui drept real și numai titularul dreptului real încălcat sau contestat poate fi reclamant într-o acțiune petitorie. Intra în categoria acțiunilor petitorii-acțiunea în granituire, acțiunea în prestație tabulară, acțiunea negatorie, acțiunea confesorie, acțiunea în revendicare. Există chiar opinia<sup>7</sup> ca în categoria acțiunilor petitorii intra și petiția de ereditate, pentru că, chiar dacă poate fi justificată de vocația succesorală, prin modul în care poate fi intentată și prin cel de susținere, ea poate fi considerată acțiune petitorie. Acțiuni posesorii sunt acele acțiuni prin exercitarea cărora se tinde la apararea sau redobândirea unui fapt material, acel al posesiei, fără a se pune în discuție dreptul de proprietate al posesorului.

**3. Acțiunea în granituire.** În proiectul Codului Civil, nu există o definiție a acțiunii în grănițuire, dar în art. 432 este reglementată obligația de grănițuire „proprietarii terenurilor învecinate sunt obligați să contribuie la grănițuire prin reconstituirea hotarului și fixarea semnelor corespunzătoare, suportând, în mod egal, cheltuielile ocazionate de acesta”. Prin urmare granituirea este o operațiune de delimitare prin semne exterioare a două proprietăți vecine, ce aparțin unor titulari diferiți și când nu există conflict, ea este o simplă operațiune materială realizată prin acordul părților.<sup>8</sup> Acțiunea în granituire este însă, acțiunea formulată în justiție prin care reclamantul pretinde ca în contradictoriu cu paratul, instanța să determine prin semne, exterioare, întinderea celor două fonduri învecinate<sup>9</sup>. Această definiție este valabilă și în contextul reglementării obligației de granituire din Proiectul Codului Civil pentru că nici în Proiect nu a fost dată o definiție a acțiunii în granituire, așa cum s-a procedat cu acțiunea în revendicare, acțiunea confesorie.

Și anterior Proiectului de Cod Civil, în condițiile în care nu exista o definiție a acțiunii în granituire, jurisprudența, plecând de la dispozițiile art. 584 C. civ. a încercat să definească acțiunea în granituire. Astfel s-a decis că acțiunea în granituire este acțiunea prin care reclamantul cere instanței, în cadrul unui proces, să determine prin semne exterioare linia ce desparte cele două fonduri<sup>10</sup>. În proiectul Codului Civil pe lângă obligația de granituire a fost reglementată și obligația de ingradire care în actualul Cod Civil nu există.

Conform art. 433 alin. 1 din Proiectul Codului Civil -- „orice proprietar este dator să-și ingradească proprietatea, suportând, în condițiile legii cheltuielile ocazionate”, iar în alineatul 2 se precizează că obligația de ingradire nu există pentru terenurile situate în extravilan, în afara cazurilor prevăzute de lege. În actuala reglementare -- art. 585 C. civ. nu instituie obligația de ingradire a proprietății ci posibilitatea ingradirii. „tot proprietarul își poate ingradească proprietatea”. Practic prin reglementarea introdusă de art. 433 din Proiectul de Cod Civil se face distincția dintre obligația de ingradire a proprietății, pentru terenurile din intravilanul localităților și obligația de granituire care poate fi făcută pentru toate imobilele, în cazul acestora neexistând excepția cu privire la terenurile situate în

<sup>7</sup> A. M. Dragomirescu, *Revendicare în dreptul român*, București, Imprimeria Curierul Judiciar SA, 1936, p. 20

<sup>8</sup> Corneliu Birsan, op. cit., p. 231

<sup>9</sup> Corneliu Birsan, op. cit., p. 232

<sup>10</sup> Tribunalul Suprem, secția civilă, dec. nr. 1303/1982, în *Revista Română de drept* nr. 8/1983, p. 60

extravilan. De aceea, se poate spune ca în lumina noilor reglementari, ca și în prezent acțiunea în granituire va putea fi introdusă numai atunci când nu au existat niciodată semne exterioare de hotărâci și în situația în care ele există, dar sunt controversate.

Fata de obligația de ingradire instituită de art. 433 din Proiectul de Cod Civil poate să fie impusă ca ordinea celor două articole să fie inversă. Acțiunea în granituire este un mijloc de apărare a dreptului de proprietate datorită caracterelor sale, aceasta fiind o acțiune petitorie, imobiliară și imprescriptibilă, caracter care se menține și în contextul noilor reglementări ale granituirii din Proiectul Codului Civil.

**4. Acțiunea în prestație tabulară.** Prin introducerea art.657 din Proiectul de Cod Civil se încearcă o rezolvare legislativ-unitară a acțiunii în prestație tabulară –obisnuită. Spunem acest lucru deoarece, această acțiune are două reglementări—una cuprinsă în art.22 –24 din D.L.nr.115/1938 și alta în art.29 din Legea nr.7/1996, care vom arăta că nu sunt identice. Potrivit art.657 din Proiectul de Cod Civil (1), „Cel care s-a obligat să constituie sau să strămute în folosul altuia un drept real asupra unui imobil este dator să-i predea, de îndată sau la termenul convenit de parti, orice înscrisuri necesare pentru înscrierea dreptului. (2) Dacă un drept înscris în cartea funciara se pierde sau se stinge, titularul este obligat să predea celui îndreptat înscrisurile necesare radierii. (3). În cazul în care cel obligat nu preda înscrisul se va cere instanței judecătorești să dispună înscrierea în cartea funciara. Dreptul la acțiune este imprescriptibil. Analizând acest text se constată că, cu excepția sintagmei „de îndată sau la termenul convenit de parti” și al finalului alineatului 3--„dreptul la acțiune este imprescriptibil”, textul reia dispozițiile prezente ale art. 22-24 din D.L. nr.115/1938

Prin art.658 din Proiectul Codului Civil se reglementează efectele acțiunii în prestație tabulară intentate împotriva tertului, dar în realitate este reglementată acțiunea în prestație tabulară specială care în actuala legislație este reglementată de art.25 din D.L. nr.115/1938 și în art.30 din Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară. Referitor la acțiunea în prestație tabulară obisnuită, se observă că aceasta este acțiunea prin care dobânditorul unui drept real imobiliar solicită instanței obligarea paratului să predea înscrisurile necesare pentru înscrierea dreptului sau pentru radierea lui din cartea funciara, deoarece paratul a refuzat să-l predea de îndată sau în termenul pe care partile l-au convenit. În caz contrar, instanța poate să dispună înscrierea în cartea funciara. În alin.3 art.657 s-a instituit posibilitatea pentru instanța de a dispune înscrierea în cartea funciara indiferent de obligația care nu a fost respectată – aceea de a pretinde înscrisuri necesare atât pentru înscrierea dreptului, dar și pentru radierea lui. Noutatea adusă de reglementarea acțiunii în prestație tabulară în forma art.657 din Proiectul Codului Civil este mențiunea că „Dreptul la acțiune este imprescriptibil”. Această mențiune vine să confirme susținerile exprimate că acțiunea în prestație tabulară obisnuită, în actuala reglementare, este o acțiune reală imprescriptibilă<sup>11</sup>. Prin precizarea faptului că dreptul la acțiune în prestație tabulară este imprescriptibil se va pune capăt și unei practici judiciare neunitare, pentru că în lipsa unei prevederi legale exprese, în practica judiciară soluțiile adoptate au variat, acțiunea în

<sup>11</sup>Marian Nicolae, Publicitate imobiliară și noile carti funciare, Ed. Press Mihaela, București, 2000, p. 409; Ioan Adam, Drept civil. Drepturi reale, Ed. All Beck, București, 2002, p. 755; Ion Dogoaru, Sevastian Cercel, Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale, Ed. All Beck, București, 2003, p. 341

prestatie tabulara fiind considerata fie actiune reala , imprescriptibila<sup>12</sup>, fie actiune personala ,prescriptibila in termenul prevazut de D.L.nr.167/1958<sup>13</sup>

În privinta actiunii in prestatie tabulara speciala art.658 din Proiectul Codului Civil aduce o noutate fata de actuala reglementare atat in forma prevazuta de art.25 din D.L. nr.115/1938 si art.30 din Legea nr.7/1996. Situatiia de fapt reglementata în prezent in cazul prestatiei tabulare speciale este urmatoarea: proprietarul unui imobil incheie un act juridic iar acesta ,din diverse motive, nu este in scris in cartea funciara .Ulterior acelasi proprietar incheie un alt act juridic cu un tert dobanditor ,iar acest act este in scris in cartea funciara. Potrivit dispozitiilor art.25 din D-L.nr.115/1938 pentru a putea obtine admiterea actiunii in prestatie tabulara intentata impotriva tertului dobanditor, primul dobanditor trebuie sa dovedeasca indeplinirea urmatoarelor conditii : reclamantul,primul dobanditor,sa se fi aflat in posesia imobilului la data cand tertul dobanditor a incheiat actul juridic; actul juridic care nu a fost in scris in Cartea Funciara sa fie anterior celui care a fost in scris; tertul subdobanditor sa fie de rea credinta sau sa fi dobandit dreptul real imobiliar cu titlu gratuit.

Prin art.30 din Legea nr.7/1996 s-a inlaturat obligatia dovezii ca reclamantul s-a aflat in posesia bunului la data dobandirii de catre tertul subdobanditor,,dar au fost mentinute celelalte conditii. Fata de actuala reglementare ,art. 658 din Proiectul Codului Civil instituie urmatoarele conditii: actul juridic prin care reclamantul a dobandit dreptul real sa fie anterior celui in baza caruia tertul dobanditor si-a in scris dreptul.Aceasta este o conditie obligatorie. Pe langa aceasta, textul instituie si alte doua conditii care pot fi indeplinite alternativ,dar pentru admisibilitate trebuie sa fie indeplinita cumulativ cu prima conditie. Prin urmare, reclamantul pe langa anterioritatea actului sau trebuie sa dovedeasca fie ca actiune sa in prestatie tabulara era notata deja in Cartea Funciara atunci cand tertul dobanditor si-a in scris dreptul, fie că neînscierea dreptului reclamantului a fost cauzata de violenta sau manoperele dolosive exercitate asupra sa de catre tertul dobanditor.

Apreciem ca forma art.658 din Proiectul Codului Civil va duce la o restrangere a cazurilor de admisibilitate a actiunii in prestatie tabulara speciala pentru ca va fi foarte greu pentru reclamantul unei asemenea actiuni sa dovedeasca indeplinirea conditiilor prevazute de text. Prin aceasta sunt ocrotite drepturile tertului dobanditor si sanctioneaza neglijenta si lipsa de diligenta a primului dobanditor ,care va fi nevoit sa faca toate demersurile pentru inscrierea dreptului dobandit in Cartea Funciara . Se va ajunge astfel la asigurarea unei mai mari sigurante a circuitului civil. În acelasi timp, reaua-credinta se restrange numai la situatia in care tertul subdobanditor dobandeste dreptul real in conditiile in care actiunea in prestatie tabulara a primului dobanditor era pe rolul instantelor si notata in Cartea Funciara. Chiar si in conditiile restrictive prezentate, actiunea in prestatie tabulara speciala are caracter real , fiind un mijloc de aparare a dreptului de proprietate , pentru ca in urma aditerii va fi radiat dreptul de proprietate al tertului subdobanditor si in scris dreptul de proprietate al primului dobanditor.

**5. Actiunea confesorie.** In actuala reglementare nu exista o consacrare legislativa a actiunii confesorii, dar in jurisprudenta si in literarura de specialitate a fost analizata actiunea confesorie ca fiind acea actiune ce are ca obiect recunoasterea de catre parat a existentei unui drept real ,dezmembramant al dreptului de proprietate , asupra unui bun proprietatea altei persoane si obligarea paratului la respectarea acestui drept.<sup>14</sup> In art.550

<sup>12</sup>Tribunalul Satu Mare, dec. civ. nr. 546/1971, RRD nr. 7/1974, p. 151

<sup>13</sup> Tribunalul Suprem , sectia civila , dec. nr. 1338/1969, in C.D. 1969, p. 84

<sup>14</sup>Corneliu Bîrsan , op. cit., p. 235

alin.1 din Proiectul Codului Civil este reglementată acțiunea confesorie de suprafață, pentru apărarea dreptului de suprafață, ca dezmembrământ al dreptului de proprietate.

Această acțiune poate fi intentată împotriva oricărei persoane care împiedică exercitarea dreptului de suprafață, chiar și împotriva proprietarului terenului (fondului) pentru a obține respectarea folosinței asupra terenului. Trebuie să precizăm că, tot ca o noutate, în Proiectul Codului Civil -art.548-este definită suprafața ca fiind dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra sau sub acel teren. S-a dat o consacrare legislativă a acțiunii aflate la îndemână titularului dreptului de suprafață care se poate îndrepta pentru a obține respectarea folosinței asupra terenului, chiar și împotriva proprietarului terenului dar și împotriva oricărei persoane care nu i-ar respecta folosința terenului.

Art.556 din Proiectul Codului Civil reglementează acțiunea confesorie în cazul uzufructului, dar nu există o prevedere, specială și se face trimitere la dispozițiile art.550 alin.1 mai sus amintite, care se aplică în mod corespunzător. În privința modului în care sunt aparate dreptul de uz și abitație, în art.604 din Proiectul Cod Civil se face referire la faptul că dispozițiile privind dreptul de uz și abitație se completează cu cele privitoare la uzufruct. De aceea, se poate concluziona că pentru apărarea oricărui dezmembrământ al dreptului de proprietate (suprafață, uz, uzufruct, abitație) se poate formula acțiune confesorie împotriva oricărei persoane care împiedică exercitarea dreptului și pentru a obține respectarea acestuia. Tot în comparație cu actuala reglementare, în care acțiunea confesorie este prescriptibilă în termen de 30 ani chiar și pentru acțiunea confesorie de suprafață, în alin.2 al art.550 din Proiectul Codului Civil se precizează că acțiunea confesorie de suprafață este imprescriptibilă.

Pentru celelalte acțiuni confesorii, în cazul uzufructului, uzului, abitației, nu se poate spune că acestea sunt imprescriptibile având în vedere că trimiterea la art.550 se face numai la alin.1 și nu și la alin.2. Analizând art.596 din Proiectul Codului Civil și dispozițiile art.604 care stabilesc că neuzul timp de 10 ani duce la stingerea dreptului de uz, uzufruct și abitație, se poate deduce faptul că în cazul acestora termenul de prescripție este de 10 ani pentru că dreptul se stinge în 10 ani, tot în același termen se stinge și acțiunea prin care aceste dezmembrăminte ale dreptului de proprietate pot fi apărute. Trebuie să precizăm că termenul de prescripție în actuala reglementare a Codului Civil pentru aceste acțiuni este de 30 de ani, având în vedere că aceste dezmembrăminte se sting în termen de 30 de ani prin neuz.

**6. Acțiunea în revendicare.** Acțiunea în revendicare este principalul mijloc de apărare a dreptului de proprietate. Deși în actualul Cod Civil nu există o definiție a acțiunii în revendicare, în literatura de specialitate s-a definit acțiunea în revendicare ca fiind acțiunea reală prin care proprietarul, care a pierdut posesia bunului său, cere restituirea acestui bun, de la posesorul neproprietar<sup>15</sup>. În Proiectul Codului Civil – în art.429- este reglementată acțiunea în revendicare, iar în alin.1 se prevede că „Proprietarul poate exercita acțiunea în revendicare împotriva posesorului pentru a obține, în temeiul recunoașterii dreptului, intrarea în posesie a bunului revendicat”. Textul se referă la acțiunea în revendicare imobiliară, pentru că pentru bunurile mobile există reglementare specială, pe care o vom prezenta ulterior. Din modul în care a fost redactat art. 429 alin.1 din Proiectul Cod Civil rezultă atât caracterile juridice ale acțiunii în revendicare imobiliară, cât și condițiile în care aceasta poate fi intentată.

<sup>15</sup>Corneliu Birsan, op. cit., p. 200

Actiunea in revendicare este o actiune reala , avand in vedere ca apara si se bazeaza chiar pe dreptul de proprietate si este o actiune petitorie pentru ca prin ea se tinde a se obtine recunoasterea dreptului de proprietate al reclamantului. Pentru a putea fi formulata trebuie indeplinite mai multe conditii. Mai întâi, reclamantul în cadrul actiunii in revendicare imobiliara ,trebuie sa fie proprietarul bunului revendicat. În prezent, atat in literatura juridica cat si in jurisprudenta a fost exprimata opinia majoritara , ca pentru a fi reclamant proprietarul trebuie sa detina bunul exclusiv. S-a considerat ca atat vreme cat bunul se afla in devalmasie sau in indiviziune, coproprietarul nu poate formula actiune in revendicare imobiliara, urmand ca numai dupa efectuarea partajului, cel caruia ii revine in proprietate bunul sa-l revendice. Aceasta optiune a fost bazata pe principiul unanimitatii care guverneaza proprietatea, iar actiunea in revendicare a fost considerata un act de dispozitie. În Proiectul Codului Civil aceasta problema a fost rezolvata si in art. 501, s-a prevazut ca „Fiecare coproprietar poate sta singur in justitie, indiferent de calitatea procesuala, in orice actiune privitoare la coproprietate, inclusiv in cazul actiunii in revendicare”. Aceasta reprezinta o consacrare legislativa a principiului ca actiunea in revendicare este un act de conservare si ca prin introducerea actiunii in revendicare nu pot fi prejudiciati ceilalti coindivizari, ci efectele le profita tuturor. Dealtfel în alin. 2 al art. 501 se precizeaza ca „, Hotararile judecatoresti pronuntate in folosul coproprietarilor profita tuturor coproprietarilor. Hotararile judecatoresti potrivnice unui coproprietar nu sunt opozabile celorlalti coproprietari.”

Pe de altă parte, pârâtul trebuie sa fie posesorul bunului. In cazul in care paratul declara ca detine bunul pentru altul, acela va trebui sa fie introdus in cauza, in baza dispozitiilor art. 64 – 66 C.p.c. – privind aratarea titularului dreptului, pentru ca in cazul admiterii actiunii reclamantului, nu trebuie sa se reintre in posesia bunului. Deși se foloseste termenul generic de „ bun ”, obiect al actiunii in revendicare îl poate constitui numai bunurile care se afla in circuitul civil, avand in vedere ca numai aceste bunuri pot face obiect al dreptului de proprietate privata si trebuie sa fie individual determinate.

În fine, reclamantul trebuie sa faca dovada dreptului sau de proprietate pentru ca numai astfel va putea obtine recunoasterea dreptului sau. În Proiectul Codului Civil nu se face nici o referire la proba dreptului de proprietate, astfel ca urmeaza sa fie folosite aceleasi reguli in privinta titlului de proprietate. Spre deosebire de actiunea in revendicare imobiliara, unde posesorul bunului revendicat, in cazul admiterii actiunii pierde posesia in favoarea reclamantului, in cazul actiunii in revendicare mobiliara, posesia bunului mobil echivaleaza cu dreptul de proprietate. În conformitate cu art. 693 din Proiectul Codului Civil „, Oricine se afla la un moment dat in posesiunea unui bun mobil este prezumat ca a dobandit dreptul de proprietate asupra lui ”, iar in art. 694 se face distinctia intre posesia de buna-credinta ( art. 694 alin. 1 – statuand ca „, Posesorul de buna-credinta al unui bun mobil determinat, devine proprietarul acestuia la data intrarii in posesia efectiva a bunului ” ) si situatie in care posesia se refera la un bun pierdut sau furat. Tot Proiectul Codului Civil incearca sa rezolve si problema prescriptibilitatii actiunii in revendicare. Conform art. 429, alin. 2 – „, Actiunea in revendicare este imprescriptibila, cu exceptia cazurilor in care prin lege se dispune altfel”. Regula, în privinta prescriptibilitatii este ca actiunea in revendicare este imprescriptibila, dar exista si exceptii, dar care sunt prevazute in lege, in mod expres.

Sunt asemenea actiuni prescriptibile : art. 694, alin. 2 – care prevede un termen de 3 ani pentru introducerea actiunii in revendicare a unui bun mobil care a fost furat sau pierdut si se afla in posesia unui tert de buna-credinta, termen care se calculeaza de la data la care bunul a iesit din posesiunea proprietarului ; actiunea în revendicare pe care proprietarul terenului de la care o apa curgatoare a smuls brusc o parte importanta de teren, care sa fie

alipita la terenul altuia, actiune ce trebuie formulata in termen de un an de la data intrarii in posesiune, conform art. 440 din Proiectul Codului Civil, care reglementeaza avulsunea.

Trebuie sa facem precizarea ca aceste dispozitii referitoare la actiunea in revendicare sunt valabile pentru apararea dreptului de proprietate privata, pentru ca regimul juridic al dreptului de proprietate publica este diferit si datorita faptului ca obiectul proprietatii publice este altul, iar caracterele dreptului de proprietate publica sunt stabilite in art. 626 din Proiectul Codului Civil – alin. 1 „ Bunurile proprietate publica sunt inalienabile, imprescriptibile si insesizabile.” Alin. 2 – proprietatea asupra acestor lucruri nu se stinge prin neuz si nu poate fi dobandit de terti prin uzucapiune sau, dupa caz, prin posesie de buna credinta asupra bunurilor mobile. Alin. 3 – in conditiile legii lucrurile proprietate publica pot fi date in administrare, in folosinta, concesionate sau inchiriate.

Plecând de la aceste dispozitii, chiar daca in art. 630 din Proiectul Codului Civil, care reglementeaza apararea dreptului de proprietate publica, nu se fac referiri exprese, coroborand textele se pot desprinde conditiile in care poate fi formulata actiunea in revendicare a bunurilor proprietate publica: actiunea in revendicare poate fi formulata de titularul dreptului de proprietate publica. In cazul statului reprezentarea este asigurata de Ministerul Finantelor, iar unitatile administrativ – teritoriale, de catre Consiliile Judetene sau al Municipiului Bucuresti sau Consiliile Locale, așa cum se prevede în Legea nr. 213/1998; dovada dreptului de proprietate publica trebuie facuta conform regulilor de drept comun; actiunea in revendicare a bunurilor proprietate publica este imprescriptibila extinctiv, indiferent daca bunul este mobil sau imobil, fara nici o exceptie; actiunea in revendicare nu poate fi paralizata de invocarea uzucapiunii, in cazul bunurilor imobile, sau de invocare a posesiei de buna-credinta, in cazul bunurilor mobile.

În situatia dreptului de administrare, de folosinta sau concesiune, in conformitate cu art. 630, alin. 2 din Proiectul Codului Civil, titularii acestor drepturi sunt obligati : să informeze pe proprietar cu privire la orice tulburare adusa dreptului de proprietate; să il introduca in proces pe titularul dreptului de proprietate publica, in conditiile prevazute de Codul de procedura civila. Prin urmare, în Proiectul Codului Civil este reglementată apărarea dreptului de proprietate publică, în considerarea faptului că acesta este acel drept subiectiv, care aparține statului sau unităților administrativ teritoriale asupra bunurilor care, fie prin natura lor, fie printr-o dispoziție specială a legii, sunt de uz sau de utilitate publică. Chiar dacă instituția proprietății publice poate fi tratată interdisciplinar, apărarea dreptului de proprietate publică este o instituție de drept civil, iar viitoarea reglementare a pornit de la jurisprudența și doctrina actuală, care tratează apărarea dreptului de proprietate publică ca o instituție de drept civil.

**7. Actiunea negatorie.** Este pentru prima data cand actiunea negatorie, in Proiectul Codului Civil are o reglementare legislativa. Asa cum prevede art. 429, alin. 3 din Proiectul Codului Civil „ Proprietarul poate intenta actiunea negatorie contra oricarei persoane care pretinde ca este titularul vreunui drept de superficie, uzufruct, uz, abitatie sau servitute”. Actiunea negatorie poate fi defnita ca fiind actiunea reala prin care titularul dreptului de proprietate solicita instantei sa constate ca paratul nu este titularul unui dezmembramant al dreptului de proprietate – superficie, uz, uzufruct, abitatie sau servitute – asupra bunului asa cum pretinde. Actiunea negatorie este reglementata in Capitolul „ Dispozitii generale ” alaturi de actiunea in revendicare si prin urmare, este un mijloc de aparare a dreptului de proprietate. Ea poate fi formulata numai in cazul unui conflict intre titularul dreptului de proprietate asupra unui bun si cel care pretinde ca este titular al unui dezmembramant al dreptului de proprietate, cu privire la acelasi bun. În conditiile in care paratul nu-i contesta



reclamantului dreptul sau de proprietate, este preferabila acțiunea negatorie pentru ca este mai ușor de făcut dovada ca paratul nu este titularul unui dezmembrament al dreptului de proprietate. Teza ultima a art. 429, alin. 3 din Proiect, precizează ca acțiunea negatorie este imprescriptibilă. Aceasta se referă numai la imprescriptibilitatea sub aspect extinctiv, deoarece titularul dezmembramentului poate invoca uzucapiunea.

**8. Acțiunile posesorii.** Acțiunile posesorii sunt reglementate în art.706 – 709 din Proiectul Codului Civil. Aceasta este o noutate pentru că în prezent acțiunile posesorii sunt reglementate în Codul de procedură Civilă – art. 674 – 676. Conform art.796 din proiect „Posesorul poate solicita instanței de judecată prevenirea sau înlăturarea oricărei tulburări a posesiei sale sau, după caz, restituirea bunului. De asemenea, posesorul este îndreptățit să pretindă despăgubiri pentru prejudiciile cauzate”. Acțiunile posesorii sunt acțiunile pe care le poate folosi posesorul pentru a apăra posesia bunurilor împotriva oricărei tulburări sau pentru a redobândi posesia dacă aceasta a fost pierdută. Din această definiție rezultă diferențele dintre acțiunile posesorii și acțiunile petitorii. Dacă acțiunile posesorii tind la apărarea unei stări de fapt – posesia, fără a se pune în discuție dreptul de proprietate, acțiunile petitorii sunt cele care apără dreptul de proprietate. Diferențe sunt și sub aspect probatoriu, pentru că în cazul acțiunilor posesorii, proba este ușor de făcut pentru că posesia este o stare de fapt, în schimb, acțiunile petitorii pentru a fi probate trebuie dovedit dreptul real. Trebuie subliniat faptul că alin.2 al art.706 din Proiect recunoaște dreptul de a exercita acțiunile posesorii și debitorului precar, nu numai posesorului.

În privința persoanelor împotriva cărora pot fi exercitate acțiunile posesorii, în art.707 alin.1 din Proiect se prevede că acestea pot fi formulate chiar și împotriva proprietarului, iar în alin.2 este prevăzută excepția de la această regulă, respectiv imposibilitatea formulării acțiunilor posesorii împotriva persoanei față de care există obligația de restituire a bunului. Bineînțeles că, în acest caz, cel care are posesia bunului poate folosi acțiunile care izvorăsc din contractul încheiat între părți.

În Proiectul Codului Civil – art.708 – se reglementează termenul de exercitare a acțiunilor posesorii, fără a face vreo deosebire, în privința termenului, între deposedarea pașnică și deposedarea violentă. Termenul prevăzut este de 1 an de la data tulburării sau deposedării. Plecând de la prevederile art.708 alin.2 din Proiect, potrivit cărora acțiunile posesorii pot fi introduse și de cei care exercită o posesiune viciată, dar să fie vorba de o tulburare sau deposedare prin violență, se poate deduce faptul că o acțiune posesorie pentru tulburare sau deposedare pașnică nu ar putea fi formulată de cel care are o posesiune viciată. Noua reglementare nu mai conține și alte condiții pentru exercitarea acțiunilor posesorii, așa cum prevede art.674 alin.1 pct.1 Cod pr.civilă, actuala reglementare prevăzând condiția de a nu fi trecut 1 an de la tulburare sau --deposedare și reclamantul să fi posedat bunul, cel puțin 1 an, înainte de data tulburării sau a deposedării, sau art.674 alin.2 Cod pr.civilă care cere să nu fi trecut 1 an de la tulburare sau deposedare. Prin art.708 din proiect s-a simplificat procedura introducerii acțiunilor posesorii, prin eliminarea condițiilor suplimentare din actuala reglementare, dar menținându-se imposibilitatea formulării acțiunilor posesorii, pentru tulburarea sau deposedarea pașnică de către cei care exercită o posesiune viciată. Este o aplicare a principiului că violența nu poate fi ocrotită, chiar dacă posesorul este de rea-credință.