

Prof. univ. dr. Corneliu Bîrsan

Doctor Honoris Causa al Universității Paris 1 Panthéon-Sorbonne,
al Universității de Vest din Timișoara, al Universității „Dunărea de Jos” din Galați
și al Universității „George Bacovia” din Bacău

Profesor emerit la Facultatea de Drept a Universității din București
Judecător la Curtea Europeană a Drepturilor Omului în perioada 1998-2013

Membru corespondent al Academiei Române

Drept civil. Drepturile reale principale

Ediția a 5-a, revizuită și actualizată

Editura
Hamangiu
2023

Cuprins

Capitolul I. Patrimoniul. Noțiune. Caractere juridice. Funcții	1
<i>Secțiunea 1. Noțiunea de patrimoniu</i>	1
<i>Secțiunea a 2-a. Caracterele juridice ale patrimoniului</i>	9
<i>Secțiunea a 3-a. Funcțiile patrimoniului</i>	18
Capitolul al II-lea. Drepturile reale și drepturile de creanță. Categorii intermediare. Clasificarea drepturilor reale	25
<i>Secțiunea 1. Drepturile reale și drepturile de creanță</i>	25
<i>Secțiunea a 2-a. Categorii juridice intermediare</i>	29
<i>Secțiunea a 3-a. Clasificarea drepturilor reale</i>	33
Capitolul al III-lea. Dreptul de proprietate. Definiție. Caractere juridice. Conținut. Condiții generale de exercitare	37
<i>Secțiunea 1. Definiția dreptului de proprietate</i>	37
<i>Secțiunea a 2-a. Conținutul juridic al dreptului de proprietate</i>	47
<i>Secțiunea a 3-a. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate</i>	52
Capitolul al IV-lea. Dreptul de proprietate privată	57
<i>Secțiunea 1. Noțiuni generale. Definiție</i>	57
<i>Secțiunea a 2-a. Subiectele dreptului de proprietate privată</i>	59
§1. Persoanele fizice ca subiecte ale dreptului de proprietate privată; obiectele acestui drept	59
§2. Persoanele juridice de drept privat	62
§3. Statul și unitățile sale administrativ-teritoriale ca subiecte ale dreptului de proprietate privată	66
<i>Secțiunea a 3-a. Conținutul și limitele dreptului de proprietate privată</i>	70
§1. Considerații generale	70
§2. Limitele exercitării dreptului de proprietate privată	71
2.1. Reglementare. Precizări prealabile. Clasificări	71
2.2. Limitele materiale ale exercițiului dreptului de proprietate privată	76
2.3. Limitele juridice ale exercițiului dreptului de proprietate privată	80
2.3.1. Considerații generale. Clasificări	80
2.3.2. Limitele legale	81
2.3.3. Limitele convenționale	101
2.3.4. Limitele judiciare	108
2.3.5. Alte limite ale exercițiului dreptului de proprietate privată	110

<i>Secțiunea a 4-a. Regimul juridic al unor categorii de bunuri proprietate privată</i>	114
§1. Considerații generale	114
§2. Regimul juridic al realizării și al desființării construcțiilor	115
§3. Dobândirea de locuințe și alte spații în proprietate privată	119
§4. Circulația juridică a construcțiilor	125
§5. Regimul folosinței terenurilor pentru producția agricolă și silvică. Organizarea și amenajarea teritoriului agricol	128
§6. Circulația juridică a terenurilor	131
§7. Regimul juridic al bunurilor din patrimoniul cultural național	143
§8. Limitări temporare sau definitive ale folosinței unor bunuri în situații speciale. Rechiziția unor bunuri	149
<i>Secțiunea a 5-a. Stingerea dreptului de proprietate privată. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică</i>	150
§1. Principii generale	150
§2. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică	152
<i>Secțiunea a 6-a. Abuzul de drept în materia dreptului de proprietate privată</i>	168
Capitolul al V-lea. Dreptul de proprietate publică	177
<i>Secțiunea 1. Considerații generale. Reglementare</i>	177
<i>Secțiunea a 2-a. Definiția dreptului de proprietate publică. Subiectele, conținutul și obiectul său</i>	180
<i>Secțiunea a 3-a. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate publică și limitele exercitării sale</i>	198
§1. Caractere juridice	198
§2. Limitele exercitării dreptului de proprietate publică	202
<i>Secțiunea a 4-a. Exercițarea dreptului de proprietate publică</i>	205
§1. Precizări preliminare	205
§2. Dreptul de administrare	207
§3. Concesionarea bunurilor proprietate publică	214
§4. Închirierea bunurilor proprietate publică	222
§5. Darea în folosință cu titlu gratuit a unor bunuri proprietate publică	224
<i>Secțiunea a 5-a. Încetarea dreptului de proprietate publică</i>	226
Capitolul al VI-lea. Modalitățile juridice ale dreptului de proprietate	229
<i>Secțiunea 1. Noțiuni generale. Enumerare</i>	229
<i>Secțiunea a 2-a. Proprietatea comună pe cote-părți</i>	232
§1. Considerații generale	232
§2. Coproprietatea obișnuită	235
§3. Coproprietatea forțată	250
<i>Secțiunea a 3-a. Proprietatea comună în devălmășie</i>	270
<i>Secțiunea a 4-a. Încetarea proprietății comune</i>	272

<i>Secțiunea a 5-a. Comparație între proprietatea comună pe cote-părți și proprietatea comună în devălmășie</i>	278
<i>Secțiunea a 6-a. Proprietatea periodică</i>	279
Capitolul al VII-lea. Dezmembrămintele dreptului de proprietate	287
<i>Secțiunea 1. Considerații generale</i>	287
<i>Secțiunea a 2-a. Dreptul de suprafață</i>	289
§1. Dreptul de suprafață în sistemul anterior intrării în vigoare a noului Cod civil	289
§2. Dreptul de suprafață în noul Cod civil	294
<i>Secțiunea a 3-a. Dreptul de uzufruct</i>	303
§1. Definiție. Caractere juridice. Constituire. Obiect	303
§2. Drepturile și obligațiile uzufructuarului și ale nudului proprietar	309
2.1. Drepturile uzufructuarului	309
2.2. Drepturile nudului proprietar	312
2.3. Obligațiile uzufructuarului	313
2.4. Obligațiile nudului proprietar	317
2.5. Drepturile și obligațiile uzufructuarului și ale nudului proprietar în unele situații speciale	318
§3. Stingerea uzufructului	322
<i>Secțiunea a 4-a. Dreptul de uz și dreptul de abitație</i>	325
<i>Secțiunea a 5-a. Dreptul de servitute</i>	329
§1. Considerații generale	329
§2. Clasificarea servituților	331
§3. Constituirea servituților	333
§4. Exercițarea servituților. Drepturile și obligațiile proprietarilor	334
§5. Stingerea servituților	337
Capitolul al VIII-lea. Apărarea dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale principale	341
<i>Secțiunea 1. Considerații generale</i>	341
<i>Secțiunea a 2-a. Acțiunea în revendicare întemeiată pe dreptul de proprietate privată</i>	343
§1. Definiție. Caracterizare generală	343
§2. Categoriile acțiunii în revendicare	351
<i>Secțiunea a 3-a. Regimul juridic comun al acțiunii în revendicare</i>	352
§1. Precizări prealabile	352
§2. Acțiunea în revendicare imobiliară	352
§3. Acțiunea în revendicare mobilă	363
§4. Efectele acțiunii în revendicare	364
<i>Secțiunea a 4-a. Alte acțiuni reale de apărare a dreptului de proprietate privată și a dezmembrămintelor sale</i>	369
§1. Acțiunea negatorie	369
§2. Acțiunile confesorii	370
§3. Acțiunea în granițuire	372

<i>Secțiunea a 5-a. Acțiunea în revendicare a dreptului de proprietate publică și a drepturilor reale corespunzătoare proprietății publice</i>	376
§1. Acțiunea în revendicare a dreptului de proprietate publică	376
§2. Acțiunea în revendicare a drepturilor reale corespunzătoare dreptului de proprietate publică	378
Capitolul al IX-lea. Poesia	381
<i>Secțiunea 1. Noțiuni generale</i>	381
<i>Secțiunea a 2-a. Dobândirea și pierderea posesiei</i>	386
§1. Dobândirea posesiei	386
§2. Pierderea posesiei	388
<i>Secțiunea a 3-a. Viciile posesiei</i>	389
§1. Considerații generale	389
§2. Discontinuitatea posesiei	391
§3. Violența	392
§4. Clandestinitatea	393
§5. Precaritatea	393
<i>Secțiunea a 4-a. Efectele posesiei</i>	396
§1. Considerații generale	396
§2. Poesia creează o prezumție de proprietate	397
§3. Protejarea posesiei prin acțiunile posesorii	398
Capitolul al X-lea. Modurile de dobândire a drepturilor reale principale	401
<i>Secțiunea 1. Considerații generale</i>	401
<i>Secțiunea a 2-a. Accesiunea ca mod de dobândire a drepturilor reale</i>	405
§1. Considerații generale	405
§2. Accesiunea imobiliară naturală	407
§3. Accesiunea imobiliară artificială	412
3.1. Accesiunea imobiliară artificială în fostul Cod civil	412
3.2. Accesiunea imobiliară artificială în noul Cod civil	417
3.2.1. Principii generale	417
3.2.2. Realizarea de lucrări cu materialele altei persoane	422
3.2.3. Realizarea de lucrări autonome cu caracter durabil asupra imobilului aparținând altei persoane	422
3.2.4. Realizarea de lucrări adăugate cu caracter durabil asupra imobilului aparținând altei persoane	426
3.2.5. Înțelesul unor termeni și dispoziții legale speciale privitoare la accesiunea imobiliară artificială	429
§4. Accesiunea mobilă	436
<i>Secțiunea a 3-a. Uzucapiunea (prescripția achizitivă) ca mod de dobândire a drepturilor reale</i>	437
§1. Considerații generale	437
§2. Uzucapiunea în sistemul fostului Cod civil de la 1864	443
2.1. Felurile uzucapiunii	443

2.2. Modul de calcul al termenului uzucapiunii _____	447
2.3. Efectele uzucapiunii _____	453
2.4. Uzucapiunea în regimul de carte funciară reglementat de Decretul-lege nr. 115/1938 _____	455
§3. Uzucapiunea în noul Cod civil _____	457
3.1. Uzucapiunea imobiliară extratabulară _____	457
3.2. Uzucapiunea imobiliară tabulară _____	461
3.3. Dispoziții comune aplicabile uzucapiunii imobiliare extratabulare și celei tabulare _____	463
3.4. Uzucapiunea bunurilor mobile _____	465
<i>Secțiunea a 4-a. Dobândirea proprietății bunurilor mobile prin posesia de bună-credință _____</i>	<i>467</i>
§1. Considerații generale _____	467
§2. Condițiile dobândirii dreptului de proprietate asupra bunurilor mobile prin posesia de bună-credință _____	471
§3. Situația dobândirii bunului mobil pierdut ori furat _____	475
§4. Probleme privitoare la aplicarea art. 937 C. civ. _____	478
<i>Secțiunea a 5-a. Dobândirea proprietății fructelor de către posesorul de bună-credință _____</i>	<i>480</i>
§1. Considerații generale _____	480
§2. Condițiile și justificarea dobândirii fructelor de către posesorul de bună-credință. Situația posesorului de rea-credință _____	482
<i>Secțiunea a 6-a. Ocupațiunea, tradițiunea și hotărârea judecătorească _____</i>	<i>488</i>
§1. Ocupațiunea _____	488
§2. Tradițiunea (predarea materială) ca mod de dobândire a drepturilor reale _____	491
§3. Hotărârea judecătorească, mod de dobândire a drepturilor reale _____	492
Capitolul al XI-lea. Publicitatea dobândirii drepturilor reale imobiliare _____	495
<i>Secțiunea 1. Considerații generale _____</i>	<i>495</i>
<i>Secțiunea a 2-a. Problema sistemelor de publicitate imobiliară _____</i>	<i>496</i>
§1. Sistemul de publicitate imobiliară al transcripțiilor și inscripțiilor _____	501
§2. Sistemul de publicitate bazat pe cartea funciară _____	502
<i>Secțiunea a 3-a. Publicitatea imobiliară în sistemul Legii nr. 7/1996 _____</i>	<i>505</i>
<i>Secțiunea a 4-a. Publicitatea imobiliară în sistemul noului Cod civil _____</i>	<i>525</i>
§1. Considerații generale _____	525
§2. Înscrierea drepturilor tabulare _____	526
§3. Notarea în cartea funciară a unor drepturi, fapte și raporturi juridice _____	535
§4. Rectificarea înscrierilor de carte funciară _____	536
Index _____	543

Capitolul al IX-lea. Posesia

Secțiunea 1. Noțiuni generale

387. Definiția posesiei. Articolul 1846 alin. (2) C. civ. 1864 definea posesia ca „deținerea unui lucru sau folosirea de un drept, exercitată, una sau alta, de noi înșine sau de altul în numele nostru”.

Întreaga doctrină corespunzătoare sistemului fostului Cod civil arăta că definiția astfel formulată nu era suficient de limpede și, în orice caz, nu era completă. Ea era criticabilă, mai întâi, pentru că definirea posesiei prin cuvântul „deținere”, al cărui sens în sistemul nostru de drept este altul decât acela al posesiei, era de natură a produce confuzii^[1]. În al doilea rând, definirea posesiei ca fiind „folosirea de un drept” putea, de asemenea, crea confuzii, întrucât în dreptul nostru între posesie și folosirea unui drept exista o anumită concordanță: posesiunea poate să existe și să se bucure de protecție legală, chiar dacă posesorul nu are un drept asupra lucrului.

În prezent, art. 916 C. civ. dispune mult mai precis că posesia este exercitarea *în fapt* a prerogativelor dreptului de proprietate asupra unui bun de către o persoană care îl stăpânește și care se comportă ca un proprietar al aceluși bun și că posesor poate fi cel ce se comportă *ca titular al unui alt drept real*, cu excepția drepturilor reale de garanție.

În dreptul civil român, posesia nu este concepută ca o stare de drept, ci ca o *stare de fapt*, constând în stăpânirea unui lucru, în exercitarea unei puteri de fapt, în cadrul căreia posesorul se comportă ca și când el ar fi adevăratul titular al dreptului real asupra aceluși lucru.

Sau, altfel spus, posesia este stăpânirea de fapt a unui lucru, care, din punctul de vedere al comportării posesorului, apare ca fiind manifestarea exterioară a unui drept real^[2].

388. Posesia și dreptul de proprietate. Distincție necesară. Această delimitare ni se pare că se impune, spre a înțelege mai bine locul și rolul fiecăreia dintre cele două instituții în dreptul civil român în vigoare, evident, în concepția pe care o susținem, ca simplă opinie.

Este un truism a spune că posesia nu are a fi confundată cu dreptul de proprietate; *posesia este o stare de fapt, proprietatea este o stare de drept*.

^[1] În literatura juridică s-a spus că, în măsura în care posesia este exercitată *de noi înșine sau de altul în numele nostru*, rezultă în mod clar elementul intențional, psihologic al posesiei; a se vedea V. STOICA, *op. cit.*, vol. I, p. 147.

^[2] Cu privire la definiția posesiei, a se vedea și C. DRĂGUȘIN, *Comentariile Codului civil. Posesia. Uzucapiunea*, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 7 și urm.

Proprietarul sau titularul unui alt drept real, dezmembrământ al dreptului de proprietate, cum ar fi, bunăoară, dreptul de uzufruct, are anumite prerogative asupra unui bun, conferite de dreptul său, care îi sunt recunoscute tocmai pe temeiul dreptului pe care îl are. Cum s-a spus, proprietarul sau uzufructuarul are o *putere de drept* asupra bunului care formează obiectul dreptului său^[1].

Dimpotrivă, este posibil ca o persoană, *fără a avea puterea conferită de un drept, să exercite, în fapt, stăpânirea unui bun*, stăpânire care se poate concretiza în acte materiale sau chiar acte juridice.

Suntem în prezența a două situații distincte: pe de o parte, avem o *situație de drept*, care conferă posibilitatea exercitării unor „puteri” cu privire la un bun; pe de altă parte, avem o *situație de fapt*, care nu conferă dreptul de a exercita anumite puteri asupra unui bun, dar care, *în fapt*, din diverse rațiuni, sunt exercitate de cel care deține bunul „în mod nemijlocit, prin propria putere”, sau chiar „prin intermediul altei persoane”, în condițiile art. 917 C. civ.

Sigur că cel care are „puteri” pe temeiul unui drept exercită acte materiale de stăpânire, dar la baza exercițiului lor stă însuși dreptul său. Cel care are o putere de fapt exercită asemenea acte ca și cum ar avea un drept, pe care însă nu îl are.

Or, în dreptul civil român, *această stare de fapt este protejată de lege și produce anumite efecte juridice*^[2].

389. Posesia are a fi apărută, din punct de vedere juridic, *pentru aparența de drept pe care o creează*, mai ales că posesorul nu numai că stăpânește bunul în fapt, dar o face cu intenția de a se comporta ca titular al dreptului real asupra acelui bun^[3]. Afirmația făcută de fosta instanță supremă^[4], potrivit cu care atunci „când posesia este conformă cu starea de drept este o posesie legitimă, în caz contrar fiind nelegitimă”, noi o interpretăm în sensul că posesia legitimă reprezintă atributul dreptului de proprietate, pe când posesia nelegitimă, o expresie nu tocmai fericită, este posesia stare de fapt. Prin raportare la starea de drept, ea este „nelegitimă”, pentru că, tocmai ca stare de fapt, nu se suprapune peste starea de drept. Cel care dobândește stăpânirea bunului pe temeiul unui act ale cărui vicii nu îi sunt cunoscute nu va fi titularul unui drept, el nu a dobândit însuși dreptul de proprietate, spre exemplu, el rămâne un posesor.

Dimpotrivă, cel care dobândește stăpânirea bunului pe temeiul unui act juridic de înstrăinare perfect valabil are dreptul să stăpânească bunul. Așadar, nu numai că posesia se distinge de dreptul de proprietate, dar ea, *ca stare de fapt, se dis-*

[1] A se vedea H. et L. MAZEAUD, J. MAZEAUD, FR. CHABAS, *op. cit.*, p. 188.

[2] Pentru practica jurisdicțională în materia posesiei, a se vedea E. OPRINA, *Repere jurisprudențiale actuale în materie de posesie*, în R.R.D.J. nr. 1/2023, p. 224 și urm.; M. SAFTA, *Posesia și efectele ei. Sinteze de jurisprudență a Curții Constituționale*, în R.R.D.J. nr. 1/2023, p. 244 și urm.; a se vedea și R. RIZOIU, *Posesia în jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului*, în R.R.D.J. nr. 1/2023, p. 260 și urm.

[3] A se vedea A. BOAR, *Uzucapiunea. Prescripția, posesia și publicitatea drepturilor*, Ed. Lumina Lex, București, 1999, p. 35.

[4] A se vedea Trib. Suprem, dec. nr. 1526/1984, în Repertoriu 1980-1985, p. 75.

tinge și de posesia atribut al dreptului de proprietate. Proprietarul posedă bunul în puterea dreptului său; *starea de fapt se suprapune peste starea de drept.*

Posesorul posedă bunul *ca putere de fapt; starea de drept nu se suprapune peste starea de fapt.* Posesorul exercită în fapt stăpânirea, dar, din diverse rațiuni, *altcineva este titularul dreptului asupra bunului stăpânit de posesor.*

Or, dreptul civil român înțelege să protejeze și să dea efecte juridice acestei *stări de fapt* sau, altfel spus, posesia este o stare de fapt care nu îi este indiferentă dreptului, ca sistem de reglementare a vieții sociale, dar *nu ca drept subiectiv.* Posesia nu este și nu are cum să fie un drept subiectiv.

Împrejurarea că, uneori, producerea anumitor efecte cere îndeplinirea unei calități determinate a posesiei, bunăoară, să fie vorba despre o posesie de bună-credință, nu schimbă cu nimic datele problemei. Posesorul de bună-credință al bunului stăpânit culege, ca efect al posesiei, în proprietate, fructele bunului posedat.

Dimpotrivă, proprietarul culege fructele bunului pe care îl stăpânește *pe temeiul dreptului său de proprietate, ca atribut al dreptului de proprietate.* El nu are cum să fie de bună sau de rea-credință. *El este proprietar,* cu toate consecințele ce decurg din această stare de drept. Și așa putem continua pentru oricare dintre efectele posesiei.

Că apărându-se posesia se apără uneori însuși dreptul nu înseamnă nicidecum punerea semnului egalității cu privire la „*ce se apără*”. Dreptul subiectiv reprezintă o anumită categorie juridică, iar posesia o cu totul alta.

390. Posesia și detenția precară. Nu numai posesorul poate să stăpânească un anumit bun. Potrivit art. 1853 C. civ. 1864, „Actele ce exercităm sau asupra unui lucru al altuia, sub nume precar, adică în calitate de locatari, depozitari, uzufructuari etc., sau asupra unui lucru comun, în puterea destinației legale a aceluia, *nu constituie o posesiune sub nume de proprietar* (s.n., C.B.). Tot asemenea este posesiunea ce am exercita asupra unui lucru al altuia, prin simpla îngăduință a proprietarului său”. Ce voia să spună, este adevărat, ușor confuz – căci uzufructuarul, chiar dacă deține pentru nudul proprietar, este totuși titularul unui drept real de sine stătător – textul citat? El exprima o altă stare de stăpânire a unui bun, și anume *detenția precară.* Detentorul precar este cel care deține bunul de la o altă persoană, de regulă proprietarul, „în puterea” actului juridic pe care l-a încheiat cu acesta. El stăpânește bunul *nu* pentru sine, ca posesorul, *ci pentru altul.* Dar o face *întotdeauna pe baza unei situații juridice născute dintr-un act juridic, și nu dintr-o situație de fapt.* Detentorul precar nu neață, ci, dimpotrivă, *recunoaște dreptul celui de la care și pentru care deține bunul,* evident, fără a face abstracție de propriul său interes. Mai mult, potrivit art. 918 alin. (2) C. civ., detentorul precar poate invoca efecte recunoscute posesiei, dar numai în cazurile și în limitele prevăzute de lege. De pildă, este limpede că locatarul care a închiriat bunul de la proprietar a avut propriul interes să o facă, dar el deține bunul închiriat de la proprietar pe temeiul contractului de închiriere pe care l-a încheiat cu acesta. La fel arendașul, depozitarul, împrumutatul, cel ce a primit spre folosință

un bun, ba chiar și cel care stăpânește bunul prin simpla îngăduință a proprietarului^[1].

De asemenea, posesorul apare cu intenția de a deține bunul pentru sine, pe când detentorul precar deține pentru altul, adică pentru proprietar sau pentru cel de la care a primit bunul.

Acestea sunt rațiunile pentru care, într-o formulare mai exactă, art. 918 C. civ. dispune că nu constituie posesie stăpânirea unui bun de către un detentor precar, precum:

- a) locatarul, comodatul, depozitarul, creditorul gajist;
- b) titularul dezmembrămintelor dreptului de proprietate – superficia, uzufructul, uzul, abitația sau servitutea –, față de nuda proprietate;
- c) fiecare coproprietar, în proporție cu cotele-părți ce revin celorlalți coproprietari;
- d) orice altă persoană care, deținând temporar un bun al altuia, este obligată să îl restituie sau care stăpânește bunul cu îngăduința celui ce i-l-a încredințat.

Tragem concluzia că, spre deosebire de posesie, care rămâne o stare de fapt, *detenția precară este o stare de drept*^[2].

391. Așadar, sintetizând, există trei situații juridice *distincte* privitoare la stăpânirea unui bun: *proprietate, posesie, detenție precară*.

Proprietarul stăpânește bunul *în puterea dreptului său de proprietate*; posesia sa apare ca un atribut al acestui drept. *Starea de fapt se suprapune perfect peste starea de drept*.

Posesorul stăpânește bunul *în puterea sa ca și cum ar fi proprietar*, dar nu este; el are numai o putere de fapt asupra bunului, nu este nici titularul unui drept real, nici titularul unui drept de creanță. *Starea de fapt se desparte de starea de drept*.

[1] În acest sens, într-o formulare de o impecabilă claritate juridică, având a statua asupra unei acțiuni în revendicare, instanța supremă a arătat că „din probele administrate a rezultat că pârâții persoane fizice nu au contestat calitatea reclamantului de proprietar al imobilului (revendicat – n.n., C.B.) și nici nu au invocat vreun titlu propriu de aceeași natură. Dimpotrivă, (ei) au deținut parte din imobil în calitate de chiriași, în temeiul unui contract de închiriere (...). Așa fiind, *aceștia nu pot fi considerați că dețin posesia asupra bunului* (s.n., C.B.), definită ca o stare de fapt generatoare de efecte juridice care constă în stăpânirea materială sau exercitarea unei puteri de fapt, cu intenția și voința de a se comporta, față de ceilalți, ca proprietar sau (ca) titular al unui drept real”. În speță, suprema instanță a constatat că „lipsește elementul psihologic, intențional”, care constă în voința celui care posedă de a exercita stăpânirea lucrului pentru sine, adică sub nume de proprietar sau în calitate de titular al unui alt drept real. Prin urmare, în mod corect s-a reținut în hotărârea recurată că „pârâții (...) *sunt detentori precari*, în sensul art. 1853 C. civ. (în vigoare la epoca faptelor – n.n., C.B.), ei deținând bunul în lipsa elementului intențional, psihologic al posesiei, *stăpânirea materială fiind exercitată pentru altul, și nu pentru sine*” (s.n., C.B.); a se vedea C.S.J., s. civ., dec. nr. 2646 din 2 iulie 2002, în P.R. nr. 6/2003, p. 40; în același sens, a se vedea C.A. Cluj, s. civ., mun. și asig. soc., min. și fam., dec. nr. 762/A din 26 martie 2004, în B.J. 2004, p. 137.

[2] A se vedea H. et L. MAZEAUD, J. MAZEAUD, FR. CHABAS, *op. cit.*, p. 189.

Detentorul precar stăpânește bunul pentru proprietar, pe temeiul unui act încheiat cu acesta. Cercul se închide; *starea de fapt se suprapune din nou peste starea de drept*.

Calitatea de proprietar este incompatibilă cu cea de detentor precar. Proprietarul nu poate fi *niciodată* detentor precar privitor la propriul său bun; din punct de vedere juridic, este vorba despre un non-sens.

Calitatea de posesor al unui bun neagă pe aceea de proprietar al aceluiași bun. Atunci când posesorul stăpânește un bun, el este *în conflict* cu cel care este titularul dreptului de proprietate asupra aceluiași bun.

Dimpotrivă, prezența detentorului precar, persoană care, din punct de vedere material, se interpune între proprietar și bun, nu îl împiedică pe proprietar să continue a posedea bunul, dar, așa cum se spune într-o asemenea situație, el o face *corpore aliend*^[1].

392. Efectele detenției precare. Este de reținut că, dacă efectele posesiei sunt importante și recunoscute ca atare, efectele detenției precare pot fi deduse din cele ale posesiei. Desigur, în primul rând, detentorul precar exercită stăpânirea materială a bunului. De asemenea, în sistemul fostului Cod civil, în prezent abrogat, în anumite situații, însăși detenția precară putea fi apărată prin acțiunile posesorii, în special *reintegranda*, dar nici *acțiunea posesorie generală* nu era total exclusă.

În prezent, art. 949 alin. (2) C. civ. dispune limpede că *exercițiul acțiunilor posesorii este recunoscut și detentorului precar*.

De asemenea, fostul Cod civil român reglementa mai multe cazuri în care detenția precară *se putea interverti*, adică *transforma în posesie utilă*. Aceeași posibilitate juridică este reglementată de dispozițiile art. 920 C. civ., asupra cărora vom reveni imediat.

393. Justificarea protecției posesiei ca stare de fapt. Spuneam mai sus că legislația noastră civilă acordă protecție posesiei, protecție ce se manifestă sub diferite aspecte și, în primul rând, prin recunoașterea unor importante efecte juridice.

Cum se explică această protecție ce se acordă posesiei, uneori chiar în detrimentul celui care invocă un drept asupra lucrului posedat?

Tradițional, o primă explicație – și cea mai importantă – o găsim în faptul că, *în covârșitoarea majoritate a cazurilor, posesia corespunde însuși dreptului invocat de către titular*. Protejând posesia, este protejat însuși dreptul, adică starea de drept; este o ușurare a apărării dreptului însuși, de îndată ce, așa cum vom vedea, proba posesiei este mai lesnicioasă decât proba dreptului real.

Așadar, pe deplin conștientă că este titulara unui drept și că stăpânește bunul în puterea dreptului său, o persoană înțelege să se apere sau să invoce efecte ale posesiei, *numai* pentru a evita dificultățile de probă a dreptului. Ea nu „decade” din titular al dreptului în stăpânitor în fapt al bunului ca posesor, ci „preferă să profite” de efectele recunoscute de lege posesiei. Nu mai puțin, *însăși posesia*

[1] *Ibidem*.

in sine, ca stare de fapt, are a fi protejată și este producătoare de efecte juridice proprii.

Aceasta, deoarece altă explicație care se dă protecției posesiei, mai ales pentru cazurile în care ea nu concordă cu dreptul real, constă în faptul că *la baza existenței posesiei despărțite de dreptul real asupra lucrului se află o anumită neglijență din partea titularului dreptului, care, delăsând lucrul ce îi aparține, permițând și tolerând exercitarea stăpânirii acestuia de către altcineva, lasă să se creeze o aparență de drept în favoarea unei alte persoane.* Dacă avem în vedere faptul că, așa cum am mai spus, de cele mai multe ori, această situație corespunde realității dreptului, este de înțeles pentru ce simpla posesie, ca stare de fapt, este îndreptățită la o anumită protecție juridică.

394. Elementele constitutive ale posesiei. Două elemente trebuie să fie întrunite, cumulativ, pentru ca stăpânirea unui lucru să poată fi calificată drept posesie: a) un element material – *corpus* și b) un element psihologic, intențional – *animus*.

a) *Elementul material – corpus* – presupune un contact direct cu lucrul, concretizat în orice fel de acte materiale, cum ar fi: deținerea lucrului, săvârșirea de acte de folosință, culegerea fructelor, efectuarea unor transformări, modificări sau completări ale bunului etc.^[1]

b) *Elementul psihologic sau intelectual – animus* – constă în intenția, în voința celui care stăpânește bunul de a efectua această stăpânire pentru sine, de a se comporta cu privire la lucru ca proprietar ori ca titular al altui drept real. Aceasta înseamnă că cel care deține lucrul are *animus domini* ori *animus sibi habendi* sau *animus possidendi*^[2].

Lipsa elementului psihologic face ca acela care deține lucrul să nu aibă calitatea de posesor, ci pe aceea de detentor precar, așa cum am arătat mai sus.

Secțiunea a 2-a. Dobândirea și pierderea posesiei

§1. Dobândirea posesiei

395. Necesitatea întrunirii ambelor elemente ale posesiei. *Pentru dobândirea posesiei este necesar să fie întrunite ambele sale elemente constitutive.* Numai unul dintre ele nu este suficient. Nu este de ajuns, de exemplu, să existe numai stăpânirea materială, fără elementul subiectiv, adică fără intenția deținătorului de a se comporta ca proprietar – fără *animus domini*. De aceea, se spune că nu este posesor cel căruia, în vreme ce dormea, i se pune un obiect în mână, *si quis dormienti aliquid in manu ponat*.

[1] Privitor la exercitarea de „acte materiale” ce constituie elementul *corpus* al posesiei, a se vedea C. DRĂGUȘIN, *op. cit.*, p. 22 și urm.

[2] Cu privire la acest element al posesiei, a se vedea S. BOȚIC, *Animus possidendi: reflecții asupra naturii elementului intențional al posesiei*, în R.R.D.P. nr. 1/2019, p. 399 și urm.

La fel, fără elementul material, simpla voință de a poseda nu este suficientă pentru a duce la dobândirea posesiei.

S-a pus problema dacă ambele elemente trebuie să fie exercitate de aceeași persoană.

Răspunsul este diferențiat, după cum este vorba despre *elementul intențional* sau despre *elementul material al posesiei*.

Cât privește *elementul intențional*, el trebuie să fie întrunit *chiar în persoana celui care pretinde că posedă*; acest element nu se poate exercita, de regulă, prin altcineva – *animo alieno*. O singură rezervă putem face în privința unei persoane lipsite de capacitate de exercițiu, când se admite că elementul intențional se poate exercita prin reprezentantul său legal. Spre exemplu, într-o anumită împrejurare, un minor sub 14 ani apare ca moștenitor. El va exercita prin reprezentantul său legal posesia asupra bunurilor primite. Însușindu-și acest principiu stabilit anterior în doctrină, legiuitorul l-a înscris în art. 917 alin. (2) C. civ., potrivit cu care persoanele lipsite de capacitate de exercițiu exercită posesia *prin reprezentantul lor legal*; textul extinde acest principiu și la *persoanele juridice*.

În privința *elementului material*, a puterii materiale asupra lucrului, este posibil ca această putere să fie exercitată nu numai personal de către posesor, dar și printr-un reprezentant al său, adică să fie exercitată o posesie *corpore alieno*. Astfel, posesorul care a închiriat lucrul exercită puterea materială prin intermediul chiriașului; posesorul care a depozitat lucrul mobil exercită detenția prin intermediul depozitarului etc. Rezultă deci că, de data aceasta, elementul intențional există în persoana posesorului, iar elementul material se exercită printr-o altă persoană, dar tot pentru posesor. Această soluție este în prezent înscrisă, așa cum am menționat mai sus, în art. 917 alin. (1) C. civ., potrivit cu care posesorul poate exercita prerogativele dreptului de proprietate asupra bunului și *prin intermediul unei alte persoane, nu numai prin putere proprie*.

396. Dovada posesiei. A dovedi posesia înseamnă, în fond, a dovedi existența elementelor sale. Nu este însă același lucru a face dovada elementului material al posesiei cu a face dovada elementului ei intențional. De aceea, *în privința modului în care această dovadă poate fi făcută*, trebuie să *distingem* după cum este vorba *despre elementul material ori despre elementul intențional*:

a) *elementul material al posesiei*, ca element obiectiv, este relativ ușor de dovedit, dat fiind caracterul său aparent. Ca fapt material, el poate fi dovedit prin orice mijloc de probă;

b) *elementul intențional, ca element psihologic, subiectiv*, este desigur mai greu de dovedit. Codul civil înțelege să înlesnească această dovadă prin instituirea unor *prezumții legale*, dintre care *prima face din elementul material al posesiei dovada elementului intențional*, pornind de la premisa că stăpânirea materială este o exprimare a voinței ca această stăpânire să se facă *animo sibi habendi*. Astfel, art. 1854 C. civ. 1864 dispunea că „Posesorul este presupus că posedă pentru sine, sub nume de proprietar, dacă nu este probat că a început a poseda pentru altul”. Cea de-a doua prezumție legală era instituită prin art. 1855 C. civ. 1864, care prevedea că, ori de câte ori o persoană a început a deține un

lucru nu ca posesor, ci ca detentor precar, se presupunea că a continuat să rămână detentor precar până ce se va face dovada contrară. Același text arăta că, atunci când posesorul a început a posedea pentru altul, se presupunea că a conservat aceeași calitate, dacă nu este probă contrară. Este evident că termenul de „posesor” era luat aici în sensul de detentor precar.

În prezent, art. 919 alin. (1) C. civ. dispune că, până la proba contrară, acela care stăpânește bunul *este prezumat posesor*, ceea ce înseamnă că se prezumă că el are *animus sibi habendi*; prezumția este *relativă*, ea poate fi răsturnată prin orice mijloc de probă. De asemenea, potrivit art. 919 alin. (2), detenția precară, odată dovedită, este prezumată – tot relativ – că se menține ca atare până la proba intervertirii, transformării sale în posesie, în condițiile art. 920 C. civ.

§2. Pierderea posesiei

397. Dispariția elementelor constitutive; consecințe. În sistemul fostului Cod civil se considera că, dacă dispăre unul dintre elementele posesiei, oricare ar fi acesta, ori se pierde amândouă de către posesor, *va înceta însăși posesia*. Dacă posesorul abandonează bunul, aceasta înseamnă că el nu va mai avea niciunul dintre elementele posesiei; nu va mai avea posesie.

De asemenea, se arată că *este posibil însă să înceteze numai unul dintre cele două elemente*. Efectul va fi același: pierderea posesiei. Așa se va întâmpla, de exemplu, atunci când se pierde elementul material datorită faptului că lucrul a pierit ori a trecut în stăpânirea unui alt posesor. La fel, dacă încetează numai elementul intențional, chiar dacă stăpânirea materială continuă; astfel vor sta lucrurile în cazul așa-numitului constituit posesor^[1].

Noul Cod civil reglementează pierderea posesiei sub forma *încetării* acesteia. Astfel, potrivit art. 921, posesia încetează prin:

- a) transformarea sa în detenție precară;
- b) înstrăinarea bunului posedat;
- c) abandonarea bunului mobil sau înscrierea în cartea funciară a declarației de renunțare la dreptul de proprietate asupra unui bun imobil;
- d) pieirea bunului;
- e) trecerea bunului în proprietate publică;
- f) înscrierea dreptului de proprietate al comunei, orașului sau municipiului, după caz, conform art. 889 alin. (2) C. civ., adică în ipoteza în care proprietarul unui bun imobil renunță la dreptul său de proprietate asupra acelui bun printr-o declarație autentică notarială, înregistrată la biroul de cadastru și publicitate imobiliară, pentru a se înscrie radierea dreptului celui care era înscris ca titular,

[1] Constitutul posesor apare în situația în care un proprietar vinde lucrul său unui cumpărător. Acesta din urmă, deși a devenit proprietar, lasă lucrul mai departe în detenție vânzătorului, care devine, de exemplu, chiriaș al lucrului. Vânzătorul va fi, de data aceasta, un simplu detentor precar, deoarece el nu mai stăpânește lucrul ca proprietar; el are *corpus*, dar nu mai are *animus*.

respectiv renunțătorul, și o altă persoană nu a solicitat înscrierea în temeiul uzucapiunii;

g) deposedare, dacă posesorul rămâne lipsit de posesia bunului mai mult de un an.

Se poate observa că textul reglementează cauze de „încetare”, de fapt de pierdere a posesiei, care *țin fie de manifestarea de voință a titularului*, cum ar fi abandonarea bunului mobil ori înscrierea în cartea funciară a declarației de renunțare la dreptul de proprietate asupra unui bun imobil, *fie sunt independente de voința sa*, cum ar fi pierderea bunului dintr-un caz fortuit ori de forță majoră sau deposedarea făcută de un terț, dacă aceasta are o durată mai mare de un an. De asemenea, unele cauze țin de pierderea unui element al posesiei, cum este situația transformării ei în detenție precară, titularul pierzând, în această ipoteză, *animus sibi habendi*, el continuând a avea *corpus*, ori pot ține de pierderea ambelor elemente ale posesiei, cum ar fi situația înstrăinării bunului ori aceea a trecerii bunului în proprietate publică.

Secțiunea a 3-a. Viciile posesiei

§1. Considerații generale

398. Calitățile pe care trebuie să le întrunească posesia. Pentru a produce efectele pe care legea le prevede, este necesar ca *posesia să fie utilă*, adică neviciată. Din acest punct de vedere, art. 922 alin. (1) C. civ. dispune că, în afara situațiilor prevăzute de lege, nu poate produce efecte juridice decât o posesie utilă. Aceasta înseamnă că nu este suficientă întrunirea celor două elemente constitutive ale posesiei pe care le-am examinat mai sus, ci trebuie ca posesia să fie însoțită de anumite calități.

Referindu-se la aceste calități cerute pentru a se produce unul dintre principalele efecte ale posesiei, care este prescripția achizitivă (uzucapiunea), art. 1847 C. civ. 1864 dispunea: „Ca să se poată prescrie, se cere o posesie continuă, neîntreruptă, netulburată, publică și sub nume de proprietar”.

Deși textul se referea la calitățile cerute pentru uzucapiune, în realitate se considera că aceste calități erau necesare pentru producerea tuturor efectelor juridice ale posesiei.

Se reține că însușirea pe care o cerea textul fostului Cod civil în art. 1847 ca posesia să fie neîntreruptă nu reprezenta o „calitate” a posesiei, ci o condiție ce ținea de surgerea termenului de prescripție, pentru a se putea dobândi prin uzucapiune dreptul real asupra bunului.

Cât privește celelalte calități menționate în art. 1847, se arată că *lipsa lor constituie tot atâtea vicii ale posesiei*, care o împiedică să producă efectele prevăzute de lege.

399. Viciile posesiei în sistemul fostului Cod civil. Enumerare. Contrariul fiecăreia dintre calitățile pe care trebuie să le întrunească posesia constituie vicii

ale acesteia. În consecință, viciile posesiei, așa cum rezultă din art. 1847 C. civ. 1864, erau considerate a fi *discontinuitatea, violența, clandestinitatea, precaritatea*.

O remarcă specială era făcută în legătură cu precaritatea, care era și este în realitate mai mult decât un viciu al posesiei; așa cum am arătat mai sus, precaritatea presupune lipsa elementului intențional, subiectiv al posesiei, deci presupune *lipsa însăși a posesiei*.

În schimb, doctrina și jurisprudența au reținut că în fostul nostru Cod civil nu era reglementat un adevărat alt viciu, *echivocul*; posesia este echivocă atunci când actele de stăpânire exercitate de către posesor pot fi interpretate și altfel decât ca fiind corespunzătoare elementului psihologic propriu posesiei. Cu alte cuvinte, *posesia este echivocă atunci când nu se poate ști nici că există animus sibi habendi, dar nici că acesta nu există*. Echivocul nu se confundă, deci, cu precaritatea. El poate rezulta, de exemplu, din faptul comunității de locuință a două persoane, care folosesc și stăpânesc lucrurile aflate în acea locuință. Poate rezulta, de asemenea, din starea de coproprietate: dacă unul dintre coproprietari face acte de folosință cu privire la întregul bun, aflat în coproprietate, nu se poate ști dacă acel act este făcut în calitate de titular *pro parte* al dreptului sau cu voința de a se comporta ca posesor exclusiv al întregului bun^[1].

De aceea, în literatura de specialitate s-a considerat că, *de lege ferenda*, avea a fi reținut caracterul distinct al echivocului ca viciu al posesiei, alături de celelalte vicii ale acesteia^[2].

De altfel, practica judiciară pare să fi consacrat echivocul ca viciu al posesiei în dreptul nostru civil. Astfel, o curte de apel a decis că „din probele testimoniale administrate în cauză a rezultat că posesia reclamantilor a fost echivocă, ceea ce reprezintă un viciu al posesiei, care nu poate duce la dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune”^[3] (s.n., C.B.).

400. Viciile posesiei în noul Cod civil. Enumerare. Potrivit art. 922 alin. (2) C. civ., nu este utilă posesia discontinuă, tulburată ori clandestină; până la proba contrară, posesia este prezumată a fi utilă. Textul impune cel puțin două observații. Mai întâi, art. 922 alin. (2) nu mai vorbește, ca în sistemul fostului Cod civil în materie, despre calitățile necesare posesiei, apte că conducă la dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune, ci despre posesia care nu este utilă, din moment ce apare ca fiind discontinuă, tulburată ori clandestină. Aceasta înseam-

[1] După cum se arată într-o decizie a fostului Tribunal Suprem, „moștenitorii sunt presupuși că stăpânesc bunurile succesoriale unii pentru alții, cât timp se găsesc în stare de indiviziune, motiv pentru care posesia lor, având un caracter echivoc (s.n., C.B.), nu poate fundamenta dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune” (Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 769 din 21 aprilie 1979, în R.R.D. nr. 10/1979, p. 65).

[2] A se vedea TR. IONAȘCU, *Ideea de aparență și rolul său în dreptul civil modern*, București, 1943, p. 401; G.N. LUȚESCU, *op. cit.*, p. 209; în sensul că „opțiunea legiuitorului român este corectă”, considerându-se că echivocul nu este un viciu al posesiei, a se vedea V. STOICA, *op. cit.*, vol. I, p. 174-177.

[3] A se vedea C.A. Cluj, s. civ., mun. și asig. soc., min. și fam., dec. nr. 849/R din 25 aprilie 2007, în B.C.A. nr. 3/2007, p. 9.

nă că în sistemul noului Cod civil viciile posesiei sunt *discontinuitatea*, *violența* și *clandestinitatea*.

În al doilea rând, legiuitorul nu și-a însușit „sugestia” doctrinei și a jurisprudenței și nu a inclus *echivocul* printre viciile posesiei; *de lege lata*, în dreptul civil român echivocul nu este un viciu al posesiei. Dar, în mod judicios, noul Cod civil nu mai reține *precaritatea* ca viciu al posesiei, aceasta având semnificația *lipsei posesiei*, chiar dacă și ea poate fi apărută prin acțiunile posesorii [art. 949 alin. (2) C. civ.].

În sfârșit, în partea sa finală, art. 922 alin. (2) C. civ. instituie *prezumția relativă* legală de utilitate a posesiei, deci inexistența viciilor acesteia. Proba contrară, a eventualei existențe a acestor vicii, se poate face cu orice mijloc de probă.

§2. Discontinuitatea posesiei

401. Noțiune. După cum se arăta în art. 1848 C. civ. 1864, posesia „este discontinuă când posesorul o exercită în mod neregulat, adică cu intermitențe anormale”. Discontinuitatea nu se confundă cu întreruperea posesiei, aceasta din urmă fiind nu un simplu viciu, ci o cauză de încetare a posesiei.

Desigur că, pentru ca posesia să fie continuă, nu se cere ca posesorul să se găsească în contact permanent cu lucrul și să facă zilnic acte de folosință a acestuia. Există continuitate *dacă actele de stăpânire se fac cu regularitatea pe care natura lucrului o impune*. Deci, continuitatea nu exclude intermitența în stăpânirea lucrului, dacă natura lucrului o impune. Nu trebuie, spre exemplu, stăpânită o pășune în timpul iernii.

Reglementarea discontinuității din noul Cod civil nu s-a îndepărtat de cea cuprinsă în vechiul cod, în prezent abrogat. Într-adevăr, potrivit art. 923 C. civ., *posesia este discontinuă* atât timp cât posesorul o exercită cu intermitențe anormale după natura lucrului; așadar, textul este mai precis și ne permite să definim discontinuitatea ca acel viciu al posesiei ce constă în exercitarea ei cu intermitențe anormale în raport cu natura lucrului.

În cele din urmă, continuitatea și intermitența anormală reprezintă chestiuni de fapt, aflate la aprecierea instanței, care va decide pornind de la situația concretă a naturii bunului posedat.

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

În orice caz, *viciul discontinuității nu are a fi confundat cu încetarea posesiei în cazul neexercitării ei timp de un an*, prevăzută de art. 921 lit. g) C. civ.; pentru a putea vorbi despre discontinuitate, și nu despre pierderea posesiei, se impune ca intermitența anormală a exercitării ei să fie mai mică de un an^[1].

^[1] A se vedea I.O. CĂLINESCU, în FL.A. BAIAS, E. CHELARU, R. CONSTANTINOVICI, I. MACOVEI (coord.), *op. cit.*, p. 957.

402. Caractere juridice. Viciul discontinuității are următoarele caractere juridice:

a) *este temporar*, ceea ce înseamnă că încetează dacă actele de stăpânire devin regulate potrivit naturii lucrului;

b) *este absolut*, în sensul că poate fi invocat de către orice persoană interesată [art. 926 alin. (1) C. civ.];

c) *se aplică, de regulă, în cazul posesiei nemișcătoarelor*, de îndată ce în privința bunurilor mișcătoare operează regula înscrisă în art. 937 alin. (1) C. civ., potrivit cu care posesorul de bună-credință al unui bun mobil pe care l-a dobândit printr-un act translativ de proprietate cu titlu oneros devine proprietarul acestuia din momentul în care a intrat în posesia efectivă a bunului. Totuși, discontinuitatea posesiei bunurilor mobile nu este de exclus în situațiile în care posesia nu conduce la dobândirea dreptului de proprietate în condițiile acestor dispoziții ale art. 937 alin. (1) C. civ.

§3. Violența

403. Noțiune. Articolul 1851 C. civ. 1864 dispunea că posesia „este tulburată când este fondată sau conservată prin acte de violență în contra sau din partea adversarului”. Din redactarea deficitară a acestui text rezulta că nu este suficient ca posesia să fie începută în mod pașnic, dar și că ea trebuia să fie menținută în continuare – conservată – tot astfel. Interpretată *ad litteram*, dispoziția legală citată ar putea duce la concluzia că nu numai violența activă, cum ar fi normal, dar și violența pasivă, în apărare a posesorului ar fi suficientă pentru a-i vicia posesia.

În literatura de specialitate^[1] se admitea, pe drept cuvânt, că violența pasivă din partea posesorului, când atacul violent provine din partea unui terț, nu era de natură a vicia posesia. O altă soluție ar avea drept rezultat a oferi terțului interesat puțința ca, pe calea exercitării unor acte violente, să determine vicierea posesiei, deși posesorul, aflat într-o adevărată legitimă apărare, nu a avut nicio inițiativă violentă, nici în dobândirea și nici în conservarea posesiei.

404. Caractere juridice. Viciul violenței prezintă următoarele caractere juridice:

a) *este relativ*, în sensul că poate fi invocat numai de către cel împotriva căruia s-a exercitat violența. Față de celelalte persoane, posesia nu este afectată de acest viciu [art. 926 alin. (2) C. civ.];

b) *este temporar*, ceea ce înseamnă că, de îndată ce violența a încetat, posesia redevine utilă;

c) *se aplică atât în privința posesiei nemișcătoarelor, cât și a bunurilor mișcătoare.*

[1] A se vedea G.N. LUȚESCU, *op. cit.*, p. 202 și doctrina acolo citată.

§4. Clandestinitatea

405. Noțiune. Articolul 1847 C. civ. 1864 cerea ca posesia să fie publică, adică să se exercite pe față, așa cum ar exercita-o proprietarul. Posesia „este clandestină – spunea art. 1852 din același cod – când posesorul o exercită în ascuns de adversarul său, încât acesta nu este în stare de a putea să o cunoască”.

Articolul 925 C. civ. prevede că posesia este clandestină dacă este exercitată astfel încât nu poate fi cunoscută.

Clandestinitatea se poate concepe foarte ușor în privința bunurilor mobile, ea fiind mai greu de imaginat în cazul imobilelor^[1].

406. Caractere juridice. Viciul clandestinității are următoarele caractere juridice:

a) *este relativ*, el putând fi invocat numai de către cel față de care posesia a fost exercitată pe ascuns; numai persoana față de care posesia este clandestină poate invoca acest viciu, dispune art. 926 alin. (2) C. civ.;

b) *este temporar*, deoarece încetează de îndată ce posesia a devenit publică.

§5. Precaritatea

407. Noțiune. Deși fostul Cod civil trata precaritatea în rândul viciilor posesiei, *în realitate*, așa cum am arătat mai sus, *precaritatea este mai mult decât atât, este lipsa însăși a posesiei*.

Ceea ce este caracteristic pentru precaritate este faptul că stăpânirea lucrului este lipsită de *animus sibi habendi*, deci de elementul intențional, psihologic al posesiei. Aceasta înseamnă că actele sau faptele materiale de folosință ori de putere asupra lucrului sunt săvârșite nu pentru sine, ci pentru altcineva^[2].

În concepția fostului Cod civil, precaritatea era considerată ca un viciu absolut și perpetuu al posesiei.

Spre deosebire de vechea reglementare, am arătat că art. 918 C. civ. dispune clar și precis că *nu constituie posesie* stăpânirea unui bun de către cel care îl deține pentru altul, precum locatarul, comodatul, titularul dezmembrămintelor

^[1] În practica judiciară s-a decis în sensul că, dacă viciul clandestinității poate fi conceput cu ușurință în materia bunurilor mobile, care sunt susceptibile de posesie ascunsă, pentru imobile este mai greu de realizat, un exemplu mai mult teoretic fiind acela al cazului proprietarului care sapă o pivniță sub imobilul vecin sau cazul în care sapă o galerie necesară pentru exploatarea subsolului unei proprietăți vecine; a se vedea C.A. Constanța, dec. civ. nr. 1094/C din 20 octombrie 2004, în B.J. 2004, Ed. Lumina Lex, București, 2005, p. 70.

^[2] Referindu-se la exercitarea numai a stăpânirii în fapt a lucrului de către detentorul precar, practica judecătorească folosește uneori termenul, impropriu, de *posesie precară*. Astfel, într-o decizie, se arată că chiriașul, „exercitând o *posesie precară*, nu poate dobândi proprietatea prin uzucapiune, cât timp exercită *posesia* ca locatar, și nu ca proprietar” (s.n., C.B.) (Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 1518 din 4 octombrie 1978, în R.R.D. nr. 3/1979, p. 57).

dreptului de proprietate față de nudul proprietar etc., și că este, în general, detentor precar orice persoană ce deține *in mod temporar un bun al altuia* și are obligația să îl restituie acestuia, precum și persoana care stăpânește un bun cu îngăduința proprietarului.

Precaritatea putea totuși să se transforme în posesie prin intervertire, în cazurile expres și limitativ prevăzute de lege. Această posibilitate juridică este prevăzută și de art. 920 C. civ.

408. Intervertirea precarității. Transformarea precarității în posesie se putea produce în patru cazuri prevăzute de art. 1858 C. civ. 1864. Articolul 920 C. civ. a preluat, cu formulări mai precise și în mod justificat, numai primele trei cazuri de intervertire a precarității în posesie utilă reglementate de fostul Cod civil. Acestea erau și sunt următoarele:

a) „când deținătorul lucrului primește cu bună-credință de la o a treia persoană, alta decât adevăratul proprietar, un titlu translativ de proprietate în privința lucrului ce deține” [art. 1858 pct. 1 C. civ. 1864]. Articolul 920 alin. (1) lit. a) C. civ. dispune că detenția precară se intervertește în posesie utilă atunci când detentorul precar încheie cu bună-credință un act translativ de proprietate cu titlu particular cu altă persoană decât cu adevăratul proprietar al bunului. De exemplu, locatarul unui imobil cumpără bunul închiriat de la cel pe care îl consideră că este moștenitor al proprietarului de la care închiriasse bunul, deși calitatea de moștenitor nu corespunde realității. Din momentul cumpărării, locatarul începe a stăpâni lucrul *animo sibi habendi*, deci devine, din detentor precar, posesor.

Intervertirea precarității în posesie utilă are loc ca urmare a faptei unui terț, care procură detentorului un titlu în privința bunului pe care îl deține;

b) „când deținătorul lucrului neagă dreptul celui de la care ține posesiunea prin acte de rezistență la exercițiul dreptului său” [art. 1858 pct. 2 C. civ. 1864]. În prezent, art. 920 alin. (1) lit. b) C. civ. prevede că detenția precară se transformă în posesie utilă în situația în care detentorul precar săvârșește împotriva posesorului acte de rezistență neechivoce în privința intenției sale de a începe să se comporte ca un proprietar; în acest caz, intervertirea *nu se va produce însă mai înainte de împlinirea termenului prevăzut pentru restituirea bunului*, condiție ce nu figura în reglementarea anterioară. Astfel, de exemplu, locatarul unui bun, socotind că are suficiente motive să se considere pe sine drept proprietar al lucrului, refuză a mai plăti chirie celui care i l-a închiriat, notificându-i aceasta, precum și faptul că se consideră el proprietar; astfel, încetează calitatea de detentor, fiind înlocuită cu aceea de posesor. Actele de rezistență din partea detentorului precar trebuie să fie circumstanțiate și să nu lase niciun fel de îndoială asupra schimbării intervenite în elementul de ordin psihologic al deținerii^[1].

[1] După cum s-a decis în practica judecătorească, „posesia precară a locatarului se transformă în una utilă dacă el neagă – cu privire la obiectele închiriate – dreptul celui de la care ține posesia, prin acte de rezistență la exercițiul dreptului său. O atare intervertire de posesie rezultă din art. 1858 C. civ., de exemplu, atunci când locatarul refuză plata chiriei pretinzând că este proprietar” (Trib. Suprem, col. civ., dec. nr. 69 din 16 ianuarie 1959, în I.G. MIHUȚĂ, AL. LESVIODAX, *Repertoriu de practică judiciară în materie civilă a*