

Protecția juridică a detenției precare prin intermediul acțiunilor posesorii

La protection juridique de la détention précaire à travers des actions possessoires

Legal protection of precarious detention through actions of the possessor

Păcăleanu Adriana Elena, studentă la Facultatea de Drept, grupa 211

Rezumat

Acțiunile posesorii exercitate de către detentorul precar au suscitat, de-a lungul timpului, multe dezbateri doctrinare și au generat o practică judiciară neunitară. Noul Cod Civil, intrat în vigoare la 1 octombrie 2011, pare să edifice, prin dispozițiile sale, o parte din controverse. În această lucrare, ne propunem, pentru început, să realizăm o analiză a evoluției noțiunii de detenției precare și a modului în care au în care au influențat cele două teorii despre posesie ale secolului al XIX-lea concepția asupra protecției juridice a detentorilor precari. Rapiditatea raporturilor juridice, ce caracterizează epoca contemporană, a determinat, în final, fuzionarea celor două concepții, care a însemnat posibilitatea introducerii acțiunilor posesorii și de către acela care are doar detenția bunului. Aceasta a fost și soluția aleasă de către legiuitorul român din 2009. Am încercat să prezentăm tezele relevante asupra cărora în literatura juridică și în jurisprudența s-au ivit păreri contradictorii, alăturându-ne unei opinii sau alta, nuanțând uneori soluțiile date în doctrină.

Abstract

The actions performed by the persons who possess for others have involved many doctrinaire debates and an inconsequent practice over time. The New Romanian Civil Code, which entered into force in October 2011, seems to dissolve many of the controversies. In this study, we propose, firstly, to perform an analysis on the evolution of the concept of precarious detention and how the two theories about possession of the nineteenth century have influenced the legal protection of those who possess for others. The rapidity of the legal relationships that characterize our times determined, in the end, the merging of the two concepts. That meant the possibility for the one who only has the detention of the asset to perform the actions of the possessor. This was the choice that the Romanian legislator made in 2009 in The Project Of The Civil Code. We tried to present the most important theses on which the legal literature and the jurisprudence have emerged conflicting opinions. We joined an opinion or another, sometimes making objections on the solution given by the doctrine.

Resumé

La protection possessoire de la détention précaire a suscité de nombreux débats doctrinaux et une pratique du droit différent. Le Nouveau Code Civil Roumain entré en vigueur le 1^{er} Octobre 2011, clarifie certains controverses. Dans cet article, nous proposons, de réaliser une analyse de l'évolution de la détention précaire et nous montrons comment les deux théories du 19^{ème} siècle ont influencé la protection juridique de la détention précaire. Dans notre époque, les relations juridiques sont très rapides et ils ont déterminé la fusion de ces deux théories qui a signifié la possibilité d'exercer les actions possessoires par le détenteur précaire. Le Législateur roumain de 2009 a choisi la même solution. Nous avons essayé de présenter les thèses sur lesquelles la littérature juridique et la jurisprudence ont trouvé des solutions contradictoires, nous avons soutenu une opinion ou d'autre, parfois rempli avec quelques observations.

Cuvinte cheie: *detenție precară, corpus, acțiune posesorie, tulburare, deposedare*

Key words: *precarious detention, corpus, action of the possessor, perturbation, dispossession*

Mots-clés: *détention précaire, corpus, action possessoire, trouble, dépossession*

Aspecte introductive

Din afară, contactul direct pe care detentorul precar îl are cu lucrul nu este diferit de cel pe care îl are orice posesor cu bunul posedat. Astfel, nu observând în holul unui hotel pe un portar și pe un hoț care pun mâna fiecare pe câte o valiză, vom reuși să distingem detenția precară de posesie.¹ Distincția este exclusiv juridică: este vorba de diferența de natură juridică, care determină diferențe și în ceea ce privește fundamentul protecției juridice a detenției respectiv, a posesiei.

Originea noțiunii de detenție precară și a protecției sale juridice

Noțiunea precaritate își are sorgintea în dreptul roman. Detenția precară din dreptul civil modern diferă sub unele aspecte de *precarium* din dreptul roman.² Dintre detentorii precari actuali, romanii îi considerau posesori pe creditorii gajiști și pe arendașii pe termen lung, al căror drept era cumva modelat după cel al proprietarilor. Aceștia le era recunoscută posibilitatea utilizării interdicțiilor posesorii. Legea nu le recunoștea calitatea de posesori, arendașilor pe termen scurt, chiriașilor și comodatarilor. În consecință, nu le ocrotea stăpânirea de fapt, cunoscută sub numele de detențiune. Romanii spuneau *sunt in possessione, sed non possident*. Făcând parte din păturile mai sărace ale societății, aceste persoane nu erau apărate pe calea interdicțiilor posesorii. Dacă erau deposedate, ele trebuia să se adreseze tot proprietarilor, ceea ce le accentua dependența față de aceștia din urmă.³ Detentorul putea să recurgă la sprijinul posesorului sau putea să se folosească de *actio injuriarum*.

Totuși, uneori i s-a acordat detentorului accesul la unele interdicții: *ne fiat et qui possessionem missus erit*, sancționa, în esență, violența; *de loco publico fruendo* era pus la îndemana arendașului ordinar; *quod vi aut clam* putea fi utilizat de către locator și presupunea o procedură mai complicată⁴.

Dreptul canonic, în încercarea sa de a pune capăt deposedărilor, care în epoca feudală erau la ordinea zilei, a imaginat regula *spoliantus ante omni restituendus*, în virtutea căreia, acela care fusese spoliat prin înșelăciune sau violență trebuia, mai înainte de a începe orice discuție cu privire la litigiu, să fie repus în posesia bunului.⁵ Regula nu distingea între deposedarea unui posesor sau a unui detentor precar. Acțiunile posesorii moderne sunt inspirate din dreptul consuetudinar francez.

Delimitări conceptuale

Detenția, detenția precară sau precaritatea reprezintă stăpânirea unui bun pentru altul, respectiv pentru posesor/titularul unui drept real asupra bunului, indiferent de izvorul material al acestei stăpâniri: convenția, legea, hotărârea judecătorească sau simpla îngăduință a posesorului/titularului unui drept real asupra bunului. În timp ce posesia este o stare de drept care se poate suprapune pe o stare de fapt sau de drept (în funcție de izvorul său material), detenția corespunde întotdeauna unei stări de drept⁶. Această suprapunere a detenției cu starea de drept, corespunzătoare posesorului explică obligația asumată de detentor de a restitui bunul la cerere⁷. Prin titlu cu care stăpânește detentorul precar se dovedește, tocmai, intenția sa de a stăpâni pentru altul, excluzând *animus sibi habendi*. De exemplu, în cazul locatarului, acesta prin încheierea contractului de locațiune și-a asumat obligația de a restitui bunul locatorului, la expirarea termenului prevăzut în contract, aceasta reprezintă o recunoaștere implicită a dreptului proprietarului.⁸

Detenția precară se diferențiază de posesia propriu-zisă din punct de vedere structural.

1 Jean Cabonnier, tome second „Themis“, Presses Universitaires de France, Paris, 1962

2 Un contract special, în baza căruia o persoană se bucură de folosința bunului altuia, dar care era revocabil *ad nutum*. Dimitrie Gherasim, Teoria generală a posesiei în dreptul civil român, Ed. Academiei R.S.R., București, 1986, pag. 73

3 Vladimir Hanga, Drept privat roman, Ed. Didactică și Pedagogică, București, 1978, pag. 258

4 Constantin Stoicescu, Curs elementar de drept roman, Edițiunea III-a, București, 1931, pag. 189

5 George N. Luțescu, Teoria generală a drepturilor reale. Teoria patrimoniului. Clasificarea bunurilor. Drepturi reale principale, București, 1947, pag. 227

6 Detenția nu s-ar suprapune, totuși pe o stare de drept, în cazul unui detentor care stăpânește prin simpla îngăduință posesorului, în cazul în care puterea de fapt a posesorului nu este dublată de o putere de drept.

7 Cristina Zamșa, Drept civil. Drepturile reale principale - Manual de seminar, Ed. C.H. Beck, București, pag. 93-94

8 Constantin Hamangiu, Ion Rosetti-Bălănescu, Alexandru Băicoianu, Tratat de drept civil român, Vol. 1, ediție îngrijită de Dumitru Rădescu, Ed. All, Colecția Juridică, 1996, pag. 589.

Elementul intențional al detentorului precar se înfățișează sub forma lui *animus detinendi*, care este diferit de *animus possidendi*. Detentorul precar are reprezentarea subiectivă că stăpânește pentru altul, și nu pentru sine.⁹

Ținând cont de faptul că posesorul își exercită elementul material prin intermediul detentorului-*corpore alieno*-se consideră, de obicei, că elementul *corpus* este exercitat în totalitate, de către detentorul precar. În realitate, însă, sunt foarte puține, acele cazuri în care posesorul înțelege să îi transmită detentorului, întregul element *corpus*. Elementul material îl constituie totalitatea faptelor materiale și a actelor juridice prin care se exercită prerogativele unui anumit drept real principal¹⁰. Elementul material, caracteristic detenției precare are o configurație mai restransă decât elementul material al posesiei. Detentorul beneficiază de elementul *corpus* doar parțial, în limita dreptului constituit de posesor în favoarea sa sau în limita îngăduinței posesorului.¹¹

În doctrina străină s-au formulat două teorii cu privire la elementul *animus* care se vor reflecta și asupra acordării protecției juridice detentorilor precari.

Teoria subiectivă

Savigny consideră posesia ca reprezentând "puterea fizică pe care o persoana o exercită asupra unui lucru cu intenția de a se comporta față de toată lumea ca un adevărat proprietar, ca un stăpân al lucrului." Potrivit acestei concepții, pentru ca puterea materială asupra unui lucru să producă efecte juridice, este decisivă, existența elementului intențional sub forma lui *animus sibi habendi* (reprezentarea că posedă pentru sine și nu pentru altul), de aici și denumirea de teoria subiectivă. El clasifică posesorii în patru categorii: adevărații proprietari și persoanele care, cu bună-credință sau cu rea-credință se considerau ca proprietari; titularii dezmembrămintelor proprietății (aceștia se consideră că nu exercită *possessio*, ci o *quasi possessio*; persoanele care dețin bunurile în baza unor raporturi contractuale, dar pentru realizarea propriului interes (locatarii); persoanele care exercită posesia *nomine alieno* (mandatarul, depozitarul, comodatarul)¹². Din concepția lui Savigny se desprinde concluzia că protecția juridică trebuie să le fie asigurată doar acelor care exercită o posesie veritabilă. Prin urmare, detentorilor precari nu ar trebui să li se recunoască exercițiul intenționat al acțiunilor posesorii deoarece ei nu beneficiază de *animus domini*.

Teoria obiectivă

Concepția lui Ihering a apărut ca o contrapondere la concepția subiectivă a lui Savigny. Pentru Ihering, posesia presupune ca persoana să aibă "o putere fizică exercitată în mod voit asupra unui lucru". Cel care contează este elementul material și nu cel intențional ca în concepția subiectivă. Se consideră că detentorii precari nu au doar *corpus*, ei au și *animus* sub forma lui *animus detinendi*. "Juxtapoziție locală nu devine *corpus* decât în momentul în care voința îi imprimă semnul raportului posesoriiu. *Animus* nu vine ca să se adauge, ca un al doilea element, la primul element deja existent, ci îl creează, manifestându-se prin el."¹³ Ori de câte ori există un raport obiectiv, se consideră că există și elementul intențional, deoarece, în principiu, o persoana care stăpânește un lucru are reprezentarea subiectivă cu privire la acest fapt. Potrivit concepției obiective, detentorii precari sunt adevărați posesori. Pentru a reglementa efectele posesiei și protecția juridică a acesteia, legiuitorul nu trebuie să se bazeze pe intenția posesorului, ci pe interesele care merită a fi protejate. Ihering le recunoaște detentorilor precari posibilitatea introducerii acțiunilor posesorii¹⁴. Teoria obiectivă nu recunoaște, totuși, detentorilor precari, dreptul de a uzucapa.¹⁵

9 Decizia C.S.J. ,Sectia civila,decizia nr.2646 din 22 iulie 2002, în P.R. nr.6/2003,pag. 60

10 Valeriu Stoica-Drept civil.Drepturi reale principale,vol.I,Ed.Humanitas, București,pag.159.Există opinii care consideră că elementul *corpus* este reprezentat doar de actele materiale asupra bunului ,de aici si concluzia că elementul *corpus* al detentorului precar este acelasi cu cel al posesorului. Corneliu Bârsan -Drept civil.Drepturi reale principale,Ed.Hamangiu,București, 2008, pag.243,

11 Valeriu Stoica,Drept civil.Drepturi reale principale ,Curs universitar,Ed. C.H. Beck,București, 2009,pag.66

12 Valeriu Stoica ,Drepturi reale principale, Vol 1,pag 144

13 Valeriu Stoica Drepturi reale principale vol I,pag 144

14 Dimitrie Gherasim,op. citată,pag 168

Drept comparat

Controversa dintre teoria obiectivă și teoria subiectivă s-a afirmat și în plan practic, fiecare dintre cele două concepții, regăsindu-și un puternic ecou legislativ. Statele care au urmat modelul dreptului francez, inclusiv Codul Civil român de la 1864-au adoptat concepția subiectivă, propusă de Savigny, nerecunoscându-le posibilitatea introducerii acțiunilor posesorii detentorilor precari deoarece aceștia nu stăpâneau "sub nume de proprietari", nu aveau *animus sibi habendi*.

Cerințele raporturilor juridice moderne au determinat în timp, o adaptare a concepției subiective. S-a creat o dihotomie între concepția subiectivă (de inspirație franceză) și concepția obiectivă (de inspirație germană).

Astfel, li s-a recunoscut exercițiul acțiunii *reintegranda* și detentorilor precari, deoarece s-a considerat că orice posesie, oricât ar fi de imperfectă, trebuie să fie protejată împotriva actelor de violență.

Au existat autori, în doctrina franceză, care au afirmat că acțiunea *reintegranda* pusă la îndemana detentorilor precari, nu mai constituie o adevărată acțiune posesorie, ci o simplă acțiune personală. Ei își fundamentau opinia pe faptul că, putând fi exercitată de un simplu detentor precar, o persoană care nu are reprezentarea subiectivă că este titularul unui drept real, acțiunea nu mai poate fi reală. Există autori și mai intransigenți, care o califică ca fiind, esențialmente, o acțiune personală cu toate consecințele care rezultă de aici.¹⁶ Nu considerăm fundamentată această opinie, deoarece acțiunile posesorii sunt acțiuni reale, nu pentru că apără un drept real (nepunându-se în discuție un asemenea drept), ci pentru că ele pot fi introduse împotriva oricăror persoane care, prin faptele sale, tulbură exercitarea pașnică a posesiei sau îl deposedează pe posesor de bunul său.¹⁷ Prin acțiunile posesorii se protejează posesia asupra unui bun corporal.¹⁸

Concepția obiectivă se regăsește în BGB. Codul Civil German definește posesia ca fiind "o putere de fapt pe care o persoana o are asupra unui lucru (art. 854) indiferent dacă ea ar fi exercitată de un detentor sau de către un posesor." Sunt identificate două tipuri de posesie: posesia imediată și posesia mediată. Va fi posesor imediat, acela care exercită puterea de fapt și posesor mediat, acela care posedă prin intermediul altei persoane. Pentru a se realiza posesia mediată este necesar ca lucrul să fie obiectul posesiei imediate, iar între cei doi posesori să existe un raport juridic. Posesorul imediat (noțiune ce înglobează și detentorii precari, dar și titularii celorlalte drepturi reale) are posibilitatea de a intenta acțiunea *reintegranda* sau acțiunea în complângere (art. 861-864) pentru a redobândi bunul sau pentru că tulburarea folosinței să înceteze.

Codul civil elvețian a transpus concepția lui Ihering, cu unele nuanțări, determinate de influența dreptului francez. În traducerea în franceză a codului elvețian se vorbește despre "stăpânirea efectivă a lucrului" (art. 919 alin. 1), de unde rezultă că puterii materiale i se adaugă și factorul intențional, puterea morală. Codul civil elvețian deosebește posesia originară de posesia derivată. Posesia originară presupune exercitarea elementului corpus prin intermediul unei alte persoane. Cel care beneficiază de un drept constituit (articolul 920) în favoarea sa, de proprietar, este posesor derivat. Acesta depinde de voința proprietarului, considerat a fi posesor originar.¹⁹

În dreptul român, moștenitor al concepției subiective, detenția precară se aseamănă cu posesia, printr-un element comun și anume în ambele ipoteze se exercită o putere fizică asupra lucrului.²⁰

Detenția precară a fost definită și ca reprezentând obiectivarea unui drept de creanță constituit de posesor în favoarea detentorului precar sau o sumă de fapte exercitate de către detentor cu simpla îngăduință a posesorului.²¹

15 Liviu Pop, Liviu Mihai-Haroșă, Drept civil. Drepturi reale principale, Ed. Universul Juridic, București, 2006, pag. 59

16 C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, Tratat de drept civil roman, Vol. 1, editie îngrijită de Dumitru Rădescu, ED. All, Colecția Juridica, 1996, pag. 600

17 Viorel-Mihai Ciobanu, Tratat de procedură civilă, Vol. 1 pag. 534

18 Valeriu Stoica, Curs Universitar, 2009, pag. 73

19 George N. Luțescu, pag. 83 și următoarele

20 Liviu Pop, op. citată, pag. 62

21 Valeriu Stoica, Drepturi reale principale, vol. 1, Ed. Humanitas, București, pag. 178

Noul Cod Civil reglementează categoriile de detentori precari, în art.918:

(1)Nu constituie posesie stăpânirea unui bun de către un detentor, precum:

a)locatarul, comodatarul, depozitarul, creditorul gajist;

b)titularul dreptului de superficie, uzfruct, uz, abitație sau servitute, față de nuda proprietate ;

c)fiecare coproprietar, în proporție cu cotele părți care le revin celorlalți coproprietari;

d)orice altă persoană care, deținând temporar un bun al altuia este obligată să îl restituie sau care îl stăpânește cu îngăduința acestuia .

Alineatul 2 menționează în mod expres, faptul că "*detentorul precar poate invoca efectele recunoscute posesiei numai în cazurile prevăzute de lege.*"

Protecția juridică a posesiei a fost fundamentată, fie pe ideea concordanței dintre calitatea de posesor și calitatea de titular al unui drept real principal, fie pe adagiul *spoliantus ante omnia restituendus* unit cu principiul echității²².

În prezent, condițiile de exercitare ale acțiunilor posesorii au fost preluate de Noul Cod Civil, considerându-se, probabil, că aceste condiții reprezintă aspecte ce țin de dreptul substanțial, mai mult decât de cel procesual .Acțiunile posesorii(denumire care înlocuiește vechea denumire de cereri posesorii) se regăsesc în Cartea a III-a "Despre bunuri",Titlul VIII-Posesia²³-Capitolul IV-denumit întocmai-Acțiunile posesorii.

Acțiunea posesorie reprezintă mijlocul procedural prin intermediul căruia posesorul imobiliar-iar în cazurile recunoscute de lege, **detentorul precar**-poate solicita instanței să-l oblige pe pârât să înceteze orice act de tulburare ori să restituie bunul de care a fost deposedat în mod ilicit²⁴.

Observăm că temeiul acestor acțiuni îl reprezintă tulburarea sau deposedarea.²⁵

Este necesară distincția între deposedare și situația detentorului precar.Detentorul precar are, ca și uzurpatorul elementul *corpus*, dar el îl exercită pentru posesor.Din acest motiv, posesorul nu poate cere restituirea bunului pe calea acțiunii posesorii, ci numai printr-o acțiune petitorie de natură personală.Este firesc să nu poată fi introdusă acțiunea posesorie împotriva detentorului precar pentru că, în acest caz, ar trebui invocat titlu, încălcându-se principiul separării posesorului de petitoriu.²⁶

Facilitățile de ordin probatoriu specifice acțiunilor posesorii au fost extinse și în favoarea detentorilor precari²⁷.Posibilitatea exercitării de către detentorii precari a acțiunilor posesorii este susținută de ideea că se urmărește prevenirea unei tulburări sau a deposedării îndreptată împotriva elementului material-inspirată de teoria obiectivă (neținându-se seama dacă există *animus sibi habendi* sau nu).

Articolul 949 alineatul 2 din Noul Cod Civil preia dispozițiile articolului 676 din Codul de Procedură Civilă și prevede faptul că "Exercițiul acțiunilor posesorii îi este recunoscut și detentorului precar."Au existat autori, care propuneau ca, de *lege ferenda*, să nu li se mai recunoască, detentorilor precari, protecția juridică, prin intermediul acțiunilor posesorii.²⁸Legiuitorul din 2009 nu a luat în considerare această propunere și a considerat necesară, protejarea intereselor acestora prin intermediul acțiunilor posesorii, protejând în mod indirect și interesele celor pentru care posedă.

22 Valeriu Stoica,Drepturi reale principale,2004,op .citată, pag .195

23 Menționăm faptul că posesia este pentru prima dată reglementată, în legislația românească, într-un capitol special.

24 Mihai Bojincă,Acțiunile posesorii și procedura lor de soluționare,Ed. Lumina Lex ,București,2002,pag .95

25 Valeriu Stoica,Drepturi reale principale,2004 ,pag. 192.Considerăm neîntemeiată acea opinie conform căreia fundamentul acțiunii în complângere îl constituie tulburarea și fundamentul acțiunii în reintegrare îl constituie deposedarea.

26 În Codul Civil Francez, acest principiu este reglementat în mod expres, în art.2282 .

27 Fostul articol 676 din Codul de Procedură Civilă menționa că "Cererile pot fi făcute și de cel care deține lucrul în interesul său propriu, în temeiul unui contract încheiat cu posesorul, afară numai dacă tulburătorul este cel pentru care deține."

28 Dimitrie Gherasim ,op.citată,pag.168

Acțiunea posesorie generală. Acțiunea posesorie specială

Au existat discuții și în privința tipului de acțiune posesorie pe care o are la îndemână detentorul precar. O parte din doctrină înclina, anterior intrării în vigoare a Noului Cod Civil, spre a le recunoaște detentorilor precari doar posibilitatea intentării acțiunii *reintergranda* (acțiunea posesorie specială). Această soluție a fost îmbrățișată de jurisprudența franceză, inspirând mai apoi și doctrina română.

În ceea ce privește recunoașterea calității procesuale a detentorului precar pentru introducerea acțiunii în complângere, soluțiile au fost diferite.

Într-o opinie, s-a considerat că detentorii precari nu pot exercita acțiunea în complângere deoarece ei nu exercită o posesie *proprio nomine*.²⁹

Împărțim cea de-a doua părere care consideră că acțiunea în complângere poate fi introdusă și de către detentorul precar³⁰, concluzie care se desprinde și din interpretarea dispozițiilor Noului Cod Civil. Distincția între acțiunea *reintergranda* și acțiunea în complângere nu subzistă, în ceea ce privește posibilitatea exercitării lor, de către detentorul precar, deoarece art. 949 alin(2) prevede "Exercițiul acțiunilor posesorii este recunoscut și detentorului precar". Utilizarea pluralului în redactarea titlului articolului 949 reflectă faptul că articolul are în vedere ambele categorii de acțiuni posesorii: atât acțiunea în complângere, cât și acțiunea în reintegrare.

I s-a permis detentorului să promoveze acțiunea posesorie generală, dacă îndeplinește trei condiții: detentorul să dețină bunul în interesul său propriu, deținerea bunului să se facă în temeiul unui contract încheiat de către detentor cu posesorul și tulburătorul să nu fie însuși posesorul.³¹

Cu privire la prima condiție avem unele obiecții. S-a dat, în acest caz, exemplul depozitarului care nu ar putea introduce acțiunea posesorie pe motiv că el deține în interesul posesorului, și nu în interesul său. Limitarea protecției juridice, în privința depozitarului, nu o considerăm justificată deoarece lui îi revine, din contractul încheiat cu deponentul, obligația de conservare a bunului. Nu se pune problema unui interes nejustificat, în ceea ce privește acțiunea posesorie deoarece prin acest act de conservare, el își execută obligația care izvorăște din contractul de depozit. Cu caracter de principiu, detentorilor precari ar trebui să li se recunoască protecția juridică, deși nu stăpânesc în interes propriu, interesul lor constituindu-l executarea obligației pe care o au față de posesor-obligația de restituire.

Pentru introducerea acțiunii în complângere este necesară dovada unei posesii utile de un an. Detentorul precar poate introduce și acțiunea în complângere, în măsura în care reușește să facă dovada detenției sale de un an sau a posesiei de un an a posesorului. Este necesar ca acțiunea să fie introdusă în termenul de un an de la deposedare sau tulburare, prevăzut de articolul 951 din Codul Civil în vigoare. În ceea ce privește condiția utilității sarcinii, aceasta este înlesnită de prezumția instituită de articolul art. 922 alineatul 2, teza a II-a. În cazul în care bunul se află în detenția sa de un an, atunci dovada posesiei o poate reprezenta chiar titlul în baza căruia deține bunul. Dacă el nu are o detenție a bunului de cel puțin un an, el poate, totuși, introduce acțiunea posesorie generală, dacă reușește să dovedească că autorul său îndeplinește această condiție. Atunci când detentorul nu dispune de mijloacele necesare pentru a dovedi posesia autorului său, el are posibilitatea să îl introducă pe acesta, în proces, alături de el.

O hotărâre favorabilă a instanței cu privire la acțiunea în complângere, în favoarea detentorului, îi asigură posesorului său o posesie definitivă, care nu poate fi pierdută decât în petitoriu, prin dovada unui drept de proprietate sau a altui drept real³².

Detentorul precar are la îndemână și acțiunea posesorie specială (acțiunea în reintegrare), atunci când tulburarea sau deposedarea s-a făcut prin violență. În cazul acestei acțiuni, nu mai este nevoie de dovada vreunei condiții cu privire la posesie, articolul 951 alineatul 2 menționează "Dacă tulburarea ori deposedarea este violentă, acțiunea poate fi introdusă și de cel care exercită o posesie viciată, indiferent de durata posesiei sale."

29 Eugen Prescurea, Tratat teoretic și practic privind acțiunile posesorii, pag 298

30 Cornelui Barsan, Drept civil, Drepturi reale principale, Ed. Hamangiu, 2008, pag 257

31 Viorel Terzea, op citată, pag 142

32 Mihai Bojincă, op. citată, pag 149

S-a pus problema dacă alături de detentor poate intenta acțiunea în reintegrare și posesorul? S-a considerat că acțiunea în reintegrare este acordată doar aceluia care are detinerea "materială" asupra bunului. Susținem acea opinie care apreciază că acțiunea în reintegrare poate introdusă și de către posesorul care stăpânește *corpore alieno*. Dacă legea îi acordă protecție juridică simplului detentor precar, cu atât mai mult, ar trebui să îi acorde și posesorului care exercită elementul corpus prin intermediul altuia.³³

Articolul 950 precizează în alineatul (1) că "Acțiunile posesorii pot fi introduse chiar și împotriva proprietarului." Soluția este una cât se poate de justificată, pentru că, așa cum am precizat anterior prin intermediul acestor acțiuni se protejează posesia, ca stare de fapt, și nu este necesar să fie dublată de puterea de drept. Datorită acestei posibilități, existență și potrivit reglementării anterioare, a fost ridicată în fața Curții Constituționale, excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor articolului 674 din Codul de Procedura Civilă. În motivarea excepției de neconstituționalitate,³⁴ autorul arată că acțiunea posesorie, atâta timp cât poate fi exercitată fără distincție, împotriva oricărui terț, inclusiv a titularului dreptului de proprietate, înfrânge principiul garantării proprietății, întrucât creează posibilitatea consacării preeminenței unei stări de fapt—posesia, chiar împotriva adevăratului proprietar."

Examinând excepția de neconstituționalitate, Curtea a constatat că "acțiunile posesorii—în complângere și în reintegrare—reglementate de art. 674–676 din Codul de procedură civilă sunt acele acțiuni în justiție prin care posesorul tinde să restabilească situația de fapt existentă anterior tulburării sau deposedării, fără a se pune în discuție existența dreptului de proprietate sau a unui alt drept real asupra bunului. Astfel, justificarea acțiunilor posesorii rezidă în interesul de a reprimă orice acte de tulburare a posesiunii ori de deposedare și de a menține o stare de fapt preexistentă, independent de sorgința juridică a acesteia

În ipoteza în care exercitarea posesiei de către altă persoană decât proprietarul este legitimată de existența unui drept real în patrimoniul posesorului, orice acțiune a titularului dreptului de proprietate de natură să împiedice exercitarea respectivei posesii se convertește într-un abuz de drept, posesorul fiind îndreptățit să se apere pe calea acțiunii posesorii, fără a se putea susține că, pe această cale, s-ar consacra preeminența unei stări de fapt împotriva adevăratului proprietar, așa cum pretinde autorul excepției.

Există însă și cazuri în care posesia asupra unui lucru nu își are temeiul în vreun drept real asupra bunului. Apărarea posesiei ca stare de fapt se impune și în aceste situații, întrucât neglijența titularului dreptului de proprietate sau al altui drept real face să se creeze o aparență de drept în favoarea posesorului. După încetarea tulburării, autorul acesteia se va putea adresa justiției spre a-și demonstra drepturile în baza cărora s-a socotit îndreptățit să își însușească în fapt bunul imobil în litigiu."³⁴

Alineatul 2 al articolului 950 din Noul Cod Civil impune, totuși, o limită în ceea ce privește exercițiul acțiunilor posesorii de către detentorul precar. Se prevede faptul că "*Acțiunea posesorie nu poate fi însă introdusă împotriva persoanei față de care există obligația de restituire a bunului*." Soluția este una echitabilă deoarece, în condițiile în care detentorul stăpânește pentru posesor, nu ar fi de conceput să poată exercita acțiunile posesorii chiar împotriva acestuia. Împotriva posesorului, el are doar posibilitatea introducerii unei acțiuni personale, derivând din contract. O asemenea acțiune posesorie nu ar fi admisibilă chiar dacă ea urmărește sancționarea cocontractantului pentru neexecutarea contractului sau pentru alt act violent care nu are legătură cu contractul între parti.³⁵

33 Mihai Bojincă, op. citată pag. 226

34 Decizia Nr. 528 din 25 noiembrie 2004 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 674 din Codul de procedură civilă publicată în M. Of. nr. 65 din 19 ianuarie 1965. În același sens Decizia 268 din 24 iunie 2003 publicată în M. Of. nr. 543 din 29 iulie 2003

35 Dimitrie Gherasim, op. citată, pag. 165. În sensul că locatorul ar putea introduce o acțiune în reintegrare în contra

Categoriile de detentori

Alineatul 1 literele a) și d) ale articolului 918 enumeră acei "detentori veritabili", care stăpânesc în virtutea dreptului constituit de către posesor prin contract sau prin simpla încredințare a acestuia, deci în baza unui drept personal. Literele b) și d) se referă la acele categorii de detentori care pot avea dublă calitate: de detentor și de posesor.

Locatarul, comodatarul, depozitarul și creditorul gajist dețin bunul în baza unui titlu convențional.

În doctrină anumite categorii de detentori precari au ridicat probleme. De exemplu, s-a pus problema: dacă vânzătorul care nu predă din diverse motive, bunul vândut sau executantul de lucrări care nu a predat bunul executat sau reparat are calitatea de detentor precar sau de posesor?! Considerăm că vânzătorul este detentor precar deoarece în patrimoniul său, există obligația de predare a bunului (art. 1672 din Codul Civil). Această obligație care rezultă din contractul de vânzare, nu dispune oricât de lungă ar fi durata deținerii bunului de către vânzător, după ce a transmis proprietatea. Nu are vreo relevanță existența sau inexistența unui termen de predare a bunului. Un raționament similar se aplică și în cazul executantului de lucrări, care din diverse motive, nu a predat bunul comandat de client. Nu prezintă importanță, dacă bunul a fost executat cu materiale aduse de client sau cu materiale proprii.³⁶

Cu privire la situația constructorului pe terenul altuia, lucrurile au fost clarificate de Noul Cod Civil, adoptându-se teoria proprietății rezolubile atipice. Acela care construiește cu materialele proprii pe terenul altuia are calitatea de proprietar sub condiție rezolutorie asupra construcției, condiția fiind reprezentată de invocarea dreptului de acceșiune de către proprietarul terenului. Constructorul pe terenul altuia devine detentor precar de la momentul în care proprietarul terenului dreptul potestativ de acceșiune cu privire la construcție.

Promitentul-cumpărător, care exercită acte de folosință asupra bunului, în temeiul unei promisiuni de vânzare, are calitatea de detentor precar.³⁷

Nu se justifică vreo diferențiere, în ceea ce privește titlul în baza căruia s-a obținut deținerea bunului: titlu convențional, legal, judiciar sau simpla încredințare a posesorului. Noul Cod Civil menționează printre cazurile care nu constituie posesie, ci deținere precară, și pe acela al persoanei care stăpânește prin simpla încredințare a posesorului (art. 918 alin(1) lit. d teza a II-a)³⁸. Oricare ar fi durata de timp pe care se desfășoară, acestea reprezintă acte de toleranță din partea posesorului și nu pot fi invocate de către detentor pentru a justifica intervertirea deținerei în posesie. Pentru a-l califica drept un act de toleranță, este necesară analiza factorului intențional al posesorului atunci când îi încredințează bunul detentorului.

Coposesia-lato sensu³⁹

Asupra aceleiași persoane pot coexista, uneori, calitatea de detentor precar și cea de posesor. Acestea sunt de obicei incluse în sfera noțiunii de coposesie *lato sensu*.

Noul Cod Civil reglementează, în mod expres, în articolul 916 alineatul (2), faptul că efectele posesiei și protecția juridică a acesteia, le este recunoscută și titularilor celorlalte drepturi reale principale: de membrăminte dreptului de proprietate privată *lato sensu* și drepturile reale constituite pe temeiul dreptului de proprietate publică. Titularii acestor drepturi sunt adeverați posesori. Posesia, în cazul lor, apare ca manifestarea exterioară a dreptului de uzufruct, de suprafață, de concesiune etc.- elementul intențional și elementul material îmbrăcând forme specifice.

Nu se justifică denumirea de posesori precari⁴⁰, susținută în doctrină bazată pe formularea

proprietarului locatar, soluție care se bazează pe vechea reglementare a se vedea E. Prescurea, op. citată, pag. 537

36 Viorel Terzea, op. citată pag. 202-203, Dimitrie Gherasim, pag. 75

37 Viorel Terzea, op. citată, pag. 206

38 Valeriu Stoica, Curs universitar, 2009, pag. 66

39 Valeriu Stoica, Curs universitar, 2009, pag. 54

40 Valeriu Stoica, Drepturi reale principale, 2004

Codului Civil de la 1864⁴¹. O asemenea denumire poate crea confuzia că posesia ar fi precară, ceea ce ar echivala cu însăși lipsa acesteia.

Articolul 918 alin (1) litera c) menționează că au calitatea de detentori precari și titularii drepturilor de suprafață, uzufruct, uz, abitație sau servitute, *față de nuda proprietate*. Din modul în care este formulată această dispoziție, rezultă faptul că, de obicei, titularul unui dezmembrământ nu ar avea dublă calitate: de posesor și de detentor precar, ci numai în acele cazuri în care între el și nudul proprietar ar interveni o convenție, prin care acesta din urmă înțelege să îi transmită și elementul corpus corespunzător nudei proprietăți. Astfel titularul/preținsul titular al dezmembrământului va avea calitatea de posesor cu privire la dreptul său real și calitatea de detentor cu privire la elementul corpus corespunzător nudei proprietăți.⁴²

În cazul uzufructuarului, acesta are la îndemână acțiunile posesorii, dar nu în calitate de detentor precar, ci în calitate de posesor *proprio nomine* al dreptului său de uzufruct. El poate introduce aceste acțiuni atât împotriva terților⁴³, dar și împotriva nudului proprietar.⁴⁴ Acesta din urmă este cel dintâi obligat să respecte posesia uzufructuarului.⁴⁵

Dacă dreptul de uzufruct se stinge printr-una dintre modalitățile prevăzute de articolul 746 alineatul (1), în patrimoniul uzufructuarului sau, după caz, a succesorilor universalii sau cu titlu universal ai acestuia, se naște obligația de restituire a bunului. Acesta își pierde calitatea de posesor și devine un simplu detentor precar. Fiindu-i aplicabile dispozițiile alineatului 2 ale articolului 950, de la acel moment, el nu mai poate introduce acțiunea posesorie împotriva proprietarului. Fiind varietăți ale dreptului de uzufruct aceleași soluții se aplică și în cazul uzului și al abitației.⁴⁶ Posesia - ca manifestare exterioară a dreptului de suprafață⁴⁷ - poate fi, de asemenea, aparată pe calea acțiunilor posesorii.⁴⁸

În ceea ce privește dreptul de servitute, anumite aspecte s-au modificat prin intrarea în vigoare a Noului Cod Civil. Articolul 675 din Codul de Procedură Civilă preciza că „*asemenea cereri se pot face și pentru ocrotirea servituțiilor continue și aparente*”, acest articol era în concordanță cu art. 623 din Codul Civil de la 1964 care prevedea faptul că numai servituțiile continue și aparente pot fi dobândite prin uzucapiune. Astfel, judecătorul trebuia mai întâi să verifice dacă servitutea ce se dorea a fi protejată pe calea acțiunii posesorii, îndeplinea aceste două condiții și apoi analiza respectarea celorlalte condiții necesare.⁴⁹ Pentru exercitarea acțiunilor posesorii, în cazul servituțiilor necontinue sau neaparente, era necesară și invocarea unui titlu justificativ pentru a înlătura prezumția că servitutea reprezintă o simplă toleranță. Acest titlu, îi dă caracterul unui drept real cert, susceptibil de a fi apărat pe calea acțiunilor posesorii.⁵⁰

Potrivit Noului Cod Civil protecția juridică a posesiei este asigurată, în cazul tuturor drepturilor reale principale, inclusiv în cazul dreptului de servitute. Art. 763 nu mai face distincție între caracterul aparent sau neaparent, continuu sau necontinuu, în ceea ce privește posibilitatea dobândirii prin uzucapiune a servituției.⁵¹ Rezultă că posesorul, titular/prețins titular al dreptului de servitute, poate introduce o acțiune posesorie indiferent de caracterul necontinuu sau neaparent al acesteia, fără a mai fi nevoie de invocarea unui titlu justificativ. Acțiunea posesorie poate fi introdusă, inclusiv împotriva proprietarului fondului aservit dacă acesta tulbură exercitarea

41 Erau considerați posesori precari, detentorii precari care" poseda în temeiul unui drept real, altul decât dreptul de proprietate " (Dimitrie Gherasim ,Teoria generală a posesiei în dreptul civil roman ,pag 81)

42 Valeriu Stoica, Drepturi reale principale, vol 1, pag. 163

43 Articolul 734 din Codul Civil în vigoare prevede obligația uzufructuarului de a aduce" *la cunoștința nudului proprietar orice uzurpare a fondului și orice contestare a dreptului de proprietate ,sub sancțiunea obligării la plata de daune-interese.*"

44 Viorel Terzea, op. citată ,pag. 135

45 Constantin Hamangiu, I .Rosetti, op. citată ,pag .597, Viorel Terzea, op. citată ,pag 135

46 Viorel Terzea, op citată, pag. 139

47 Pentru prima dată, expres reglementat în articolele 693-702 din Codul Civil în vigoare

48 Viorel Terzea, op. citată ,pag. 52

49 Eugen Prescurea, op. citată ,pag. 442

50 Constantin Hamangiu, op citată, pag. 597

51 Art. 763-Dobandirea servitutii prin uzucapiune-*Prin uzucapiune tabulara poate fi dobandita orice servitute, iar prin uzucapiune extratabulara pot fi dobandite numai servituțiile pozitive.*

servituții. Acțiunea este introdusă, în baza posesiei *proprio nomine*, a titularului dreptului de servitute.

În ceea ce privește dreptul legal de trecere, reglementat de art. 617-620 din Codul Civil în vigoare⁵²-se pune problema dacă acesta poate fi sau nu protejat prin intermediul acțiunii posesorii. S-a considerat de către doctrină că recunoașterea dreptului de trecere poate fi cerută în justiție pe calea unei acțiuni petitorii, iar nu pe calea unei acțiuni posesorii. Totuși, dacă s-a obținut deja exercitarea dreptului de trecere, el poate fi apărat pe calea unei acțiuni posesorii în raport cu locul pe care se exercită.⁵³

Acțiunea posesorie va putea fi introdusă și de către titularii drepturilor reale, ce constituie modalități de exercitare a dreptului de proprietate asupra unui bun din domeniu public, împotriva terților care îi deposedează de bun sau care le tulbură posesia. În literatura de specialitate, s-a susținut această soluție, indiferent dacă reclamantul exercită posesia asupra bunului, în virtutea unui drept real bazat pe proprietatea publică (în calitate de posesor) sau prin simpla îngăduință a titularului dreptului de proprietate publică (în calitate de detentor precar)⁵⁴. Dreptul de administrare, dreptul de concesiune și dreptul de folosință gratuită conferă titularilor lor și atributul posesiei. În art. 868 din Noul Cod Civil nu se menționează în mod expres, dar existența acestui atribut este subînțeleasă. Este doar expresia juridică a stăpânirii bunului și nu a apropiierii acestuia⁵⁵. Beneficiind de atributul posesiei, corespunzător dreptului de care se prevalează, beneficiază de toate mijloacele juridice pentru protejarea acestuia, inclusiv posibilitatea de a introduce acțiunea posesorie.

Apărarea în justiție a dreptului de administrare, de concesiune și de folosință gratuită îi revine titularului dreptului. (art. 870, art. 863, art. 875). Titularul dreptului real, bazat pe dreptul de proprietate publică, poate acționa pe calea acțiunii posesorii împotriva terțului care l-ar tulbura în posesia sa, dacă această posesie îndeplinește și celelalte condiții prevăzute de lege.⁵⁶

Acțiunea posesorie nu poate fi introdusă, de principiu, de către titularul unui drept real care constituie o modalitate de exercitare a dreptului de proprietate publică împotriva titularului dreptului de proprietate publică.⁵⁷ Între titularii drepturilor reale care constituie modalități de exercitare a dreptului de proprietate publică și titularul dreptului de proprietate publică se stabilesc raporturi de drept public, dacă un act de tulburare are la bază un act administrativ, emis de o autoritate publică, acesta trebuie să fie atacat în fața instanțelor de contencios administrativ.

Au existat opinii care au considerat că dacă lucrările au fost efectuate fără îndeplinirea niciunei formalități legale, chiar și incompletă sau nelegală, nereieșind astfel caracterul de lucrare de interes general, atunci efectuarea acestor lucrări este considerată o tulburare a posesiei care justifică introducerea unei acțiuni posesorii în complângere, în care legitimare procesuală pasivă vor avea cei care au efectuat lucrările și cei din ordinul cărora s-a acționat. S-a considerat, de asemenea, că atunci când persoana de drept public prin reprezentanții săi realizează acte violente și arbitrare, ar putea fi introdusă o acțiune în reîntregare, chiar dacă tulburarea a fost comisă cu ocazia efectuării unei lucrări publice.⁵⁸

Coposesia-stricto sensu

Vom observa faptul că, cu titlu de regulă, calitatea de detentor și cea de posesor coexistă în cazul proprietății comune, și doar în acest caz vorbim despre o coposesiune stricto sensu.

Coposesia a fost definită ca fiind manifestarea exteroară a unei pluralități de drepturi, calitativ identice, care implică coexistența concurrentă a unei pluralități de posesii, de aceeași calitate

52 Potrivit reglementării anterioare, dreptul legal de trecere era considerat a face parte din categoria servituțiilor legale. Acestea puteau fi protejate pe calea acțiunilor posesorii, indiferent de caracterul lor, deoarece se considera drept titlu legea - Viorel Terzea, pag. 66

53 Valeriu Stoica, Curs universitar, 2009, pag. 123

54 Viorel Terzea, Acțiuni posesorii, pag. 30, nota 4

55 Valeriu Stoica - Curs universitar, 2009, pag. 187

56 Viorel Terzea, op. citată, pag. 30, Totuși, precaritatea nu este doar un viciu, ci echivalează chiar cu lipsa posesiei.

57 Valeriu Stoica, Drepturi reale principale, vol. 1, pag. 445

58 Viorel Terzea, op. citată, pag. 98

asupra unuia și aceluiași bun⁵⁹.

În cazul proprietății comune, fiecare posesor are reprezentarea că stăpânește atât pentru sine (*animus sibi habendi*) cu privire la cota sa parte din drept, dar și reprezentarea subiectivă că stăpânește pentru altul (*animus detinendi*) cu privire la cotele părți ale celorlalți coproprietari. În Noul Cod Civil se menționează în mod expres, în art. 918 calitatea de detentor precar a fiecărui proprietar "în proporție cu cotele părți ce revin celorlalți coproprietari".

Elementul material se poate exercita de către un singur coproprietar, în funcție de înțelegerea coposesorilor expresă sau tacită, ceea ce presupune ideea de mandat. În cazul în care elementul *corpus* se exercită de către un singur coposesor, ceilalți coposesori vor exercita elementul *corpus* în mod indirect, *corpore alieno*. Elementul intențional (*animus possidendi*) există la fiecare dintre coposesori cu privire la cota lor parte din dreptul de proprietate. Doctrina a considerat că elementul subiectiv se înfățișează ca *animus condomini*⁶⁰

Dreptul coposesorilor de a introduce acțiunea în complângere împotriva terților a fost controversat. Astfel, într-o primă opinie, s-a considerat că admitându-se o asemenea acțiune, ar însemna să i recunoască prin hotărârea judecătorească, o posesie exclusivă asupra bunului, nesocotind, în acest mod, interesele celorlalți coproprietari.⁶¹ Susținem o a doua opinie care consideră că acțiunile posesorii: atât cea generală cât și cea specială pot fi introduse de fiecare dintre coposesori împotriva terților fără a fi nevoie de un mandat expres din partea celorlalți coposesori.⁶² Această posibilitate poate fi fundamentată de mai multe argumente.

În primul rând, acțiunea posesorie are valoarea juridică a unui act de conservare.⁶³ Efectuarea actelor de conservare era anterior justificată de o prezumție de mandat tacit reciproc între coproprietari pentru îndeplinirea actelor de conservare⁶⁴. În Noul Cod Civil se menționează, în mod expres în art. 640 "Fiecare coproprietar poate să facă acte de conservare cu privire la bunul comun fără acordul celorlalți coproprietari." Soluția este viabilă, deoarece actele de conservare au ca scop preîntâmpinarea pierderii unui drept, iar cazul de față, se preîntâmpină pierderea dreptului de coproprietate.

Din dispozițiile art. 642 din Noul Cod civil alin(2) reiese faptul că un coproprietar poate introduce singur acțiunile posesorii împotriva terțului care a intrat în posesiunea bunului comun în urma încheierii actului de înstrăinare cu un alt proprietar. *A fortiori* acțiunile posesorii pot fi exercitate împotriva unui terț care nu își întemeiază posesia pe un asemenea act⁶⁵. Hotărârea judecătorească nefavorabilă nu le este opozabilă celorlalți coposesori așa cum prevede articolul 643 alineatul (2).

În cazul proprietății devălmașe *animus sibi habendi* nu se mai referă la reprezentarea subiectivă asupra unei cote părți din dreptul de proprietate, fiecare coposesor are reprezentarea subiectivă a devălmașiei.

Potrivit Noului Cod Civil, devălmașia se poate naște și din convenția părților, dar cazul "clasic" de proprietate devălmașă îl constituie, în continuare regimul comunității legale. În acest caz, totuși poate introduce acțiune posesorie împotriva terților.⁶⁶ Aceasta reprezintă un act de conservare, iar articolul 345 alineatul 2 prevede că "fiecare soț poate încheia acte de conservare".

Având în vedere calitatea de detentor precar a coproprietarului care exercită elementul *corpus*, în mod direct, în raport cu cotele părți ale celorlalți coproprietari, acesta, de principiu, nu poate introduce acțiunea posesorie împotriva unui coproprietar care îl deposedează sau care îi tulbură posesia.⁶⁷ Acest lucru reiese coroborând dispozițiile art. 918 alin. (1) c) cu dispozițiile art.

59 Alexandru Ionașcu, Teoria coposesiunii în dreptul civil român, în PR 1933, partea a IV-a, pag. 149

60 Valeriu Stoica, Curs Universitar, 2009, pag. 54

61 Viorel-Mihai Ciobanu, Tratat teoretic și practic de procedură civilă, vol II, pag. 541

62 Viorel Terzea, op. citată, pag. 122

63 Idem, pag. 263

64 Florin Scriciu, op. citată, pag. 224

65 Valeriu Stoica, Drepturi reale principale, Curs Universitar, pag. 264

66 Viorel Terzea, op. citată pag. 124, pentru jurisprudența relevantă a se vedea nota 5, Viorel-Mihai Ciobanu, op. citată pag. 451

67 Pentru opinia contrară, a se vedea Viorel Terzea, op. citată, pag. 126-127. Noul Cod Civil reglementează partajul de

950 alin. (2).

O asemenea acțiune nu ar admisibilă decât în cazul în care coproprietarul face dovada posesiei sale exclusive, mai precis dacă a avut loc intervertirea precarității sale în posesie. Aceasta nu ar fi decât o excepție aparentă, de la regula menționată mai sus deoarece nu ne-am mai afla în prezența unei acțiuni între coproprietari, întrucât reclamantul nu mai invocă în favoarea sa o coposesie, ci o posesie exclusivă.⁶⁸

Concluzie

Jurisprudența din perioada următoare va clarifica în ce măsură s-au schimbat lucrurile în privința detenției precare, odată cu intrarea în vigoare a Noului Cod Civil. Greu de crezut că de la 1 octombrie 2011 s-au stins toate controverserile în această materie. Până la urmă este logic ca lucrurile să stea așa deoarece o lege fie ea și perfectă pe hârtie, devine întotdeauna perfectibilă odată ce a fost pusă în aplicare.

Să-i dăm credit Noului Cod Civil!

BIBLIOGRAFIE

- *Viorel Terzea*, Acțiunile posesorii, Ed.C.H. Beck, București, 2006
- *Florin Scricieciu*, Acțiunile posesorii, Ed.Lumina Lex, București, 1998
- *Dimitrie Gherasim*, Teoria generală a posesiei în dreptul civil român, Ed.Academiei R.S.R, București, 1986
- *Valeriu Stoica*, Drept civil. Drepturi reale principale, vol.I, Ed.Humanitas, București, 2004
- *Valeriu Stoica*, Drept civil. Drepturi reale principale, Curs universitar, Ed.C.H.Beck, București, 2009
- *Corneliu Bârsan*, Drept civil. Drepturi reale principale, Ediția a III-a, Ed.Hamangiu, București, 2008
- *Liviu Pop, Liviu Mihai-Harosa*, Drept civil. Drepturi reale principale, Ed.Universul Juridic, București, 2006
- *Viorel-Mihai Ciobanu*, Tratat teoretic și practic de procedură civilă, vol.II, Ed.Național, București, 1997
- *George N.Lutescu*, Teoria generală a drepturilor reale. Teoria patrimoniului. Clasificarea bunurilor. Drepturi reale principale, București, 1947
- *Constantin Hamangiu, Ion Rosetti-Bălănescu, Alexandru Băicoianu*, Tratat de drept civil roman, Vol 1, ediție îngrijită de Dumitru Rădescu, Ed.All, Colecția Juridică, 1996
- *Cristina Zamșa*, Drept civil. Drepturile reale principale-Manual de seminar, Ed. C.H. Beck
- *Mihai Bojincă*, Acțiunile posesorii și procedura lor de soluționare, Ed. Lumina Lex, București, 2002
- *Vladimir Hanga*, Drept privat roman, Ed.Didactica și Pedagogică, București, 1978
- *Constantin Stoicescu*, Curs elementar de drept roman, Edițiunea III-a, București, 1931
- *Eugen Prescurea*, Acțiunile posesorii-tratat teoretic și practic, Institutul de Arte Grafice „Gorjeanul”, Târgu Jiu, 1937
- *Alexandru Ionascu*, Teoria coposesiunii în dreptul civil român, în P.R. 1933

folosință, în situația în care există neînțelegeri cu privire la exercitarea atributului folosinței (Art.639)

68 Eugen Prescurea, op.citată, pag.267