



Grigore ARDELEAN,
dr., conf. univ.

*PhD,
Associate Professor*

APĂRAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE – INSTITUȚIE GARANT ÎN EXERCITAREA DREPTURILOR CIVILE PATRIMONIALE

Sub aspect patrimonial, una din cele mai prețuite valori ale omului, indiferent de statutul său social, este proprietatea care reclamă o protecție sigură împotriva oricărei deposedări sau tulburări în exercitarea liberă a drepturilor asupra bunurilor din care se constituie. Din acest considerent, poate, apărarea relațiilor de proprietate a fost și va fi mereu una din cele mai importante preocupări ale oricărui sistem de drept.

Cuvinte-cheie: proprietate, norme juridice, acțiune în revendicare, garanție, acțiune civilă, forța coercitivă a statului, justiție.

DEFENSE OF PROPERTY RIGHTS – INSTITUTION GUARANTEE IN THE EXERCISE OF CIVIL PROPERTY RIGHTS

From a patrimonial point of view, one of the most precious values of man, regardless of his social status, is property, which claims a safe protection against any dispossession or disturbance in the free exercise of the rights over the assets of which it is constituted. For this reason, perhaps, the defense of property relations has always been and will always be one of the most important concerns of any legal system.

Keywords: property, legal rules, claim action, guarantee, civil action, coercive force of the state, justice.

Introducere. Nivelul la care astăzi a ajuns sistemul dreptului face posibilă apărarea dreptului de proprietate printr-o multitudine de mijloace juridice ce aparțin diferitelor ramuri ale dreptului (dreptul constituțional, dreptul civil, dreptul penal, dreptul administrativ etc.). În mod evident, creația fundamentală, pe care se construiește întreaga instituție a apărării drep-

tului de proprietate, aparține legii supreme, ce prin mai multe norme stabilește cadrul juridic general după care funcționează întregul mecanism conținut în legi subsecvente. Bunăoară, în art. 26 alin. 2 din Constituție se prevede că fiecare om are dreptul să reacționeze independent, prin mijloace legitime, la încălcarea drepturilor și libertăților sale [1]. De asemenea, art.

46 (dreptul la proprietate privată și protecția acesteia) la alin. 1 prevede că dreptul de proprietate privată, precum și creanțele asupra statului sunt garantate. Cu toate acestea, deși și alte ramuri ale dreptului sunt implicate în misiunea protejării dreptului de proprietate (spre exemplu, dreptul penal prin sancționarea faptei ilicite contra drepturilor patrimoniale), rolul cel mai important în apărarea dreptului de proprietate îi revine dreptului civil, iar în plan aplicativ, și dreptului procesual civil. Or, acțiunea în justiție constituie cel mai important mijloc de apărare a dreptului de proprietate.

În același sens, după cum se afirmă în literatura română de specialitate, în dreptul civil interesează, în primul rând, acele mijloace de apărare a drepturilor reale care pornesc de la trăsătura esențială a raporturilor juridice civile, *inclusiv cele procesuale*, de egalitate juridică a părților [6, p. 71].

Scopul articolului se particularizează prin intenția de a face cunoscută importanța instituției apărării dreptului de proprietate prin mecanisme ale dreptului civil, fiind cel mai direct, eficient și cuprinzător în materia garantării exercițiului sigur al drepturilor reale patrimoniale.

Metodele și materiale aplicate în cadrul cercetării științifice se impun prin importanța și utilitatea lor teoretică recunoscută de veacuri, dintre aceste fiind utilizate cu preponderență: metoda analizei, metoda istorică, metoda sintezei, metoda deducției, metoda sistemică, metoda comparativă, precum și metoda empirică.

Rezultate obținute și discuții. Prin mijloacele juridice de apărare a dreptului de proprietate înțelegem acțiunile în justiție pe care proprietarul le poate exercita spre a înlătura atingerile aduse dreptului său [9, p. 168].

După cum se vede, am făcut referire doar la o singură noțiune, pe care o găsim în literatura română de specialitate, considerând-o cea mai potrivită domeniului pe care îl definește, arătându-se că acestea constau în acțiunile

în justiție la care poate recurge proprietarul atunci când se aduc atingeri dreptului său de proprietate, fie prin deposedare, fie prin restricționare a accesului la bunurile sale sau chiar prin intenția de a săvârși anumite fapte de natură să periclitizeze în viitor exercițiul liber al dreptului său de proprietate [4, p. 304]. În calitate de instrumente juridice, ce se pun la dispoziția proprietarului pentru apărarea dreptului său de proprietate, legiuitorul consacra juridic două acțiuni civile: **acțiunea în revendicare și acțiunea negatorie.**

Noțiunea, esența și caracterele juridice ale acțiunii în revendicare

Ținem să definim în acest subiect și să arătăm esența acțiunii în revendicare în calitate de mijloc de apărare a proprietății, dar și a dreptului de proprietate în sens juridic, din considerentul că în redacția anterioară a Codului civil, de până la 1 martie 2019, aceasta avea la bază un alt concept. Adică se referea doar la restituirea bunurilor aflate în posesia nelegitimă a altuia. Potrivit fostului art. 374 alin. 1 CC, proprietarul este în drept să-și *revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia*, ceea ce nu era corect. Or, acțiunea în revendicare se intentează de către **proprietarul neposesor** împotriva **posesorului neproprietar** care, de altfel, poate fi și un detentor precar (cel care posedă pentru proprietar în mod legitim) sau un alt posesor care refuză să restituie bunul la scadență (posesor nelegitim), pentru aceasta trebuie să demonstreze, înainte de toate calitatea sa de proprietar. Actualmente, în temeiul art. 581 alin. 1 CC, proprietarul unui *bun are dreptul de a i se recunoaște dreptul de proprietate și de a obține sau recupera posesia sa* de la *oricare persoană care îl stăpânește de fapt...* Observăm deci, că acțiunea în revendicare urmărește două direcții: una, de a i se recunoaște dreptul de proprietate proprietarului neposesor, iar cea de-a doua, de a i se restitui bunul de la oricine (hoț, locatar, uzufructuar, angajat etc. sau de a-i garanta reintrarea

în posesia bunului (în cazul imobilelor)..., cu excepția cazului în care această persoană are un drept de a posedea în sensul art. 484 alin. 3 CC (posesorul de drept limitat).

Prin urmare, același concept era și este în prezent împărtășit de legiuitorul român, motiv din care toate noțiunile date revendicării dreptului de proprietate se axează pe ideea recunoașterii dreptului de proprietate, apoi recurgându-se la restituirea bunului de care a fost depozitat.

În calitate de exemplu, aducem noțiunea formulată de profesorul Corneliu Bârsan, în opinia căruia acțiunea în revendicare este acea acțiune reală prin care proprietarul, care a pierdut stăpânirea bunului său, cere restituirea acestui bun de la cel care îl deține fără temei juridic. Cu alte cuvinte, **proprietarul neposesor** pretinde restituirea bunului de la **posesorul neproprietar** [6, p. 302].

În viziunea noastră exprimată și în conținutul altor lucrări [4, p. 305], **acțiune în revendicare** este o acțiune reală ce poate fi inițiată de către proprietar în scopul recunoașterii dreptului său de proprietate asupra bunului și obligarea posesorului nelegitim la restituirea bunului sau posesiei asupra bunului.

De ce punem accentul, totuși, pe posesorul nelegitim? Pentru că cel ce posedă în baza unui just titlu nu va fi obligat să restituie bunul, atâta timp cât actul juridic încheiat între proprietarul neposesor și posesorul neproprietar este valabil, iar refuzul acestuia de a-l restitui trece pe câmpul nelegitimității doar atunci când actul juridic de transfer al posesiei sau devine nul, anulabil, sau a ajuns la scadență. Mai mult, chiar și în cazul în care bunul a ajuns în stăpânirea posesorului pe căi nelegitime, dacă acest drept este înregistrat într-un registru de publicitate, acțiunea în revendicare nu poate fi admisă până nu se dispune efectuarea în acel registru, în condițiile legii, a rectificării sau a altei modificări în folosul persoanei care a înaintat acțiunea în revendicare (art. 581 alin. 3). Aceasta se face nu pentru altceva, decât pentru

a se confirma dreptul de proprietate a reclamantului pentru a fi posibilă obligarea la restituirea bunului în proprietatea sa.

Din esența juridică și destinația acțiunii în revendicare, cu ușurință, putem desprinde cel puțin trei caractere juridice, și anume:

Acțiunea în revendicare este, mai întâi de toate, o acțiune petitorie, în cadrul ei fiind pusă în discuție însăși existența dreptului de proprietate al reclamantului asupra bunului [7, p. 121];

Acțiunea în revendicare este o acțiune reală, deoarece se întemeiază pe dreptul de proprietate asupra bunului revendicat [4, p. 308]. Aceasta nu poate fi înaintată de către proprietar împotriva deținătorului bunului atâta timp, cât între ei există un raport obligațional valabil. Or, însăși legea civilă precizează la art. 584 CC că, dacă între proprietar și posesor există un raport juridic, proprietarul își va recupera bunul în condițiile aceluia raport juridic. Prin urmare, nu este admisibilă substituția acțiunii personale cu o acțiune în revendicare [5, p. 167];

Acțiunea în revendicare este o acțiune prescriptibilă. Cu toate că, de regulă, acțiunea în revendicare este o acțiune imprescriptibilă atâta timp, cât dreptul de proprietate ce reclamă apărare este un drept perpetuu, totuși ea este o acțiune prescriptibilă [3]. În acest sens, Codul civil la art. 392 alin. 2 lit. a) spune expres că se prescriu în termen de 10 ani acțiunile privind *drepturile reale* care nu sunt declarate prin lege imprescriptibile sau nu sunt supuse unui alt termen de prescripție. Probabil, termenul de 10 ani este adus în concordanță cu termenul maxim al prescripției achizitive (uzucapiunii), după împlinirea căruia proprietarul nu mai poate revendica bunul său în favoarea dobândirii acestuia de către posesorul, chiar și de rea-credință [4, p. 307]. Evident, sunt imprescriptibile doar acțiunile reale în privința bunurilor domeniului public (proprietate publică), de aceea și spunem că acțiunea în revendicare este imprescriptibilă, de regulă, având în vedere doar segmentul dreptului de proprietate publică.

Subiecții acțiunii în revendicare

Acțiunea în revendicare poate fi înaintată doar de către proprietar (reclamant) și numai împotriva posesorului nelegitim ce posedă pentru sine (pârât). Prin urmare, în cazul în care se constată că posesorul posedă bunul pentru altul¹ (hoțul a transmis în locațiune bunul sustras sau l-a transmis unui terț împuternicindu-l cu dreptul de a-l vinde), acesta va fi scos din proces și poate fi cerută introducerea celui pentru care posedă [9, p. 172].

În ce privește cazul coproprietății, în literatura de specialitate [8, p. 66] se susține teza potrivit căreia poate înainta acțiune în revendicare numai proprietarul exclusiv al acelui bun, iar în cazul coproprietății, acțiunea urmează a fi depusă de toți coproprietarii, de altfel va fi admisă doar acțiunea în partea cotei-părți din drept a coproprietarului reclamant. De fapt, această teză este susținută și de noi, în condițiile în care doar proprietarul (în cazul de față – coproprietarul) poate să decidă asupra dreptului său, respectiv, părții sale din bun în posesia cui să se afle.

Nu în zadar, actualmente, Codul civil român prevede tranșant la art. 643 că fiecare dintre coproprietari poate formula acțiune în revendicare privitoare la bunul comun.

Cazurile ce exclud dreptul la revendicare [4, p. 309].

Dacă e să ne întoarcem puțin în istoria reglementărilor ce priveau până la 1 martie 2019 procedura de revendicare, constatăm că aceasta era una mai detaliată, în condițiile în care se referea în parte la revendicarea bunurilor de la dobânditorul de bună-credință (art. 375) care, de fapt, numai în anumite situații puteau fi revendicate, la revendicarea bunurilor de la dobânditorul de rea-credință, de la cel ce le-a dobândit cu titlu oneros etc.

După recente modificări ale legislației civile, lucrurile s-au simplificat în acest compar-

¹ Spre exemplu, hoțul a transmis în locațiune bunul sustras sau l-a transmis unui terț, împuternicindu-l cu dreptul de a-l vinde.

timent, menționându-se printr-o singură normă (art. 582 CC în redacția actuală) că acțiunea în revendicare se respinge dacă, în condițiile stabilite de lege, prin efectul *dobândirii de bună-credință*, ...proprietarul a pierdut dreptul de proprietate, iar posesorul său l-a dobândit. Prin urmare, observăm că în situația în care dobânditorul bunului este de bună-credință, proprietarul care a pierdut acest drept (fostul proprietar), evident, în condițiile legii, nu mai are dreptul la revendicare.

Cu toate acestea, aici mai persistă încă întrebarea: ce se întâmplă dacă bunul a fost sustras de la proprietar sau pierdut de acesta și înstrăinat ulterior de către hoț sau găsit de o persoană de bună-credință? Asta în condițiile în care vechea normă (art. 375 alin. 1 CC) admitea posibilitatea recuperării acestuia în cazurile enumerate sau atunci când o persoană l-a transmis cu titlul gratuit unei alte persoane neavând acest drept.

Răspunsul, totuși, este destul de simplu a fi identificat și printre noile reglementări, deoarece și în baza acestora proprietarul va avea dreptul la revendicare, din două considerente:

– în primul rând, în defavoarea dobânditorului, regulile cu privire la dobândirea de bună-credință a dreptului de proprietate asupra bunurilor mobile ce aparțin altuia decât dispunătorul (sustrase, pierdute) nu permit acest fapt. Dacă potrivit legislației anterioare, imposibilitatea dobândirii dreptului de proprietate asupra bunurilor primite de la cel care le-a sustras sau le-a găsit era prevăzută în compartimentul normelor ce se preocupau de apărarea dreptului de proprietate, atunci, potrivit reglementărilor actuale, acest impediment se regăsește în compartimentul dobândirii dreptului de proprietate². Deci, mai observăm din conținutul art. 527 alin. 2 CC, că pe lângă faptul

² Potrivit art. 527 alin. 2 CC, dobânditorul de bună-credință nu dobândește dreptul de proprietate în temeiul alin. 1 dacă bunul este *furat, pierdut* sau ieșit în alt mod din posesiunea proprietarului contrar voinței lui sau *dobânditorul l-a obținut cu titlul gratuit*.

că dobânditorul de bună-credință nu poate dobândi dreptul de proprietate asupra bunurilor sustrase sau pierdute, acesta nu-l dobândește și în cazul în care l-a obținut cu titlul gratuit.

– în al doilea rând, dobânditorul de bună-credință nu poate dobândi dreptul de proprietate asupra unor asemenea bunuri atâta timp, cât prin acțiunea de deposedare ilegală (sustragere) și cea de pierdere a bunului nu încetează dreptul său de proprietate. Prin urmare, el nu a pierdut dreptul de proprietate asupra bunului, ci numai posesia asupra sa, considerându-se în continuare proprietar, de aceea noul posesor, chiar de este de bună-credință, nu poate dobândi dreptul de proprietate asupra bunurilor în discuție. Or, potrivit art. 516 CC (bunul găsit), bunul mobil pierdut continuă să aparțină proprietarului său.

În mod normal, logica ce stă la baza acestor reglementări vine din raționamentul potrivit căruia este inadmisibil ca unul și același bun să aibă în același timp doi proprietari. Evident, această din urmă chestiune nu trebuie confundată cu instituția coproprietății, unde vorbim despre doi coproprietari și nu de doi proprietari, sau cu proprietatea periodică, unde doi proprietari exercită atributele în mod succesiv și repetitiv (a se vedea art. 575 CC).

Așadar, până aici am vorbit despre faptul inadmisibilității dobândirii de bună-credință a dreptului de proprietate asupra bunurilor sustrase sau pierdute, ca fiind o excepție de la regula generală, potrivit căreia, în anumite condiții, acest drept poate fi dobândit, fapt îngăduit de norma de la art. 582 (excluderea revendicării). Or, potrivit acesteia, acțiunea în revendicare se respinge dacă, în condițiile stabilite de lege, prin efectul dobândirii de bună-credință, al uzucapiunii, al accesiunii, al aplicării dispozițiilor privind regimul bunului găsit sau al altui temei prevăzut de lege, proprietarul a pierdut dreptul de proprietate, iar posesorul sau predecesorul său l-a dobândit.

Efectele acțiunii în revendicare

Este destul de firesc ca exercițiul acțiunii

în revendicare să producă anumite efecte juridice, însă acestea nu îl vizează doar pe proprietar, ci și pe posesorul neproprietar, atât de bună-credință, cât și cel de rea-credință.

Așadar, în cele ce urmează, vom arăta în parte toate efectele pe care le produce acțiunea în revendicare față de:

Proprietarul neposesor

– redobândește posesia asupra bunului de care a fost deposedat sau nu l-a putut redobândi în posesie după expirarea termenului pentru care a fost transmis în posesia unui terț printr-un act juridic ajuns la scadență;

– dobândește dreptul de proprietate asupra fructelor produse de bun pe perioada în care a fost înlăturat de la exercitarea posesiei asupra sa. Or, proprietarul poate cere restituirea, atât a fructelor civile (veniturile generate de bun), cât și a fructelor naturale produse de bun doar de la dobânditorul de rea-credință [4, p. 310].

Posesorul de rea-credință (care știa sau trebuia să știe că cel de la care a dobândit bunul nu era proprietarul lui, nu avea împuterniciri de a dispune de bun sau actul de dispoziție era ineficient pe alt temei – art. 527 alin. 1 fraza a II-a CC).

– predă titularului de drept atât bunul, cât și fructul bunului (art. 497 alin. 1);

– pierde dreptul la rambursarea cheltuielilor legate de întreținerea bunului;

– poate cere compensarea cheltuielilor aferente bunului doar în cazul în care acestea, la momentul predării, duc la îmbogățirea titularului de drept (art. 497 alin. 4 CC).

– nu are drept de retenție în cazul în care titularul renunță să compenseze cheltuielile suportate de posesorul de rea-credință în legătură cu îmbunătățirile inseparabile aduse bunului [4, p. 310].

Posesorul de bună-credință (nu știa și nici nu trebuia să știe că cel de la care a dobândit bunul nu era proprietarul lui, nu avea împuterniciri de a dispune de bun).

– pierde dreptul de posesiune asupra bunului, doar în cazul în care l-a dobândit cu titlu

gratuit, bunul a fost furat, pierdut sau a ieșit în alt mod din posesiunea proprietarului contrar voinței lui (art. 527 alin. 2 CC);

– dobândește dreptul de proprietate asupra fructelor în perioada exercitării posesiunii legitime a bunului;

– nu poate cere de la proprietar restituirea prețului bunului;

– are dreptul la acțiune în despăgubire împotriva dobânditorului/transmițătorului de rea-credință (hoțului).

– poate cere titularului de drept compensarea îmbunătățirilor, dacă acestea nu pot fi separate fără a se aduce prejudicii bunului, intervențiilor, sarcinilor, impozitelor și a altor cheltuieli suportate pe parcursul posesiunii de bună-credință a bunului;

Noțiunea și trăsăturile acțiunii negatorii în calitate de mijloc de apărare a dreptului de proprietate

Pe lângă acțiunea în revendicare, legiuitorul mai reglementează și acțiunea negatorie în calitate de mijloc al apărării dreptului de proprietate care, în speță, este o acțiune preventivă care vine să riposteze orice tentativă de lezare a dreptului de proprietate [4, p. 310].

Datorită acesteia, așa cum se prevede la art. 585 alin. 1 al Codului civil, dacă dreptul de proprietate este tulburat în alt mod decât prin uzurpare sau privare de posesie, proprietarul este în drept să ceară instanței să fie apărat. De asemenea, proprietarul poate cere despăgubiri pentru prejudiciul cauzat. Totuși, în cazul în care încetarea încălcării sau executarea acestei cerințe este imposibilă, proprietarul prejudiciat poate cere despăgubiri.

În ce privește **noțiunea acțiunii negatorii**, în literatura juridică de specialitate nu prea o întâlnim, fiind suficientă și ușor de perceput norma legală în materie care, de altfel, permite formularea unei definiții mai detaliate pentru doctrină.

Deci, prin **acțiunea negatorie** înțelegem acel mijloc de apărare a dreptului de proprietate contra tentativelor de lezare sau

obstrucționare a exercițiului liber al atributului folosinței până a se ajunge la uzurpare (deposedare) sau privare de posesie.

Din noțiune, dar și din conținutul întregii instituții a acțiunii negatorii, pentru o mai bună însușire, putem desprinde anumite trăsături definitorii care indică la faptul că acțiunea în discuție este prin felul ei o acțiune: reală prin care proprietarul solicită instanței să stabilească prin hotărâre că pârâtul nu are un drept real, dezmembrământ al dreptului de proprietate asupra bunului său și să-l oblige să înceteze exercitarea nelegitimă a acestui drept [7, p. 142-143]; inițiată cu ocazia solicitării abținerii unor terți de la acțiuni ce dau temei de a presupune încălcarea ulterioară a dreptului de proprietate sau încetarea încălcării săvârșite în alt mod decât prin uzurpare sau privare ilicită de posesie.

Caracterizare și condiții ale inițierii acțiunii negatorii

Fiind o acțiune contraofensivă la tot ce înseamnă tulburare și obstrucționare a exercițiului dreptului de proprietate, pentru a nu se face abuz de ea, legiuitorul impune anumite condiții pentru temeiul recurgerii la ea, și anume:

– apără doar unele atribute ale dreptului de proprietate, cum ar fi dreptul de folosință și dispoziție;

– calitatea de reclamant în acțiunea negatorie o poate avea doar proprietarul sau o altă persoană mandatată în acest scop;

– prin acțiune negatorie proprietarul poate înlătura încălcările care îl împiedică să exercite în condiții normale folosirea bunului ce-i aparține;

– acțiunea negatorie poate fi îndreptată și împotriva potențialelor încălcări;

– instanța o admite și poate să dispună doar interzicerea tulburării iminente, interzicerea tulburării curente și înlăturarea consecințelor tulburării din trecut;

– acțiunea negatorie este imprescriptibilă [4, p. 313].

BIBLIOGRAFIE
BIBLIOGRAPHY

1. Constituția Republicii Moldova din 29.07.1994. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 18.08.1994, nr. 1.
2. Codul Civil al Republicii al Moldova, adoptat prin Legea nr.1107-XV din 06.06.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 22.06.2002, nr. 82-86.
3. Codul civil al României, aprobat prin Legea 71/2011, republicată. În: Monitorul oficial al României, 15.07.2011, nr. 505, art. 916 alin. 1.
4. Ardelean G. Drept civil. Drepturile reale. Teoria generală a obligațiilor. Ed. Cartier. Chișinău, 2020.
5. Baieș S., Băieșu A., Cebotari V., Crețu I., Volcinski V. Drept civil. Drepturile reale. Teoria generală a obligațiilor. Ed. Cartier, Chișinău, 2005, p.167.
6. Bîrsan C. Drept civil. Drepturile reale principale. Ed. Hamangiu, București, 2013.
7. Chelaru E. Curs de drept civil. Drepturi reale principale, Ed. ALLBECK, București, 2000, p. 121.
8. Popa E. Acțiunea în revendicare. Ed. Lumina Lex, București, 1998, p. 66.
9. Țiclea Al., c. a. Drept civil. Curs pentru pregătirea examenului de licență. Lumina Lex, București, 1997.

DESPRE AUTOR

Grigore ARDELEAN,

*doctor în drept, conferențiar universitar,
Catedra „Drept privat”
a Academiei „Ștefan cel Mare” a MAI
e-mail: ardeleangrigore@mail.ru
ORCID ID: 0000-0002-5203-358X*