

# VI. JURISPRUDENȚĂ COMENTATĂ ȘI ADNOTATĂ

## 1. Acțiunea în revendicare. Acțiunile și inacțiunile care se circumscriu unor acte de stăpânire

### Action for the recovery of property. Actions and omissions that qualify as acts of possession

#### Abstract

*The property right may be breached in multiple ways, but not all of them allow an action for the recovery of property. As Article 563 first paragraph of the Civil Code provides, the action for the recovery of property may only be brought before the court when the asset is held without right by another person. The passing of vehicles and the falling of stones on an adjoining land following the exploitation of a stone quarry do not fall into the category of breaches of property right that can justify an action for the recovery of property.*

#### Rezumat

*Încălcarea dreptului de proprietate poate lua multiple forme, însă nu toate justifică formularea unei acțiuni în revendicare. Așa cum rezultă din art. 563 alin. (1) C. civ., acțiunea în revendicare poate fi formulată numai atunci când bunul este deținut fără drept de un terț. Trecerea cu utilaje și căderea de pietre pe un teren limitrof în urma exploataării unei carieri de piatră nu intră în categoria atingerilor dreptului de proprietate ce pot fi înlăturate pe calea acțiunii în revendicare.*

(Trib. Maramureș, s. I. civ., dec. civ. nr. 708/A/2020<sup>1</sup>,  
trimisă, în rezumat și cu **comentariu**, de **jud. dr. Ioan Ilieș Neamț**)

– Codul civil: art. 563 alin. (1) teza I

**Prin cererea de chemare** în judecată înregistrată pe rolul Jud. Baia Mare la data de 21 mai 2015, reclamanții (...) au solicitat obligarea pârâtei SC P. C. SRL să le lase în deplină proprietate și posesie suprafața de teren de 9.890 m.p. din terenul cu suprafață totală de 87.430 m.p., înscris în Cartea Funciară nr. Y – Cicârlău sub nr. cad. X, precum și obligarea acesteia de a nu pătrunde, de a nu excava și de a nu depozita deșeuri pe terenul proprietatea reclamanților.

**Cererea a fost respinsă** de Jud. Baia Mare prin sent. civ. nr. 12124 din 22 noiembrie 2019 reținându-se, în esență, că pentru a fi admisibilă acțiunea în revendicare, se cere să

---

<sup>1</sup> Decizia a rămas definitivă ca urmare a respingerii recursului prin dec. nr. 219/R/2021 pronunțată de C. Ap. Cluj.

existe o posesie sau o detenție precară, fără niciun drept, asupra unui bun, iar reclamații nu ar fi dovedit că pârâta exercită în fapt, asupra terenului în litigiu, prerogativele dreptului de proprietate sau ale unui alt drept real și se comportă, cu privire la același teren, ca un proprietar ori ca titular al unui alt drept real sau că stăpânește terenul respectiv pentru reclamații.

**Împotriva acestei sentințe au declarat apel reclamații**, care au arătat, în esență, că sunt îndeplinite condițiile pentru admiterea acțiunii în revendicare întrucât perimetrul pentru care s-a emis avizul de exploatare a carierei de piatră nu include și terenul reclamaților; pârâta nu are un drept de folosință ori de altă natură asupra acestui teren; reclamații sunt titularii dreptului de proprietate, dobândit prin reconstituire în baza legilor fondului funciar, iar limitele acestuia au fost stabilite cu ocazia intabulării; că reprezentanții pârâtei pătrund cu utilaje pe teren, pe care l-au reamenajat prin crearea unui drum și a unui pod, și că aceștia depozitează pe teren cantități mari de pământ rezultate în urma exploatării, iar cantități mari de rocă se desprind și se poziționează pe terenul reclamaților. Apelanții au mai susținut că deși intimată arată că nu posedă și nu folosește terenul proprietatea acestora, suprafața revendicată este folosită de către angajații intimatei și este ocupată cu resturi provenite în urma exploatării, situație în care nici proprietarii terenului nu pot folosi respectiva suprafață de teren. De asemenea, au arătat că simplul fapt că terenul a devenit impropriu folosinței de către proprietar ca urmare a acțiunilor unui terț este suficient pentru a se reține îndeplinirea condițiilor acțiunii în revendicare. În fine, s-a susținut că atitudinea intimatei de a continua procedurile de exploatare și excavațiile, în condițiile în care a observat că acestea nu se pot realiza fără a perturba exercitarea deplină a dreptului de proprietate de către apelanți, echivalează tot cu o intenție (chiar indirectă) de a utiliza terenul învecinat pentru sine, respectiv pentru depozitarea, chiar și temporară, a materialului care cade pe acesta.

*Analizând apelul cu care a fost investit prin raportare la normele juridice incidente și la probele administrate, Trib. Maramureș l-a respins ca neîntemeiat pentru următoarele motive:*

Conform art. 563 alin. (1) teza I C. civ. „**proprietarul unui bun are dreptul de a-l revendica de la posesor sau de la altă persoană care îl deține fără drept**”. Raportat la această dispoziție, instanța a reținut că acțiunea în revendicare este acea acțiune reală și petitorie prin care proprietarul care a pierdut stăpânirea bunului solicită restituirea de la cel care-l deține fără drept. În contextul acțiunii în revendicare, analiza instanței demarează de la premisa existenței unui drept de proprietate în patrimoniul reclamantului și o nesocotire a acestui drept de către pârât. Trebuie însă subliniat că nu orice încălcare a dreptului de proprietate poate sta la baza unei acțiuni în revendicare. După cum rezultă din norma citată, proprietarul are deschisă calea acțiunii în revendicare atunci când a pierdut posesia bunului în favoarea unui terț, care îi contestă și neagă dreptul. Cu alte cuvinte, de esența revendicării este negarea dreptului proprietarului de către posesorul sau detentorul precar și nepermiterea exercitării de către acesta a posesiei asupra bunului. Tocmai de aceea, acțiunea în revendicare reprezintă o acțiune reală petitorie, în care instanța este chemată să cerceteze fondul dreptului de proprietate, respectiv să stabilească cine este adevăratul titular al dreptului de proprietate, iar în cazul unor drepturi concurente, să identifice proprietarul preferat ca urmare a comparării titlurilor. Așa fiind, în cazul în care încălcarea dreptului de proprietate ia alte forme, proprietarul nu are deschisă calea acțiunii în revendicare, ci, eventual, a altor remedii, precum acțiunea în răspundere civilă delictuală.

Trecând la analiza căii de atac, Tribunalul a reținut, în acord cu prima instanță, că nu sunt îndeplinite condițiile acțiunii în revendicare.

Preliminar, instanța de apel a subliniat că la termenul de judecată din data de 4 decembrie 2020 apelanții au arătat că secțiunea din petit referitoare la obligarea pârâtei să nu pătrundă, să nu excaveze și să nu depoziteze deșeuri pe terenul acestora este o consecință a admiterii acțiunii în revendicare, respectiv un aspect implicit al obligării la lăsarea în deplină proprietate și posesie a terenului.

Pe urmă, raportat la acțiunea în revendicare, astfel cum a fost anterior descrisă, instanța a reținut că nu sunt îndeplinite nici condiția referitoare la pierdere posesiei și nici cea privitoare la exercitarea posesiei de către pârâtă și negarea dreptului reclamanților. În esență, apelanții au invocat că nesocotirea dreptului lor de proprietate a luat trei forme, respectiv: trecerea cu utilaje pe terenul proprietatea acestora, cu realizarea unui drum de acces și a unui pod; depozitarea de pământ pe teren și căderea de bolovani pe teren ca urmare a modalității de exploatare a carierei de piatră de către intimată.

În continuare, s-a arătat că atât în fața primei instanțe, cât și în apel, intimata a susținut că nu neagă dreptul de proprietate al apelanților și că, în partea estică, unde se învecinează terenurile, diferența de nivel este foarte mare, motiv pentru care mejda nu a putut fi clar identificată, iar în urma exploatării au căzut resturi pe proprietatea apelanților. Aceste resturi nu au putut fi degajate întrucât apelanții nu i-au permis accesul pe teren, iar față de diferența de nivel nu s-a putut efectua degajarea de pe terenul său. S-a mai susținut că a solicitat apelanților acordarea unui drept de servitute pe un drum ce exista deja în teren, însă ca urmare a refuzului și-a construit propriul drum de acces. În fine, intimata a mai afirmat că nu este în posesia terenului reclamanților și că nu dorește să posede acest teren.

Dintr-o perspectivă factuală generală, Tribunalul a reținut că apelanții și intimata dețin două fonduri învecinate, amplasate într-o zonă deluros-montană ce presupune diferențe semnificative de nivel, cel puțin pe latura estică a liniei de mejdă. Intimata exploatează pe fondul său o carieră de piatră, raportul litigios dedus judecării decurgând din modalitatea de exploatare a carierei, care ar fi afectat terenul proprietatea apelanților.

Cât privește chestiunea drumului de acces, Tribunalul a arătat că simpla trecere pasageră cu utilaje peste o proprietate nu are semnificația lipsirii de posesie a proprietarului și nici a unei negării a dreptului său de proprietate, în sensul acțiunii în revendicare. De asemenea, conform declarației martorului F.V.I., audiat în cauză, la momentul întocmirii proceselor verbale de constatare din 13 octombrie 2014, 16 martie 2015 și 16 aprilie 2015 nu exista o limită vizibilă între terenurile părților și, în anul 2015, fiind prezent în teren alături de alte persoane și un topograf, a observat că drumul aparține pârâtei. Același martor mai arată că după întocmirea proceselor verbale s-a realizat un nou drum pe care se circulă și în prezent, reclamantul G.I. ne mai exprimând nemulțumiri de la acel moment. În plus, R.C.G., martorul apelanților, a arătat că, în anul 2014, când a avut calitatea de paznic al terenului acestora, pe teren nu s-a trecut cu utilajele. Totodată, cu ocazia cercetării la fața locului s-a constatat că drumul folosit în trecut de către intimată, și care se întindea pe terenul apelanților, nu mai este folosit în prezent, intimata construind un nou drum, pentru a nu mai exista disensiuni. Așa fiind, Tribunalul a apreciat că, în această privință, nu se poate pune problema unei posesii sau deținerii exercitate de către intimată cu privire la terenul proprietatea reclamanților apelanți, pentru că, pe de-o parte, simpla trecere cu utilaje nu constituie o posesie sau deținere în sensul acțiunii în revendicare, iar, pe de altă parte, intimata nu mai folosește acest traseu, construind un alt drum pe terenul aflat pe proprietatea sa.

În egală măsură, instanța de apel a apreciat ca fiind neîntemeiate și aserțiunile apelanților în sensul că intimata ar depozita utilaje și materiale pe terenul proprietatea acestora, argumentând că așa cum rezultă din lucrarea de expertiză efectuată în cauză,

utilajele și materialele nu sunt depozitate pe terenul reclamațiilor apelanți, ci pe terenul proprietatea pârâtei intimat. S-a avut în vedere și declarația martorului R.C.G., propus de către apelanți, care a arătat că terenul nu a fost afectat în alt mod decât prin căderea de pietre.

Pe urmă, Tribunalul a reținut că argumentul principal invocat de către apelanți, atât în cererea de chemare în judecată, cât și în cererea de apel, a fost acela că terenul le este afectat prin căderea de pietre în urma exploatării carierei de către intimată. Acest aspect a fost apreciat ca fiind confirmat de martorii audiați în cauză, de planșele foto administrate în probațiune și de expertiza efectuată, cea din urmă reliefând că suprafața afectată este de 1ha 5628 m.p. Expertiza a mai arătat că afectarea terenului, prin căderea de bolovani, este consecința exploatării carierei.

Analizând argumentul prin raportare la acțiunea dedusă judecătii, instanța de apel a apreciat că pietre căzute pe terenul apelanților în procesul de exploatare a carierei de către intimată sunt consecința faptului că acest teren se află la o altitudine inferioară față de terenul proprietatea intimat. Deși căderea pietrelor pe terenul apelanților constituie, neîndoind, o încălcare a dreptului de proprietate și conduce la prejudicierea acestora, Tribunalul a arătat că fapta nu poate fi apreciată ca reprezentând o formă de deposedare și nici ca o exercitare a posesiei sau detenției terenului afectat de către intimată, întrucât proprietatea poate fi exercitată în continuare, neîngrădit, de către apelanți, cel puțin în componentele *usus* și *abusus*, dacă nu și în cea de *fructus*, iar intimata nu a negat ori contestat dreptul de proprietate al acestora asupra terenului afectat. Cu alte cuvinte, intimata nu a înțeles să se comporte ca un posesor sau detentor cu privire la terenul afectat de exploatarea carierei și aflat în proprietatea apelanților, chiar dacă prin fapta sa a adus atingere dreptului de proprietate al acestora. Or, în acest context, instanța de apel a conchis că mecanismul de protecție al dreptului de proprietate pe care apelanții îl au la îndemână nu este acțiunea în revendicare, lipsind premisele esențiale ale acestei acțiuni, respectiv existența unei deposedări și o posesie sau detenție exercitată de către intimată, dublată de o nesocotire sau tăgăduire a dreptului intimat. S-a apreciat că este relevant de arătat și că intimata a dorit să înlăture resturile căzute pe terenul apelanților, însă aceștia s-au împotrivit pătrunderii pe teren, iar resturile nu puteau fi înlăturate în altă manieră.

Față de considerentele expuse, Tribunalul a respins ca neîntemeiat apelul formulat în cauză, reținând că, hotărârea primei instanțe este legală și temeinică, nefiind îndeplinite condițiile acțiunii în revendicare.

## Comentariu

De regulă, în cazul încălcării unui drept subiectiv, între titularul dreptului și autorul încălcării se naște un raport juridic, în cadrul căruia autorul poate acționa prin exercitarea unor acțiuni sau mijloace juridice în scopul reinstaurării dreptului încălcat ori reparării prejudiciului cauzat. Varietatea drepturilor subiective, dar și a modalităților în care acestea pot fi nesocotite, au condus la o diversitate de acțiuni disponibile în dreptul pozitiv, respectiv de mijloace ori căi prin care titularul unui drept subiectiv poate obține protecția sa. Mai mult, nu puține sunt situațiile în care pentru aceeași încălcare sau nesocotire a unui drept subiectiv legiuitorul a prevăzut mai multe mijloace juridice prin care se poate obține protecția dreptului, revenind titularului sarcina de a alege mijlocul juridic adecvat intereselor sale sau chiar, acolo unde este posibil, să decidă exercitarea simultană a mai multora. În schimb, exercitarea unor acțiuni sau apelul la anumite mijloace juridice sunt adesea limitate prin scopul, condițiile și finalitatea pentru care au fost recunoscute de către legiuitor, ceea ce înseamnă că mai înainte de inițierea unui demers judiciar partea trebuie

să identifice corect dacă instrumentul juridic de care înțelege să se folosească este sau nu incident în situația sa. Sub acest aspect, identificarea concretă a instrumentului juridic aplicabil presupune, de cele mai multe ori, stabilirea corectă a naturii dreptului pretins încălcat și a formelor prin care a avut loc această încălcare, atunci când aceste pot afecta tipul mijlocului juridic disponibil.

În cazul încălcării unui drept real principal, titularul are la dispoziție trei categorii de mijloace de drept civil pentru protejuria sa: mijloace juridice directe (printre care: acțiunea în revendicare, acțiunea confesorie și acțiunea negatorie), mijloace juridice indirecte (mijloace juridice prin care se tinde la realizarea unor drepturi de creanță aflate în legătură cu un drept real) și acțiunile de carte funciară<sup>1</sup>.

În rândul tuturor acestor mijloace juridice, locul central este ocupat de acțiunea în revendicare, forma arhetipală și predilectă de protecție a dreptului de proprietate<sup>2</sup>. Acțiunea în revendicare a fost definită doctrinar ca fiind „*acțiunea prin care cel care se pretinde titular al dreptului de proprietate asupra unui bun, dar nu are stăpânirea materială a acestuia, în cheamă în judecată pe cel care are stăpânirea materială a bunului, cerând instanței de judecată să îi recunoască dreptul de proprietate și, ca urmare a acestei recunoașteri, să i se restituie stăpânirea materială a bunului respectiv*”<sup>3</sup> (s.n.). Din perspectiva caracterelor, acțiunea în revendicare este o acțiune petitorie, reală, imprescriptibilă și în realizare<sup>4</sup>.

Condițiile esențiale ale acțiunii în revendicare decurg din art. 563 alin. (1) C. civ., normă care prevede că „*Proprietarul unui bun are dreptul de a-l revendica de la posesor sau de la o altă persoană care îl deține fără drept. El are, de asemenea, dreptul la despăgubiri, dacă este cazul*”. Așa cum rezultă din cuprinsul normei citate, pentru a putea fi admisă o acțiune în revendicare, trebuie ca reclamantul să probeze că este titularul dreptului de

<sup>1</sup> A se vedea, în acest sens: V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, ed. 3, Ed. C.H. Beck, București, 2017, pp. 472-473. În sensul că ar fi vorba doar de mijloace juridice directe și de mijloace juridice indirecte, a se vedea L. Pop, *Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale*, Ed. Lumina Lex, București, 2001, pp. 248-249; L. Pop, L.M. Harosa, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. Universul Juridic, București, 2006, p. 305; C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale în reglementarea noului Cod civil*, Ed. Hamangiu, București, 2013, p. 300; O. Ungureanu, C. Munteanu, *Tratat de Drept civil. Bunurile. Drepturile reale principale*, Ed. Hamangiu, București, 2008, pp. 423-424; E. Chelaru, *Comentariu sub art. 563 în Fl.A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei (coord.), „Noul Cod civil. Comentariu pe articole”*, ed. 2, Ed. C.H. Beck, București, 2014, p. 682; P.G. Buta, *Apărarea dreptului de proprietate privată în noul Cod civil*, în M. Uliescu (coord.), „Noul Cod civil. Studii și comentarii, vol. II, Cartea a III-a și Cartea a IV-a (art. 535-1163)”, Ed. Universul Juridic, București, 2013, pp. 57-58.

<sup>2</sup> A se vedea, în acest sens: L. Pop, *op. cit.*, p. 249; C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 300; P.G. Buta, *op. cit.*, p. 58.

<sup>3</sup> V. Stoica, *op. cit.*, p. 474. Sau mai sintetic, „*acțiunea proprietarului neposesor împotriva posesorului neproprietar*” – L. Pop, *op. cit.*, p. 252. Totuși, în sensul că această definiție sintetică nu este suficient de cuprinzătoare, a se vedea, V. Stoica, *op. cit.*, pp. 474- 475. Pentru alte definiții, a se vedea: O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.*, pp. 426-427; C. Bîrsan, *op. cit.*, pp. 300-301; P.G. Buta, *op. cit.*, pp. 61-62.

<sup>4</sup> Acțiunea în revendicare este o acțiune petitorie pentru că pune în discuție însăși existența dreptului de proprietate; reală pentru că pentru că se întemeiază pe un drept real, respectiv dreptul de proprietate; imprescriptibilă sub aspect extinctiv, pentru că nu este supusă prescripției dreptului material la acțiune și în realizare întrucât nu se rezumă numai la recunoașterea dreptului de proprietate, ci implică și efectivizarea dreptului prin restituirea stăpânirii materiale a bunului asupra căruia poartă dreptul. A se vedea, în acest sens: V. Stoica, *op. cit.*, p. 476; L. Pop, *op. cit.*, p. 253; O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.*, p. 431; C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 302; E. Chelaru, *op. cit.*, pp. 683-684.

proprietate cu privire la bunul dedus judecării<sup>1</sup> și că pârâtul îl deține fără drept. Cele două condiții, aparent simple, descriu arhitectura generală a acțiunii revendicare și, implicit, trăsăturile sale fundamentale. Dincolo de aparența simplității, în realitate însă, multiplele variațiuni factuale care pot apărea în practică se transpun în tot atâtea variabile cu influență asupra conturului și modului de funcționare a instituției. Bunăoară, arareori cauzele deduse judecării presupun ipoteza standard de uzurpare a dreptului de proprietate, în care un reclamant având un drept de proprietate cert asupra bunului solicită recunoașterea și protecția dreptului în contradictoriu cu un pârât care nu poate dovedi niciun drept, dar care totuși folosește bunul. Din contră, spre exemplu, adesea dreptul de proprietate al reclamantului este contestat, ambele părți invocă un drept de proprietate sau bunul material asupra căruia poartă drepturile părților este incert. Totodată, însăși semnificația unor noțiuni altminteri considerate univoce, precum „posesor” sau „a deține”, poate fi pusă sub semnul întrebării în contextul unor împrejurări particulare.

Pe urmă, trebuie avut în vedere că premisa *sine qua non* a acțiunii în revendicare o constituie existența unei deposedări a proprietarului de bunul său, ceea ce înseamnă că acesta nu mai poate să exercite cel puțin acele atribute ale dreptului de proprietate care presupun sau implică stăpânirea fizică a bunului – *usus și fructus*<sup>2</sup>. Deținerea bunului de către terț și, implicit, deposedarea proprietarului, nu trebuie totuși confundată cu orice act prin care se aduce atingere dreptului de proprietate, ci presupune stăpânirea materială și controlul bunului, respectiv plasarea sa sub autoritatea terțului. Specific deținerii și deposedării corelative este că terțul exercită stăpânirea fizică a bunului împiedicând și refuzând dreptul la stăpânire al proprietarului bunului<sup>3</sup>. Cu alte cuvinte, terțul se comportă în raport de bun ca și când ar fi proprietarul acestuia ori ar deține cel puțin dreptul de a-l folosi, negând drepturile proprietarului ce decurg din atributele dreptului de proprietate. Acestei componente materiale i se adaugă una volitivă, pârâtul trebuind să dețină bunul *animus sibi habendi* sau cel puțin să nesocotească în mod conștient dreptul proprietarului. Așadar, terțul trebuie să nege integral dreptul de proprietate al proprietarului, afirmând pentru sine atributele acestuia, precum în cazul posesorului, ori măcar să susțină că folosința bunului nu se cuvine proprietarului, ci acestuia. În fapt, componenta *animus* este

---

<sup>1</sup> Trebuie făcută în acest sens o distincție între condițiile pentru exercitarea acțiunii în revendicare și condițiile pentru admiterea acțiunii în revendicare. Dacă pentru exercitarea acțiunii în revendicare este suficient ca reclamantul să afirme că este titularul dreptului de proprietate, după cum judicios s-a argumentat în doctrină (V. Stoica, *op. cit.* p. 474), pentru admiterea acțiunii se impune ca susținerea reclamantului să se dovedească întemeiată și acesta să fie efectiv titularul dreptului de proprietate dedus judecării. S-a mai arătat, pe bună dreptate, că „admiterea acțiunii în revendicare presupune, printre altele, că dreptul de proprietate asupra bunului revendicat nu a ieșit din patrimoniul reclamantului... deci că reclamantul a pierdut numai stăpânirea materială a bunului respectiv” - G. Boroș, *Unele probleme de procedură civilă în materia acțiunii în revendicare*, în „In honorem Corneliu Bîrsan”, Ed. Hamangiu, București, 2013, p. 497 apud V. Terzea, *Codul civil adnotat cu doctrină și jurisprudență. Volumul I – art. 1-952*, Ed. Universul Juridic, București, 2021, p. 1008.

<sup>2</sup> Din acest punct de vedere este discutabil în ce măsură, spre exemplu, trecerea cu un vehicul peste un teren constituie un act material specific deținerii bunului de către pârât, în lipsa altor elemente. În sensul că în contextul acțiunii în revendicare ceea ce contează este stăpânirea materială a bunului și că ideea de restituire a posesiei ca efect al admiterii acțiunii se referă la elementul corpus, a se vedea V. Stoica, *op. cit.*, p. 475.

<sup>3</sup> Din acest punct de vedere, deținerea, în sensul acțiunii în revendicare, este specifică *corpusului* din structura posesiei, chiar dacă terțul nu are în toate cazurile calitatea de posesor, ci poate fi și un detentor precar. Cu privire la cel din urmă aspect, a se vedea: V. Stoica, *op. cit.*, p. 475; O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.* p. 431; P.G. Buta, *op. cit.*, p. 64, dar și ICCJ, s. I civ., dec. nr. 571/2018, în V. Terzea, *op. cit.*, p. 1012.

cea care delimitează domeniul de aplicare al acțiunii în revendicare de alte mijloace juridice prin care se poate obține protecția dreptului de proprietate, în special acțiunea în răspundere civilă delictuală<sup>1</sup>. Astfel, de fiecare dată când terțul, deși aduce atingere dreptului de proprietate, nu îl neagă în tot sau în parte ori deși îl neagă, bunul nu mai există în materialitatea sa, proprietarul nu va avea la dispoziție o acțiune în revendicare, ci numai o acțiune în răspundere civilă delictuală prin care să solicite repararea prejudiciului cauzat<sup>2</sup>. Din această perspectivă, spre exemplu, o folosință accidentală, de scurtă durată, a bunului, neanimată de voința nesocotirii dreptului proprietarului nu are natura unei dețineri și nu poate justifica o acțiunea în revendicare.

În lipsa componentei materiale, respectiv a stăpânirii bunului de către un terț, atunci când dreptul de proprietate este contestat, proprietarul nu poate formula acțiune în revendicare, ci are la dispoziție numai o acțiune în constatare<sup>3</sup>, formulată în contradictoriu cu terțul, prin care să solicite instanței să constate existența dreptului său de proprietate asupra unui bun individual determinat. Sub acest aspect, mai trebuie subliniat că, întrucât nu urmărește repararea unui prejudiciu cauzat printr-o faptă ilicită trecută, ci încetarea obstrucționării dreptului de proprietate pentru viitor, în contextul acțiunii în revendicare contează numai existența unei dețineri ilicite a bunului de către pârât la data sesizării instanței, fiind irelevantă o eventuală deținere trecută, care însă încetase între timp. De aceea, acțiunea în revendicare este neîntemeiată atunci când la data sesizării instanței pârâtul nu mai deținea bunul, iar dreptul de proprietate era pe deplin exercitat de către proprietar<sup>4</sup>.

În speța ce a făcut obiectul dec. civ. nr. 708/A/2020, pronunțată de Trib. Maramureș, problema nu a vizat dreptul de proprietate al apelanților, ci tocmai semnificația noțiunii de „posesor” și de „a deține” și, mai cu seamă, în ce măsură acțiunile imputate pârâtei se circumscriu unor fapte față de care dreptul de proprietate poate fi apărat prin formularea unei acțiuni în revendicare. Din cele reținut de instanța de apel rezultă că părțile dețineau două terenuri învecinate amplasate într-o zonă colinară, iar pe terenul pârâtei aceasta exploata o carieră de piatră. Reclamanții au invocat, în esență, că pârâta „le-a încălcat” dreptul de proprietate prin aceea că: a trecut în mai multe rânduri cu utilaje peste terenul acestora; ar fi amenajat pe ternul în cauză un pod și un drum și ar fi depozitat pământ și că în procesul de exploatare al carierei de către pârâtă, cantități mari de piatră ajungea, din cauza diferenței de nivel, pe terenul reclamanților, ceea ce le afecta posibilitatea de a-l exploata.

În mod evident, toate cele trei fapte constituiau forme de încălcare de către pârâtă a dreptului de proprietate aparținând reclamanților. În raport de primele două fapte instanța a apreciat că acțiunea este neîntemeiată pentru că, pe de-o parte, drumul peste terenul reclamanților și pretinsul pod nu mai erau folosite de pârâtă la data formulării acțiunii, iar, pe de altă parte, din probațiunea administrată nu rezulta că utilajele și pământul ar fi fost depozitate pe terenul reclamanților. Or, cum acțiunea în revendicare presupune existența

<sup>1</sup> În sensul că în cazul admiterii acțiunii în revendicare instanța recunoaște dreptul reclamantului „împotriva voinței și susținerilor pârâtului”, a se vedea L. Pop, *op. cit.*, p. 255. Pentru considerentul că negarea de către pârât a dreptului de proprietate al reclamantului este elementul definitoriu ce deosebește acțiunea în revendicare de evacuare, a se vedea CSJ, s. civ., dec. 2646/2002, în V. Terzea, *op. cit.*, p. 1012.

<sup>2</sup> Repararea prejudiciului se poate solicita inclusiv în natură, sub forma înlăturării materiale a efectelor faptei ilicite și a obligării terțului de a se opri pe viitor în a mai săvârși astfel de fapte.

<sup>3</sup> A se vedea, în acest sens, V. Stoica, *op. cit.*, p. 476 și T. Argeș, s. civ., dec. nr. 256/2013 în V. Terzea, *op. cit.*, p. 1074.

<sup>4</sup> În același sens, a se vedea ICCJ, s. I civ., dec. nr. 571/2018, în V. Terzea, *op. cit.*, p. 1073.

unei dețineri a bunului de către terț la data formulării cererii de chemare în judecată, împrejurarea că faptele imputate pârâtei încetaseră înainte de formularea acțiunii exclude posibilitatea invocării lor ca temei pentru acțiunea în revendicare. Față de cele arătate, chiar dacă s-ar admite că actele materiale anterior arătate ar avea natura unei „deposedări”, fapt altminteri cel puțin în parte discutabil, atâta timp cât acestea fie nu existau în materialitatea lor, fie încetaseră anterior formulării acțiunii, nu justifică formularea unei acțiuni în revendicare, lipsind o deposedare la data formulării cererii și, așadar, premisa acțiunii.

Partea cu adevărat interesantă a speței a fost dată de ultima faptă imputată pârâtei, și anume aceea că, prin exploatarea carierei, cantități semnificative de pietre cad pe terenul proprietatea reclamanților, limitând folosința acestuia. Fapta în sine a fost dovedită prin probatoriul administrat în cauză, însă s-a pus problema în ce măsură aceasta exprimă o „deținere” a bunului de către pârâtă. Atât prima instanță, cât și instanța de apel (prin decizia expusă), dar și instanța de recurs au reținut că lipsește o deposedare prin raportare la două considerente. Mai întâi, deși căderea pietrelor limita folosința bunului, reclamanții puteau totuși să folosească în continuare bunul în varianta sa „afectată”, context în care s-a conchis că nu există o veritabilă stăpânire a sa de către pârâtă, respectiv că lipsește elementul material specific deținerii, în sensul pe care această noțiune îl are în acțiunea în revendicare. De asemenea, instanțele au avut în vedere că pe tot parcursul litigiului, dar și în precedent, pârâta a arătat constant că nu înțelege să nege dreptul de proprietate al reclamanților și că acțiunea ce îi este imputată este consecința reliefului unde sunt amplasate cele două terenuri și a necesității de a exploata cariera de piatră, iar nicidecum a dorinței de a limita folosința dreptului de proprietate al reclamanților. Prin urmare, a lipsit nu doar elementul material al deținerii, ci și cel subiectiv. În realitate, pare că reclamanții au apreciat că orice formă de încălcare a dreptului de proprietate deschide calea unei acțiuni în revendicare, cu consecința extinderii semnificative a domeniului de aplicare a acestui mijloc juridic de protecție a dreptului de proprietate și, corelativ, a restrângerii domeniului de aplicare a altor mijloace juridice îndreptate spre aceeași finalitate<sup>1</sup>. Mai trebuie precizat că, așa cum s-a reținut, pârâta a dorit să repare consecințele faptei sale, respectiv să înlăture pietrele căzute pe terenul reclamanților în procesul de exploatare al carierei, însă pentru aceasta trebuia să intervină pe teren, fapt nepermis de către reclamanți. Cu alte cuvinte, pe de-o parte reclamanții invocă existența tulburării cauzate de căderea pietrelor pe terenul proprietatea acestora, și tot aceștia previn încetarea sau măcar diminuarea acestei perturbări.

În contextul celor arătate, instanța a reținut că nu sunt îndeplinite condițiile acțiunii în revendicare, lipsind o „deținere” a bunului de către un terț, condiție specifică acestei acțiuni, și că, în realitate, altele sunt mijloacele juridice pe care le au la îndemână reclamanții pentru protecția dreptului lor de proprietate. Sub acest aspect, trebuie arătat că, pe de o parte, acțiunea în revendicare nu este incidentă în toate situațiile în care se aduce o atingere dreptului de proprietate, ci numai atunci când atingerea ia forma unei veritabile stăpâniri materiale a bunului asupra căruia poartă dreptul de proprietate, iar, pe de altă parte, acțiunea în revendicare nu beneficiază de un „exclusivism” al domeniului său de aplicare, alte mijloace fiind posibil incidente în aceeași situație. Diferența dintre cele două planuri este dată de consecințele pe care alegerea unui anumit mijloc juridic le produce. Dacă în primul plan, apelul la acțiunea în revendicare, când în fapt aceasta nu este

---

<sup>1</sup> Bunăoară, dacă asemenea fapte ar putea fi interpretate drept „dețineri” a bunului de către terți, este greu de precizat când ar mai putea fi incidentă răspunderea civilă delictuală pentru prejudiciu materiale sau răspunderea pentru inconveniente anormale de vecinătate.

incidentă, conduce la respingerea acțiunii, în planul secund însăși existența unui concurs de mijloace juridice disponibile dă dreptul titularului dreptului de proprietate să apeleze la oricare, fără ca această alegere să poată fi cenzurată. Bunăoară, exemplificând cele două idei, dacă, precum în cauza arătată, reclamantul apelează la acțiunea în revendicare deși atingerea adusă dreptului de proprietate nu are natura unei dețineri, consecința va fi cea a respingerii acțiunii ca neîntemeiată. În schimb, dacă între proprietar și terț s-a încheiat un contract în temeiul căruia terțul a dobândit un drept personal de folosință, în cazul în care la momentul încetării dreptului terțul refuză restituirea bunului, proprietarul poate alege între a formula o acțiune în restituire *ex contractus*<sup>1</sup> sau o acțiune în revendicare, fără ca alegerea uneia sau alteia să poată fi cenzurată.

În fine, raportat la speța dedusă judecării, pentru că actele atribuite pârâtei nu aveau natura unor „dețineri” a terenului de către aceasta, mijlocul juridic prin care se putea obține protejarea dreptului de proprietate nu era acțiunea în revendicare, ci un altul. Aparent, așa cum a reținut și instanța, reclamantii aveau posibilitatea formulării unei acțiuni în răspundere civilă delictuală prin care să solicite repararea pecuniară a prejudiciului cauzat sau o reparare în natură sub forma înlăturării materiale a consecințelor faptei și a încetării săvârșirii pe viitor. Din acest punct de vedere, trebuie remarcat că răspunderea civilă delictuală poate veni atât în completarea acțiunii în revendicare [atunci când proprietarul solicită, în baza art. 563 alin. (1) teză finală C. civ., atât obligarea pârâtului să lase în deplină proprietate și liniștită folosință bunul, cât și repararea prejudiciului cauzat prin folosirea ilicită a acestuia]<sup>2</sup>, dar poate avea și un domeniu de aplicare autonom, în cazul în care încălcarea dreptului de proprietate nu ia formă „deținerii” bunului, în sensul art. 563 alin. (1) teză finală C. civ. Totodată, în speța anterior rezumată se poate ridica inclusiv problema depășirii inconvenientelor normale ale vecinătății și a unor posibile remedii conform art. 630 C. civ., în măsura în care se apreciază că pârâta ar fi cauzat, prin exercitarea dreptului său, inconveniente mai mari decât cele normale în relațiile de vecinătate.

## 2. Acțiune în revendicare. Deținere fără drept a imobilului. Inexistența unor acte materiale de posesie

### Claim for recovery. Unlawful possession of immovable property. Absence of material documents of possession

#### Abstract

*Holding immovable property without right does not necessarily imply material acts of possession exercised over the property, but may also involve legal acts by which the possessor, invoking a right of its own, prevents the exercise of the attributes of the right of ownership by the true holder of the right. On the other hand, it is not necessary that the*

<sup>1</sup> A se vedea, în acest sens, O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.* p. 431; C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 301. A se vedea, de asemenea, C. Ap. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 2061/2007, în V. Terzea, *op. cit.*, p. 1012.

<sup>2</sup> În sensul că acordarea despăgubirilor menționate de art. 563 alin. (1) teză finală C. civ. și de art. 566 alin. (1) C. civ. se face conform regulilor răspunderii civile delictuale, a se vedea V. Stoica, *op. cit.*, p. 499 și C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 322.

*material "possession" of the property be continuous, it being sufficient that, by carrying out sporadic actions, the possessor manifests himself as the owner, preventing the true owner from exercising its right.*

## Rezumat

*Deținerea fără drept a imobilelor nu presupune neapărat acte materiale de posesie exercitate asupra bunului, putând fi vorba și de acte juridice prin care posesorul, invocând un drept propriu, împiedică exercitarea atributelor dreptului de proprietate de către adevăratul titular al dreptului. Pe de altă parte, nu este necesar ca „deținerea” materială a bunului să fie continuă, fiind suficient ca, prin efectuarea de acțiuni sporadice, posesorul să se manifeste ca și proprietar, împiedicându-l pe adevăratul proprietar să își exercite dreptul.*

– Codul civil: art. 563 alin. (1)

(C. Ap. Pitești, s. a I-a civ., dec. nr. 75 din 15 februarie 2022<sup>1</sup>, trimisă, în rezumat, de **jud. Alina Mihaela Mateescu**, C. Ap. Pitești)

Prin *sent. civ. nr. 105 din 22 ianuarie 2020, pronunțată de Jud. Drăgășani*, a fost admisă acțiunea formulată de reclamanții B.I. și B.E., în contradictoriu cu pârâta C.D.D.; a fost admisă în parte cererea reconvențională formulată de pârâta-reclamantă C.D.D.; a fost obligată pârâta C.D.D. să respecte dreptul de proprietate asupra următoarelor bunuri imobile situate în municipiul Drăgășani, județul Vâlcea: 831 m.p. teren arabil intravilan, situat în tarlăua 62, parcela 13, punctul „str. AI”, (...); 320 m.p. teren viță-de-vie intravilan, situat în tarlăua 64, parcela 16/1, punctul „str. AI”; 891 m.p. teren curți-construcții intravilan, punctul „str. AI” tarlăua 64, parcela 12,; o casă construită din lemn, compusă din trei camere de locuit și sală, acoperită cu tablă; un pătăl construit din lemn; o magazie din lemn, acoperită cu țigla; o bucătărie de vară din lemn, acoperită cu țigla, construcții situate pe terenul curți-construcții în suprafață de 891 m.p., descris mai sus.

Au fost obligați pârâții B.I. și B.E. să restituie reclamantei C.D.D.: 2 (două) solarii din țeavă metalică, o pompă de stropit (din aramă), 4 damigene de câte 50 l, 2 șifoniere, una dormeză, un recamier, un aragaz cu 3 ochiuri, un covor din iută, 2 mese din lemn, 3 taburete din lemn, 3 scaune din lemn (cu spătar) și un scaun din plastic.

A mai fost obligată pârâta să plătească reclamanților suma de 5.937 lei cheltuieli de judecată, fiind respinsă cererea reclamantei, privind obligarea pârâților la cheltuieli de judecată.

Împotriva acestei sentințe au declarat apel pârâții C.D.D., C.D.A. și S.M., criticând-o pentru nelegalitate și netemeinicie.

Prin *dec. civ. nr. 107 din 11 februarie 2021, pronunțată de Trib. Vâlcea*, a fost respins apelul formulat de apelanții C.D.A. și S.M., ca neîntemeiat, a fost admis apelul formulat de apelanta C.D.A. și a fost schimbată în parte *sent. civ. nr. 105/22 ianuarie 2020, pronunțată de Jud. Drăgășani*, în sensul că a fost respinsă acțiunea formulată de reclamanții B.I. și B.E., a fost admisă în parte cererea reconvențională formulată de C.D.D., în sensul că au fost obligați pârâții reconvențional să restituie reclamantei bunurile mobile, aflate la domiciliul pârâților, enumerate în dosarul de fond. Totodată, a fost înlăturată mențiunea privind obligarea pârâței C.D.D. la plata cheltuielilor de judecată către reclamanții B.I. și B.E. și au fost obligați pârâții reconvențional să plătească reclamantei reconvențional suma de 5.220

<sup>1</sup> <https://www.rejust.ro/juris/eed22e9gg/>.

lei cheltuieli de judecată fond, iar intimații reclamanți să plătească apelantei C.D.D. suma de 4.172,5 lei cheltuieli judecată în apel.

*Împotriva deciziei au declarat recurs, în termen legal, reclamanții B.I. și B.E., fiind întemeiat pe dispozițiile art. 488 alin. (1) pct. 5, 6, 7 și 8 C. pr. civ.*

În dezvoltarea recursului, după expunerea situației de fapt, recurenții au arătat că în ceea ce privește acțiunea în revendicare, cât și cererea reconvențională, instanța de apel a pronunțat o hotărâre care cuprinde motive contradictorii și străine de natura pricinii, fiind dată cu încălcarea și aplicarea greșită a legii, potrivit art. 488 alin. (1) pct. 6 și 8 C. pr. civ.

Astfel, recurenții apreciază că deși acțiunea acestora este întemeiată, având ca obiect tocmai protejarea dreptului lor de proprietate împotriva posesoarei neproprietare, instanța a respins în mod greșit acest capăt de cerere. Acțiunea în revendicare este acțiunea reală prin care se solicită instanței să se stabilească în mod direct că reclamantul este titularul dreptului de proprietate sau al altui drept real asupra unui bun. Redobândirea posesiei în urma admiterii acțiunii reclamantului este doar un efect accesoriu al admiterii acestei acțiuni.

De asemenea, instanța de apel a arătat că, din probatoriul administrat în cauză, nu se poate reține că pârâta ar fi ocupat imobilele proprietatea reclamanților, pe de o parte, iar pe de altă parte, că prin răspunsul la interogatoriu pârâta a arătat că nu este de acord să lase în deplină și liniștită posesie imobilele, că se consideră proprietara acestora și nu este de acord cu admiterea acțiunii, dar motivează ulterior că acest răspuns nu justifică temeinicia acțiunii.

Nu în ultimul rând, instanța nu a motivat în considerentele sale faptul că prin dec. civ. nr. 132/2016, pronunțată de C. Ap. Pitești, s-a admis recursul reclamanților împotriva dec. civ. nr. 719/2015 și s-a modificat în parte contestația la executare, anulând formele de executare în dosarul execuțional nr. 146/2013 pentru contestatoarea C.D.D.

De asemenea, în ceea ce privește cererea reconvențională, instanța de apel a dispus admiterea în parte a acesteia, în sensul că i-a obligat pe reclamanți să restituie pârâtei-reclamante bunurile mobile, deși instanța de fond a admis acest capăt de cerere. Instanța de apel, deși a respins apelul formulat de CDA și SM, a admis cererea reconvențională formulată în comun de aceștia cu CDD. Recurenții apreciază că și această soluție se bazează pe o motivare contradictorie și străină de natura cauzei, încălcându-se și autoritatea de lucru judecat, motiv prevăzut de art. 488 alin. (1) pct. 7 C. pr. civ.

În ceea ce privește motivul prevăzut de art. 488 alin. (1) pct. 8 C. pr. civ., recurenții au susținut că instanța de apel a pronunțat o hotărâre cu încălcarea și aplicarea greșită a legii, respectiv a dispozițiilor art. 563 C. civ., concluzionând că potrivit acestui text de lege, numai stăpânirea în fapt a imobilelor ar justifica temeinicia acțiunii, pe de o parte. Pe de altă parte, instanța a reținut lacunar ca fiind aplicabil doar alin. (1) teza I, fără a avea în vedere și celelalte temeuri invocate de recurenți, aplicabile situației de fapt.

Astfel, potrivit art. 563 alin. (4) C. civ., hotărârea judecătorească prin care s-a admis acțiunea în revendicare este opozabilă și poate fi executată. Ori, reclamanții au promovat acțiunea în revendicare și împotriva pârâtei CDD, pentru a-i fi opozabilă hotărârea ce se va pronunța în această cauză, întrucât aceasta a refuzat să le lase în deplină proprietate bunurile imobile ce le aparțin prin diverse acte de tulburare. De altfel, inclusiv în răspunsul la interogatoriu aceasta a afirmat că nu este de acord să le lase în deplină proprietate bunurile respective, deoarece se consideră proprietară. Mai mult, aceasta deține un titlu de proprietate constând în sent. civ. nr. 111 din 17 ianuarie 2011, care nu este intabulat în cartea funciară și este ulterior titlului reclamanților.

În aceste condiții, recurenții solicită instanței de recurs compararea celor două titluri și constatarea că titlul acestora, care a fost transcris în cartea funciară, este eficient.