

ACCESIUNEA IMOBILIARĂ ÎN CODUL CIVIL ROMÂN ȘI ÎN PROIECTUL CODULUI CIVIL

Prof. univ. dr. Ion Dogaru
Conf. univ. dr. Sevastian Cercel
Universitatea din Craiova

Le Code civil régit deux cas d'accession immobilière artificielle: la construction ou la plantation 130 érigées sur son terrain par le propriétaire, mais avec les matériaux d'une autre personne (art. 493) et la constructions ou la plantations érigées par une personne, avec ses propres matériaux, sur le terrain d'autrui (art. 494). Dans la pratique, la plupart des problèmes sont apparus au sujet de l'interprétation et de l'application de l'art. 494 Code civil. Le principe sur lequel reposent les solutions rendues dans de telles situations est celui de la primauté du terrain, et que, par accession, le propriétaire du terrain en vient à devenir aussi le propriétaire desdites constructions ou plantations. Le projet du Code civil régleme, dans les articles 445-456, l'accession immobilière artificielle, et beaucoup d'aspects que la loi civile actuelle laisse en suspens y sont expressément prévus et tranchés.

1. Preliminarii. Codul civil român de la 1864 reglementează în Cartea a II-a, „Despre bunuri și osebitele modificări ale proprietății”, titlul II, „Despre proprietate”, capitolul II, „Despre dreptul de accesiune asupra celor unite și încorporate cu lucrul”, secțiunea I, „Despre dreptul de accesiune relativ la lucrurile imobile”, art. 489-503, accesiunea imobiliară¹. În interpretarea și aplicarea acestor dispoziții legale doctrina și jurisprudența consideră că accesiunea este un mod de dobândire a proprietății prin care se constituie nemijlocit în patrimoniul proprietarului unui lucru considerat principal un drept de proprietate asupra unui lucru accesoriu, aparținând altei persoane, care se încorporează primului². După obiectul principal la care se referă, accesiunea poate fi mobilă și imobilă. La rândul ei, accesiunea imobilă poate fi naturală și artificială. Codul civil reglementează următoarele cazuri de accesiune imobilă naturală: aluviunea (art. 495-497), avulsivitatea (art. 498), insulele și prundișurile (art. 500-501), accesiunea albiei unui râu (art. 502), accesiunea animalelor (art. 503). Pe de altă parte, Codul civil reglementează două cazuri de accesiune imobilă artificială (care, prin ipoteză, presupune intervenția omului): A. Construcția sau plantația făcută de proprietar pe terenul său cu materialele altei persoane, art. 493; B. Construcția sau plantația făcută de o persoană, cu materialele sale, pe terenul altuia, art. 494. În jurisprudență și doctrină cele mai multe probleme au apărut cu privire la interpretarea și aplicarea art. 494 C.civ., motivul pentru în cele ce urmează vom insista asupra acestui caz de accesiune³.

În proiectul noului Cod civil adoptat de Senat în ședința din 13 septembrie 2004, accesiunea imobilă este prevăzută în capitolul III, „Întinderea dreptului de proprietate privată” al titlului I, „Despre bunuri și drepturile reale în general”, al cărții a III-a, „Bunurile”. Capitolul respectiv cuprinde patru secțiuni: prima, „Dispoziții generale”, art. 432-436; a doua,

¹În același capitol, secțiunea II, „Despre dreptul de accesiune relative la lucrurile mișcătoare”, este reglementată accesiunea mobilă, art. 504-516 C.civ.

²Ion Dogaru, Sevastian Cercel, Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale, Ed. All Beck, București, 2003, p. 252 și urm.

³Pentru regimul juridic al construcției edificate pe terenul altuia, Gabriel Boroș, Considerații referitoare la regimul juridic al construcției edificate pe terenul altuia, în Analele Universității din București, seria Drept, aprilie-iunie, II, 2002, p. 6-12.

„Accesiunea imobiliară naturală”, art. 437-444; a treia, „Accesiunea imobiliară artificială”, art. 445-456; a patra, „Accesiunea mobilă”, art. 457-460. În ceea ce privește accesiunea artificială naturală, practic sunt prevăzute aceleași ipoteze și soluții pe care le găsim în Codul civil de la 1864. O noutate ar fi soluția din materia accesiunii animalelor prevăzută în art. 444: „1. Animalele domestice sau domesticite răstăcite pe terenul altuia revin acestuia din urmă dacă proprietarul nu le revendică în termen de o lună de la data declarației făcute la primărie de către proprietarul terenului; 2. Roiul de albine trecut pe terenul altuia revine proprietarului acestuia dacă proprietarul roiului a încetat să-l urmărească”. În această materie doctrina a subliniat constant că art. 503 C.civ., care reglementează accesiunea animalelor, deși vorbește de „animale și zburătoare sălbatice”, nu se aplică în privința fondului cinegetic, unde există reguli speciale⁴. Se impune precizarea de început că accesiunea imobiliară artificială este reglementată în proiectul noului Cod civil în 12 articole și multe aspecte nereglementate în Codul civil de la 1864 sunt în proiect prevăzute și soluționate expres, după cum vom vedea.

2. Concepția Codului civil român de la 1864 în materia accesiunii imobiliare.

Potrivit dispozițiilor art. 482 C.civ.: "Proprietatea unui lucru mobil sau imobil dă drept asupra tot ce produce lucrul și *asupra tot ce se unește, ca accesoriu, cu lucrul, într-un mod natural sau artificial*. Acest drept se numește: drept de accesiune". În plus, principiul accesiunii este înscris în art. 488 C.civ. care prevede că tot ce se unește și se încorporează cu lucrul se cuvine proprietarului acestuia. Pe de altă parte, din principiul înscris în art. 489 C.civ., potrivit căruia proprietatea pământului cuprinde în sine proprietatea subfeței și a suprafeței lui, rezultă că singur proprietarul este îndreptățit să facă orice construcții sau plantații pe/în terenul său. De altfel, această posibilitate este prevăzută expres în art. 490 și 491 C.civ., care avertizează numai asupra limitelor acestui drept. Pe de altă parte, potrivit dispozițiilor art. 492 C.civ., construcțiile, plantațiile sau alte lucrări făcute în/asupra pământului *sunt prezumate a fi făcute de către proprietarul aceluia pământ* cu cheltuiala sa și că sunt ale lui, *până la proba contrară (s.n.)*. În doctrină⁵ s-a arătat că art. 492 C.civ. prevede în favoarea proprietarului terenului două prezumții: 1) construcțiile, plantațiile și orice alte lucrări existente pe/în teren sunt făcute chiar de proprietarul terenului; 2) aceste lucrări sunt făcute pe cheltuiala sa. Oricine are interes a susține altceva trebuie să probeze că el este cel care a făcut lucrările și că le-a făcut pe cheltuiala sa, pentru că altfel va fi considerat că a lucrat în numele proprietarului sau pentru acesta, fiind în fața unui mandat sau în situația unei gestiuni de afaceri (art. 987-991 C.civ.). Realitatea poate fi însă diferită de ceea ce art. 492 C.civ. prezumă, motiv pentru care legea reglementează două cazuri de accesiune artificială: a) lucrările făcute de proprietar pe terenul său cu materialele altuia (art. 493 C.civ.); b) lucrările făcute de o persoană cu materialele sale pe terenul altuia (art. 494 C.civ.)⁶.

⁴Pentru accesiunea imobiliară naturală, Valeriu Stoica, Accesiunea imobiliară naturală, în Curierul Judiciar nr. 11/2005, p. 58-81; autorul avertizează că Proiectul codului civil extinde discutabil ideea de accesiune cuprinsă în art. 503 C.civ. de la categoria intermediară de animale (*manusuefacta*) la animalele domestice.

⁵D. Alexandresco, Explicațiunea teoretică și practică a dreptului civil român, Atelierele Grafice SOCEC, București, 1909, tomul III, partea I, p. 334.

⁶Pentru accesiunea imobiliară artificială: D. Alexandresco, op. cit., p. 323-351; C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, Tratat de drept civil român, vol. II, Editura Națională, București, 1929, p. 220 și urm; C. Stătescu, C. Bîrsan, Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale, București, 1980, p. 284 și urm; C. Bîrsan, Drept civil. Drepturile reale principale, Ed. All Beck, 2001, p. 313-319; L. Pop, Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale, Ed. Lumina Lex, București, 2001, p. 217-227; I.P. Filipescu, A.I. Filipescu, Drept civil. Dreptul de proprietate și alte drepturi reale, Ed. Actami, București, 2000, p. 274-280; E. Chelaru, Curs de drept civil. Drepturile reale principale, Ed. All Beck, București, 2000, p. 196-200; I. Dogaru, T. Sâmbrian, Drept civil român. Teoria generală a drepturilor reale, Ed. Europa, Craiova, 1996, p. 221-255; I. Dogaru, S. Cercel, Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale, Ed. All Beck,

Ideea care stă la baza soluțiilor date în aceste situații este aceea că *lucrul principal este terenul* și că, prin accesiune, proprietarul terenului devine și proprietar al construcțiilor sau plantațiilor. Această idee nu este nouă, o regăsim în dreptul roman - *superficies solo cedit* - de unde a fost preluată de legiuitorul francez după care s-a inspirat legiuitorul nostru⁷.

În situația construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări făcute pe terenul altuia, problemă reglementată prin art. 494 C.civ., de principiu, proprietarul terenului pe care au fost făcute lucrările devine, prin accesiune, proprietarul acestora, având obligația unei anumite dezdărnări față de constructor. Raporturile juridice dintre cei implicați sunt diferite după cum constructorul este de bună-credință sau este de rea-credință.

În privința *domeniului de aplicare* a art. 494 C.civ., jurisprudența⁸ a decis că el cuprinde numai situațiile în care un terț ridică pe terenul altuia construcții noi⁹, iar nu și pe cele în care lucrările efectuate reprezintă reparații sau îmbunătățiri aduse imobilului, care se soluționează după regulile privind cheltuielile necesare sau utile. De asemenea, nu se aplică art. 494 atunci când există o convenție între proprietarul terenului și constructor cu privire la efectuarea unor lucrări sau construcții¹⁰, situație în care se poate pune problema dreptului de superficie. În doctrină¹¹, considerându-se că art. 494 C.civ. presupune o acțiune în revendicare împotriva unui posesor de bună sau de rea-credință, s-a arătat că acesta nu se aplică atunci când proprietarul reclamă bunul în baza unei acțiuni personale care izvorăște dintr-un contract sau cvasicontract, situație ce va fi rezolvată după natura specială a obligației existente între părți. Astfel, art. 494 C.civ. nu se aplică în cazul anulării ori rezoluțiunii vânzării, revocării donației, realizării condiției rezolutorii, pierderii imobilului datorită urmăririi creditorilor ipotecari ori în

București, 2003, p. 257-274; I. Adam, *Drept civil. Drepturile reale*, Ed. All Beck, București, 2002, p. 602-623; O. Ungureanu, *Drepturile reale. Curs practic*, Ed. Rosetti, București, 2001, p. 151-153; D. Lupulescu, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. Lumina Lex, București, 1997, p. 217-222; C. Jora, F. Ciutacu, *Drept civil român. Drepturi reale*, Ed. Sigma, București, 2002, p. 273-281.

⁷La început, în dreptul roman, constructorul de rea-credință *nu* avea dreptul la despăgubiri, prezumându-se că a lucrat în numele proprietarului sau i-a dăruit acestuia valoarea materialelor și a manoperei. Soluția era însă neîncălzită, ducând la îmbogățirea fără just temei a proprietarului terenului (*neque adversus latronem cum iactura locupletari debet*), așa încât în dreptul lui Iustinian s-a impus opinia lui Ulpian potrivit căreia constructorul de rea-credință poate fi silit să demoleze construcția și să ridice materialele (George Danielopolu, *Explicațiunea Instituțiilor lui Iustinian*, Imprimeria statului, București, 1899, p. 348 și urm.). În dreptul vechi românesc, Codul Calimach păstrează principiul din dreptul roman potrivit căruia proprietarul terenului dobândește prin accesiune și proprietatea asupra construcțiilor și face distincție între constructorul de bună-credință și cel de rea-credință, numai primul având dreptul la despăgubiri pentru cheltuielile făcute cu ridicarea construcției. În situația în care proprietarul terenului cunoștea căo persoană de bună-credință construiește pe terenul său și nu o anunța să oprească lucrările, el nu mai putea invoca accesiunea, fiind silit să vândă constructorului de bună-credință terenul la prețul locului (art. 563-564 C. Calimach)

⁸Trib. Suprem, col. civ., decizia nr. 1335/1956, C.D. 1956, p. 19; idem, dec. civ. nr. 422/1958, în *Justiția Nouă* nr. 5/1958, p. 941.

⁹Curtea Constituțională s-a pronunțat asupra constituționalității art. 494 C.civ., dec. nr. 91 din 4 aprilie 2003, în M. Of. nr. 196/26 martie 2003. A se vedea și, A. Pena, *Accesiunea imobiliară și uzucapiunea. Culegere de practică judiciară*, Ed. All Beck, 2003, p. 45-47.

¹⁰Trib. Suprem, s.civ., decizia nr. 720/1989, *Dreptul* nr. 1-2/1990, p. 125; C.S.J., decizia nr. 893/1994, *Dreptul* nr. 12/1994, p. 125. Contractul este, în acest caz, legea părților.

¹¹D. Alexandresco, op. cit., p. 352-354. A se vedea, G.N. Luțescu, op. cit., p. 287; C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil român*, vol. II, 1929, p. 238; I.P. Filipescu, A.I. Filipescu, op. cit., p. 279; A. Colin, H. Capitant, *Curs elementar de drept civil francez*, traducere de V. Cadere, I. Miloae, Imprimeria Centrală, București, 1940, p. 1125-1130; F. Terré, Philippe Simler, *Droit civil. Les Biens*, Dalloz, 1998, p. 186-191.

cazul coproprietarului care construiește, iar terenul prin partaj revine altui copărtăș¹². De asemenea, nu se aplică celui care a făcut lucrări pe un teren străin în calitate de antreprenor, administrator, mandatar sau gerant. În fine, nu se aplică arendașului, chiriașului sau uzufructuarului, care *nu sunt terți* de vreme ce dețin terenul în virtutea unei convenții încheiate cu proprietarul terenului, urmând a se aplica regulile specifice acestor materii.

3. Doctrina și jurisprudența cu privire la poziția subiectivă a celui care construiește pe terenul altuia și efectele juridice în materie. În doctrină se consideră că buna-credință constă în convingerea greșită pe care o are o persoană cu privire la temeinicia dreptului pe care îl invocă sau îl exercită și de care legea ține seama, pentru a-i recunoaște fie dreptul însuși, fie alte efecte juridice¹³. Jurisprudența a statuat că principiul bunei-credințe reprezintă regula care exprimă cerința ca interesele celor ce participă astfel la raporturile juridice civile să fie mai eficient protejate decât acelea ale participanților de rea-credință, care pot fi sancționați pentru conduita lor¹⁴. Codul civil reglementează buna-credință în mai multe materii, fără a menționa întotdeauna expres sensul acestei noțiuni, așa cum se întâmplă și în cazul accesii imobiliare artificiale. Astfel, art. 494 C.civ. reglementează un tratament diferit pentru constructorul de bună-credință față de cel de rea-credință, fără a arăta care este cuprinderea acestor noțiuni în această materie¹⁵.

Într-o opinie restrictivă jurisprudența și doctrina au considerat că buna-credință a celui care construiește pe terenul altuia trebuie dedusă exclusiv din existența unui titlu de proprietate ale cărui vicii nu-i sunt cunoscute, aplicând aici dispozițiile art. 486-487 C.civ.¹⁶. Într-o altă opinie, considerată în prezent majoritară, se arată că buna-credință poate fi dedusă și din alte împrejurări cum ar fi: persoana a construit în baza unei promisiuni de donație¹⁷ sau în baza unui antecontract de vânzare-cumpărare¹⁸; persoana construiește pe terenul altuia în situația în care proprietarul a dat dovadă de o atitudine de toleranță și pasivitate¹⁹. Mai mult, jurisprudența a statuat că în acțiunile întemeiate pe prevederile art. 494 C.civ. trebuie să se aprecieze dacă acțiunea proprietarului nu îmbracă forma unui abuz de drept prin pasivitatea sau acceptarea de a se face lucrări și introducerea acțiunii după terminarea acestora sau aproape de sfârșitul lor, așa

¹²Trib. Suprem, dec. civ. nr. 1160/1958, C.D. 1958, p. 85.

¹³P. Anca, M.I. Eremia, Efectele juridice ale bunei-credințe în dreptul civil, în Justiția Nouă nr. 12/1965, p. 52; C. Opreșan, Elemente de morală în conceptul de bună-credință, în S.C.J., nr. 1/1970, p. 50; D. Gherasim, Buna-credință în raporturile juridice civile, Ed. Academiei, București, 1981, p. 34-35.

¹⁴Trib. Dolj, decizia civilă nr. 1263/2002, în Curierul Judiciar nr. 3/2002, p. 32-35. Pentru suportul constituțional al ideii de bună-credință și susținerea ei ca principiu fundamental al dreptului civil, I. Dogaru, colab., Drept civil. Idei producătoare de efecte juridice, Ed. All Beck, București, 2002, p. 4-6.

¹⁵Art. 3-40 al proiectului Codului civil (disponibil pe Internet www.just.ro.) dispune: "Constructorul este de bună-credință dacă se întemeiază pe cuprinsul cărții funciare unde este înscris ca proprietar al terenului".

¹⁶D. Alexandresco, op. cit., p. 347; D. Gherasim, op. cit., p. 176 și urm.; I. P. Filipescu, A.I. Filipescu, op. cit., p. 276; Trib. Suprem, dec. civ. nr. 1290/1956, C.D. 1956, p. 55. Trib. Prahova, s. I, dec. 92 din 1920 în C. Hamangiu, N. Georgean, Codul civil adnotat, E. Librăriei Universala Alcala & Co., București, 1925, vol. I, p. 609. Art. 555 alin. 4 C.civ.fr. prevede că este de bună-credință posesorul care nu a fost condamnat la restituirea fructelor, adică acela care posedă terenul pe care a construit crezând că este proprietar și a cărui credință eronată se sprijină pe un titlu pe care îl crede eficace. Pentru conținutul noțiunii de bună-credință în cazul culegerii fructelor de către posesor, Sevastian Cercel, Dobândirea fructelor de către posesorul de bună-credință, Revista de studii socio-umane, nr. 2-3/2003, p. 117-118.

¹⁷Trib. Suprem, dec. civ. 467/1956, în C.D. 1956, p. 66.

¹⁸Trib. Sibiu, dec. civ. nr. 102/1987, cu notă explicativă de Valeriu Stoica, în R.R.D. nr. 9/1988, p. 46-55.

¹⁹Trib. Suprem, col. civ. dec. nr. 705/1956, în C.D. 1956, p. 67; Trib. Suprem, dec. civ. 1028/1960, C.D. 1960, p. 77.

încât instanțele ar trebui să constate dacă, în raport de aceste împrejurări și altele asemănătoare, acțiunea reclamantului nu prezintă un caracter șicanator și dacă nu este expresia intenției de a obține foloase necuvenite²⁰.

Prin opoziție cu cel de bună-credință, constructorul de rea-credință este acela care efectuează construcția, plantația sau lucrarea pe un teren despre care știe că aparține altei persoane. Se află în această situație cel care folosește terenul în baza unui titlu lovit de vicii care îi sunt cunoscute sau cel care, cunoscând caracterul litigios al titlului său, construiește pe teren înainte de rămânerea definitivă a hotărârii judecătorești²¹. În aceeași situație se află toți cei care dețin terenul în baza unui titlu care presupune recunoașterea dreptului de proprietate al altuia, detentorii precari²², care, fără știrea celui de la care au primit terenul, realizează pe acesta vreo construcție, plantație sau altă lucrare. Împrejurarea că dețin terenul în baza unui astfel de titlu este suficientă pentru a înlătura prezumția generală de bună-credință. De asemenea, jurisprudența a statuat că în cazul în care, prin hotărâre judecătorească, s-a stabilit că pârâul nu are nici un drept asupra imobilului în litigiu, deținerea și efectuarea unor lucrări, ulterior, pe acest teren, îi conferă calitatea de constructor de rea-credință²³.

Ținând seama de buna-credință a constructorului, art. 494 C.civ., partea finală, prevede că proprietarul terenului, care devine prin accesiune și proprietar al construcțiilor, nu-l poate sili pe acesta să demoleze și să-și ridice lucrările, iar în privița obligației sale de dezdăunare, are dreptul să opteze între valoarea materialelor și a muncii prestate ori sporul de valoare dobândit de teren în urma efectuării construcțiilor. În situația în care constructorul este de rea-credință proprietarul poate, potrivit art. 494 alin. 1-2 și alin. 3 (prima parte) C.civ., să opteze între: 1) să invoce accesiunea cu obligația de a-i plăti valoarea materialelor și prețul muncii; 2) să-l oblige pe constructor să desființeze și să ridice construcțiile efectuate.

În ipoteza în care se alege soluția demolării construcției, fosta instanță supremă, a statuat că²⁴: a) instanța trebuie să cerceteze condițiile concrete în care s-au făcut lucrările respective, fără a putea deduce reaua-credință numai din faptul că cel care a construit nu are vreun titlu asupra terenului. Trebuie să se observe dacă acțiunea proprietarului nu constituie un abuz de drept, prin pasivitatea sau acceptarea efectuării lucrărilor, introducând acțiunea numai după terminarea acestora sau spre sfârșitul lor. Instanțele trebuie să constate dacă, în raport de aceste împrejurări și altele asemănătoare, acțiunea reclamantului nu prezintă un caracter șicanator și dacă nu este expresia intenției de a obține, prin acțiunea introdusă, foloase ilicite; b) soluția neeconomică a demolării construcțiilor sau desființării plantațiilor ori altor lucrări ar trebui, pe cât posibil, înlocuită printr-o despăgubire în bani, ori de câte ori această rezolvare este mai echitabilă și de natură a pune în concordanță interesele individuale ale părților din proces cu cele economice generale; c) în cazul în care pentru desființarea unei construcții sau amenajări este necesară autorizația unui organ de stat competent, instanța nu poate hotărî astfel de măsuri fără existența acelei autorizări.

Nu este greu să acceptăm că jurisprudența anterioară anului 1990 trebuia să fie conformă cadrului constituțional existent care nu acorda proprietății private prea multă atenție. În cadrul constituțional actual, în care dreptul de proprietate privată primește o protecție juridică

²⁰Decizia de îndrumare a Plenului Tribunalului Suprem nr. 13/6.08.1959, C.D. 1959, p. 37 și urm. În sensul aplicării acestei decizii, cu nuanțările care se impun astăzi, C. Bîrsan, op. cit., p. 315-316; L. Pop, op. cit., 220; Pentru critica acesteia, M. D. Bocșan, O încercare de reconsiderare a aplicării art. 494 din Codul civil, în Dreptul nr. 6/1998, p. 52 și urm.; I. Dogaru, S. Cercel, op. cit., p. 270-271.

²¹E. Chelaru, op. cit., p. 197.

²²C. Bîrsan, op. cit., p. 314-315; E. Chelaru, op. cit., p. 197; C. Jora, F. Ciutacu, op. cit., p. 277.

²³C.S.J., secția civilă, decizia nr. 621/18.02.2003, Buletinul Jurisprudenței 1999-2003, Ed. All Beck, 2004, p. 272-273, nr. 186.

²⁴Decizia de îndrumare a Plenului Trib. Suprem nr. 13/ 1959, citată supra.

deosebită (art. 44 și art. 136 alin. 1 și 5 din Constituție) se pune întrebarea dacă și în ce măsură mai sunt aplicabile soluțiile jurisprudenței anterioare, iar răspunsul cel mai larg ar fi că acestea sunt aplicabile în măsura în care nu contravin regimului juridic actual al proprietății. Ce înseamnă acest fapt în materia supusă atenției vom încerca să arătăm în cele ce urmează.

În doctrină²⁵ se arată, pe bună dreptate, că în rezolvarea problemelor ce rezultă din aplicarea dispozițiilor art. 494 C.civ. trebuie să pornim de la poziția privilegiată ocupată de dreptul de proprietate în sistemul nostru juridic (actual), ținând seama de faptul că este vorba de principalul drept real al omului, iar principiul apărării proprietății este unul din cele mai importante ale dreptului civil, exprimând orientarea generală a legislației. Mai mult, am adăuga, se vorbește astăzi de o dimensiune constituțională și europeană a dreptului de proprietate²⁶, de vreme ce el este un drept fundamental al cetățenilor țării (Constituția îl reglementează în titlul II intitulat "Drepturile, libertățile și îndatoririle fundamentale") și este reglementat în acte internaționale, mai ales în art. 1 al Primului protocol adițional la Convenția europeană a drepturilor omului, considerându-se, cu valoare de principiu, că orice măsură care reprezintă o ingerință în exercițiul acestui drept trebuie să asigure un just echilibru între exigențele interesului general al comunității și imperativul salvagărdării drepturilor fundamentale ale individului. De asemenea, trebuie să se țină seama de neconcordanța dintre unele soluții ale Codului nostru civil și concepțiile sociale promovate în perioada 1948-1989, fiind vorba de o intersectare ideologică neconciliabilă. În fine, se arată că nu trebuie înlăturată în nici un caz soluția potrivit căreia accesiunea operează în beneficiul solului, iar principiului *accessorium sequitur principale* i se poate da o interpretare adecvată vremurilor noastre, iar forma actuală a art. 494 C.civ. constituie un cadru de aplicare suficient de elastic²⁷.

În acest context, în rezolvarea problemei stabilirii bune sau relei-credințe a constructorului pe terenul altuia, pare inutilă și excesivă ideea abuzului de drept rezultat din pasivitatea proprietarului fondului sau acceptarea tacită de a face lucrări, atunci când acesta se opune sau introduce acțiunea după terminarea acestora ori spre sfârșitul lor. Aplicarea ideii abuzului de drept aici ar limita nejustificat exercitarea nestingherită a dreptului de proprietate²⁸. Suntem într-un tot de acord cu afirmația că în nici un caz nu se poate admite că "reaua-credință a proprietarului anihilează reaua-credință a constructorului"²⁹, atâta timp cât în ceea ce-l privește pe proprietarul fondului, efectele juridice rezultă din calitatea sa de proprietar, iar nu din buna sa credință³⁰, ideea conversiunii poziției psihice fiind lipsită de suport juridic³¹.

În fine, nu mai poate fi astăzi admisă soluția practicii în sensul de a nu se permite demolarea celor edificate de un constructor de rea-credință și de a înlocui această măsură neeconomicoasă cu acordarea de despăgubiri, pentru a nu încălca normele de echitate și pentru a pune în acord interesele individuale ale părților cu cele generale ale societății, îndreptate în sensul stimulării construcțiilor. Nu trebuie să se ajungă la situația ca o persoană care a construit ea însăși pe terenul său să poată demola netulburată orice construcție, după ce a obținut autorizația administrativă necesară, iar cel care invocă accesiunea imobiliară să fie împiedicat

²⁵M. D. Bocșan, op. cit., p. 50

²⁶Anne-Françoise Zattara, La dimension constitutionnelle et européenne du droit de propriété, L.G.D.J., Paris, 2001; Sevastian Cercel, Drept civil. Patrimoniul. Posesia. Proprietate, Universitaria, Craiova, 2002, p. 83-85.

²⁷Mircea Dan Bocșan, op. cit., p. 51.

²⁸Idem, p. 52

²⁹I. Comănescu, D. Pașalega, Contribuția practicii judiciare în dezvoltarea unor principii de drept socialist, în Justiția Nouă nr. 4/1963, p. 36

³⁰M. D. Bocșan, op. cit., p. 53

³¹E. Safta-Romano, op. cit., p. 37

să procedeze astfel, pentru că s-ar ajunge la o restrângere nejustificată a prerogativelor dreptului de proprietate³².

Se știe că aplicarea dispozițiilor Legii nr. 18/1991, republicată, și eliberarea titlurilor de proprietate mai ales acelor îndreptățiți la reconstituirea dreptului lor sau moștenitorilor acestora, a fost în multe cazuri tergiversată din diferite cauze. În acest context, s-a întâmplat adesea ca persoane care nu aveau nici un drept, profitând de imposibilitatea juridică a adevăraților proprietari de a reacționa (mai ales că practica a fost oscilantă în a accepta adevărurile de proprietate și procesele-verbale de punere în posesia emise, potrivit legii, înaintea eliberării titlurilor de proprietate, ca probe ale dreptului de proprietate asupra terenului), să ocupe terenuri pe care, foarte rapid, au ridicat construcții de o valoare foarte mare. A admite, în această situație, când reaua-credință a celor care au construit este evidentă, că soluția demolării este "neeconomică" și, în consecință, a-l obliga pe proprietarul terenului, căruia, într-un sfârșit, i s-a eliberat și titlul de proprietate (în unele situații din titlul de proprietate a fost exclusă abuziv tocmai acea parte de teren ocupată de terț) să plătească o despăgubire (enormă), înseamnă practic a-l lipsi de proprietate, ceea ce este inadmisibil. O asemenea soluție nu mai poate fi admisă cu atât mai mult cu cât, astăzi, potrivit dispozițiilor art. 57 din Constituție, cetățenii români (cetățenii străini și apatrizii) trebuie să-și exercite drepturile și libertățile constituționale *cu bună-credință*, fără să încalce drepturile și libertățile celorlalți. Mai mult, de vreme ce normele constituționale sunt *sursa* tuturor celorlalte norme în sistemul de drept, s-ar putea spune că nici legiuitorul nu poate legifera în sensul că exercitarea drepturilor cu rea-credință poate produce alte efecte juridice decât sancțiuni, cu atât mai puțin judecătorul nu trebuie să admită efecte juridice în favoarea celui de rea-credință și în detrimentul celui de bună-credință.

În altă ordine de idei, considerăm că numai proprietarul fondului, în exercitarea dreptului său de proprietate, poate hotărî demolarea sau păstrarea lucrărilor făcute de o altă persoană pe terenul său. Așadar, lucrările nu pot fi desființate de cel care le-a făcut, mai ales dacă și din momentul în care proprietarul fondului îi pune în vedere să i le predea. În caz contrar, el poate fi obligat la despăgubiri.

Cu privire la necesitatea autorizației de demolare trebuie să subliniem că o parte a practicii recente, pe care o considerăm corectă, este în sensul că lipsa autorizației de demolare a unei construcții în momentul pronunțării unei soluții judiciare în această materie, nu este de natură să afecteze legalitatea hotărârii pronunțate, problema respectivă punându-se doar cu ocazia executării hotărârii³³. Potrivit dispozițiilor art. I, pct. 10 din Legea nr. 453/2001 (Monitorul Oficial nr. 431/1.08.2001) pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, demolarea, dezafectarea ori dezmembrarea, parțială sau totală, a construcțiilor și instalațiilor aferente, precum și a oricăror amenajări se face numai pe baza autorizației de desființare obținute în prealabil de la autoritățile legale³⁴. Autorizația de desființare se emite în aceleași condiții ca și autorizația de construire, în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice și ale regulamentelor aferente acestora, potrivit legii. Ea este, ca și aceasta, un act al autorității publice locale pe baza căruia se asigură aplicarea măsurilor legale în această materie. Autorizațiile de construire sau de desființare, emise cu încălcarea prevederilor legale, pot fi anulate de către instanțele de contencios administrativ, potrivit legii (art. I, pct. 14 din Legea nr. 453/2001). De asemenea, refuzul autorităților locale de a elibera autorizația de demolare poate fi și el atacat la instanța de contencios. În acest cadru juridic, se observă că autorizația de

³²M. D. Bocșan, op. cit, p. 55.

³³Curtea de Apel Pitești, decizia civilă nr. 158/23. 01. 1998, în Culegere de practică judiciară 1998, ALL BECK, 1999, p. 12-13; în sens contrar, idem, dec.civ. nr. 208/2.02. 1998, op. cit., loc. cit.

³⁴Art. 9 din Legea nr. 50/1991 cerea, de asemenea, ca autorizația de desființare să fie obținută în prealabil.

demolare trebuie obținută "în prealabil", adică înainte de începerea acțiunii de demolare, ceea ce se întâmplă după pronunțarea hotărârii judecătorești, în faza finală a executării silite³⁵.

4. Cu privire la constituționalitatea soluției Codului civil în cazul constructorului de bună-credință. Dreptul de proprietate este un drept fundamental, reglementat ca atare în Constituție și acte internaționale, perspectivă din care se pune problema dacă soluția art. 494 C.civ. în cazul constructorului de bună-credință, în sensul de a-i interzice să ceară ridicarea lucrărilor, indiferent dacă este sau nu interesat de ele, este conformă cu normele constituționale care garantează proprietatea.

Într-un studiu recent se arată că obligația proprietarului fondului de a păstra lucrările este discutabilă, chiar potrivnică normelor Constituției actuale, așa încât dispozițiile art. 494 alin. ultim, teza a doua din Codul civil, au fost abrogate în temeiul art. 150 alin. 1 din Constituție³⁶. Autorul arată, pe bună dreptate, că opozabilitatea drepturilor reale, și mai presus de toate a dreptului de proprietate, este mult mai energică, în raport cu toate celelalte drepturi, îndeosebi sub aspectul intangibilității materiale a lucrului aflat în proprietate. Opozabilitatea dreptului real se caracterizează prin exclusivism, iar principiul exclusivismului exprimă vocația acestui drept de a fi sancționat în mod necesar în natură, chiar în lipsa unui prejudiciu și în pofida bunei-credințe a celui care a violat dreptul. Autorul arată că în cadrul juridic oferit de art. 494 C.civ., deși terenul rămâne proprietarului, dreptul său de proprietate asupra acestuia, contrar voinței sale și în afara oricărei cauze de utilitate publică, a fost violat în suportul lui material și rămâne astfel, prin păstrarea unor lucrări pe care nu le-a dorit și nu le dorește. Pe de altă parte, prin obligarea proprietarului la plata despăgubirilor, în oricare dintre cele două variante legale, afectează financiar ansamblul patrimoniului său³⁷. În plus, prezumția de bună-credință care funcționează în favoarea celui care construiește pe terenul altuia este discutabilă în raport cu cele două prezumții reglementate în favoarea proprietarului terenului de dispozițiile art. 492 C.civ. - că el a făcut lucrările și că le-a făcut pe cheltuiala sa³⁸, dar și sub aspectul fundamentului ei pentru că nu poate fi primit nici interesul general și nici prezumția că lucrările făcute de un terț sunt utile fondului.

Pe de altă parte, se arată că jurisprudența franceză a admis de curând că proprietarul are dreptul să ceară ridicarea lucrărilor, chiar și în situația constructorului de bună-credință, nu însă în baza dispozițiilor din materia accesunii, ci în virtutea principiului potrivit căruia nimeni nu poate fi constrâns să cedeze proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică, înscris în art. 545 C.civ. fr., dar și în art. 481 din Codul nostru civil. Mai mult, dispozițiile constituționale

³⁵ Prin dec. nr. 259 din 25.09.2001 (publicată în M.Of. nr. 13/11.01.2002) Curtea Constituțională a respins excepția de neconstituționalitate care avea ca obiect dispozițiile art. 3 lit. a și ale art. 23 alin. 1 lit. a din Legea nr. 50/1991, republicată. Prin textele legale criticate se sancționează contravențional executarea de lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora, fără autorizație de construire. Excepția de neconstituționalitate a fost ridicată într-o cauză în care se constată procesul-verbal de contravenție, prin care se dispune aplicarea unei amenzi contravenționale și desființarea construcției. Curtea a reținut că regimul legal al construcțiilor nu are legătură cu ocrotirea dreptului de proprietate. În măsura în care dobândirea dreptului de proprietate are loc fără respectarea condițiilor prevăzute de lege, ca și în cazul în care exercitarea dreptului de proprietate se abate de la prevederile legale imperative, titularul dreptului de proprietate va suporta sancțiunile stabilite de lege, fără a se putea apăra invocând principiul constituțional al apărării (a se vedea și Curierul Judiciar nr. 2/2002, p. 51-52).

³⁶ Ion Deleanu, Problema constituționalității prevederilor art. 494 alin. ultim, teza a doua din Codul civil român, Dreptul nr. 6/2002, p. 18-26. I. Deleanu, nota critică la dec. nr. 91 din 4 aprilie 2003 a Curții Constituționale, în Pandectele Române nr. 3/2003, p. 27-29.

³⁷ Ion Deleanu, Problema constituționalității..., p. 24

³⁸ A se vedea, D. Alexandresco, op. cit., p. 332-335.

sunt în același sens (art. 41 alin. 3). În acest context, în situația în care se construiește pe terenul altuia, cu bună credință ori fără a se putea face dovada relei-credințe, ori când cel care construiește pe terenul său își extinde construcția dincolo de limita terenului său, uzurpând terenul vecinului, menținerea construcției aduce atingere în același timp posesiei, folosinței și dispoziției asupra terenului și, în consecință, atrage privarea parțială a proprietarului de prerogativele esențiale ale dreptului său³⁹. Autorul concluzionează că legea ar trebui să recunoască proprietarului terenului dreptul de a alege, chiar și atunci când constructorul este de bună-credință, între păstrarea lucrărilor, cu plata despăgubirilor, și ridicarea acestora pe cheltuiala celui care le-a făcut, ca și dreptul de a cere despăgubiri pentru deteriorarea solului și readucerea acestuia în starea anterioară.

Am admis că în cazul constructorului de rea-credință menținerea construcției pe considerente economice este inadmisibilă în lumina dispozițiilor constituționale actuale care reglementează o îndatorire fundamentală de a exercita cu bună-credință drepturile⁴⁰. Pe de altă parte, trebuie să admitem că în ipoteza constructorului de bună-credință prin reglementarea actuală (art. 494 alin. 3 teza a doua C.civ.) se aduce o atingere a dreptului de proprietate asupra terenului.

Cu privire la problema discutată observăm mai întâi că suntem în ipoteza în care trebuie conciliate două principii fundamentale ale dreptului⁴¹: pe de o parte, principiul apărării proprietății pe care nimeni nu mai poate astăzi să-l pună sub semnul întrebării, iar pe de altă parte, principiul ocrotirii bunei-credințe, care, fără a fi reglementat anume, rezultă fără dubiu dintr-o generalizare a diverselor reglementări particulare în care buna-credință este expres prevăzută și protejată⁴². Există în această situație un conflict între cele două principii care trebuie tranșat în favoarea unuia: *tertium non datur*. Legea reglementează în această materie buna-credință, chiar dacă nu cuprinde sensul special al noțiunii, și îi creează constructorului onest o situație mai favorabilă decât aceuia de rea-credință. Credem că în cazul accesioni imobiliare artificiale legea permite o limitare, o încălcare, a dreptului de proprietate asupra terenului motivată de atitudinea onestă a constructorului răspunzând principiului ocrotirii bunei-credințe și principiului stabilității și securității raporturilor juridice civile. În acest sens Curtea Constituțională⁴³ a arătat că departe de a constitui o încălcare a dreptului de proprietate, textul art. 494 alin. 3 teza finală din Codul civil este în concordanță cu definiția dată proprietății de art. 480 C.civ., care prevede că "proprietatea este dreptul ce are cineva de a se bucura și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege (s.n.), și oferă o soluție rezonabilă conflictului de interese legitime dintre proprietarul fondului și constructorul de bună-credință pe terenul altuia.

Este adevărat că fiind obligat să opteze pentru una din cele două posibilități de despăgubire, fără a avea dreptul să ceară ridicarea construcțiilor, proprietarul fondului suferă o restrângere a prerogativei de dispoziție asupra bunului său, însă această restrângere operează în condițiile legii, în considerarea poziției subiective a constructorului, cu respectarea prevederilor

³⁹I. Deleanu, Problema constituționalității prevederilor art. 494 alin. ultim, teza a doua din Codul civil român, Dreptul nr. 6/2002, p. 25.

⁴⁰I. Dogaru, S. Cercel, op. cit., p. 272

⁴¹Idem, p. 271-275.

⁴²I. Dogaru și colaboratorii, Drept civil. Idei producătoare de efecte juridice, op. cit., p. 5-6; de altfel, chiar distinsul autor al studiului menționat, arată că, "deși legea noastră civilă nu cuprinde un text asemănător celui al art. 2268 C.civ. fr. potrivit căruia buna-credință este totdeauna protejată, este unanim admis că buna-credință este o maximă de apreciere a priori a comportamentului și ea este omniprezentă în drept, postulându-se ca un principiu general", I. Deleanu, op. cit., p. 20, nota 11

⁴³C.C., dec. nr. 91 din 4 aprilie 2003, citată supra.

constituționale ale art. 44 alin. 1 teza finală, conform căroră conținutul și limitele dreptului de proprietate sunt stabilite de lege.

5. Soluțiile proiectul noului Cod civil în materie. Art. 445 cuprinde regula potrivit căreia construcțiile și lucrările efectuate pe un teren sau în subsolul acestuia revin proprietarului terenului, dacă prin lege sau convenție nu se prevede altfel (alin.1). Se arată care este sensul noțiunii de *lucrare* (alin. 3, plantația și amenajările aduse unui fond, care se încorporează în mod durabil în acesta) și se arată modul în care se dobândește dreptul de proprietate asupra construcției sau lucrării: treptat, *pe măsura edificării*, cu începere de la data încorporării fundației.

Art. 446 reia prezumpțiile prevăzute în art. 492 C.civ.: orice construcție se prezumă a fi edificată de proprietarul terenului pe cheltuiala sa (alin. 1). Prevede expres regula potrivit căreia cel care construiește pe terenul altuia, chiar de bună credință, nu poate dobândi proprietatea asupra construcției, cu excepția cazurilor pentru care legea recunoaște nașterea unui drept de suprafață (al. 2). Art. 447 menține aceeași soluție a art. 493 C.civ. pentru situația edificării construcției de către proprietarul terenului cu materialele sale: nu poate fi obligat la desființarea construcției ori la restituirea materialelor, ci doar la restituirea valorii materialelor și daune-inderese dacă este cazul.

Pentru ipoteza constructorului de bună-credință, art. 448 menține soluția art. 494 alin. 3 C.civ. în sensul că proprietarul terenului devine proprietarul construcției și trebuie să-l despăgubească pe constructor plătind, la alegere, fie valoarea materialelor și manopera, fie sporul de valoare adus fondului. Este menținută această soluție care a fost criticată în doctrină, iar jurisrudența încerca să o reinterpreteze. Astfel, o soluție a Curții de Apel Craiova din 2003 arăta, în aplicarea art. 494 alin. 3 C.civ., că dacă expertiza concluzionează că terenul nu a înregistrat un spor de valoare, singura variantă posibilă rămâne ca proprietarul terenului să achite valoarea materialelor și manopera, în caz contrar ajungându-se la o îmbogățire fără justă cauză a acestuia. Se considera că de vreme ce legiuitorul a urmărit să înlăture această situație în cazul constructorului de rea-credință, ea se impune a fortiori în situația celui de bună-credință⁴⁴.

Foarte importantă este definirea bunei-credințe în această materie în art. 451: este de bună credință cel care se întemeiază pe cuprinsul cărții funciare în care era înscris ca proprietar al terenului (alin. 1). Nu poate fi de bună-credință cel care nu are sau încalcă autorizația de construcție (alin.2). Se pune astfel capăt disputelor din doctrină și jurisrudență privind interpretarea și aplicarea dispozițiilor legale în materie. Pentru ipoteza constructorului de rea-credință proiectul are o soluție nouă: dacă proprietarul terenului optează pentru păstrarea construcției va plăti constructorului, la alegere, fie o pătrime din valoarea materialelor și manoperei, fie o pătrime din sporul de valoare adus fondului. Este evidentă abdicarea de la principiul îmbogățirii fără justă cauză și avertismentul dat amatorilor (art. 449 alin. 1 proiect). Cheltuielile de demolare, în ipoteza în care proprietarul solicită aceasta, sunt în sarcina constructorului, care va repara orice prejudiciu adus fondului.

Art. 454 prevede regula potrivit căreia proprietarului terenului *nu i se poate opune pasivitatea pe care ar fi vădit-o pe durata edificării construcției*. Proiectul are soluții pentru construcția edificată parțial pe terenul altuia (art. 452): proprietarul vecin poate, în schimbul unei despăgubiri, să dobândească întreaga construcție, dacă *cel puțin jumătate din suprafața ocupată de construcție se află pe terenul său* (alin. 1). În această situație, va dobândi un drept

⁴⁴Decizia civilă nr. 4031 din 24 noiembrie 2003, rezumat și comentariu, S. Cercel, în CJ nr. 3/2004, p. 33-50. Principiul îmbogățirii fără justă cauză nu este încălcat dacă există o micșorare a unui patrimoniu, dar nu există o mărire a altui patrimoniu. În speță, sporul de valoare fiind zero, rezulta că reclamantii nu au dobândit nimic în patrimoniu. Analiza creșterii și reducerii, în cadrul principiului, se face pe planul general al patrimoniului, iar nu la nivelul unor bunuri determinate.

de suprafață asupra terenului constructorului, pe perioada existenței construcției. Trebuie să ceară dobândirea acestor drepturi într-un an de la finalizarea construcției.

Dacă analizăm comparaiv dispozițiile Codului civil în materia acesiunii imobiliare artificiale cu cele din proiectul noului Cod civil, observăm că tendința este de a asigura o protecție sporită dreptului de proprietate. Dacă avem în vedere soluția art. 494 C.civ., observăm că proiectul tinde să sancționeze aspru reaua-credință în materie, preferând protecția proprietății private chiar cu încălcarea altor principii de drept, respectate până acum, cum este principiul îmbogățirii fără justă cauză. Credem că tendința proiectului este corectă și înlătură multe din problemele existente în prezent, dar se poate discuta dacă soluțiile propuse sunt cele mai potrivite, dacă oferă întotdeauna echilibrul necesar situațiilor vizate.