

Bogdan DAVID

ACCESIUNEA IMOBILIARĂ ARTIFICIALĂ

Universul Juridic

București

-2012-

Editat de S.C. Universul Juridic S.R.L.

Copyright © 2012, S.C. Universul Juridic S.R.L.

Toate drepturile asupra prezentei ediții aparțin

S.C. Universul Juridic S.R.L.

Nicio parte din acest volum nu poate fi copiată fără acordul scris al
S.C. Universul Juridic S.R.L.

**NICIUN EXEMPLAR DIN PREZENTUL TIRAJ NU VA FI
COMERCIALIZAT DECÂT ÎNSOTIT DE SEMNĂTURA ȘI
ȘTAMPILA EDITORULUI, APLICATE PE INTERIORUL
ULTIMEI COPERTE.**

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României
DAVID, BOGDAN

Accesiunea imobiliară artificială / Bogdan David. –
București : Universul Juridic, 2012
Bibliogr.
ISBN 978-973-127-929-9

347.232.4(498)(094.9)

REDACȚIE:

tel./fax: **021.314.93.13**

tel.: **0732.320.666**

e-mail: **redactie@universuljuridic.ro**

DEPARTAMENTUL

telefon: **021.314.93.15; 0726.990.184**

DISTRIBUȚIE:

tel./fax: **021.314.93.16**

e-mail: **distributie@universuljuridic.ro**

www.universuljuridic.ro

**COMENZI ON-LINE,
CU REDUCERI DE PÂNĂ LA 15%**

CAPITOLUL I

CONSIDERAȚII INTRODUCTIVE

Secțiunea I

Privire generală asupra accesiunii imobiliare artificiale

Accesiunea imobiliară artificială se particularizează prin faptul că, presupune intervenția omului și plata unor despăgubiri către cel în detrimentul căruia acționează.

Fundamentul acțiunii în despăgubire îl reprezintă principiul potrivit căruia *„nimănui nu-i este permis să se îmbogățească în dauna altor persoane”*. Se evidențiază, astfel, caracterul oneros al acestei forme de accesiune, în privința căreia se aplică, de asemenea, regula că *„lucrul principal este terenul, astfel încât, proprietarul terenului devine și proprietarul construcțiilor, plantațiilor, lucrărilor executate de om”*.

Codul civil de la 1864 reglementează două situații în care operează accesiunea imobiliară artificială și anume:

- când lucrarea este făcută de proprietar pe terenul său, dar cu materialele altei persoane;
- când lucrările sunt efectuate cu materiale proprii, dar pe terenul altei persoane;
- ipoteza construcției, plantației, lucrări efectuate pe terenul propriu, cu materialele altuia.

Ipoteza își are suportul reglementării în art. 493 Cod civil de la 1864, potrivit căruia *„Proprietarul pământului care a făcut construcții, plantații și lucrări cu materiale străine, este dator să plătească valoarea materialelor. El mai poate fi osândit, după împrejurări, pentru asemenea urmare și la plata de daune interese”*. Același articol mai prevede că proprietarul materialelor nu are dreptul de a le

ridica. Reglementarea art. 492 Cod civil, potrivit căruia „orice construcție, plantație sau lucru făcut în pământ sau asupra pământului sunt prezumate a fi făcute de către proprietarul acelui pământ, cu cheltuiala sa și că sunt ale lui, până ce se dovedește din contra”.

Se instituie, prin articolul amintit, o prezumție în favoarea proprietarului pământului, prezumție care are un caracter relativ, astfel că poate fi răsturnată prin dovadă contrară.

În literatura de specialitate¹, dar mai ales în practica din acest domeniu, pe marginea articolelor amintite s-au declanșat unele discuții controversate, care au condus la conturarea principiului potrivit căruia „*proprietarul terenului dobândește proprietatea construcțiilor, plantațiilor, lucrărilor, fie că este de bună sau de rea-credință*”. Dar, dacă este de bună-credință, în sensul că a executat lucrările crezând că materialele îi aparțin, el ar putea invoca art. 1909 Cod civil anterior menționat, care îi asigură o protecție mai bună decât accesiuinea.

Dacă, însă, este de rea-credință, el nu ar putea invoca decât accesiuinea, ca mod de dobândire a dreptului de proprietate asupra construcțiilor, plantațiilor, lucrărilor.

Ipoteza construcțiilor, plantațiilor, lucrărilor efectuate cu materiale proprii pe terenul altei persoane.

Este o ipoteză frecvent întâlnită în practica vieții juridice, avându-și suportul legal în art. 494 Cod civil de la 1864, care prevede că „dacă plantațiile, construcțiile și lucrările au fost făcute de către o a treia persoană cu materialele ei, proprietarul pământului are dreptul de a le ține pentru dânsul sau de a îndatora pe acea persoană să le ridice”. În literatura de specialitate, dar mai ales în practica dreptului civil acest articol a generat multiple controverse, în cea mai mare parte, datorate unei defectuoase reglementări a situației constructorului de rea-credință.

Constructorul este de rea-credință când ridică lucrările, construcțiile, plantațiile, cunoscând că terenul aparține altuia.

În această situație proprietarul terenului are drept de opțiune între a păstra lucrările amintite, devenind proprietarul lor, cu compensarea bănească a valorii materialelor și a muncii sau a obliga pe constructor să-și ridice construcțiile.

¹ E. Chelaru, *Drepturi reale principale*, Ed. CH Beck, București, 2008, p. 197.

Cele două alternative impun unele clarificări. Astfel, proprietarul terenului va dobândi, prin accesiune, proprietatea materialelor, dacă va plăti valoarea acestora, cât și prețul muncii, fără ca în calcul să fie luată, în considerație, sporirea valorii fondului ocazionată de asemenea lucrări. În ipoteza în care proprietarul terenului va alege soluția ridicării construcției, plantației, lucrării se va cerceta și atitudinea proprietarului sub aspectul abuzului de drept. În acest sens, se vor analiza condițiile în care s-au ridicat lucrările, dacă proprietarul nu a acceptat efectuarea lucrărilor sau dacă nu a urmărit obținerea unor foloase ilicite.

Dacă din contextul împrejurărilor cercetate, nu se verifica ipotezele arătate mai sus, proprietarul terenului poate cere constructorului să-și ridice lucrările, cu plata unor daune interese pentru „prejudiciile sau vătămările ce a putut suferi proprietarul locului”.

Dacă cel ce a construit sau plantat pe terenul altuia refuză să se conformeze hotărârii prin care a fost obligat să-și ridice construcțiile, plantațiile, proprietarul terenului poate să le demoleze prin cheltuiala constructorului. Trebuie adăugat, însă, că instanța nu va putea dispune ridicarea construcțiilor, fără autorizația organului administrativ competent.

Instanțele judecătorești s-au confruntat cu situația în care proprietarul terenului nu-și valorifică, sub nici o formă, dreptul de proprietate dobândit prin accesiune, lăsând pe constructor să folosească nestingherit construcția. Față de o asemenea atitudine a proprietarului terenului, instanțele s-au pronunțat în sensul exonerării constructorului de plata despăgubirilor.¹

Constructorul este de bună-credință, dacă a executat construcțiile, plantațiile, lucrările, crezând că este proprietarul terenului. În practică² s-a constatat că, de cele mai multe ori, constructorul este în posesia terenului, dar titlul în baza căruia a intrat în posesie este viciat și el nu a cunoscut acele vicii. Buna-credință se apreciază în raport de mo-

¹ A se vedea, spre exemplu, C.A.. Pitești, s. civ., dec. nr. 158/1998, în C.P.J.C. 1998, p. 12.

² A se vedea, de exemplu, C.S.J., s. civ., dec. nr. 592/1994, în B.J. 1994. p. 29.

mentul ridicării construcției și ea încetează în momentul ivirii unei îndoieli în convingerea posesorului cu privire la legitimitatea titlului. Dacă terenul proprietatea altuia a fost ocupat abuziv și s-a ridicat pe el o construcție fără acordul proprietarului, constructorul este de rea-credință și proprietarul nu dorește să păstreze construcția, el poate cere ridicarea acesteia.

Dacă însă, constructorul este de bună-credință, în sensul arătat mai sus proprietarul terenului devine și proprietarul construcției dar el nu-l va putea obliga pe constructor la dărâmarea și ridicarea construcțiilor pentru a nu se îmbogăți în dauna constructorului, proprietarul terenului va trebui să-l despăgubească pe acesta.

Întinderea obligației de despăgubire este cea precizată de art. 494, alin. (3) Cod civil de la 1864, care stabilește un drept de opțiune între a achita valoarea materialelor și a muncii sau a plăti o sumă egală cu creșterea valorii fondului, ca urmare a efectuării construcției. Comparând aceste soluții cu cele prezentate de alin. (1) și (2) ale art. 494 Cod civil sus-menționat, pare să rezulte o situație mai avantajoasă pentru constructorul de rea-credință, care poate primi o sumă de bani echivalentă cu cea cheltuită, pe când, constructorul de bună-credință poate primi și mai puțin (adică sporul valorii fondului, când proprietarul fondului optează pentru această formulă).

Art. 494 Cod civil de la 1864 se aplică numai la construcții, plantații sau lucrări noi, nu și la reparații aduse acestora, cărora li se aplică regulile ce guvernează cheltuielile necesare, utile, voluptuare.

Se aplică, în schimb, construcțiilor alăturate celor existente sau supraetajate. Constructorul are contra proprietarului terenului un drept de creanță care se prescrie în termen de 3 ani, calculat de la data formulării pretențiilor de către proprietarul terenului, în temeiul art. 494 Cod civil de la 1864.

Până la achitarea despăgubirilor ce i se cuvin constructorul are un drept de retenție cu privire la construcțiile, plantațiile, lucrările ridicate pe terenul altuia. Acest drept de retenție, chiar dacă nu este reglementat expres în Codul civil anterior menționat, a fost recunoscut atât în literatura de specialitate, cât și în jurisprudența română.

*Secțiunea II****Necesitatea apariției unui nou Cod civil***

Noul Cod civil, devenit realitate normativă ca urmare a adoptării sale prin Legea nr. 287/2009, pune în operă o reformă de profunzime a sistemului juridic românesc. Instrument modern de reglementare a aspectelor fundamentale ale existenței individuale și sociale, noul Cod civil valorifică experiența reformelor recente în domeniul dreptului civil realizate de alte state (Italia, Franța, Canada - provincia Quebec, Olanda, Spania), precum și prevederile din instrumente de drept european și internaționale. Pentru a răspunde imperativelor unui prezent dinamic, realităților vii și în continuă schimbare, sunt promovate soluții noi, sunt revizuite instituții devenite clasice, sunt puse în valoare principii recunoscute în plan internațional, dar care nu au fost încă implementate în spațiul românesc. Toate aceste elemente de noutate implică eforturi semnificative pentru punerea lor în aplicare în mod corect, unitar, coerent și sistematic.

Noul Cod civil a modificat radical concepția de ansamblu asupra materiei, optând, după modelul Codurilor civile italian, elvețian și, mai recent, olandez, pentru o concepție monistă de reglementare a raporturilor de drept privat. Pentru a respecta această perspectivă, totalitatea reglementărilor privitoare la persoane, relațiile de familie și relațiile comerciale au fost încorporate în Codul civil, diviziunea tradițională în raporturi civile și raporturi comerciale nu a mai fost menținută și au fost consacrate diferențieri de regim juridic în funcție de calitatea de profesionist, respectiv non-profesionist a celor implicați în raportul juridic obligațional. Modificarea de concepție impune adaptarea cadrului legal actual care se fundamentează pe dualitatea civil-comercial. Așadar, unitatea de aplicare a Codului civil este condiționată de capacitatea legii de punere în aplicare de a asigura reflectarea principiului monismului în ansamblul normelor în materie civilă și comercială. În același fel, fiecare Carte a noului Cod civil aduce elemente de noutate în raport cu reglementarea actuală, adaptând normele civile realităților de astăzi și tendințelor legislative reformatoare manifestate în alte sisteme de drept.

Noul Cod civil în *Cartea a III-a* „Despre bunuri”, conține un număr semnificativ de elemente de noutate a căror punere în aplicare trebuie atent pregătită. Astfel, noul Cod civil reglementează proprietatea periodică, instituie posibilitatea de dobândire prin uzucapiune tabulară a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale, stabilindu-se și condiții restrictive de aplicare în ce privește uzucapiunea extratabulară, introduce instituția fiduciei (corespondenta *trustului* în *common-law*) și consacră pentru prima dată în dreptul românesc instituția administrării bunurilor altuia. În materia cărții funciare, modificarea este radicală, noul Cod civil instituind caracterul constitutiv al înscrierii constituirilor sau strămutărilor drepturilor reale asupra imobilelor.

Această nouă perspectivă are un important impact în plan instituțional și impune abrogarea sau revizuirea unui număr substanțial de dispoziții legale care reglementează actualmente acest domeniu.

De ce un nou Cod civil ?

Intrarea în vigoare a Codului civil, reprezintă obiectivul fundamental al reformei justiției române. Importanța acestui obiectiv depășește granițele sistemului justiției, constituind un punct de cotitură nu doar pentru reforma instituțiilor dreptului și a justiției din România, ci și pentru societatea românească în ansamblul ei. Succesul implementării reformei legislative va asigura desprinderea definitivă a României de era postcomunistă a tranziției și cantonarea ireversibilă în universul de valori și instituții ale lumii euroatlantice. Această reușită este însă condiționată de consecvența, rigurozitatea și coerența demersurilor ce vor fi întreprinse în vederea pregătirii aplicării dispozițiilor legale de drept substanțial și procedural ale Codului civil. În ansamblul acestor demersuri, elaborarea, promovarea și adoptarea legilor de punere în aplicare a codului reprezintă etape de importanță și complexitate deosebite. Punerea în aplicare a Codului civil, lege fundamentală ce reglementează ansamblul raporturilor de drept privat, implică, la rândul ei, o activitate de documentare, analiză de profunzime, dar și o activitate legislativă elaborată, ale cărei principale direcții sunt:

A. Instituirea dispozițiilor tranzitorii care să realizeze trecerea de la vechea la noua reglementare

Proiectul prezentei legi de punere în aplicare a Codului civil consacră principiile general recunoscute ale dreptului tranzitoriu, neretroactivitatea legii noi și aplicarea imediată a legii noi. De asemenea, aceste principii generale sunt particularizate prin raportare la fiecare Carte a noului Cod civil, arătând modul în care acestea acționează în diferite situații speciale.

B. Asigurarea compatibilității noului Cod civil cu celelalte legi în vigoare

Proiectul de lege face primul pas în direcția compatibilizării legislației în vigoare cu prevederile noului Cod civil, realizând inventarul normelor care vor fi abrogate la data intrării sale în vigoare și propunând modificările necesare ale normelor primare, urmând ca, în aplicarea acestora, instituțiile competente să inițieze, dacă este cazul, legislație secundară (nouă sau de modificare a actelor normative secundare existente).

C. Corelarea dispozițiilor noului Cod civil, între ele, dar și între acestea și prevederile noului Cod de procedură civilă

Analiza minuțioasă a fiecărei norme a noului Cod civil prin raportare la celelalte dispoziții ale acestuia și la legislația ce va fi afectată de intrarea sa în vigoare a făcut posibilă, identificarea unor necorelări sau erori în chiar textul acestei opere legislative fundamentale. Acestea ar fi de natură să influențeze negativ aplicarea sa unitară, sistematică.

CAPITOLUL II

ORIGINEA ISTORICĂ ȘI EVOLUȚIA ACCESIUNII IMOBILIARE ARTIFICIALE

Secțiunea I

Privire istorică asupra evoluției proprietății în spațiul românesc

Întreaga Dacie cucerită a devenit proprietatea deplină a împăratului (*dominium*), transformată în *ager publicus*, ca toate provinciile ocupate în același mod (a avut loc o confiscare efectivă a teritoriilor ocupate). În această situație cetățenii romani nu puteau dobândi o proprietate imobiliară deplină, ci numai o posesiune și uzufruct. Acestei situații i s-a adus un corectiv: printr-o ficțiune juridică la cinci mari orașe s-a acordat calitatea de „sol roman”, astfel cetățenii romani au putut dobândi și un drept de proprietate imobiliară deplină, de tip roman. Dreptul de proprietate imobiliară li s-a recunoscut și peregrinilor din Dacia-romană, însă numai acelor care dobândeau *ius commercii*.

Dreptul care a guvernat raporturile între cei rămași nu putea fi decât unul roman vulgar impregnat de cutumele locale tolerate de sistemul juridic latin, la fel ca în perioada stăpânirii romane.

• Originea dreptului cutumiar românesc

a. Teoria originii tracice a dreptului cutumiar românesc

S-a susținut că dreptul trac stă la baza dreptului nostru consuetudinar; argumente: proprietatea devălmașă, dreptul de *protimisis*, testamentul, moștenirea, răspunderea colectivă, cojurătorii, raptul în vederea căsătoriei.

b. Teoria originii latine a dreptului cutumiar românesc