

## ACCESIUNEA IMOBILIARĂ ARTIFICIALĂ ȘI ÎMBOGĂȚIREA FĂRĂ JUSTĂ CAUZĂ

[Notă asupra Deciziei nr. 159/2020 a Înaltei Curți de Casație și Justiție,  
secția I civilă, în două posibile citiri]



*Av. Mihail C. BARBU*

### **Abstract**

*The analysis starts from Decision no. 159/2020 of the High Court of Cassation and Justice of Romania, Civil Section I, presented in a summary, which we read in two ways and which we see as a weak or brilliant decision.*

*At the punctual and natural reading (from the beginning to the end and by reference to the data of the case) of the decision, we formulate several criticisms of the court's reasoning. We assign the first two sections of the article to this analysis, which starts from the data of the case in search of the correct solution for that case.*

*The reading of the decision, however, in the light of its result, applied mainly to legal reasoning, reveals that the court broke some patterns grounded in previous doctrine and jurisprudence and used this case as a means to innovate. We dealt with this reading in sections 3-6 of the analysis in which we started from the result proposed by High Court of Cassation and Justice and we checked its legal reasoning, detaching us from a strict reporting to the concrete data of the case. The analysis goes through the verification of the moment of birth of the property right of the land owner over the work and reaches the means available to the author of the building. We are seeking actions by the author of the building based on the provisions on accession or enrichment without just cause.*

*Finally, we support the opening of the High Court of Cassation and Justice and propose to reanalyze the possibility for the builder to formulate, in the realm of accession, effective clarifying actions.*

**Keywords:** *accession, artificial real estate accession, unjust enrichment, building permit, warrant, precarious holder, tortious civil liability, subsidiary character, moment of birth of the right, procedural means, means available to the author of the building, actions of the author of the building, exercise the right of option, applications based on the provisions on accession, application based on enrichment without just cause, effective clarifying applications.*

## I. Datele speței și motivarea instanței

Analiza de față pornește de la Decizia nr. 159 din 23 ianuarie 2020 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, secția I civilă<sup>1</sup>, pe care Înalta Curte de Casație și Justiție (abreviată, în continuare, ÎCCJ) a evidențiat-o și printr-o prelucrare rezumată pe site-ul propriu<sup>2</sup> și pe care o redăm mai jos într-o formă restrânsă<sup>3</sup>.

„Examinând decizia recurată prin prisma criticilor formulate, Înalta Curte constată că recursul declarat de recurentul-reclamant A. este fondat, astfel că urmează a fi admis, a se casa decizia recurată, cu trimiterea cauzei spre rejudecare instanței de apel pentru considerentele ce succedă:

În cauză, instanțele de fond au reținut că *pe fondul unor relații cordiale între părți, pârâții au permis reclamantului edificarea unei construcții în curtea imobilului pe care îl au în proprietate, situat în București, (...) că reclamantul a fost mandatat de proprietarii terenului pentru a angaja persoane calificate pentru proiectarea construcției și pentru a obține autorizațiile și avizele necesare, reclamantul fiind cel care a avansat costurile obținerii acestora. Materialele de construire și contravaloarea manoperei au fost suportate tot de reclamant, pârâții necontribuind cu vreo sumă. (...).*

Prin cererea dedusă judecății, reclamantul a solicitat să se dispună obligarea pârâților la plata către acesta a sumei de 205.471 lei, reprezentând contravaloarea construcției ridicate în București, edificată cu acordul pârâților pe terenul proprietatea acestora, fiind invocate în drept dispozițiile art. 1345 și urm. Cod civil.

Cererea de chemare în judecată a fost respinsă ca neîntemeiată, întrucât s-a apreciat că *„până în momentul în care proprietarii terenului (intimații-pârâți) nu invocă dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției în temeiul accesiunii, din punct de vedere juridic (iar nu faptic) patrimoniul intimaților-pârâți nu s-a mărit, nefiind astfel îndeplinită în cauză prima dintre condițiile materiale ale acțiunii în restituire”*.

Așadar, instanțele anterioare au considerat că nu este întrunită condiția de a exista o îmbogățire a pârâților întrucât aceștia nu și-au mărit, din punct de vedere juridic, patrimoniul cu dreptul de proprietate asupra construcției edificate de reclamant.

Înalta Curte reține că, în speță, condițiile materiale ale intentării acțiunii în restituire prezintă o importanță majoră deoarece prin intermediul acestora se poate determina o mai bună identificare a raportului juridic obligațional, iar prima cerință apreciată ca neîndeplinită de către instanțele anterioare se referă la inexistența unei

<sup>1</sup> <http://www.scj.ro/1093/Detalii-jurisprudenta?customQuery%5B0%5D.Key=id&customQuery%5B0%5D.Value=158844>, vizitat în 16.01.2021.

<sup>2</sup> <http://www.scj.ro/1093/Detalii-jurisprudenta?customQuery%5B0%5D.Key=id&customQuery%5B0%5D.Value=169544>, vizitat ultima dată în 29.01.2021.

<sup>3</sup> Pentru ușurința parcurgerii, am scos preambulul hotărârii, începând prezentarea de la motivarea ÎCCJ. Evidențierile înclinate sunt cele pe care le-a făcut ÎCCJ în prelucrarea deciziei pentru rezumarea sa pe site-ul propriu, iar acestora le-am adăugat evidențierea îngroșată a textelor considerate mai relevante în analiza de față.

îmbogățiri a unei persoane (pârâții acțiunii), prin mărirea patrimoniului sau prin dobândirea unui bun, a unei sume de bani sau a unei creanțe sau chiar prin diminuarea pasivului patrimonial.

Potrivit art. 1.345 C. civ., „*cel care, în mod neimputabil, s-a îmbogățit fără justă cauză în detrimentul altuia este obligat la restituire, în măsura pierderii patrimoniale suferite de cealaltă persoană, dar fără a fi ținut dincolo de limita propriei sale îmbogățiri*”.

Din conținutul acestei dispoziții legale se desprind următoarele condiții materiale ale acțiunii în restituire: să existe o îmbogățire a pârâtului; să existe o pierdere patrimonială suferită de reclamant; între îmbogățirea pârâtului și pierderea patrimonială suferită de reclamant să existe o legătură directă.

Dispozițiile art. 1.346 C. civ. prevăd că *îmbogățirea este justificată atunci când rezultă din executarea unei obligații valabile; din neexercitarea de către cel păgubit a unui drept contra celui îmbogățit sau dintr-un act îndeplinit de cel păgubit în interesul său personal și exclusiv, pe riscul său ori, după caz, cu intenția de a gratifica; conform art. 1.347 C. civ., restituirea nu este datorată decât dacă îmbogățirea subzistă la data sesizării instanței.*

Având în vedere aceste dispoziții, precum și cele ale art. 1.348 C. civ., potrivit cărora *cererea de restituire nu poate fi admisă, dacă cel prejudiciat are dreptul la o altă acțiune pentru a obține ceea ce îi este datorat*, rezultă că, în plus față de condițiile enunțate anterior, se mai desprind și următoarele condiții juridice ale acțiunii în restituire: îmbogățirea și pierderea patrimonială corespunzătoare să fie lipsite de o cauză justă, adică de un temei juridic care să le justifice; îmbogățitul să fie de bună-credință; reclamantul să nu aibă la dispoziție o altă acțiune în justiție pentru realizarea dreptului său de creanță împotriva pârâtului.

Prevederile legale anterior enunțate **nu fac însă deosebire între îmbogățirea din punct de vedere *faptic* și îmbogățirea din punct de vedere *juridic***, fiind însă suficient, pentru aplicarea lor, a se dovedi că patrimoniul pârâților s-a majorat, în detrimentul patrimoniului reclamantului, prin realizarea construcției în cauză, așadar prin încorporarea materialelor de construcție în terenul proprietatea pârâților.

În speța de față, **în mod greșit s-a apreciat că până la momentul invocării accesiunii de către proprietarul terenului, constructorul are deschisă numai calea unei acțiuni în constatare fie a calității sale de constructor de bună sau rea-credință, fără a se putea stabili și întinderea drepturilor ce decurg din această calitate, fie a dreptului său de proprietate rezolubilă asupra lucrării.**

Sub acest aspect se constată că, raportat la situația de fapt pe care a reținut-o, instanța de apel a aplicat greșit dispozițiile art. 581 C. civ., referitoare la lucrările autonome cu caracter durabil efectuate cu bună-credință, conform căruia, în cazul în care autorul lucrării autonome cu caracter durabil asupra imobilului altuia este de bună-credință, proprietarul imobilului are drept de a opta *să ceară instanței să dispună înscrierea sa în cartea funciară ca proprietar al lucrării, plățind, la alegerea sa,*

autorului lucrării fie valoarea materialelor și a manoperei, fie sporul de valoare adus imobilului prin efectuarea lucrării; sau să ceară obligarea autorului lucrării să cumpere imobilul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă lucrarea nu s-ar fi efectuat.

Art. 586 C. civ. stabilește că autorul lucrării este de bună-credință dacă se întemeiază fie pe cuprinsul cărții funciare în care, la data realizării lucrării, era înscris ca proprietar al imobilului, fie pe un mod de dobândire nesupus înscrierii în cartea funciară, dacă, în ambele cazuri, nu rezulta din cartea funciară și nu a cunoscut pe nicio altă cale viciul titlului său.

Or, în speța de față, ca situație de fapt, nu s-a reținut de către instanțele anterioare că reclamantul ar fi edificat construcția crezând eronat că este proprietarul terenului, ci în baza acordului cu adevăratul proprietar.

De asemenea, recurentul nu poate fi considerat nici constructor de rea-credință, întrucât o astfel de calitate o are exclusiv cel care, știind că nu este proprietarul terenului, edifică o construcție pe acesta, înfrângând obligația de a nu aduce atingere dreptului de proprietate aparținând altei persoane, iar acordul proprietarului terenului îl scoate deci din sfera noțiunii de „rea-credință”.

Trebuie observat că art. 577 C. civ. reglementează cadrul general al accesiunii, iar, potrivit lui, construcțiile, plantațiile și orice alte lucrări efectuate asupra unui imobil, denumite în continuare lucrări, revin proprietarului aceluși imobil dacă prin lege sau act juridic nu se prevede altfel.

O dispoziție esențială este și cea conținută în alin. (2) al aceluiași articol, care statuează că **dreptul de proprietate asupra lucrării se naște în favoarea proprietarului imobilului din momentul începerii lucrării, pe măsura realizării ei, dacă prin lege sau act juridic nu se prevede altfel.**

În speță, reclamantul a invocat dispozițiile legale ce reglementează îmbogățirea fără justă cauză prin raportare la faptul că acesta a suportat costurile aferente realizării unei construcții pe terenul proprietatea pârâților, cu acordul acestora, astfel că instanța de judecată astfel investită cu soluționarea cererii trebuia să analizeze acțiunea în limitele investirii, potrivit art. 1.345 C. civ., cu verificarea semnificației și valorii juridice a poziției pârâților corelativă perioadei în care s-a procedat la încorporarea efectivă a materialelor în clădire.

**În condițiile în care îmbogățirea pârâților s-a creat în temeiul accesiunii imobiliare asupra construcției proprietatea lor, pe terenul acestora, pe seama patrimoniului reclamantului care a avansat costurile necesare edificării ei, trebuie observat că legea atribuie în patrimoniul proprietarului terenului dreptul de proprietate asupra construcției chiar din momentul începerii lucrării, pe măsura realizării ei și nu de abia din momentul invocării accesiunii de către proprietarul terenului, așa cum susține instanța de apel.**

În realitate, așa cum susține recurentul, acțiunea promovată în cauză presupune acordarea despăgubirilor pentru îmbogățirea fără justă cauză, intimații beneficiind de o mărire a patrimoniului, în defavoarea recurentului, care și-a micșorat patrimoniul, prin suportarea costurilor unor materiale și ale manoperei unor lucrări care nu au intrat în proprietatea lui.

Față de considerentele mai sus arătate, observând că sunt incidente dispozițiile art. 488 pct. 8 C. pr. civ., deoarece instanța de apel a aplicat greșit dispozițiile privind îmbogățirea fără justă cauză, în temeiul art. 497 C. pr. civ., Înalta Curte a casat hotărârea recurată și a trimis cauza, spre rejudecare, instanței de apel.

Cu această ocazie, va fi verificată și întrunirea celorlalte condiții cerute de lege pentru admisibilitatea unei acțiuni în restituire ce are ca temei îmbogățirea fără justă cauză, astfel cum s-a solicitat prin cererea de chemare în judecată, inclusiv se va cuantifica, în măsura în care sunt întrunite cerințele prevăzute de art. 1345 C. civ., contravaloarea pierderii patrimoniale suferite de reclamant, fără ca pârâții să fie ținuți dincolo de limita propriei lor îmbogățiri.

Speța a fost rezumată pe site-ul ÎCCJ sub titlul „**Edificarea unei construcții cu acordul proprietarului terenului. Îmbogățire fără just temei. Acțiune în restituire. Condiții**”, iar în rezumat se arată că „*Din conținutul dispozițiilor art. 1345 Cod civil se desprind următoarele condiții materiale ale acțiunii în restituire: să existe o îmbogățire a pârâtului; să existe o pierdere patrimonială suferită de reclamant; între îmbogățirea pârâtului și pierderea patrimonială suferită de reclamant să existe o legătură directă. Totodată, având în vedere prevederile art. 1346, art. 1347, precum și cele ale art. 1348 Cod civil, rezultă că, în plus față de cerințele enunțate, se mai desprind și următoarele condiții juridice ale acțiunii în restituire: îmbogățirea și pierderea patrimonială corespunzătoare să fie lipsite de o cauză justă, adică de un temei juridic care să le justifice; îmbogățitul să fie de bună-credință; reclamantul să nu aibă la dispoziție o altă acțiune în justiție pentru realizarea dreptului său de creanță împotriva pârâtului. Prevederile legale enunțate nu fac deosebire între îmbogățirea din punct de vedere faptic și îmbogățirea din punct de vedere juridic, fiind însă suficient, pentru aplicarea lor, a se dovedi că patrimoniul pârâtului s-a majorat, în detrimentul patrimoniului reclamantului, prin realizarea construcției, așadar, prin încorporarea materialelor de construcție în terenul proprietatea pârâtului. În atare situație, reclamantul poate invoca dispozițiile legale ce reglementează îmbogățirea fără justă cauză prin raportare la faptul că a suportat costurile aferente realizării construcției pe terenul proprietatea pârâtului, cu acordul acestuia, neputându-se susține că până la momentul invocării accesii de către proprietarul terenului, constructorul are deschisă numai calea unei acțiuni în constatare fie a calității sale de constructor de bună sau rea-credință, fără a se putea stabili și întinderea drepturilor ce decurg din această calitate, fie a dreptului său de proprietate rezolubilă asupra lucrării*” (s.n.).

## II. Analiza principalelor probleme de drept pe care le ridică decizia anterioară

Văd două moduri de a citi această hotărâre, care fac hotărârea să pară ori slabă, ori genială. ÎCCJ încurcă lucrurile ori le descurcă într-un mod genial.

La citirea/analiza punctuală și firească (de la început către sfârșit și prin raportare la datele speței) a deciziei, pe care au făcut-o și cei care s-au ocupat de

prelucrarea/rezumarea ei pe site-ul ÎCCJ, sunt posibile mai multe critici ale raționamentului instanței. Primele două puncte de mai jos le aloc acestei analize prin care pornesc de la datele speței în căutarea soluției corecte pentru acel caz.

Citirea deciziei însă, prin prisma rezultatului său, aplicată cu precădere asupra raționamentului juridic, relevă însă că instanța a spart niște șabloane împământenite în doctrina și jurisprudența anterioară și a folosit speța aceasta ca mijloc pentru a inova. De această citire ne vom ocupa la punctele 3-6 ale prezentei analizei, în care plecăm de la rezultatul propus de ÎCCJ și îi verificăm raționamentul juridic, detașându-ne de o raportare strictă la datele concrete ale speței.

### 1. Situația de fapt<sup>4</sup> relevă raporturi juridice multiple

Din situația de fapt se observă că cel care a construit fusese mandatat de către proprietarul terenului să obțină autorizarea pentru construire și avizele necesare în vederea construirii, prin urmare, înțelegem, conform art. 2.009 C. civ., că aceste demersuri s-au făcut pe seama proprietarului terenului. Nu ni se dau date dacă cel care a construit a fost mandatat și pentru realizarea construcției, dar e clar că autorizația de construire, inclusiv proiectul și celelalte documentații, au fost emise pe numele proprietarului terenului care era mandant. Dacă autorizația de construire s-a emis pe numele proprietarului terenului și constructorul a pus-o în aplicare e clar că avea cunoștință de faptul că ceea ce construiește se va recepționa pe numele proprietarului terenului.

Rezultă că avem cel puțin trei tipuri de raporturi, diferențiate după fazele de lucru și implicațiile acestora, respectiv raporturi din faza obținerii autorizațiilor, apoi raporturi juridice privind dobândirea materialelor din faza realizării efective a construcției și în sfârșit raporturi privind punerea în lucrare a materialelor (manopera). În acest context, consider, în contra celor reținute de ÎCCJ, că **fiecare din aceste raporturi va trebui să-și găsească rezolvarea proprie**, neputând fi pus totul sub spectrul reglementărilor din materia îmbogățirii fără justă cauză.

a) Raporturile juridice din faza obținerii autorizațiilor sunt guvernate de regulile mandatului, iar desocotirea ar trebui să se facă potrivit dispozițiilor art. 2.009 și urm. C. civ.

b) Cu privire la celelalte raporturi, neavând toate datele cu privire la conținutul mandatului inițial (referit de ÎCCJ), putem avea în vedere doar posibile rezolvări.

Dat fiind faptul că autorizațiile de construire s-au emis pe numele proprietarului terenului, așa cum am considerat mai sus, rezultă că realizarea efectivă a lucrărilor de construire s-a făcut cunoscând că la final procesul-verbal de recepție se va întocmi tot pe numele proprietarului terenului. Constructorul nu a fost practic în niciun moment în situația în care să aibă credința că ceea ce realizează va intra la final în

---

<sup>4</sup> Stabilirea corectă a situației de fapt este extrem de importantă pentru că în funcție de aceasta se stabilește norma de drept aplicabilă.

proprietatea sa (decât dacă i s-a promis o operațiune juridică distinctă în acest sens). În acest context, realizarea lucrării va putea fi analizată:

- tot pe baza regulilor mandatului (*pentru cazul în care constructorul a fost mandatat să se ocupe și de realizarea construcției autorizate; în cazul în care nu a respectat autorizația de construire emisă va răspunde pentru îndeplinirea necorespunzătoare a mandatului, însă din speță pare că nu s-a invocat nerespectarea autorizației de construire*) sau

- pe baza accesiunii ce se aplică lucrărilor efectuate de un detentor precar, conform art. 597 C. civ. [*pentru cazul în care constructorul nu a fost mandatat să se ocupe de construcție, ci s-a manifestat în stăpânirea asupra terenului, pe care o presupune realizarea unei construcții, doar cu îngăduința proprietarului, pe tărâmul art. 918 alin. (1) lit. d) teza finală C. civ.*].

Nu sunt condiții să apreciem că raporturile s-ar rezolva pe baza gestiunii de afaceri, dat fiind faptul că din datele speței rezultă că proprietarul terenului nu era străin de faptul că se construiește pe terenul său și nici nu era în imposibilitatea de a desemna un mandatar (art. 1.330 C. civ.).

Nu e exclusă însă posibilitatea ca raporturile să fie rezolvate pe baza răspunderii civile delictuale (sau chiar penale), dacă proprietarul terenului a profitat de naivitatea constructorului și l-a lăsat să construiască înșelându-l că-i va lăsa/transmite proprietatea construcției.

c) La fel raporturile cu privire la procurarea materialelor ar putea fi guvernate:

- de regulile mandatului (*în cazul în care constructorul a fost mandatat și să cumpere materiale*),

- de regulile privind accesiunea ce se aplică detentorului precar (*în cazul în care constructorul a realizat lucrarea tot ca detentor precar*) sau

- de regulile privind accesiunea ce se aplică lucrării realizate de proprietarul imobilului cu materialele altuia, potrivit art. 580 C. civ. (*în cazul în care constructorul a fost mandatat să realizeze lucrarea, dar a folosit materiale proprii sau pe care le-a achiziționat în nume propriu*); ar putea fi un astfel de caz inclusiv atunci când constructorul a primit mandat să supravegheze realizarea sau să realizeze lucrările, dar el, fără a aștepta furnizarea materialelor de către proprietarul imobilului, a demarat lucrările cu materiale proprii.

Apare astfel ca extrem de importantă **clarificarea raporturilor dintre proprietarul terenului și constructor (inclusiv dacă autorul lucrării a respectat autorizația de construire și reglementările privind executarea lucrărilor), cu mențiunea că acestea pot fi văzute etapizat ca supuse unor reglementări diferite.**

ÎCCJ a reținut în mod corect importanța majoră a identificării raportului juridic obligațional, dar a lăsat senzația că toată speța trebuie supusă unei singure materii de drept (*direcționând analiza spre verificarea condițiilor îmbogățirii fără justă cauză*<sup>5</sup>), deși

<sup>5</sup> E posibil (ceea ce nu rezultă însă expres nici din rezumatul făcut pe site-ul propriu), ca ÎCCJ în pronunțarea soluției să fi avut în vedere doar preliminar o raportare strictă la temeiul de drept invocat (*deși ar putea fi făcută o analiză a acesteia din perspectiva art. 22 C. pr. civ., care însă excedează prezentei analize*

în mod corect aici vedem mai multe raporturi, care trebuie foarte bine clarificate înainte de a li se aplica norma de drept.

## 2. Accesiunea imobiliară artificială și îmbogățirea fără justă cauză

ÎCCJ reține că îmbogățirea proprietarului terenului s-a creat în temeiul accesiunii imobiliare, deși accesiunea imobiliară artificială și îmbogățirea fără justă cauză nu pot coexista (în aceeași perioadă de timp) asupra acelorași raporturi.

a) Imposibilitatea coexistenței vine din aceea că, potrivit art. 1.348 C. civ. indicat și anterior, îmbogățirea fără justă cauză este o instituție ce poate fi invocată **numai cu caracter subsidiar**. Dacă raporturile sunt guvernate de regulile accesiunii imobiliare artificiale atunci orice îmbogățire se va soluționa conform regulilor accesiunii.

Prin urmare, în cauză trebuie verificat mai întâi dacă nu sunt aplicabile raportului juridic alte instituții care să rezolve problema, iar dacă în cauză sunt aplicabile în concret dispozițiile din materia accesiunii (sau din alte materii indicate de mine anterior) nu se mai poate invoca cu privire la acele raporturi și îmbogățirea fără justă cauză pe baza art. 1.345-1.348 C. civ.

Chestiunea a fost în mod corect rezolvată de ÎCCJ într-o altă decizie de speță<sup>6</sup>, unde se aveau însă în vedere dispozițiile cu privire la accesiune ale Codului civil din 1864, când a arătat că **o acțiune nu se poate întemeia atât pe principiul îmbogățirii fără justă cauză cât și pe dispozițiile din materia accesiunii, și asta întrucât dispozițiile din materia accesiunii imobiliare artificiale includ principiul îmbogățirii fără justă cauză**<sup>7</sup>.

b) ÎCCJ pare a confunda cazurile de accesiune imobiliară artificială atunci când le raportează la situația din speță. ÎCCJ a reținut în mod corect că în speță nu ne aflăm nici în ipoteza lucrărilor autonome efectuate cu bună-credință asupra terenului altuia (art. 581 C. civ.) și nici direct în ipoteza lucrărilor autonome efectuate cu rea-credință asupra terenului altuia (art. 582 C. civ.), întrucât constructorul nu a avut niciodată un titlu în baza căruia să se fi considerat proprietarul terenului pe care a construit și nici nu a avut, conform art. 586 C. civ., vreun drept care, potrivit legii, să-i permită, realizând o lucrare pe terenul altuia, să se considere proprietarul acesteia. Constatând că cel care a construit nu se încadrează direct nici la lucrări realizate pe terenul altuia cu bună-credință nici la cel care a efectuat lucrări cu rea-credință, ÎCCJ se duce pe varianta rezolvării pe temeiul răspunderii pentru îmbogățirea fără justă cauză.

---

și spațiului alocat) și atunci în analiza de după casare, dacă se va ajunge la concluzia că anumite raporturi dintre părți (sau toate) sunt reglementate de alte dispoziții de drept decât cele privind îmbogățirea fără justă cauză, acțiunea să fie respinsă în parte (sau în totalitate) pe baza caracterului subsidiar al îmbogățirii fără justă cauză (art. 1.348 C. civ.).

<sup>6</sup> ÎCCJ, Secția I civilă, decizia nr. 1332 din 26 iunie 2019, <https://www.scj.ro/1093/Detail-jurisprudenta?customQuery%5B0%5D.Key=id&customQuery%5B0%5D.Value=158462>.

<sup>7</sup> De altfel, principiul îmbogățirii fără justă cauză, urmărind reconstituirea echilibrului, este inclus în toate reglementările speciale. Considerăm că acesta este și motivul pentru care el se aplică singular doar în subsidiar.



În realitate, mai există două cazuri de accesiune imobiliară artificială aplicabile și lucrărilor autonome, prevăzute de art. 577 alin. (2) și art. 580 C. civ., constând în accesiunea lucrării realizate de proprietarul terenului cu materialele sale și accesiunea lucrării realizate pe terenul său cu materialele altuia.

Or, în condițiile în care constructorul era mandatarul proprietarului terenului acest ultim tip de accesiune a construcției (realizată de mandatarul constructor pe terenul pârâților cu materialele constructorului) pare din datele pe care ni le dă speța ca fiind cel care ar fi trebuit să stea la baza soluționării cauzei. În această ipoteză, deși nu aveam o situație de la art. 581-582 C. civ., **eram în situația în care proprietarul terenului a realizat prin mandatar pe terenul său o construcție cu materialele altuia (ale mandatarului)** – caz de accesiune imobiliară din art. 577 și art. 580 C. civ. – și atunci pentru obținerea autorizațiilor și realizarea lucrării proprietarul terenului și constructorul se desocoteau conform regulilor mandatului, iar în privința materialelor încorporate proprietarul lor (aici constructorul) avea dreptul, conform art. 580 C. civ., la contravaloarea materialelor, precum și la repararea, în condițiile legii, a oricăror alte prejudicii cauzate.

Prin urmare, dacă raporturile puteau fi soluționate pe baza mandatului și accesiunii nu se mai impunea apelarea la dispozițiile din materia îmbogățirii fără justă cauză.

### 3. Momentul nașterii dreptului de proprietate al proprietarului terenului asupra lucrării

În a doua citire a deciziei, observăm că ÎCCJ reține, bazându-se în principal pe art. 577 alin. (2) C. civ., că dreptul de proprietate asupra construcției se naște în patrimoniul proprietarului terenului pe măsura realizării ei, neconsiderând relevant sub acest aspect momentul invocării accesiunii.

Totuși, la o privire atentă, art. 577 alin. (2) C. civ. nu are în vedere expres toate cazurile de accesiune imobiliară artificială, ci doar accesiunea lucrărilor realizate de proprietarul imobilului cu materialele sale sau cu materialele altuia. În speța analizată, din perspectiva noastră cel mai probabil suntem în această ultimă situație și atunci în mod corect s-ar fi aplicat aceste dispoziții.

Însă, întrucât ÎCCJ nu credea că se află în această situație de fapt (ci pornea în analiza sa de la accesiunea din art. 581-582 C. civ.), decizia sa apare mai degrabă ca favorabilă interpretării potrivit căreia **dreptul de proprietate asupra construcției se naște în patrimoniul proprietarului terenului pe măsura edificării, ca o regulă generală aplicabilă tuturor cazurilor de accesiune imobiliară artificială.**

Chestiunea pornește de la faptul că art. 577 alin. (2) C. civ. face referire expresă doar la accesiunea lucrărilor realizate de proprietarul imobilului cu materialele sale sau cu materialele altuia, fiind fără dubiu că în aceste cazuri dreptul de proprietate asupra lucrării se naște în patrimoniul proprietarului terenului, ca regulă, din momentul începerii lucrării, pe măsura realizării ei.

În celelalte cazuri de accesiune imobiliară artificială, opiniile cu privire la aplicabilitatea regulii generale s-au împărțit<sup>8</sup> după ce legiuitorul a modificat Codul civil prin Legea nr. 71/2011 (abreviată, în continuare, LPA), iar lucrurile s-au complicat și mai mult după modificările operate în art. 58 LPA.

Din perspectiva noastră, de la regula generală a dobândirii lucrării de către proprietarul terenului din art. 577 alin. (1) C. civ. se permite excepție în teza finală doar dacă „prin lege sau act juridic nu se prevede altfel”, de unde înțelegem că regula operează și atunci când legea o prevede expres [*cum e cazul art. 577 alin. (2) C. civ.*] și atunci când nu o exclude (*după primele dezbateri pe această temă, a venit art. 58 alin. (2) LPA și a îndepărtat regula și din ipotezele în care proprietarul imobilului are un drept de opțiune*). Apoi, în materia accesiunii imobiliare artificiale, legiuitorul vorbește permanent de „proprietarul imobilului”, deși terenul și construcția sunt amândouă imobile, nevorbind despre proprietarul construcției, ci constructorului îi spune mereu „autorul lucrării”, prin urmare, de aici se poate vedea o opțiune a legiuitorului spre regula că singurul proprietar recunoscut de dispozițiile din materia accesiunii este proprietarul terenului<sup>9</sup>.

Se vede practic că sunt două viziuni asupra accesiunii (*una a redactorului Codului civil și una a redactorului LPA*). În acest context tulbure încă în mișcare, pornim în observarea mijloacelor juridice de acțiune recunoscute autorului lucrării.

---

<sup>8</sup> Unii autori (G. Boroi, M.-N. Pivniceru, B. Nazat, C.A. Angheliescu, în G. Boroi și colectivul, *Fișe de drept civil*, Ed. Hamangiu, București, 2018, p. 436. În același sens, a se vedea G. Boroi, C.A. Angheliescu, B. Nazat, *Curs de drept civil. Drepturi reale principale*, Ed. Hamangiu, București, 2013, p. 267), în contextul interpretării istorice (*limitarea efectului la aceste tipuri ale accesiunii făcându-se prin modificarea intervenită prin art. 83 pct. 5 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Codului civil*), au susținut interpretarea că, în alte cazuri de accesiune imobiliară artificială decât cele indicate expres în art. 577 alin. (2) C. civ., dreptul de proprietate asupra lucrării se dobândește de către proprietarul terenului doar din momentul înscrierii sale în cartea funciară ca proprietar al construcției (urmare a exercitării acestui drept). S-a motivat că „dreptul de proprietate cu privire la lucrarea autonomă cu caracter durabil se dobândește de către proprietarul imobilului din momentul înscrierii în cartea funciară [astfel cum rezultă din interpretarea sistematică a art. 557 alin. (1) și (4), art. 581 lit. a), art. 582 alin. (1) lit. a), art. 589, art. 590 alin. (1), art. 885 alin. (1) și art. 887 alin. (1) C. civ., ultimul interpretat per a contrario]”. (G. Boroi, M.M. Pivniceru, B. Nazat, C.A. Angheliescu, în G. Boroi și colectivul, *op.cit.*, p. 436). Alți autori (E. Chelaru în Fl.A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei și colectivul, *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, Ed. C.H. Beck, București, 2014, p. 600) au încercat să mențină linia inițială a Codului civil în orice chestiune nu era prevăzută ca excepție. Alți autori, consideră că „dispozițiile art. 577 alin. (2) Cod civil constituie regula în materie”, dar subliniază că de la această regulă „art. 581 și art. 582 NCC, privite ca norme speciale, derogă” (P. Perju în M.M. Pivniceru (coord.), *Codul civil annotat. Volumul III. Art. 535-952. Despre bunuri*, Ed. Hamangiu, București, 2013, p. 89).

<sup>9</sup> În doctrină s-a considerat însă că folosirea referinței de proprietar al imobilului vine de la dorința de a acoperi prin dispozițiile accesiunii lucrările efectuate asupra unor clădiri (F. Morozan în C.T. Ungureanu și colectivul, *Noul Cod civil. Comentarii, doctrină și jurisprudență. Volumul I. Art. 1-952*, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 866, unde citează și din V. Stoica, *Drept civil. Drepturi reale principale*, Ed. C.H. Beck, București, 2009, p. 321).

#### 4. Considerații generale despre mijloacele aflate la îndemâna autorului lucrării

ÎCCJ susține că „în mod greșit s-a apreciat că până la momentul invocării accesiei de către proprietarul terenului, constructorul are deschisă numai calea unei acțiuni în constatare fie a calității sale de constructor de bună sau rea-credință, fără a se putea stabili și întinderea drepturilor ce decurg din această calitate, fie a dreptului său de proprietate rezolubilă asupra lucrării”, iar noi suntem de acord cu această concluzie, pentru că trebuie permis constructorului să-și complinească prejudiciul produs prin suportarea costurilor construcției.

Problema este că această apreciere respinsă nu este nouă, ci ea este doar preluată de instanțele de fond dintr-o doctrină statornicită în care se folosește exact formularea reținută de ele<sup>10</sup>.

ÎCCJ spune clar în decizia analizată aici că e greșit a considera că autorul lucrării nu are decât calea unei acțiuni în constatare a calității sale de autor sau a dreptului de proprietate rezolubilă<sup>11</sup>, iar dacă ne oprim la acest considerent, trebuie să ne apucăm să căutăm ce alt mijloc de acțiune are constructorul. ÎCCJ constată că există o îmbogățire, găsește acțiunea bazată pe îmbogățirea fără justă cauză, dar are modestia genială de a pune în sarcina instanței de apel să fie „verificată și întrunirea celorlalte condiții cerute de lege pentru admisibilitatea unei acțiuni în restituire ce are ca temei îmbogățirea fără justă cauză”<sup>12</sup> (între care se află și condiția generată de caracterul subsidiar al acțiunii, pe care a și invocat-o anterior, respectiv „reclamantul să nu aibă la dispoziție o altă acțiune în justiție pentru realizarea dreptului său de creanță împotriva pârâtului”).

Schimbând ordinea stabilită de ÎCCJ, dacă autorul lucrării poate face mai mult decât simplele acțiuni în constatare a unor calități/drepturi afectate, atunci, în primul rând, căutăm să rezolvăm problema pe tărâmul accesiei (pct. 5 de mai jos). Dacă nu găsim pentru autorul lucrării vreun mijloc procedural de a-și reabilita patrimoniul afectat de suportarea costurilor lucrării pe tărâmul accesiei, în final ne îndreptăm către acțiunea bazată pe îmbogățirea fără justă cauză indicată de ÎCCJ (pct. 6 de mai jos).

#### 5. Acțiuni ale autorului lucrării întemeiate pe dispozițiile cu privire la accesione

Îndeobște se recunoaște că raporturile de accesione pot fi clarificate doar de proprietarul imobilului și atunci constructorul prins în astfel de raporturi nu are altă cale de ieșire decât cea pe care i-o oferă acum ÎCCJ prin ieșirea din instituția accesiei și intrarea pe tărâmul îmbogățirii fără justă cauză. În acest context, formularea

<sup>10</sup> G. Boroi, M.-N. Pivniceru, B. Nazat, C.A. Angheliescu, în G. Boroi și colectivul, *Fișe de drept civil*, Ed. Hamangiu, București, 2018, p. 438.

<sup>11</sup> Ideea de proprietate rezolubilă a constructorului este proprie interpretării că proprietarul imobilului nu devine proprietar pe măsura realizării lucrării.

<sup>12</sup> Ultimul paragraf din considerentele deciziei.

instanței supreme că „îmbogățirea pârâților s-a creat în temeiul accesii imobiliare asupra construcției lor” trebuie citită ca transmitând faptul că îmbogățirea pârâților s-a creat în temeiul **reglementării** accesii imobiliare, care prin caracterul său ermetic nu-i permite autorului lucrării să acționeze. Deci nu accesii imobiliară a generat îmbogățirea fără justă cauză ce și-ar găsi rezolvare în afara accesii, ci **modul** în care este reglementată accesii imobiliară în interpretarea de până acum. Putem astfel vorbi în mod cert de o îmbogățire a proprietarului imobilului **pe perioada dintre realizarea construcției și exercitarea dreptului de opțiune**.

Întrucât și dreptul de opțiune al proprietarului imobilului se supune condițiilor buneii-credințe și necesității exercitării rezonabile, conform art. 14-15 C. civ., considerăm, în contra opiniei consacrate care se fundamentează pe practica anterioară a ÎCCJ<sup>13</sup>, că **ar trebui îngăduite acțiuni prin care proprietarul terenului să poată fi obligat să aleagă**, neputându-se aprecia că prin aceasta i se afectează dreptul de opțiune. Există și un interes general de transparență a raporturilor juridice care generează necesitatea limitării situațiilor incerte (*nimeni nu are interesul ca o situație incertă să fie prelungită, pentru că un terț s-ar putea întemeia defectuos pe dreptul de proprietate rezolubilă ce se dă constructorului până la momentul opțiunii și să genereze alte încălcări de drepturi sau prejudicii*).

Prin urmare, în acest interval, ar fi oportun să se recunoască autorului lucrării dreptul de a intenta o acțiune pe tărâmul accesii prin care să-și reabiliteze patrimoniul [cum ar fi o acțiune bazată pe *obligația* proprietarului imobilului de a-și exercita cu bună-credință dreptul de a opta sau o acțiune în constituire de drepturi ori (în concepția care vorbește despre o proprietate rezolubilă a constructorului) o acțiune în constatare interogatorie sau provocatorie, prin care să fie provocat proprietarul terenului să opteze].

## 6. Acțiunea autorului lucrării întemeiată pe îmbogățirea fără justă cauză

Dacă însă nu i se recunoaște autorului lucrării dreptul de a acționa așa cum am arătat mai sus, atunci ÎCCJ îi recunoaște acum dreptul de a apela la îmbogățirea fără justă cauză. Recunoașterea posibilității de a ieși de pe tărâmul accesii și a apela la instituția îmbogățirii fără justă cauză se bazează pe faptul că autorul lucrării suferă o pierdere la momentul construirii, iar până la momentul clarificării raporturilor pe baza accesii nu are cum să-și repare această pierdere<sup>14</sup>.

Altfel spus, dacă raporturile sunt guvernate de dispozițiile din materia accesii, însă acestea nu pot fi puse în mișcare decât de proprietarul terenului, atunci constructorul, neputând formula nicio acțiune care să-i complinească pierderea din

<sup>13</sup> G. Boroi, M.-N. Pivniceru, B. Nazat, C.A. Angheliescu, în G. Boroi și colectivul, *Fișe de drept civil*, Ed. Hamangiu, București, 2018, p. 437. Notă la decizii contrare ale instanței supreme anterioare anului 1979, în G. Boroi, Octavia Spineanu-Matei, *Codul de procedură civilă adnotat*, Ed. Hamangiu, București, 2011, p. 225.

<sup>14</sup> Bineînțeles că, dacă îmbogățirea s-a făcut în mod imputabil prin săvârșirea unei fapte ilicite, atunci se ajunge prioritar la răspunderea civilă delictuală.

patrimoniu (pentru că a i se constata calitatea în care a construit sau un eventual drept de proprietate rezolubilă nu sunt decât etape ale unui demers ce rămâne incert, proprietarul terenului având în continuare opțiuni diverse de acționare), rămâne cu singura soluție de acțiune pe temeiul îmbogățirii fără justă cauză. Evident că o despăgubire pe tărâmul îmbogățirii fără justă cauză ar fi și ea provizorie (durând doar până la momentul la care proprietarul terenului va utiliza dreptul de opțiune din materia accesii), însă ar fi o despăgubire care ar atinge două roluri esențiale, respectiv *a*) ar acoperi o pierdere (cel puțin în parte) și *b*) ar stimula proprietarul terenului să opteze. **Dacă ÎCCJ a observat că raporturile juridice se rezolvă pe tărâmul accesii, dar că cel care a construit nu are acțiuni cu efecte directe patrimoniale în această materie, atunci deschiderea ușii îmbogățirii fără justă cauză apare ca fiind una utilă.**

ÎCCJ nu recunoaște constructorului vreo acțiune prin care să-și recupereze paguba în materia accesii (prin obligarea proprietarului terenului să-și exercite dreptul de opțiune) și atunci îi deschide inovator/salvator calea unei acțiuni pe temeiul îmbogățirii fără justă cauză.

### III. Concluzii

Analiza de mai sus ne pune în situația de a spune că suntem în fața unei decizii criticabile prin raportare la datele speței, dar geniale din perspectiva deschiderii pe care o oferă asupra mijloacelor judiciare permise constructorului.

Se sparge șablonul care limita constructorul, fie el chiar de bună-credință, la a întreprinde acțiuni prin care să-și restaureze patrimoniul. Susținem deschiderea ÎCCJ, care recunoaște constructorului din materia accesii posibilitatea de a intenta o acțiune bazată pe îmbogățirea fără justă cauză pe perioada dintre realizarea construcției și exercitarea dreptului la opțiune al proprietarului imobilului, dacă se verifică și îndeplinirea caracterului subsidiar al acestei proceduri.

Profitând de deschiderea ÎCCJ (care sparge șablonul imposibilității constructorului de a formula alte acțiuni decât de constatare a calității de autor sau a unui drept de proprietate rezolubilă), mergem mai departe și considerăm că ar trebui reanalizată și posibilitatea constructorului de a formula, pe tărâmul accesii, acțiuni clarificatoare eficiente.