

INSTITUȚIA JURIDICĂ A ACCESIUNII IMOBILIARE ARTIFICIALE

Victoria TABUNSCIC

Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului, DIC-2205M, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru, Universitatea Tehnică a Moldovei, Chișinău, Republica Moldova

Autorul corespondent: Victoria Tabunscic, victoriatabunscic@gmail.com

Îndrumătorul/coordonatorul științific: **Tatiana STAHI**, dr., conf. univ, UTM

Rezumat. Problema accesiei imobiliare artificiale, adică a mecanismului dobândirii dreptului de proprietate a dat naștere la controverse în ultimele decenii. Această problemă a existenței a două bunuri cu proprietari diferiți, însoțită de soluția dobândirii dreptului de proprietate de către unul dintre ei s-a impus cu tenacitate încă din dreptul roman, fiind preluată și dezvoltată ulterior în dreptul românesc și dreptul autohton, dar și în dreptul altor state. Studiul va analiza noțiunea accesiei imobiliare artificiale din perspectivă istorică și evolutivă prin prisma principiului atribuirii dreptului de proprietate asupra lucrării uneia dintre cele două părți cu interese contrare și sublinierea elementelor de noutate din actualul Cod civil și va trata problematica accesiei prin prisma regulilor juridice descrise de legislația civilă a Republicii Moldova precum și din perspectiva unei abordări comparative (Franța, Spania, Italia) pentru a înțelege modificările produse asupra ipotezelor accesiei și soluțiile aplicabile în cazul invocării accesiei.

Cuvinte cheie: *accesiune imobiliară artificială, drept de proprietate, bun imobil, proprietar, buna-credință.*

Introducere

Accesiunea imobiliară artificială reprezintă o modalitate de dobândire a proprietății, descrisă în art. 521 al Codului civil al Republicii Moldova [1]. Doctrina a consacrat accesiei ca o modalitate originară întrucât dreptul de proprietate se naște direct în patrimoniul titularului spre deosebire de contractul de vânzare-cumpărare sau donație care presupune un transfer juridic între persoane diferite. Doctrina a oferit diferite definiții accesiei imobiliare artificiale ca instituție juridică de sine stătătoare. Elementele definitorii comune, avute în vedere de specialiști, urmăresc atât fenomenul încorporării materiale, cât și existența a două bunuri, unul mai important față de celălalt. Cele două elemente sunt însoțite de un al treilea element, respectiv condiția existenței unor proprietari mai deosebiți [2, p. 23; 3, p. 377]. În doctrină, s-a susținut că atribuirea proprietății asupra noului bun apărut unei singure persoane reprezintă o necesitate practică din considerentul că separarea bunurilor este, deseori, un proces greu, chiar imposibil, care determină deteriorarea majoră a bunului separat. În aceste condiții, atribuirea proprietății unui singur titular dinte cei doi este soluția optimă [4, p. 23].

Natura juridică a accesiei imobiliare artificiale

Este corect să punctăm faptul că niciodată nu se va naște un drept de accesie ori de câte ori vorbim de o alipire simplă a două bunuri care aparțin diferitor proprietari, deoarece fiecare proprietar are posibilitatea legală să ceară separarea acestui lucru al său. La fel, menținem ideea că nu este incident mecanismul accesiei în cazul în care este posibilă separarea unui bun accesoriu de un bun principal, fie el construcție sau teren.

Cunoscută și sub denumire de încorporațiune, accesiei imobiliare artificiale înseamnă unirea unui bun imobil cu o construcție sau o plantație efectuată asupra acestui bun imobil. Ca urmare a accesiei imobiliare artificiale, proprietarul imobilului are vocația de a deveni proprietar și asupra construcției și a plantației [5, p. 417].

Autorul V. Stoica menționează că, dreptul de accesiune trebuie calificat ca un „*drept potestativ prin prisma dreptului de opțiune pe care îl are proprietarul acestui imobilului raportat la variantele care sunt prevăzute de legislația civilă și consecințele care sunt produse de acesta*” [6, p. 297]. Suntem de acord cu această calificare în ipoteza accesiunii imobiliare artificiale pentru că proprietarul imobilului este singurul care poate să decidă asupra opțiunii alese, fără a putea fi constrâns cumva de autorul lucrării [7, p. 229].

Mai mult decât atât, CC al RM reglementează, expres, dreptul de opțiune al proprietarul imobilului, în art. 521, și anume „*în toate cazurile în care accesiunea imobiliară artificială presupune exercitarea unui drept de opțiune*” [1].

Deci, dreptul de accesiune are, din punct de vedere a conținutului său juridic, o prerogativă de alegere care acționează în dublu sens, și anume atât cu privire la momentul producerii efectului achizitiv, cât și în privința variantelor puse la dispoziție de către legislație [7, p. 339].

Accesiunea imobiliară artificială permite dobândirea proprietății prin constituirea dreptului direct în patrimoniul propriu, adică nu presupune o transmitere a dreptului de proprietate de la o persoană la alta, prevăzută de art. 521 din CC al RM [1]. Accesiunea imobiliară funcționează asemănător uzucapiunii. Astfel, accesiunea imobiliară presupune nașterea unui drept de proprietate fie asupra unui bun nou format, sau se extinde obiectul dreptului de proprietate.

Deci, spus altfel, dobândirea are loc de drept, indiferent de voința proprietarului solului și fără a fi nevoie de o convenție între terț și proprietar asupra indemnizației. În legislația autohtonă, art. 465, alin. (1) CC al RM stipulează dobândirea drepturilor reale asupra bunurilor imobile, și anume „*dacă legea nu prevede altfel, drepturile reale asupra bunurilor imobile se constituie, se transmit, se grevează cu alte drepturi reale numai prin înregistrare în registrul bunurilor imobile, pe baza actului sau faptului care întemeiază înregistrarea în condițiile legii*” [1].

Indiscutabil este faptul că, după invocarea accesiunii, între autorul lucrării și proprietarul imobilului se naște un raport juridic obligațional. Constructorul are calitatea de creditor, iar proprietarul terenului de debitor.

Însă, este foarte important să menționăm faptul că există o perioadă între nașterea dreptului de accesiune imobiliară și apariția dreptului de proprietate a proprietarului imobilului, care poate să fi mai scurtă sau mai lungă. Întrebarea este, ce se va întâmpla în perioada aceasta cu drepturile de care dispun autorul lucrării și proprietarul bunului imobil.

Deci, până la momentul producerii accesiunii imobiliare artificiale, constructorul are un drept de proprietate revocabilă. Se menționează că vorbim aici despre o proprietate revocabilă atipică pentru că ea se naște dintr-un fapt juridic, și nu dintr-un act juridic. În acest sens, autoarea A. Vrâncean menționează că, *între cele două momente, imobilul este în posesia unei persoane diferite de adevăratul proprietar*” [4, p. 69].

Clasificarea accesiunii imobiliare artificiale

1. *Accesiunea imobiliară artificială prin realizarea lucrării cu materialele altuia.* Acest tip de accesiune imobiliară artificială presupune faptul că proprietarul a efectuat o lucrare asupra propriului imobil utilizând materialele altei persoane. Potrivit art. 521 alin. (2) din Codul Civil al RM, într-o asemenea situație proprietarul imobilului nu poate fi obligat la desființarea construcției [1]. El nu poate fi obligat nici la restituirea materialelor întrebuițate. Cu toate acestea, pe tărâmul îmbogățirii fără justă cauză, proprietarul materialelor are dreptul să obțină contravaloarea materialelor și repararea oricăror altor prejudicii cauzate.

Prin materiale, înțelegem doar acele bunuri mobile care servesc la ridicarea construcției, plantațiilor sau lucrărilor (ciment, cărămidă), doar cele care sunt incorporabile în bunul imobil [8, p. 161]. *Accesiunea lucrărilor cu caracter durabil realizate prin materiale proprii asupra unui imobil străin.* În CC al RM, situația lucrărilor asupra unui imobil străin este reglementată în art. 521 alin. (4) CC al RM. Din punct de vedere a soluțiilor oferite de legiuitor, tratamentul juridic al *bunei-credințe* este diferit de cel aplicabil constructorului de *rea-credință*.

Deci, în cazul relei-credințe, proprietarul bunului imobil poate alege între păstrarea lucrării și obligarea de ridicare a lucrării. În cazul în care decizia instanței de judecată impune a doua soluție ca urmare a alegerii proprietarului, atunci dărâmarea lucrării trebuie făcută de către autor, cu resursele financiare proprii. Iar, dacă este probată buna-credința, proprietarul bunului imobil nu va putea cere ridicarea construcției sau lucrărilor efectuate [9, p. 164], astfel proprietarul lucrării va fi obligat să-l despăgubească pe autor fie cu valoarea materialelor, fie cu valoarea adăugată a bunului imobil. *Situația lucrărilor realizate parțial asupra terenurilor vecine.* Conform art. 521 alin. (6) CC al RM, *în cazul în care construcția este ridicată în parte pe terenul constructorului și în parte pe un teren învecinat, proprietarul vecin poate dobândi proprietatea asupra întregii construcții, plătind constructorului o despăgubire, numai dacă cel puțin 1/2 din suprafața construită se află pe terenul său. În acest caz, el va dobândi și un drept de suprafață asupra terenului aferent pe toată durata de existență a construcției. Despăgubirea trebuie să acopere valoarea materialelor și costul muncii, precum și contravaloarea folosinței terenului aferent* [1]. S-a considerat că această soluție, oricât de gravă, este, totuși, preferabilă aplicării dispozițiilor care reglementează accesiunea imobiliară artificială.

Concluzii.

Multiplele înțelesuri ale accesiunii imobiliare au în comun un element esențial, și anume relația dintre proprietarul bunului imobil și autorul lucrării, care sunt părți cu interese diferite. Sunt foarte rare cazurile în care aceste părți ajung la un numitor comun și încheie un contract, de cele mai multe ori se ajunge în instanța de judecată pentru a soluționa diferendele apărute.

Chiar dacă, este vorba despre o instituție cu aplicabilitate relativ restrânsă, instituția accesiunii imobiliare artificiale s-a dezvoltat în mod natural urmând, în principal, elementele directe care au fost conturate în jurisprudență și toate elementele novatoare din codul civil sunt binevenite și au reușit să modernizeze instituția accesiunii imobiliare artificiale. Astfel, s-au configurat careva soluții mai flexibile, în acord cu exigențele vieții sociale. În acest context o novație a CC al RM este alin. (8) al art. 521 și anume faptul că *titularul dreptului de suprafață va avea, în caz de accesiune, în mod corespunzător, drepturile și obligațiile reglementate pentru proprietarul terenului, dacă nu s-a prevăzut altfel în momentul constituirii dreptului de suprafață.*

Referințe

- [1] Codul Civil al Republicii Moldova: nr. 1107-XV din 6.06. 2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 82-86/661 din 22.06.2002.
- [2] A. PENA, *Accesiunea artificiala imobiliara*. București: Universul juridic, 2022.
- [3] C. BÎRSAN, *Drept civil. Drepturile reale principale*. București: Hamangiu, 2017.
- [4] A. VRÂNCEANU, *Accesiunea imobiliară artificială în lumina noului Cod civil*. București: Hamangiu, 2023.
- [5] C. Bîrsan, *Drept Civil. Drepturile reale principale*. București: Hamangiu, 2020.
- [6] V. STOICA, *Drept civil. Drepturi reale principale*. București: C. H. Beck, 2017.
- [7] V. STOICA, *Drept civil. Drepturile reale principale*. București: C.H. Beck, 2021.
- [8] O. UNGUREANU, C. MUNTEANU, *Tratat de drept civil. Bunurile. Drepturile reale principale*. București: Hamangiu, 2008.
- [9] A. DUȚU, *Patrimoniul și drepturile reale principale*. București: Universul Juridic, 2018.