

Adelina Vrâncianu

**Accesiunea imobiliară
artificială**

în lumina noului Cod civil

Editura
Stamangiu
2023

CUPRINS

INTRODUCERE	1
TITLUL I. UNITATEA MODALITĂȚII DE REZOLVARE A CONFLICTULUI DE INTERESE DINTRE CEI DOI PROPRIETARI	9
Capitolul I. Originea istorică și evoluția accesiunii	9
<i>Secțiunea I. Dreptul roman</i>	9
<i>Secțiunea a II-a. Vechiul drept românesc</i>	12
<i>Secțiunea a III-a. Codul civil din 1864</i>	15
<i>Secțiunea a IV-a. Codul civil actual</i>	19
Capitolul al II-lea. Elementele definitorii ale accesiunii	23
<i>Secțiunea I. Reperele generale extrase din definiția accesiunii</i>	23
<i>Secțiunea a II-a. Locul accesiunii în Codul civil</i>	29
<i>Secțiunea a III-a. Legătura de accesoriețate specifică accesiunii</i>	31
<i>Secțiunea a IV-a. Cazurile de inaplicabilitate a accesiunii</i>	33
<i>Secțiunea a V-a. Dispozițiile tranzitorii din cuprinsul Legii nr. 71/2011</i>	38
Capitolul al III-lea. Mecanismul de funcționare al accesiunii	40
<i>Secțiunea I. Faptul juridic al alipirii sau încorporării</i>	40
<i>Secțiunea a II-a. Accesiunea ca drept de accesione</i>	44
§1. Natura juridică a dreptului de accesione	44
§2. Conținutul dreptului potestativ de accesione	47
§3. Exercițarea dreptului de accesione	49
<i>Secțiunea a III-a. Dobândirea dreptului de proprietate</i>	54
§1. Concepția impusă de vechea reglementare	54
§2. Reglementarea noului Cod civil	56
§3. Calificarea drepturilor proprietarului imobilului și autorului lucrării	60
Capitolul al IV-lea. Explicarea noțiunilor specifice accesiunii	65
<i>Secțiunea I. Categoriile de lucrări conform noului Cod civil</i>	65
§1. Concepția asupra lucrărilor în vechiul Cod civil	65

§2. Lucrările autonome _____	67
§3. Lucrările adăugate _____	69
§4. Lucrări cu caracter durabil sau provizoriu _____	70
§5. Consecințele stabilirii categoriei de lucrări _____	71
<i>Secțiunea a II-a. Buna-credință versus reaua-credință a autorului lucrării _____</i>	73
§1. Percepția asupra noțiunilor în vechea reglementare _____	73
§2. Semnificația termenilor în contextul art. 586 C. civ. _____	78
§3. Momentul existenței bunei-credințe _____	83
§4. Presumpția de bună-credință _____	85
<i>Secțiunea a III-a. Presumpțiile de proprietate _____</i>	88
§1. Accesiunea prin prisma prezumpțiilor relative _____	88
§2. Răsturnarea prezumpțiilor de proprietate _____	90

TITLUL AL II-LEA. ACTUALITATEA SOLUȚIEI PROPUSE DE CODUL CIVIL ÎN PRIVINȚA ACCESIUNII _____ 95

Capitolul I. Realizarea lucrării cu materialele altuia asupra imobilului propriu sau asupra unui imobil străin _____ 95

<i>Secțiunea I. Ipoteza clasică a accesiunii imobiliare artificiale _____</i>	96
<i>Secțiunea a II-a. Aplicabilitatea art. 937 C. civ. _____</i>	98
<i>Secțiunea a III-a. Obligația restituirii contravalorii materialelor _____</i>	100
<i>Secțiunea a IV-a. Perspectiva codurilor civile străine _____</i>	103
<i>Secțiunea a V-a. Realizarea lucrării asupra imobilului altuia cu materiale străine _____</i>	105

Capitolul al II-lea. Accesiunea lucrărilor cu caracter durabil realizate prin materiale proprii asupra unui imobil străin _____ 109

<i>Secțiunea I. Situația lucrărilor autonome realizate de autorul de bună-credință sau cu rea-credință _____</i>	109
§1. Considerente generale _____	109
§2. Exercițarea dreptului de accesione în sens pozitiv _____	112
2.1. Cazul autorului de bună-credință _____	112
2.2. Cazul autorului de rea-credință _____	114
§3. Obligarea autorului la cumpărarea imobilului _____	116
§4. Obligația autorului de a desființa lucrarea _____	118

§5. Observații cu privire la soluțiile propuse de legiuitor	122
5.1. Perspectiva diversificării soluțiilor	122
5.2. Perspectiva autorului de rea-credință	126
§6. Perspectivă comparată asupra ipotezei	129
<i>Secțiunea a II-a. Situația lucrărilor adăugate realizate de autorul de bună-credință sau cu rea-credință</i>	134
§1. Specificitatea lucrărilor adăugate	134
§2. Lucrările necesare	135
§3. Lucrările utile	138
3.1. Perspectiva autorului de bună-credință	138
3.2. Perspectiva autorului de rea-credință	141
§4. Lucrările voluptuare	143
<i>Secțiunea a III-a. Considerente privind soluțiile stabilite de legiuitor</i>	145
<i>Secțiunea a IV-a. Detalii privind obligația de a cumpăra imobilul</i>	150
Capitolul al III-lea. Regimul juridic al lucrărilor realizate de proprietar cu materialele sale	153
<i>Secțiunea I. Scurte considerente cu privire la noua ipoteză a accesiunii</i>	153
<i>Secțiunea a II-a. Tendințe contrare generate de falsa ipoteză</i>	156
<i>Secțiunea a III-a. Corelarea regimului juridic al accesiunii cu prevederile Legii nr. 50/1991</i>	160
<i>Secțiunea a IV-a. Elemente de drept procesual privind acțiunea în constatare</i>	167
<i>Secțiunea a V-a. Operațiunea de desființare a lucrărilor</i>	174
TITLUL AL III-LEA. ELEMENTELE DE NOUȚATE ÎN CODUL CIVIL PRIVIND ACCESIUNEA	179
Capitolul I. Situația lucrărilor realizate parțial asupra terenului vecinului	179
<i>Secțiunea I. Evoluția ipotezei lucrărilor realizate cu depășirea hotarului</i>	180
<i>Secțiunea a II-a. Soluția coproprietății oferită de legiuitor</i>	183

<i>Secțiunea a III-a. Linii directe valabile pentru Codul civil din 1864</i>	186
<i>Secțiunea a IV-a. Accesiunea și grănițuirea</i>	187
<i>Secțiunea a V-a. Incidența regulilor de bună-vecinătate și abuzul de drept</i>	190
<i>Secțiunea a VI-a. Diversitatea regulilor în materie</i>	193
Capitolul al II-lea. Cazurile speciale de accesione	198
<i>Secțiunea I. Ipoteza titularului dreptului real care invocă accesionea</i>	198
<i>Secțiunea a II-a. Ipoteza în care titularul dreptului real este autorul lucrării autonome</i>	201
<i>Secțiunea a III-a. Ipoteza titularului dreptului real care este autorul lucrării adăugate</i>	205
<i>Secțiunea a IV-a. Accesiunea și detentorul precar</i>	209
Capitolul al III-lea. Consecințele exercitării dreptului de accesione	214
<i>Secțiunea I. Posibilitatea autorului de a ridica materialele</i>	214
<i>Secțiunea a II-a. Nașterea unui drept de creanță</i>	219
§1. Temeiul juridic al dreptului de creanță	220
§2. Modalitățile de indemnizare descrise de Codul civil	223
§3. Momentul alegerii realizate de proprietarul imobilului	226
§4. Identificarea debitorului obligației	230
§5. Modalitatea de executare a obligației de către debitor	233
§6. Competența instanțelor judecătorești	235
§7. Prescripția extinctivă în privința dreptului de creanță	239
<i>Secțiunea a III-a. Considerente privind pasivitatea proprietarului</i>	242
<i>Secțiunea a IV-a. Obligația de despăgubire în materia accesunii</i>	247
<i>Secțiunea a V-a. Dreptul de ipotecă legală conform Codului civil</i>	251
§1. Autorul de bună-credință și beneficiile legale	251
§2. Dreptul de ipotecă și retenția	253

§3. Situația constructorului care a constituit un drept de ipotecă asupra construcției _____	258
§4. Dreptul de ipotecă al titularului imobilului _____	259
§5. Perspectiva comparată asupra dreptului de ipotecă legală _____	260
<i>Secțiunea a VI-a. Uzucapiunea, modalitate de blocare a mecanismului accesunii</i> _____	262

TITLUL AL IV-LEA. CORELAREA STRÂNSĂ ÎNTRE ACCESIUNE ȘI INSTITUȚII CONEXE _____ 267

Capitolul I. Accesiunea și superficia, două noțiuni antagonice _____ 267

<i>Secțiunea I. Considerente generale privind accesiunea și superficia</i> _____	268
<i>Secțiunea a II-a. Modalitatea renunțării exprimate de proprietar în favoarea constructorului</i> _____	270
<i>Secțiunea a III-a. Cesiunea dreptului de a invoca accesiunea</i> _____	274
<i>Secțiunea a IV-a. Efectele încetării superficiei</i> _____	276

Capitolul al II-lea. Accesiunea și cartea funciară _____ 283

<i>Secțiunea I. Elemente generale privind înscrierea în cartea funciară</i> _____	283
<i>Secțiunea a II-a. Intabularea proprietății asupra lucrării în registrul național</i> _____	286
<i>Secțiunea a III-a. Înscrierea provizorie a drepturilor obținute asupra lucrării</i> _____	288
<i>Secțiunea a IV-a. Notarea posesiei în cartea funciară</i> _____	292
<i>Secțiunea a V-a. Măsurile de executare silită privind lucrările</i> _____	295

Capitolul al III-lea. Accesiunea prin raportare la materia contractelor speciale și a moștenirii _____ 298

<i>Secțiunea I. Efectele acțiunii în revendicare</i> _____	298
<i>Secțiunea II-a. Efectele actelor juridice</i> _____	301
§1. Contractul de vânzare _____	301
1.1. Cazul evicțiunii totale sau parțiale _____	302

1.2. Situația vânzării bunului altuia și a vânzării cu opțiune de răscumpărare _____	305
1.3. Promisiunea de vânzare/cumpărare _____	307
1.4. Aplicabilitatea teoriei proprietarului aparent _____	309
1.5. Coproprietatea forțată și proprietatea periodică _____	311
§2. Locațiunea în multiplele variante _____	314
2.1. Articolul 1823 C. civ., dispoziție cu caracter general _____	314
2.2. Situația îmbunătățirilor efectuate de chiriași _____	319
2.3. Situația împrumutului de folosință (comodatul) _____	322
2.4. Cazul contractului de arendă _____	325
§3. Contractul de antrepriză și alte tipuri de contracte _____	326
§4. Elementele specifice donațiilor _____	330
§5. Efectele deschiderii moștenirii din perspectiva accesiunii _____	333
<i>Secțiunea a III-a. Abuz de folosință _____</i>	<i>337</i>
<i>Secțiunea a IV-a. Modalități de restituire a cheltuielilor privitoare la bun _____</i>	<i>339</i>
<i>Secțiunea a V-a. Extinderea ipotecii prin accesiune _____</i>	<i>342</i>
<i>Secțiunea a VI-a. Reconstituirea dreptului de proprietate privată asupra imobilelor _____</i>	<i>347</i>
<i>Secțiunea a VII-a. Varietatea soluțiilor cu privire la lucrările adăugate _____</i>	<i>352</i>
CONCLUZII _____	357
BIBLIOGRAFIE _____	363