

**Adelina Vrâncianu**

**Accesiunea imobiliară  
artificială**

în lumina noului Cod civil

*Editura*  
**Stamangiu**  
**2023**

## **Capitolul al III-lea. Regimul juridic al lucrărilor realizate de proprietar cu materialele sale**

Articolul 577 alin. (2) C. civ. stabilește că, dacă titularul imobilului edifică o lucrare asupra unui teren sau alt imobil, cu materialele sale, atunci lucrările vor reveni în proprietate acestuia pe măsura încorporării materialelor în imobil, în lipsa unor dispoziții contrare.

Astfel cum rezultă din prevederile articolului deja menționat, la o primă lectură, legiuitorul a introdus în materia accesiunii în Codul civil din 2009, modificat prin Legea nr. 71/2011, o nouă variantă, cea a realizării lucrărilor cu materialele proprii asupra imobilului proprietatea sa (Secțiunea I).

Cu privire la această ipoteză, vom sublinia tendințele contrare generate de jurisprudență (Secțiunea a II-a), corelarea regimului juridic al accesiunii cu prevederile Legii nr. 50/1991 (Secțiunea a III-a), elementele de drept procesual privind acțiunea în constatare (Secțiunea a IV-a), precum și elementele specifice operațiunii de desființare a lucrărilor (Secțiunea a V-a).

### ***Secțiunea I. Scurte considerente cu privire la noua ipoteză a accesiunii***

Prin modificarea adusă art. 577 alin. (2) C. civ. de Legea nr. 71/2011, legiuitorul a introdus, la nivelul accesiunii, ipoteza dobândirii proprietății, prin accesione, când lucrarea este realizată de titularul imobilului cu propriile sale materii prime.

Varianta inițială a articolului impunea, cu caracter general, un principiu în privința dobândirii proprietății, respectiv „dreptul de proprietate asupra lucrării se naște în favoarea proprietarului imobilului din perioada de început a lucrării, dacă prin lege sau act juridic nu se prevede altfel”.

Raportat la definiția clasică a accesiunii, considerăm că teza I alin. (2) al art. 577 C. civ. nu poate constitui o ipoteză a accesiunii imobiliare artificiale, întrucât reprezintă o formă de exercitare a dreptului de dispoziție de către proprietarul imobilului. Astfel, prerogativa dispoziției materiale conferă proprietarului posibilitatea ca, el însuși sau prin intermediul unei alte persoane, să modifice forma lucrului, să transforme, să distrugă sau să consume substanța acesteia.

De exemplu, proprietarul unei case poate să îi facă adăugiri, să o modifice sau să o demoleze<sup>[1]</sup>. Acest drept de dispoziție materială asupra imobilului este supus regulilor speciale în materia amenajării teritoriului și urbanismului și, implicit, a regulilor privind obținerea autorizației de construcție.

Totodată, invocăm și dispozițiile art. 559 alin. (2) C. civ., care permite titularului imobilului să efectueze, deasupra sau în subsolul terenului, toate lucrările de care are nevoie sau pe care le consideră necesare pentru a spori valoarea economică a acestuia.

În aceste condiții, introducerea acestei ipoteze în cuprinsul art. 577 C. civ. și, mai ales la capitolul din Codul civil dedicat accesiunii, este eronată și a generat, la nivelul instanțelor judecătorești, o jurisprudență neunitară și greșită din perspectiva analizării dobândirii proprietății prin accesione, în situația prezentată.

Cu precădere, ipoteza a fost folosită de către majoritatea proprietarilor de teren care au realizat construcții pe propriul teren, cu propriile materiale, însă fără autorizație de construcție, prin invocarea accesiunii în cadrul acțiunilor în constatare formulate în scopul recunoașterii dreptului de proprietate.

Finalitatea recunoașterii dreptului de proprietate asupra lucrării, prin intermediul accesiunii și a acțiunilor în constatare, a constituit intabularea dreptului de proprietate asupra construcțiilor edificate pe teren fără autorizație, fapt care nu era posibil prin utilizarea procedurii de drept comun.

În speță<sup>[2]</sup>, reclamantii au desființat construcțiile și au realizat altele fără autorizație și, pe cale de consecință, au solicitat instanțelor

---

[1] A se vedea V. STOICA, *Drepturile reale principale*, 2021, p. 104.

[2] A se vedea I.C.C.J., dec. nr. 419 din 14 februarie 2018, [www.iccj.ro](http://www.iccj.ro).

judecătorești consacrarea dreptului de proprietate dobândit în baza accesii imobiliare artificiale conform art. 577 și art. 579 C. civ.

Considerăm că, în mod just, tribunalul a respins cererea reclamanților ca neîntemeiată, reținând că nu sunt întrunite cerințele pentru constatarea dobândirii unui drept de proprietate prin accesiune. Tribunalul a constatat că nu este vorba despre accesiune imobiliară artificială, deoarece nu este vorba despre o construcție edificată de reclamanți pe un teren străin sau cu materialele altuia pe terenul lor.

În apel și în recurs, Curtea de apel și Înalta Curte au considerat că sunt incidente art. 577 și art. 579 alin. (2) C. civ. În recurs, Curtea a respins cererea și a constatat că se tinde la pronunțarea unei hotărâri judecătorești de către instanțe privind dobândirea proprietății asupra construcției prin accesiune. Astfel, asistăm la eludarea normelor privind disciplina în construcții în scopul intabulării proprietății în cartea funciară, prin încălcarea art. 37 alin. (5) din Legea nr. 50/1991.

În forma existentă la momentul deciziei emise de Înalta Curte, alin. (5) stabilea că edificiile fără autorizație legală nu se consideră finalizate și, în consecință, nu pot fi intabulate în cartea funciară<sup>[1]</sup>.

În sens contrar, Înalta Curte s-a pronunțat în Decizia nr. 3668/06.05.2005, astfel:

„Aspectele de ordin formal legate de inexistența autorizației de construcție și procesul-verbal de predare-primire nu pot obstrucționa sau limita dreptul de proprietate al reclamanților, după cum constatarea dreptului de proprietate al reclamanților nu poate avea consecințe pe planul raporturilor de natură administrativă legate de inexistența autorizației, pentru a se putea afirma că aceștia au tins pe calea acțiunii de față să eludeze prevederile art. 2 din Legea nr. 50/1990 modificată prin Legea nr. 453/2001.

Dimpotrivă, legitimarea calității lor de proprietari ai construcțiilor de pe teren ar putea, în lipsa autorizației și cu respectarea dispozi-

---

[1] Se are în vedere forma articolului, anterioară modificării acestuia prin Legea nr. 197/2016 și Legea nr. 7/2020, pentru a sublinia raționamentul corect în privința imposibilității dobândirii dreptului de proprietate asupra unor lucrări realizate fără autorizație de construire. A se vedea I.C.C.J., dec. nr. 7294 din 28 noiembrie 2012, [www.iccj.ro](http://www.iccj.ro).

țiunilor legale, să antreneze răspunderea contravențională a acestora pentru lipsa autorizației de construcție.

Pe calea expertizei efectuate în cauză s-a realizat identificarea și poziționarea construcțiilor pe teren, în privința cărora reclamanții au urmărit pe calea acțiunii în constatare să-și consolideze un drept subiectiv preexistent”.

Raportat la aceste modalități de interpretare, variate între instanțele de judecată de grad diferit, în opinia noastră, considerăm, că soluția justă este cea pronunțată de către tribunal în sensul că nu sunt întrunite cerințele pentru constatarea dobândirii unui drept de proprietate prin efectul accesunii imobiliare artificiale.

Din nou, în acest context, subliniem faptul că nu vorbim despre accesiune imobiliară artificială, deoarece nu se poartă o discuție asupra unei construcții edificate de reclamanți pe terenul altuia sau cu materialele altuia pe terenul lor, lipsind elementul de extraneitate.

De asemenea, reiterăm ideea că, prin utilizarea prezumțiilor de proprietate din materia accesunii, prevăzute de legiuitor în Codul civil, în scopul obținerii dreptului de proprietate asupra lucrărilor realizate fără respectarea dispozițiilor referitoare la autorizația de construcție, asistăm la o denaturare a sensului accesunii, consacrată încă din dreptul roman.

Dispozițiile legale nu fac referire la accesiunea imobiliară doar ca formă juridică de dobândire a proprietății, ci dispensează pe proprietarul terenului de dovada proprietății asupra construcției, în baza unei prezumții de proprietate, situație în care titularul terenului devine și titular al construcției<sup>[1]</sup>.

### ***Secțiunea a II-a. Tendințe contrare generate de falsa ipoteză***

Avem în vedere că, în cursul anului 2017, Înalta Curte a fost sesizată de către Tribunalul Dolj în scopul emiterii unei hotărâri prealabile. Problema de drept a vizat „interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 492 din Codul civil din 1864 (art. 577 din actualul Cod civil), în

---

<sup>[1]</sup> A se vedea I.C.C.J., dec. nr. 1251 din 20 septembrie 2017, [www.iccj.ro](http://www.iccj.ro).

raport cu dispozițiile art. 35 din Codul de procedură civilă, de către instanța căreia i se cere să pronunțe o hotărâre prin care să se constate dreptul de proprietate asupra unui imobil construcție, în temeiul accesiunii imobiliare artificiale și dacă admisibilitatea (sau interesul în promovarea) unei astfel de acțiuni este condiționată de parcurgerea (sau nu), de către reclamant, a procedurii prevăzute de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv de eliberarea autorizației de construire”.

Prin Decizia nr. 31/2017, Înalta Curte a respins, ca inadmisibilă, sesizarea Tribunalului Dolj și a constatat că nu sunt întrunite cerințele de admisibilitate descrise de art. 519 și art. 521 C. proc. civ. În acel moment, esențială a fost constatarea existenței a două orientări în practica instanțelor judecătorești<sup>[1]</sup>.

Ulterior, prin Decizia I.C.C.J. nr. 58 din 17.09.2018, cuprinsă în Monitorul Oficial nr. 911 din 30.10.2018, deși a respins cererea de pronunțare a unei hotărâri prealabile, Înalta Curte a arătat și dezvoltat cele două modalități de abordare a speței, respectiv:

– într-o opinie s-a considerat că acordarea dreptului de proprietate prin hotărâre judecătorească, asupra unei asemenea construcții, în temeiul accesiunii, nu este posibilă din cauza art. 37 alin. (5) din Legea nr. 50/1991 care statuează că o construcție fără autorizație nu este finalizată și nu poate fi înscrisă în cartea funciară. De asemenea, s-a considerat că prezumția de proprietate pe care este construit mecanismul accesiunii imobiliare artificiale este doar relativă și este răsturnată de dispozițiile art. 37 alin. (5) din Legea nr. 50/1991<sup>[2]</sup>.

---

[1] A se vedea I.C.C.J., dec. nr. 31/2017 de respingere, ca inadmisibilă, a sesizării formulate de Trib. Dolj, s. I civ., în Dosarul nr. 7.839/215/2015, privind pronunțarea unei hotărâri prealabile, publicată în M. Of. nr. 471 din 22 iunie 2017.

[2] A se vedea Jud. Brașov, sent. nr. 2638 din 27 martie 2019, [www.sintact.ro](http://www.sintact.ro).

În plus, prin dec. nr. 7294/26.11.2012, Înalta Curte de Casație și Justiție a stabilit că „Acțiunea reclamantei, în termenii în care aceasta a fost formulată, se referă în mod expres la constatarea unui drept de proprietate care are ca temei o construcție neautorizată prin depășirea voluntară a limitelor autorizației de construire obținută. (...) În alți termeni dobândirea ilegală a unei proprietăți nu poate fi convertită într-un titlu – pe nicio cale, inclusiv judecătorească – pentru

– a doua opinie a apreciat să recunoașterea dreptului de proprietate prin hotărâre judecătorească este posibilă întrucât prevederile art. 577 din Codul civil instituie o adevărată posibilitate de dobândire a proprietății, nu o simplă prezumție de proprietate, indiferent de prevederile Legii nr. 50/1991<sup>[1]</sup>.

În data de 9 aprilie 2019, printr-un comunicat, Înalta Curte de Casație și Justiție s-a pronunțat asupra unui recurs în interesul legii, inițiat de Curtea de Apel București, prin Decizia nr. 13 din 8 aprilie 2019.

În ceea ce privește construcțiile realizate după 1 august 2001, prin prisma dispozițiilor art. 37 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, Curtea a admis recursul în interesul legii stabilind că „lipsa autorizației de construire sau nerespectarea prevederilor acesteia, precum și lipsa procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor constituie impedimente pentru recunoașterea pe cale judiciară, în cadrul acțiunii în constatare, a dreptului de proprietate asupra unei construcții realizate de către proprietarul terenului, cu materialele proprii”.

Reținem faptul că, dacă titularul dreptului de proprietate nu poate invoca accesiuinea pentru dobândirea dreptului de proprietate asupra lucrărilor de supraetajare a unui imobil prin construirea a două noi etaje, edificate fără autorizație de construcție, nici succesorul cu titlu particular ce a dobândit terenul și construcția nelegal extinsă nu poate solicita în instanță obținerea dreptului de proprietate asupra celor două etaje prin accesiuine, având aceleași drepturi ca și autorii săi<sup>[2]</sup>.

Scopul promovării unui recurs în interesul legii, în conformitate cu art. 514-518 C. proc. civ., este asigurarea interpretării și aplicării unitare a legii de către toate instanțele judecătorești. Participanții cărora le este recunoscută calitatea procesuală au îndatorirea să ceară

---

considerentele mai sus arătate și nici nu poate asigura beneficiarului ei garanțiile legale prevăzute pentru aceasta în reglementările interne și internaționale”.

<sup>[1]</sup> A se vedea Jud. Strehaia, sent. nr. 195 din 13 martie 2019; Jud. Videle, sent. nr. 212 din 23 ianuarie 2019, [www.sintact.ro](http://www.sintact.ro); I.C.C.J., dec. nr. 3668 din 6 mai 2005, [www.iccj.ro](http://www.iccj.ro).

<sup>[2]</sup> A se vedea I.C.C.J., s. I civ., dec. nr. 578 din 23 martie 2021 în A. PENA, *op. cit.*, 2022, pp. 22-23.

Înaltei Curți de Casație și Justiție să se pronunțe asupra problemelor de drept care au fost soluționate diferit de instanțele judecătorești<sup>[1]</sup>.

Decizia Înaltei Curți a fost invocată de către instanțele judecătorești, ulterior, în cadrul litigiilor aflate în curs de soluționare privind constatarea dreptului de proprietate cu privire la lucrări realizate fără autorizație de construire<sup>[2]</sup>.

Raportat la aceasta, reclamantii au invocat faptul că Decizia pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție nu poate constitui baza pentru respingerea acțiunii, pe motiv că edificarea construcției s-a realizat anterior pronunțării acestei decizii, iar, „deși aceasta este dată în interpretarea și aplicarea unor articole ale Codului Civil, aceste dispoziții au fost și au rămas nemodificate de la adoptarea lor până la apariția deciziei Înaltei Curți, producând efecte fără impedimentele arătate în cuprinsul dispozitivului acesteia”. Mai mult, deși uzitată pe scară largă soluția judiciară a proceselor de accesiu, aceștia susțin că decizia limitează dispozițiile art. 577 și art. 579 C. civ., fără a pune la dispoziție alte soluții tranzitorii până la obținerea documentelor necesare<sup>[3]</sup>.

Raportat la aceste argumente, instanța judecătorească a concluzionat că, potrivit art. 517 alin. (4) C. proc. civ., „Dezlegarea dată problemelor de drept judecate este obligatorie de la data publicării deciziei în Monitorul Oficial al României, Partea I”.

Astfel, „instanțele investite cu o cauză în care sunt aplicabile prevederi legale ce au primit dezlegare printr-o decizie dată de instanța supremă în recurs în interesul legii, pe de o parte, nu au facultatea de a aprecia dacă aplică sau nu Decizia Înaltei Curți iar, pe de altă parte, nu au îndrituirea de a aprecia asupra corectitudinii celor statuate de instanța supremă”<sup>[4]</sup>.

---

[1] A se vedea C. Roșu, *Drept procesual civil. Partea specială*, Ed. C.H. Beck, București, 2021, p. 98.

[2] A se vedea Trib. Mureș, dec. nr. 684 din 21 mai 2019, [www.sintact.ro](http://www.sintact.ro); C.A. București, dec. nr. 247 din 17 februarie 2022, [www.sintact.ro](http://www.sintact.ro); C.A. Cluj, dec. nr. 45 din 26 ianuarie 2022, [www.sintact.ro](http://www.sintact.ro); Trib. Botoșani, dec. nr. 32 din 26 ianuarie 2022, [www.sintact.ro](http://www.sintact.ro).

[3] A se vedea Trib. Buzău, dec. nr. 496/2020 în P.-E. ISPAS, *Drepturile reale principale*, 2022, p. 108.

[4] *Ibidem*, p. 109.



„Totodată, nu are importanță când a fost edificată construcția de vreme ce la momentul la care se cere instanței să pronunțe o hotărâre prin care să constate dreptul de proprietate dobândit prin accesiune imobiliară artificială normele legale incidente, ce au generat practică neunitară, au fost interpretate de către Înalta Curte de Casație și Justiție, împrejurare ce face ca instanța investită cu soluționarea litigiului să nu poată face aplicarea lor decât în maniera în care acestea au primit dezlegare prin Decizia dată în recursul în interesul legii”<sup>[1]</sup>.

Totuși, în prezent, deși poate fi pus în discuție raționamentul Înaltei Curți prin prisma formatului actual al articolului 37 din Legea nr. 50/1991, modificată prin Legea nr. 7/2020, din punctul nostru de vedere, ipoteza discutată nu poate fi tranșată cu ajutorul prevederilor din materia accesii imobiliare artificiale.

### ***Secțiunea a III-a. Corelarea regimului juridic al accesii cu prevederile Legii nr. 50/1991***

Putem considera că, în condițiile aplicării noului Cod civil, cu privire la construcții, devin aplicabile prevederile Legii nr. 50/1991, deopotrivă imperative.

Astfel, potrivit art. 1 alin. (1) din Legea nr. 50/1991, „executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil – teren și/sau construcții – identificat prin număr cadastral (...)”.

Totodată, potrivit alin. (2), construcțiile civile, industriale sau de orice altă natură se pot edifica numai în baza autorizației de construire, emisă conform prevederilor legale. În plus, art. 3 lit. a) adaugă necesitatea documentului pentru orice fel de lucrări de construire sau modificare a clădirilor de orice fel.

Instanțele de judecată au atras atenția că oficiul de carte de funciară, în momentul existenței unei cereri cu privire la intabularea unui

---

<sup>[1]</sup> *Ibidem*, p. 110.