

**UNIVERSITATEA DIN CRAIOVA  
FACULTATEA DE DREPT ȘI ȘTIINȚE SOCIALE  
ȘCOALA DOCTORALĂ**

**REZUMATUL TEZEI DE DOCTORAT**

**CONTINUITATE ȘI NOUȚATE ÎN MATERIA  
ACCESIUNII IMOBILIARE ARTIFICIALE ÎN DREPTUL  
CIVIL ROMÂN**

**Coordonator științific:**

**Prof. univ. dr. Sevastian CERCEL**

**Doctorand:**

**PANȚOIU (PÎRVU) Adriana Ioana**

**Craiova**

**2013**

Proprietatea a fost, este și va fi o temă ce va preocupa încă mult timp individul dar și practicienii și teoreticienii din domenii precum cel economic, social, politic, juridic și, chiar, cultural.

Problemele pe care le suscită proprietatea, respectiv, dreptul de proprietate, diferă în funcție de modul în care individul se raportează la ea. Istoria ne arată că atitudinea individului față de proprietate s-a modificat de-a lungul timpului, evoluția proprietății fiind un proces ce a urmărit și urmărește în continuare evoluția individului însuși.

Aproprierea bunurilor, care s-a realizat inițial pentru satisfacerea necesităților primare, elementare, constituie una dintre premisele apariției unor necesități superioare, secundare sau chiar terțiare. Evident, pentru satisfacerea acestora, a fost nevoie de o apropiere suplimentară de bunuri.

Accesiunea apare, sub acest aspect, ca un mod inedit de dobândire a dreptului de proprietate, deoarece ea nu se produce pentru a satisface necesitățile individului. Mai degrabă, am putea spune că, în profunzimea sa, accesiunea este un mod de apărare a dreptului de proprietate. Paradoxal, în același timp, accesiunea este una dintre limitările cele mai severe aduse dreptului de proprietate.

Deși este unul dintre modurile de dobândire a dreptului de proprietate considerate clasice, reglementarea ei normativă datând încă din perioada de glorie a dreptului roman, accesiunea produce în continuare „surprize” atât teoreticienilor, cât și practicienilor, prin efectele pe care la generează.

Studiul de față nu își propune să dezvăluie toate „surprizele” pe care materia accesiunii le are de dezvăluit, însă își propune să evidențieze cât mai multe din formele în care acestea s-au manifestat de-a lungul timpului. Totodată, prezenta lucrare își propune să previzioneze unele din potențialele

„surprize” pe care materia accesiiunii, în special cea a accesiiunii imobiliare artificiale, le pregătește juriștilor, dar nu numai, ca efect al intrării în vigoare a noului Cod civil.

Accesiunea este, în viziunea multor juriști, o instituție pe cale de dispariție. Îndrăznim să-i contrazicem. Chiar dacă unele dintre formele clasice de accesiiune vor înceta să se mai producă, forme noi de accesiiune vor apărea. Accesiunea, ca mod de dobândire a dreptului de proprietate, este expresia juridică a unirii unor bunuri aparținând unor proprietari diferiți. Cum interacțiunea fizică dintre bunuri nu poate fi oprită, apreciem că nici accesiiunea, ca instituție de drept, nu poate să dispară. Atâta timp cât se recunoaște posibilitatea unirii fizice, materiale, a două bunuri aparținând unor proprietari diferiți, va exista și posibilitatea dobândirii dreptului de proprietate asupra unui bun al altuia, prin accesiiune.

Accesiunea imobiliară artificială este doar una din formele sub care se manifestă accesiiunea bunurilor. Deși nu putem spune că este și cea mai frecventă formă a accesiiunii, putem spune despre accesiiunea imobiliară artificială că este cea mai disputată, punând în conflict două importante drepturi de proprietate.

Prezentul studiu este structurat în trei părți, fiecare propunând o abordare diferită a accesiiunii imobiliare artificiale.

Prima parte a studiului își propune să evidențieze premisele istorice ale accesiiunii imobiliare artificiale, ca mod de dobândire a dreptului de proprietate. Numai parcurgând firul istoriei, credem că putem observa evoluția acesteia, prin prisma formelor pe care le-a îmbrăcat, de-a lungul timpului.

Raportându-ne la importanța pe care individul a atribuit-o diferitelor categorii de bunuri, în timp, apreciem că, inițial, cea mai des invocată formă de accesiiune a fost accesiiunea mobiliară. Bunurile mobile fiind primele pe care

individul și le-a apropiat, prima formă de accesiune pe care a remarcat-o a fost, pe cale de consecință, accesiunea mobilă, fie ea naturală, fie artificială.

În timp, bunurile imobile au căpătat o apreciere tot mai ridicată, fapt ce a condus la constatarea și reglementarea accesiunii imobiliare. Ca și accesiunea mobilă, accesiunea imobiliară s-a produs și atunci și se produce și astăzi, atât în mod natural, cât și în mod artificial, prin intervenția omului.

În prezent, apreciem că accesiunea imobiliară, în special cea artificială, încă surclasează, din punct de vedere al incidenței în practica judiciară, accesiunea mobilă. Este însă foarte posibil ca, datorită recunoașterii unor noi drepturi de proprietate, ce poartă asupra unor bunuri corporale mobile dar și asupra unor bunuri incorporale, să asistăm la o schimbare a acestui clasament și chiar la noi forme de accesiune.

Din punctul nostru de vedere, accesiunea imobiliară artificială merită în continuare studiată, deși i s-au dedicat numeroase pagini de literatură juridică. În primul rând, accesiunea imobiliară artificială prezintă încă interes practic, deoarece ea încă se mai produce. În al doilea rând, accesiunea imobiliară artificială suscită un viu interes pentru cei ce se preocupă de ocrotirea drepturilor fundamentale ale omului, între care se află și dreptul de proprietate, deoarece ea aduce în conflict două astfel de drepturi: dreptul de proprietate asupra bunului principal și dreptul de proprietate asupra bunului accesoriu.

Partea a doua a studiului își propune o analiză a reglementărilor contemporane în materie de accesiune imobiliară artificială.

Această parte prezintă, în primul rând, accesiunea sub diferitele sale accepțiuni juridice. Numai înțelegând toate valențele accesiunii, putem cunoaște pe deplin cum funcționează sau cum ar trebui să funcționeze accesiunea imobiliară artificială, ca mod de dobândire a dreptului de proprietate.

Cercetarea continuă, concentrându-se asupra accesiei ca mod de dobândire a dreptului de proprietate.

De vreme ce ne aflăm, din punct de vedere juridic, într-o perioadă de tranziție, de trecere de la „vechiul” Cod civil, la „noul” Cod civil, analiza accesiei imobiliare artificiale nu putea fi realizată decât printr-o privire comparativă a ambelor reglementări incidente în materie. Întrucât, așa cum bine s-a subliniat, „noul Cod civil, este vechiul Cod civil”<sup>1</sup>, cercetarea urmărește în paralel cele două reglementări, evidențiind punctele de „cotitură” ale noii reglementări. Cercetarea ambelor reglementări este cu atât mai importantă cu cât ele se aplică, în continuare, în paralel. Sub acest aspect, nu putea fi trecută cu vederea problema dreptului inter temporal.

Pornind de la analiza diferitelor aspecte de tehnică legislativă, am constatat o preocupare sporită a legiuitorului pentru realizarea unei reglementări detaliate, dar coerente și bine sistematizate a accesiei.

Accesiunea imobiliară artificială, prin efectele pe care le produce, este o instituție complexă. Pentru a realiza o abordare completă și coerentă a accesiei imobiliare artificiale ne-am propus o abordare sistematică a tuturor aspectelor sale, pornind de la obiect și subiecte, ajungând la mijloacele de protejare a drepturilor izvorâte din accesie.

Analiza teoretică se îmbină cu cea practică, lucrarea propunându-și să evidențieze atât dificultățile de interpretare a reglementărilor în materie, cât și pe cele de aplicare a acestora. Sub aspect teoretic, accesiunea imobiliară artificială îi provoacă pe cercetători, ca utilizând metoda logică, dar și pe cea sistematică, să identifice lacunele, neclaritățile și ambiguitățile reglementării și să propună soluții eficiente. Sub aspect practic, accesiunea imobiliară artificială

---

<sup>1</sup> V.Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, Editura C.H.beck, București, 2009, nota autorului pe coperta din spate a volumului

provoacă instanțele de judecată să își identifice pârghiile necesare pentru pronunțarea unor soluții echitabile în materie.

După o lungă perioadă în care circulația juridică a imobilelor a fost puternic afectată de reglementările emise de regimul comunist, în perioada 1945-1989, instanțele de judecată au fost nevoite să aplice cu prudență normele de drept în numeroasele litigii ce aveau ca scop dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilelor. Doctrina și jurisprudența din perioada interbelică au oferit instanțelor de judecată indicii cu privire la interpretarea și aplicarea corectă a prevederilor în materie de accesiune imobiliară artificială. Am apreciat ca fiind utilă readucerea în prim plan a unor astfel de studii și hotărâri judecătorești, care pot constitui, în continuare, surse de inspirație pentru practicieni, dar și pentru teoreticieni. Prin urmare, metoda istorică a fost utilizată și în această parte a lucrării.

Dreptul contemporan nu scapă, evident, studiului, elementele de noutate introduse prin noul Cod civil fiind prezentate atât din perspectiva doctrinei, cât și din perspectiva noastră.

Un aspect inedit al acestei părți a lucrării este includerea în studiul accesiunii imobiliare artificiale a unor norme din alte materii, cum ar fi cele din dreptul familiei sau cele de drept administrativ, din materia urbanismului.

Tot ca o noutate, ne-am propus să identificăm toate mijloacele juridice prin care pot fi apărute drepturile ce izvorăsc din accesiunea imobiliară artificială. În această parte a lucrării se îmbină aspecte de drept material, cu aspecte de drept procesual.

În partea a treia a lucrării, pentru a contura mai bine instituția accesiunii imobiliare artificiale, a fost utilizată metoda comparativă. Sunt supuse analizei principalele aspecte în materie de accesiune imobiliară artificială, din dreptul francez și din dreptul elvețian.

În finalul studiului, fiind deja conturată imaginea accesii imobiliare artificiale, sunt prezentate unele soluții pentru perfecționarea reglementării în materie. Sunt supuse atenției principalele soluțiile propuse de doctrină, la care se adaugă cele propuse de autoarea lucrării.

Cercetarea efectuată asupra accesii imobiliare artificiale putem spune că ne-a schimbat perspectiva asupra dreptului. Apreciem că dreptul poate fi privit ca o știință ce necesită, pentru un studiu optim, cunoașterea unor principii de logică dar și a unor principii matematice. La fel cum în matematică, pentru soluționarea problemelor, sunt oferite anumite formule de lucru, la fel și în drept, legiuitorul pune la îndemâna practicienilor formulele necesare pentru soluționarea problemelor juridice. Problemele ivite în materie de accesie imobiliară artificială nu pot fi corect soluționate fără o cunoaștere exactă și fără o aplicare corectă a „formulelor” normative. Necunoscutele ivite în diferitele cauze supuse judecății nu fac decât să sporească complexitatea problemelor. De asemenea, apreciem că deosebit de importantă în materia accesii imobiliare artificiale este și cunoașterea ordinii operațiilor. Fără o imagine evolutivă coerentă și corectă asupra cauzelor supuse judecății, instanțele pot cădea cu ușurință în capcana aparențelor.

Studiul de față își propune să fie un instrument util pentru identificarea corectă a datelor problemelor în materie de accesie. O dată cunoscute aceste date, prin aplicarea corectă a formulelor stabilite de legiuitor, soluțiile în materie de accesie imobiliară artificială ar putea dobândi un caracter uniform. În sens invers, atunci când, pornindu-se de la datele problemei se ajunge la soluții inechitabile, fie se pot identifica erorile survenite în aplicarea formulelor (raționamentelor), fie pot fi depistate acele formule (normele juridice) care nu mai corespund noilor cerințe sociale.

Istoria ne demonstrează că legea nu a reușit, până în prezent, să „stăvilească” comportamentul antinormativ al individului. Acest fapt se datorează atât calității inferioare, uneori, a legii, cât și refuzului individului de a se lăsa constrâns în manifestările sale, chiar dacă această constrângere este necesară, de cele mai multe ori pentru atingerea și menținerea unui echilibru între multitudinea de interese individuale și interesul general.

Consacrarea normativă a accesiunii imobiliare artificiale se înscrie în aceste tendințe generale. Deși, de mii de ani, deja, individul știe că trebuie să își protejeze dreptul de proprietate, prin recurgerea imediată la autoritățile competente, atunci când dreptul îi este încălcat, dar și că nu îi este permis să realizeze lucrări decât cu materiale ce îi aparțin, asupra propriului imobil sau asupra imobilului altuia, dar numai cu acordul acestuia din urmă, cazurile de accesiune imobiliară artificială sunt încă de actualitate.

Așa cum menționam anterior, accesiunea imobiliară poate fi privită, în opinia noastră, ca un mijloc de protejare a dreptului de proprietate. Ne susținem acest punct de vedere, pornind de la analiza faptului material al accesiunii. Proprietarul bunului considerat principal constată că bunul său a suferit, în mod involuntar, din perspectiva sa, modificări cantitative și/sau calitative, prin încorporarea unuia sau mai multor bunuri aparținând altei persoane. Cum accesiunea se produce numai în măsura în care bunurile atașate nu pot fi recuperate și reutilizate ca atare, fără a atrage pierderea sau deteriorarea severă a bunului principal, ea este un mijloc de a proteja integritatea bunurilor în cauză, cu precădere a bunului principal.

Pentru a nu fi pus în situația de a-și pierde sau de a-și vedea bunul serios deteriorat, proprietarul imobilului se poate vedea adesea nevoit să păstreze bunurile atașate, oferind unele despăgubiri în schimbul lor. Pe de altă parte, pentru a-și proteja dreptul pe care îl are asupra imobilului său, proprietarul ar



putea să înlăture bunurile încorporate în mod artificial. Această operațiune presupune însă unele cheltuieli, pe care proprietarul nu le poate pretinde decât de la cel care cu rea-credință a realizat încorporarea. În caz contrar, când încorporarea s-a realizat fără culpă din partea autorului, sprijinindu-se pe unele aparențe de legalitate, proprietarul bunului principal nu mai poate pretinde ridicarea bunurilor accesorii pe cheltuiala celui ce a realizat încorporarea. În acest fel, reglementarea oferită accesiei imobiliare artificiale asigură și protecția proprietarului bunurilor accesorii, care, deși nu mai pot fi restituite în natură, pot fi înlocuite pecuniar.

Privind accesiea imobiliară artificială ca un mod de protejare a dreptului de proprietate, putem înțelege de ce aceasta acționează și ca o limitare a dreptului de proprietate. Este binecunoscut deja faptul că dreptul de proprietate este un drept inviolabil. Mai puțin cunoscut sau poate mai puțin accesat este faptul că exercitarea dreptului de proprietate poate fi, în anumite împrejurări, limitată. În acest sens, s-a apreciat că „dacă în raportare pe verticală , adică în raporturile cu autoritățile, legiuitorul nu poate să facă nici o excepție de la principiul garantării dreptului de proprietate privată, fără a încălca legea fundamentală, în raporturile pe orizontală, adică în raporturile de drept privat, legiuitorului îi sunt îngăduite asemenea excepții, printr-o lege organică”<sup>2</sup>, așa cum este cazul accesiei imobiliare artificiale, reglementat de Codul civil.

Pus în fața unui concurs de drepturi de proprietate, cel al proprietarului bunului principal și cel al proprietarului bunului accesoriu, legiuitorul a fost nevoit să îl protejeze pe cel dintâi, în detrimentul celui de-al doilea. Apreciem că o importanță deosebită cu privire la consecințele pe care le produce accesiea imobiliară artificială, o are criteriul pe care legiuitorul decide să îl folosească în

---

<sup>2</sup> C.de Ap. Constanța, secția civilă, pentru cauze cu minori și de familie, conflicte de muncă și asigurări sociale, Decizia nr.312/C/06.06.2007, în *Decizii relevante, trimestrul II, 2007* , <http://portal.just.ro/SitePages/cautare.aspx?k=Decizia%20civil%C4%83%20nr.%20312%2FC%2F06.06.2007>, accesat în data de 03.11.2013, ora 17.51

clasificarea bunurilor, în principale și accesorii. Sub acest aspect, am constatat că legiuitorul a rămas, oarecum, constant în modul de reglementare. Este de apreciat faptul că noua reglementare, utilizând termenul de „imobil” a extins sfera bunurilor principale, incluzând în rândul acestora, atât terenurile, cât și construcțiile. Totuși, în raportul ce se naște în temeiul accesiunii între un teren și o construcție realizată asupra sa, legiuitorul acordă în continuare prioritate, sub aspectul protecției, proprietarului terenului, acesta din urmă fiind considerat bunul principal. Ca o excepție, terenul pare a fi considerat bun accesoriu în situația specială a accesiunii imobiliare artificiale reglementată de art.587 NCC, privind lucrările realizate parțial asupra imobilului autorului.

Am putea spune că una din cauzele incidenței încă în practică a accesiunii imobiliare artificiale este contextul istoric. Ne aflăm în continuare sub influența unei reglementări care a bulversat circulația juridică a terenurilor, prin scoaterea acestora din circuitul civil general dar și prin trecerea abuzivă a acestora în proprietatea statului. Deși au existat legi cu rol reparatoriu, „rănilor” produse, sub acest aspect, de regimul comunist, încă nu s-au vindecat. Așa se explică incidența frecventă a cazurilor în care autori de bună-credință au realizat și poate încă realizează lucrări asupra unor imobile care consideră că le aparțin, deși, în realitate, ele aparțin altor persoane.

O altă cauză a producerii, în continuare, a acestui fenomen, este neglijența proprietarilor de imobile. Dovedind o atitudine pasivă, chiar neglijentă în multe cazuri, cu privire la imobilele care le aparțin, acești proprietari permit unor persoane să realizeze lucrări asupra lor, chiar dacă nu au încheiat cu aceste persoane un acord în acest sens, sau, deși au încheiat un acord, el a fost încălcat.

În legătură cu acest aspect, am constatat că noul Cod civil pune capăt unei probleme, controversate, atât la nivelul doctrinei, cât și la nivelul

jurisprudenței. Noua reglementare îl exonerează pe proprietarul imobilului de orice culpă, sub aspectul pasivității sale, în cazul lucrărilor realizate de un autor de rea-credință. Un astfel de autor nu îi poate opune „proprietarului terenului pasivitatea pe care ar fi vădit-o pe durata realizării lucrărilor”. Deși art. 593 din NCC, care reglementează pasivitatea proprietarului pe durata realizării lucrărilor se referă numai la proprietarul terenului, apreciem că și proprietarul construcției, bun principal, are parte de aceeași protecție juridică.

Totuși, nici în noua reglementare pasivitate proprietarului imobilului nu este lipsită, din perspectiva noastră, de efecte juridice. Dacă, până nu de mult, autorul de bună-credință al lucrărilor putea fi asimilat unui posesor, iar autorul de rea-credință, unui detentor-precar, există indicii în noua reglementare care sugerează calitatea de proprietar asupra lucrării a autorului acesteia. Un prim indiciu în acest sens este faptul că legiuitorul menționează expres faptul că proprietatea asupra materialelor utilizate în realizarea unei lucrări nu se mai dobândește în mod instantaneu, prin încorporare. Un alt indiciu ar fi posibilitatea pe care legiuitorul o recunoaște autorului lucrării, atunci când proprietarul imobilului optează în acest sens, de a achiziționa imobilul aferent lucrării. Un argument în plus, ar fi, în opinia noastră, și posibilitatea autorului lucrării de a deveni coproprietar alături de proprietarul vecin, asupra întregului imobil rezultat, teren și lucrare. Această ipoteză se referă la situația în care lucrarea depășește limitele terenului propriu al autorului lucrării, afectând terenul proprietarului vecin.

Cea din urmă ipoteză, reglementată pentru prima dată prin noul Cod civil, ne a prilejuit supunerea spre analiză a unei situații pentru care legiuitorul nu a prevăzut o soluție. Este vorba despre conflictul de interese care se naște între proprietarul imobilului, rămas nud proprietar, prin constituirea unui drept de uz, uzufruct sau abitație, și proprietarul vecin, în situația în care titularul

dreptului real realizează o lucrare ce afectează ambele terenuri. Într-o astfel de ipoteză, atât nudului proprietar, cât și proprietarului vecin, le este recunoscut, prin lege un drept de opțiune cu privire la soarta lucrării. În mod evident, dreptul de opțiune nu poate fi exercitat concomitent de ambii titulari, ci unul dintre ei trebuie să aibă întâietate. În urmă analizei diferitelor situații ce s-ar putea naște în funcție de modul în care se exercită cele două drepturi de opțiune, am ajuns la concluzia că dreptul de opțiune ar trebui să i se acorde cu prioritate nudului proprietar, ținându-se cont de ordinea cronologică în care s-au născut raporturile juridice dintre părți. Inițial se naște un raport juridic între nudul proprietar și titularul unuia dintre dezmembrămintele dreptului de proprietate anterior menționate. Numai ulterior acestui raport și ca o consecință a acestuia se naște raportul juridic dintre nudul proprietar și proprietarul vecin.

Revenind la noua tendință de calificare juridică a autorului lucrării, ca un element de drept comparat, am constatat aceeași tendință de a califica autorul lucrării ca un proprietar provizoriu al acesteia și în dreptul civil francez, unde relativ recent s-a conturat noțiunea de „accesiune amânată” sau „întârziată”.

O atenție deosebită am acordat, în ce privește momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra lucrărilor realizate, diferitelor categorii de lucrări, așa cum se regăsesc ele clasificate în noul Cod civil, respectiv, lucrărilor durabile și lucrărilor provizorii, lucrărilor autonome și lucrărilor adăugate (necesare, utile și voluptuare), pentru care legiuitorul a stabilit regimuri juridice diferite.

Potrivit noii reglementări, pe care o regăsim în art.885 alin.(1) NCC, dreptul de proprietate asupra unui imobil poate fi dobândit numai prin înscrierea acestuia în cartea funciară. Aplicarea acestui text de lege a fost însă amânată prin Legea nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr.287/2009 privind Codul civil. Prin art. 56 alin.(1) din lege s-a stabilit că prevederile art.

885 alin. (1) NCC se aplică numai după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială și deschiderea, la cerer sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective, în conformitate cu dispozițiile Legii nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Această nouă reglementare va genera numeroase probleme de drept inter temporal.

Aceeași lege, prin art. 58, recunoaște un alt aspect al accesii imobiliare artificiale, supus dreptului tranzitoriu, stabilind că „în toate cazurile în care accesiea imobiliară artificială presupune exercitarea unui drept de opțiune de către proprietarul imobilului, efectele accesii sunt guvernate de legea în vigoare la data începerii lucrării”.

Oricare ar fi norma legală aplicabilă, cea veche sau cea nouă, efectele principale ale accesii imobiliare artificiale sunt aceleași: dobândirea de către proprietarul imobilului a lucrărilor realizate, și, corelativ acestuia, nașterea unui drept de creanță în patrimoniul autorului lucrării. Deși dreptul de creanță al autorului a fost recunoscut inițial de legiuitor pentru a preîntâmpina producerea unei îmbogățiri fără justă cauză a proprietarului imobilului, am observat că această rațiune pare să se piardă, pe alocuri, în noua reglementare. Despăgubirile la care este obligat proprietarul imobilului nu mai pot servi acestui scop, atunci când ele acoperă numai jumătate din valoarea lucrărilor însușite în temeiul accesii imobiliare artificiale, așa cum rezultă din prevederile art. 582 alin.(1) lit. a) NCC, care stabilește modul de calcul al despăgubirilor la care este îndreptățit autorul de rea-credință al lucrărilor autonome cu caracter durabil și ale art.584 alin.(2) lit. a) NCC, care stabilește același mod de calcul al despăgubirilor datorate autorului de rea-credință al lucrărilor adăugate utile.

Efectele specifice accesii, ca mod de dobândire a dreptului de proprietate, nu se produc însă de fiecare dată când se produce o accesie, ca

fapt material. De aceea, accesiunea trebuie bine înțeleasă, prin prisma tuturor aspectelor sub care se manifestă.

În cercetarea acestui aspect am constatat că există împrejurări care afectează producerea accesiunii, ca mod de dobândire a dreptului de proprietate.

În primul rand, ni s-a părut interesant să studiem care este impactul normelor privind disciplina în construcții asupra accesiunii imobiliare artificiale și în ce măsură poate fi tras la răspundere autorul lucrării pentru viciile lucrării.

În al doilea rand, am considerat că ar fi utilă identificarea acelor împrejurări în care, deși o persoană realizează o lucrare asupra unui teren care nu îi aparține, nu se produce accesiunea imobiliară artificială. Am analizat, în acest context, atât ipotezele clasice, cum ar fi încheierea de către părți a unei convenții care permite dobândirea dreptului de proprietate asupra lucrării sau producerea uzucapiunii, dar și ipoteze mai interesante, cum ar fi ridicarea lucrărilor. Deși nu împiedică producerea accesiunii imobiliare artificiale, pentru a evidenția eventualele confuzii ce s-ar putea produce, am apreciat că ar fi interesant de menționat care sunt efectele pe care le poate antrena, din această perspectivă, procedura exproprierii.

O dată produsă accesiunea imobiliară artificială, așa cum menționam anterior, atrage anumite efecte juridice. Principalul efect al accesiunii imobiliare artificiale este nașterea dreptului de opțiune al proprietarului imobilului, drept care îi permite să devină sau nu proprietarul lucrărilor realizate. În ipoteza în care proprietarul optează pentru însușirea lucrărilor, se naște dreptul de creanță al autorului lucrării, drept care îi permite să își recupereze investițiile făcute, total sau parțial (în funcție de buna sau rea sa credință), și care are rolul de a împiedica, totodată, producerea îmbogățiri fără justă cauză a proprietarului imobilului.

Legiuitorul nu prevede care sunt mijloacele prin care partea interesată își poate proteja drepturile ce îi revin în urma producerii accesii imobiliare artificiale. Am considerat că ar fi utilă identificarea mijloacelor de care se pot folosi părțile pentru protejarea drepturilor lor. Acțiunile cel mai des folosite de părți în astfel de împrejurări sunt acțiunea în revendicare și acțiunea în constatare. Părțile pot utiliza însă, cu succes și acțiunea în evacuare, ordonanța președințială sau contestația la executare.

Interesantă ni s-a părut sub acest aspect reglementarea introdusă de noul Cod civil cu privire la executarea garanțiilor al căror obiect a fost modificat ca urmare a producerii accesii. În absența unei practici judiciare generată de această nouă reglementare, am analizat, din punct de vedere teoretic, eventualele consecințe ale extinderii ipotecii în funcție de obiectul asupra căreia aceasta poartă: imobilul (bun principal) sau materialele de construcție (bunuri accesorii).

Sub aspect procesual, legiuitorul nu a prevăzut dispoziții speciale pentru soluționarea cauzelor de accesie imobiliară artificială. Cu toate acestea, supunem atenței problema necesității sau oportunității solicitării chiar din oficiu de către instanța de judecată a unei expertize tehnice pentru cauzele ce au ca obiect accesia imobiliară artificială.

În urma cercetării, conturându-ne o anumită imagine a accesii imobiliare artificiale, am considerat oportună analiza acesteia și prin prisma modului în care ea se manifestă și este reglementată în alte sisteme de drept, cum ar fi cel francez. Analiza comparată este cea mai potrivită pentru evidențierea plusurilor și minusurilor reglementării sau soluțiilor propuse în materia accesii imobiliare artificiale în sistemele de drept analizate.

Lucrarea de cercetare, pentru a-și atinge finalitatea dorită, anume de a deveni în mod direct sau indirect, un instrument util cercetătorilor și

practicienilor în drept, se încheie cu prezentarea unor sugestii pentru perfecționarea reglementării în materie. Sunt supuse atenției principalele soluții propuse de doctrină, cât și propriile sugestii.

Este quasicunoscut faptul că traversăm o perioadă de criză. În opinia noastră, criza pornește de la multiplele provocări pe care individul și le-a asumat, fără a întruni condițiile necesare pentru a le putea finaliza. Chiar sub aspect legislativ întâlnim această tendință, legiuitorul fiind preocupat, uneori în mod excesiv, de punerea de acord a legislației naționale cu cea europeană, sub multiplele sale aspecte, neglijând particularitățile propriului sistem. Aceasta este numai una din cauzele ce a condus la criza sistemului juridic.

Apreciem că ieșirea din această criză se poate realiza numai printr-o concentrarea a preocupărilor asupra problemelor fundamentale. Sistemul juridic românesc nu poate evolua prin simpla preluare a normelor europene. Acestor norme trebuie să li se creeze, în prealabil, un mediu adecvat, în care să poată funcționa pentru a atinge finalitățile pentru care au fost create.

În opinia noastră, studiul accesiei imobiliare artificiale, permite, pornind de la o situație particulară, identificarea unora din problemele sistemului juridic românesc. Mai mult, studiul de față ne permite identificarea problemelor de natură socială ale spațiului și timpului în care trăim.

Accesiunea imobiliară artificială este rezultatul unui cumul de probleme. O primă problemă o reprezintă inexistența unui sistem funcțional de publicitate imobiliară care să permită cunoașterea exactă a situației juridice a imobilelor. Acestei probleme i se alătură aceea a sistemului administrativ, care, nu de puține ori a încurajat, într-un fel sau altul, din diferite rațiuni, nerespectarea normelor legale în realizarea de lucrări. Ineficiența sistemului jurisdicțional este și ea una din cauzele ce generează premisele producerii accesiei imobiliare. Faptul că instanțele funcționează extrem de lent și se lasă ușor induse în eroare de



aparențe, încurajază comportamentul antinormativ al celor ce realizează diferite tipuri de lucrări.

Evident, accesiunea imobiliară artificială este favorizată și de factori nu doar extrinseci, ci și intrinseci individului. Lipsa de educație, incluzând aici educația civică și juridică, este principalul factor care îl determină pe individ să nesocotească drepturile celorlalți, în dobândirea și protejarea propriilor drepturi.

Totți acești factori trebuie priviți atât în ansamblu, sub aspectul cauzalității lor și conexiunilor dintre ei, dar și în detaliu, prin prisma particularităților pe care le manifestă în fiecare caz în parte. Numai analizând atent acești factori, legiuitorul poate demara un proces legislativ care să permită și să conducă în timp la evoluția socială, ce urmează a se răsfrânge asupra fiecărui sistem în parte: juridic, administrativ etc.