

Jurisprudență comentată

Curtea de Apel Craiova, Secția I civilă și pentru cauze cu minori și de familie Decizia nr. 91 din 29 ianuarie 2009

Accesiune artificială. Dreptul de a culege fructele în cazul constructorului de bună-credință

Până în momentul exercitării dreptului de accesiune de către proprietarul terenului, constructorul de bună-credință are asupra lucrării sale un drept proprietate rezolubilă. În consecință, până la încetarea acestui drept, constructorul are și beneficiul păstrării fructelor.

- in extras -

Reclamanta M.F. a chemat în judecată I.P.J. și M.A.I., solicitând obligarea acestora la plata sumei de 2.200.000.000 lei, cu titlu de chirie neachitată pe perioada ultimilor trei ani, respectiv iunie 2002 - iunie 2005.

În motivarea cererii reclamanta a arătat că prin hotărâre definitivă și irevocabilă a fost constatat dreptul de proprietate al autoarei reclamantei, T.C., în contradicțoriu cu M.F. și C.J., asupra unui teren în suprafață de 2.563 mp. Din cei 2.563 mp, pe 370 mp I.P.J. a reedificat o construcție, respectiv un garaj. Prin decizia pronunțată la 2.02.2004 de Curtea de Apel Craiova reclamanta a dobândit dreptul de proprietate și pe acest teren, iar pârâții în mod nejustificat au refuzat să-l elibereze sau să plătească chirie. Prin altă hotărâre judecătorească, din 22.03.2005, reclamanta a dobândit dreptul de proprietate și asupra garajului, iar pârâții au refuzat să-l elibereze.

Judecătoria Tg.-Jiu, prin sentința civilă nr. 2058/2008, a admis acțiunea cu completările ulterioare și a obligat I.P.J. la plata către reclamantă a sumei de 193.675 lei despăgubiri civile, reprezentând chiria pe ultimii trei ani 2002-2005, precum și a sumei de 20.799,50 lei, despăgubiri civile reprezentând chiria pe perioada 1.01.2006 - 28.04.2006. A fost respinsă acțiunea pentru lipsa calității procesuale pasive, față de M.A.I.

S-a reținut că acțiunea reclamantei este întemeiată cu privire la plata chiriei pentru perioada 2002-2005 și în continuare până la data de 28.04.2006, întrucât aceasta a fost lipsită de folosința terenului, ceea ce constituie o atingere adusă dreptului de proprietate.

Împotriva sentinței a declarat apel pârâțul I.P.J., criticând-o pentru nelegalitate și netemeinicie cu următoarea motivare că reclamanta a solicitat chirie pentru 370 mp, teren ocupat în totalitate de construcții, fără a preciza temeiul juridic al acesteia; având în vedere că demolarea imobilului nu era posibilă, I.P.J. a fost de acord cu propunerea reclamantei de a prelua construcția prin accesiune, cu plata unor despăgubiri în condițiile art. 494 alin. (3) C.civ.

Deși s-a reținut buna-credință a pârâțului, aceeași instanță a considerat, în mod greșit, că I.P.J. nu este exonerat de plata chiriei, întrucât reclamanta a fost lipsită de folosința terenului, măsură contrară dispozițiilor legale cu privire la constructorul de bună-credință, pârâțul nefiind în culpă, întrucât apelanta reclamantă a dorit

să preia imobilul. Motivul doi de apel l-a constituit faptul că reclamanta apelantă nu și-a îndeplinit obligația de a plăti despăgubirile în cuantum de 516,2 milioane lei, cu toate că I.P.J. a predat construcția, astfel cum rezultă din procesul-verbal de punere în posesie.

Prin apelul declarat de apelanta M.F. s-a criticat hotărârea în sensul că suma datorată de pârâțul I.P.J. cu titlu de chirie ar fi de 63.303,50 lei, conform suplimentului raportului de expertiză (nu de 20.799,50 lei), iar cheltuielile de judecată privesc suma de 715 lei și nu de 2.300 lei.

Prin decizia nr. 294/04.09.2008 pronunțată de Tribunalul Gorj a fost admis apelul declarat de I.P.J. A fost schimbată sentința în sensul că s-a respins cererea de chemare în judecată, ca nefondată. S-a respins apelul declarat de apelanta reclamanta.

S-a reținut că litigiul a fost soluționat irevocabil între părți prin sentința civilă din 20.12.2005 prin care s-a statuat că reclamanta a devenit proprietara construcției prin accesiune, fiind obligată la plata sumei de 516,2 milioane lei, hotărâre care a fost pusă în executare în ceea ce privește predarea construcției. Articolul 494 C.civ. nu vorbește despre chirie. Chiria la care a fost obligat pârâțul are alt temei juridic, respectiv cel al locației, reglementat prin dispozițiile art. 1410 și urm. C.civ. Or, în cazul de față nu s-a dovedit existența locației sau cel mult al unei convenții între părți cu privire la plata chiriei. Dacă reclamanta a fi suferit o pagubă ca urmare a nefolosirii terenului respectiv, aceasta urma să precizeze în ce constă și s-o dovedească.

Dispozițiile art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenție și prevederile constituționale nu au relevanță în cauză atâta vreme cât reclamantei i s-a reconstituit dreptul de proprietate și i-au fost restituite bunurile în natură, devenind proprietara terenului pentru care urmează să plătească suma de 516,2 milioane lei.

Motivele de apel ale reclamantei M.F. s-au constatat a fi neîntemeiate pentru considerentul că aceasta a devenit proprietara bunurilor în cauză, dimpotrivă statuându-se prin hotărâre irevocabilă obligația acesteia de a plăti apelantului pârât suma de 516,2 milioane lei.

În termenul legal, reglementat de art. 302 C.proc.civ., a declarat recurs în cauză reclamanta M.F., solicitând modificarea deciziei în sensul admiterii acțiunii așa cum a fost completată.

Recursul este nefondat.

În cazul în care un terț edifică cu bună-credință o construcție pe un teren proprietatea unei alte persoane, terțul este proprietarul construcției până la preluarea ei, prin accesiune, de către proprietarul terenului. În calitate de proprietar, terțul are dreptul să folosească construcția, dar și terenul aferent acesteia până la preluarea construcției pe calea accesiunii imobiliare artificiale de către proprietarul terenului, sau chiar până la plata despăgubirii care i se cuvine conform legii (despăgubire ce reprezintă contravaloarea materialelor și a manoperii ori a sporului de valoare adus terenului), dacă solicită un drept de retenție. Pentru această perioadă terțul care a construit cu bună-credință nu datorează despăgubiri proprietarului terenului, reprezentând lipsa de folosință terenului.

În litigiul dedus judecătii recurenta reclamantă invocă faptul că, în calitate de proprietară a terenului în suprafață de 370 mp, avea dreptul de a folosi bunul în mod efectiv și de a-i culege fructele; că aceste atribute ale dreptului de proprietate nu au putut fi exercitate în perioada 2002 - aprilie 2006 din culpa intimatului pârât I.P.J., care a refuzat să elibereze terenul.

Curtea apreciază că în cauză nu poate fi reținută culpa intimatului menționată în producerea vreunui eventual prejudiciu recurentei (nefiind astfel îndeplinite cerințele art. 998 C.civ., invocate în motivarea recursului), câtă vreme pe terenul menționat mai sus era edificată o construcție, iar prin sentința civilă din 20.03.2003 a Judecătoriei Tg.-Jiu, rămasă definitivă și irevocabilă, a fost respins capătul de cerere privind demolarea acesteia, recunoscându-i-se intimatului pârât I.P.J. calitatea de constructor de bună-credință.

Intimatul pârât, în calitate de constructor de bună-credință, a fost proprietar al construcției până în momentul în care a pierdut acest drept în favoarea recurentei, care l-a dobândit prin sentința civilă din 20.12.2005 a Judecătoriei Tg.-Jiu, pe calea accesiunii imobiliare artificiale. Până la pronunțarea acestei hotărâri Curtea apreciază că intimatul pârât a folosit cu bună-credință terenul. Intimatul pârât nu putea ceda recurentei reclamante folosința terenului pentru că aceasta, în fapt, presupunea ca intimatul pârât să demoleze (să ridice) construcția de pe teren; o astfel de obligație nu a fost stabilită în sarcina sa, ci – dimpotrivă – cererea de chemare în judecată ce a avut un asemenea obiect (formulată de recurenta reclamantă) a fost respinsă, reținându-se buna credință a intimatului pârât la edificarea imobilului.

Ca urmare a pronunțării sentinței civile din 20.12.2005, în aprilie 2006 intimatul I.P.J. a predat recurentei posesia imobilului, teren și construcție, deși recurenta nu a achitat despăgubirile stabilite în sarcina sa. În condițiile în care în perioada decembrie 2005 - aprilie 2006 nu a mai fost întreprins nici un alt demers judiciar (respectiv somație sau cerere de chemare în judecată) de către recurenta reclamantă, care să fi avut drept efect punerea în întârziere a intimatului pârât în legătură cu obligația de predare a imobilului, nu poate fi reținută în sarcina acestuia obligația de a achita despăgubiri recurentei reclamante pentru eventualul prejudiciu produs prin nefolosirea bunului (teren și construcție) în această perioadă.

Considerentele de mai sus dovedesc fără putință de tăgadă că pentru soluționarea litigiului s-au impus a fi lămurite efectele pe care le produce în cauză calitatea de constructor de bună-credință a intimatului I.P.J. Astfel fiind, Curtea consideră că în mod corect tribunalul a apreciat că prezintă relevanță în cauză prevederile art. 494 C.civ. atunci când a respins acțiunea în pretenții formulată de recurenta reclamantă. Aceste dispoziții, împreună cu prevederile art 485-497 C.civ., sunt relevante – în litigiul de față – numai pentru stabilirea momentului până la care constructorul de bună-credință nu datorează fructele aferente terenului pe care a fost edificată construcția.

În ce privește prevederile art. 1 din Primul Protocol la Convenția europeană pentru drepturile omului și normele constituționale care garantează dreptul de proprietate Curtea apreciază că acestea nu au fost încălcate în speță.

Dreptul de proprietate este un drept absolut (în sensul de drept complet, care conferă titularului exercițiul tuturor prerogativelor sale – posesia, folosința și dispoziția). În condițiile legii, însă, fără a-i afecta substanța, acest drept poate cunoaște unele îngrădiri. Dispozițiile art. 485-487 și ale art. 494 C.civ., în măsura în care ocrotesc buna-credință, constituie o îngrădire legală adusă dreptului de proprietate. Dobândirea de către posesorul de bună credință a fructelor, în temeiul art. 485, 486 și 487 C.civ., a fost supusă atenției Curții Europene a Drepturilor Omului; în cauza *Weissman și alții contra României* (hotărârea din 24 mai 2006) s-a statuat că prin aplicarea acestor dispoziții nu se aduce atingere prevederilor art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție.

Argumentele din decizia recurată, cum că prin acțiune s-a cerut chirie pentru teren și că nu s-a făcut dovada vreunui contract de locație sunt străine în raport cu litigiul dedus judecătii. Instanța de fond a calificat corect acțiunea ca fiind una în despăgubiri, ce reprezintă contravaloarea lipsei de folosință a terenului, fiind invocată culpa intimatului pârât I.P.J. Această calificare a fost avută, însă, în vedere și de tribunal atunci când a reținut că reclamanta nu face dovada vreunui prejudiciu produs din culpa intimatului pârât; astfel fiind nu există motive de casare a deciziei și trimitere a cauzei spre rejudecare (pentru că nu ar fi fost analizată cererea prin prisma temeiului juridic invocat).

Notă de Avocat **Mihail C. Barbu**

Decizia Curții de Apel Craiova este eronată, iar motivul determinant al greșelii constă în confuzia realizată între condițiile și efectele bunei-credințe a constructorului din materia accesiunii și cele ale bunei-credințe a posesorului ce percepe fructe.

Pentru fundamentarea dezbaterilor următoare este important a stabili, mai întâi, că lipsirea de folosință terenului a celui care este îndreptățit a o avea, se analizează în acest caz, după dispozițiile generale cuprinse în art. 998-999 C.civ. coroborate cu dispozițiile speciale din art. 485 și urm. C.civ., așa cum corect au reținut prima instanță și instanța de recurs.

Astfel, socotind că, în general, a lipsi pe proprietar de folosința terenului său prin construirea unui imobil

asupra lui și folosirea sa este o faptă ilicită cauzatoare de prejudicii, trebuie analizat în ce măsură buna-credință a constructorului afectează atragerea răspunderii civile delictuale.

Din datele speței putem considera că există o cauză care înlătură caracterul ilicit al faptei pentru constructorul de bună-credință, care posedând terenul cu bună-credință poate apărea sub protecția dispozițiilor art. 485 și urm. C.civ., unde i se consacră un drept.

Cu toate acestea constructorul de bună-credință nu posedă terenul cu bună-credință în tot timpul, întrucât buna-credință a constructorului se raportează la momentul efectuării construcției¹ pe când, în cazul percepției de fructe de către posesor „[...] buna-credință trebuie să existe în momentul dobândirii posesiei și în momentul fiecărei percepții a fructelor. Din moment ce află că posedă fără drept, posesorul nu mai poate dobândi în mod valabil fructele pe viitor, iar dacă le-a perceput trebuie să le restituie proprietarului. De asemenea, buna-credință se socotește încetată din ziua cererii în justiție făcute împotriva posesorului, chiar dacă acesta ar continua să creadă că proprietarul a pornit acțiunea împotriva sa fără drept”².

În acest context este clar că un constructor va fi de bună-credință în toată perioada, dacă aceasta era starea lui în momentul realizării construcției, dar pentru însușirea fructelor va fi perceput ca fiind de rea-credință din momentul în care află că posedă fără drept, în speța noastră din momentul comunicării acțiunii introductive care s-a finalizat cu decizia din 2.02.2004, dacă acest proces s-a purtat și în contradictoriu cu constructorul, aspect ce nu rezultă cu claritate din decizia citată.

Fructele terenului în speță sunt reprezentate de posibilitatea de a-l folosi, iar în perioada în care constructorul de bună-credință nu mai posedă terenul cu bună-credință, fapta sa apare ca ilicită, fiind în afara exercitării dreptului prevăzut de art. 485 și urm. C.civ., ceea ce impune analizarea celorlalte condiții ale răspunderii civile.

Sub aspectul vinovăției trebuie avut în vedere că buna-credință a constructorului, care subliniază conștiința acestuia că terenul pe care construiește îi aparține, se diferențiază în cadrul construcțiilor realizate pe terenul altuia de reaua-credință, dar susține totuși existența unei culpe, respectiv aceea născută din necercetarea care a generat eroarea de reprezentare a faptului că proprietatea terenului pe care construiește nu îi aparține și nu deține niciun drept asupra aceluși teren.

Întrucât răspunderea civilă delictuală este susținută de culpa cea mai simplă, constructorul de bună-credință

îi datorează proprietarului terenului contravaloarea lipsei de folosință, în condițiile în care terenul ar fi fost folosit dacă această construcție nu era ridicată, eroarea constructorului, care susține buna sa credință, nefiind cauză de înlăturare a vinovăției. Aceasta cred că e interpretarea corectă a dispozițiilor art. 1 din Protocolul 1 la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și libertăților fundamentale și a art. 44 și 136 din Constituția României în condițiile în care proprietarul este limitat în folosința bunului său fără a fi îndeplinite rigorile restrângerii exercițiului acestui drept.

Aceeași soluție este determinată și de interpretarea logică a dispozițiilor art. 494 C.civ., pentru că a admite că cel care a construit cu bună-credință un imobil nu datorează contravaloarea lipsei de folosință a terenului înseamnă a stabili pentru acesta numai dreptul la despăgubire, însă acesta nu poate avea numai drepturi dintr-o situație prejudiciabilă pe care a generat-o din culpă.

De asemenea, prejudiciul proprietarului terenului care constă în imposibilitatea folosirii terenului în interesul său nu poate fi acoperit în alt mod, pentru că variantele prevăzute de art. 494 alin. (3) C.civ. pentru despăgubiri nu analizează acest prejudiciu și nici chiar devenind proprietar al construcției proprietarul terenului nu poate suplini lipsa folosinței la care a fost constrâns anterior.

Considerând raționamentul prezentat, conchid arătând că temeinic este a se considera că acela care este constructor de bună-credință nu datorează contravaloarea lipsei de folosință a terenului cât timp își păstrează buna-credință în posesarea terenului, urmând ca după această dată să răspundă în fața proprietarului terenului pentru lipsirea acestuia de folosință a terenului său.

Notă de Pavel Perju

În speță s-a pus întrebarea dacă constructorul de bună-credință prezervă beneficiul păstrării fructelor și pe timpul exercitării dreptului de retenție cu privire la construcțiile făcute pe terenul altuia. În opinia noastră, răspunsul e negativ, deoarece dreptul de retenție conferă o simplă detenție precară și nu o posesie. Ca urmare, detentorul nu are dreptul la fructe și nici nu poate invoca deținerea pentru dobândirea prin uzucapiune a proprietății bunului³.

¹ C. Bîrsan, Drept civil. Drepturi reale principale, Ed. All Beck, București, 2001, p. 317.

² Ion P. Filipescu, Drept civil. Dreptul de proprietate și alte drepturi reale, Ed. Actami, București, 1996, p. 69.

³ Cu privire la natura juridică și efectele dreptului de retenție, a se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, Drept civil. Teoria generală a obligațiilor, Ed. Hamangiu, București, 2008, p. 429-431. Referitor la conceptul de proprietate rezolubilă în materia accesii imobiliare artificiale, facem trimitere la V. Stoica, Drept civil, Vol. II. Drepturile reale principale, Ed. Humanitas, București, 2006, p. 34 și urm., 265 și urm.