

## Construcții pe terenul altuia. Dreptul constructorilor. \*

*Intervenirea unei convenții.*

*Potrivit art. 492 din Codul civil, proprietarul terenului este prezumat a fi și proprietarul construcțiilor sau plantațiilor executate pe teren, reglementarea decurgând din dreptul de accesiune ca mijloc original de dobândire a proprietății.*

*Art. 494 din același cod reglementează drepturile ce se nasc din ridicarea unor construcții sau executarea unor plantații de către un terț.*

*În asemenea situații, chiar dacă edificarea construcției sau executarea plantațiilor s-a făcut cu bună credință, nu se poate naște un drept real, ci un drept de creanță.*

*Există însă posibilitatea, la care se referă art. 492 din Codul civil în partea finală, de a fi înlăturată prezumția dreptului proprietarului terenului asupra construcțiilor de pe teren dacă se dovedește că acestea au fost efectuate de altă persoană pe baza unei convenții care să justifice dobândirea dreptului de proprietate al constructorului asupra construcției respective cât și dreptul său de folosință asupra terenului, aceste drepturi concretizând dreptul real de suprafață.*

Curtea Supremă de Justiție – Secția civilă

Decizia nr. 892 din 1 aprilie 1994.

B. P. și B. V. au chemat în judecată pe B. Gh. pentru a se dispune ieșirea din indiviziune cu privire la imobilul situat în Mizil, str. Spitalului nr. 3, constatând în suprafața de 616 mp teren și construcțiile de pe acest teren.

În motivarea acțiunii s-a arătat că reclamantul B. P. și pârâțul B. Gh. au cumpărat în anul 1962 imobilul din litigiu, în indiviziune, reclamantul având cota de 3/4, iar pârâțul cota de 1/4, că ulterior au demolat construcțiile existente pe teren și au edificat noua construcție formată din 6 camere, folosind materialele rezultate din demolarea casei de pe acel teren precum și a unei case situate în comuna Grădiștea-proprietatea pârâțului.

---

\*Curtea Supremă de Justiție – Buletinul Jurisprudenței – culegere de decizii pe anul 1994 pg. 29-33

Prin întâmpinare, B. Gh. a precizat că la ridicarea construcției existente în prezent a folosit numai materiale provenite dintr-un imobil proprietatea lui, iar două camere au fost construite de fiica și ginerele său – A. I. și A. A. De asemenea, a mai precizat că în anul 1990 a înstrăinat imobilul, soților O. C. S. și O. S., prin contract autentic de întreținere.

O. C. S. și C. V. au formulat cerere de intervenție în interes propriu solicitând să se constate că o parte din construcțiile situate în Mizil str. Spitalului nr. 3 și anume două camere, bucătărie și cămară au aparținut autorilor lor A. I. și A. A., moștenirea acestora revenindu-le în calitate de fiice.

Prin încheierea din 3 octombrie 1991, Judecătoria Ploiești a admis în principiu acțiunea și cererea de intervenție, a constatat că părțile sunt în indiviziune asupra terenului în suprafață de 616 mp situat în Mizil str. Spitalului nr. 3, în cotă de 1/4 pentru O. C. S. și O. S. și 3/4 pentru reclamanți; a constatat că pe terenul respectiv reclamanții au ridicat, prin contribuție exclusivă, anexa 1 compusă din magazie, hol și bucătărie, iar doua camere și anexele acestora revin intervenientelor O. C. S. și C. V.; a stabilit că reclamanții împreună cu pârâțul B. Gh. și B. E. (soția acestuia în prezent decedată) au construit în cote egale primele 4 camere și holul de la corpul principal al clădirii, la care B. Gh. a avut o contribuție proprie constând în materiale de construcție rezultate din demolarea unei case proprietatea sa din comuna Boldești-Grădiștea, iar reclamanții au avut contribuție proprie constând în instalație de apă și înlocuirea tablei de la acoperiș.

Aceeași instanța a dispus, prin sentința civilă nr. 9854 din 5 decembrie 1991, ieșirea din indiviziune prin împărțirea construcției în două loturi și atribuirea acestora părților, menținând starea de indiviziune cu privire la o suprafață de teren.

Recursul declarat de reclamanți a fost respins de Tribunalul Județean Prahova, prin decizia civilă nr. 1066 din 20 mai/1992.

Procurorul general a declarat recurs extraordinar împotriva hotărârilor menționate solicitând casarea acestora și rejudecarea cauzei, deoarece nu s-a verificat dacă intervenientele O. C. S. și C. V. au acceptat, în termen legal, succesiunea părinților lor A. A. și A. I., nu s-a stabilit corect natura drepturilor intervenienților – în cazul acceptării succesiunii - instanțele recunoscându-le drepturi reale, deși autorii lor aveau doar un drept de creanță, s-a atribuit pârâțului B. Gh. o parte din construcție și teren, ignorându-se faptul că acesta a transmis drepturile sale asupra imobilului soților O. C. S. și O. S.

Recursul extraordinar este întemeiat cu privire la aspectele ce se vor arăta.

Din actul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1021 din 15 septembrie 1962 la Notariatul de Stat Raional Mizil rezultă că B. Gh. și B. P. au cumpărat, în cotă de 1/4 – primul și 3/4 – secundul, imobilul situat în orașul Mizil str. Spitalului nr. 3, constând în suprafața de 616 mp teren, pe care se aflau două corpuri de construcție, cota astfel dobândită de cumpărători devenind bun comun al fiecăruia dintre ei și al soțiilor lor B. El. și, respectiv, B. V.

Este dovedit în cauză că cele două construcții au fost demolate, în locul lor fiind edificate noi construcții de către reclamanți și pârâtul B. Gh. împreună cu soția B. E.

Probele administrate confirmă, de asemenea, faptul că o parte din construcție – două camere, bucătărie, cămară – a fost edificată de A. I. (fiica pârâtului B. Gh. și, respectiv, sora reclamantului B. P.) împreună cu soțul ei A. A.

În legătură cu aceste construcții, intervenientele O. C. S. și C. V. au solicitat să se constate dreptul de proprietate al autorilor lor – A. I. și A. A. precum și calitatea lor de moștenitoare, situație pe care instanțele au reținut-o ca atare prin hotărârile pronunțate în cauză.

Potrivit art. 492 din Codul civil, proprietarul terenului este prezumat a fi și proprietarul construcțiilor sau plantațiilor executate pe teren, reglementarea decurgând din dreptul de accesiune ca mijloc original de dobândire a proprietății.

Art. 494 din același cod reglementează drepturile ce se nasc din ridicarea unor construcții sau executarea unor plantații de către un terț.

În asemenea situații, chiar dacă edificarea construcției sau executarea plantațiilor s-a făcut cu bună credință, nu se poate naște un drept real, ci un drept de creanță.

Există însă posibilitatea, la care se referă art.492 din Codul civil în partea finală, de a fi înlăturată prezumția dreptului proprietarului terenului asupra construcțiilor de pe teren, dacă se dovedește că acestea au fost efectuate de altă persoană pe baza unei convenții care să justifice dobândirea dreptului de proprietate al constructorului asupra construcției respective, cât și dreptul său de folosință asupra terenului, aceste drepturi concretizând dreptul real de suprafață.

În cauză nu au fost stabilite în mod clar condițiile în care autorii intervenienților au executat construcțiile pe terenul proprietatea reclamanților și a pârâtului B. Gh. și soției acestuia B. E. Lămurirea acestor aspecte era necesară pentru a se putea caracteriza corect dreptul dobândit de autorii interveniențelor prin edificarea

construcțiilor pe terenul din litigiu ( drept de suprafață sau drept de creanță) transmis intervenientelor prin moștenire.

În ceea ce privește acceptarea succesiunii soților A. (constructorii) de către interveniente, în timpul litigiului nu a fost contestat dreptul lor asupra moștenirii părinților, astfel că susținerea din recursul extraordinar referitoare la necesitatea suplimentării probelor în legătură cu acest aspect nu este întemeiată.

Este însă întemeiată critica ce vizează atribuirea loturilor în cadrul partajului.

Prin contractul de întreținere autentificat sub nr. 18170 din 29 noiembrie 1990, B. Gh. și B. E. au transmis nepoatei lor O. C. S. și soțului acesteia – O. S., cota indiviză de 1/4 din teren și dreptul lor de proprietate – nedeterminat la acea dată – asupra construcției.

În aceste condiții, dobânditorii se subrogă în toate drepturile transmițătorilor, sistarea indiviziunii fiind necesar să se facă între părțile care, la data litigiului, sunt coproprietari asupra imobilului.

B. Gh. nu mai are această calitate, astfel că, în mod greșit, instanțele au atribuit lotul nr. 2 din imobil, pârâtului B. Gh. și intervenienților O. C. S. și C. V.

Pentru înlăturarea deficiențelor arătate cu privire la determinarea drepturilor dobândite de interveniente, prin moștenire, de la părinții lor, asupra imobilului din litigiu, precum și cu privire la sistarea indiviziunii asupra imobilului, este necesară rejudecarea cauzei.

În consecință se va admite recursul extraordinar, se vor casa hotărârile atacate și se va trimite cauza spre rejudecare instanței de fond.