

■ **Educație și formare:** studii universitare de licență, Facultatea de Drept, Universitatea București.

■ **Experiență profesională:** avocat în Baroul București (2003-prezent), director editorial al publicațiilor *Săptămâna Juridică* și *Revista de Jurisprudență Europeană* (2009-prezent).

■ **Activitate de cercetare științifică:** *Buna-credință – Repere teoretice și jurisprudență adnotată*, Ed. Hamangiu, București, 2019; *Cheltuielile de judecată în procesul civil*, ed. I, Ed. Hamangiu, București, 2018; *Clauzele abuzive în contractele de credit*, Ed. Hamangiu, București, 2017; *Exproprierea. Aspecte teoretice și jurisprudență* (coautor Roxana Paliță), Ed. Nomina Lex, București, 2010; *Taxele de timbru și timbrul judiciar. Legislație și jurisprudență* (coautor Roxana Paliță), Ed. Nomina Lex, București, 2010; *Accesiunea imobiliară și uzucapiunea. Practică judiciară*, ed. a IV-a, Ed. C.H. Beck, București, 2009; *Evacuarea. Practică judiciară*, Ed. Wolters Kluwer, București, 2008; *Recursuri în interesul legii. Decizii de admitere* (coautor Luciana Mera), Ed. C.H. Beck, București, 2008; *Somația de plată. Practică judiciară*, ed. a II-a, Ed. C.H. Beck, București, 2008; *Garantarea obligațiilor. Practică judiciară*, Ed. All Beck, București, 2006

Adriana Pena

ACCESIUNEA IMOBILIARĂ ARTIFICIALĂ

Universul Juridic
București
-2022-

Respect pentru autorii noștri, respect pentru profesia aleasă!

Prezenta lucrare, în tot sau în parte, este purtătoare de drepturi de autor, aflate sub protecția Legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe. Întrucât, în contemporaneitate, aceste drepturi sunt ignorate și încălcate într-o măsură alarmantă, în pofida sistemului valorilor și convențiilor sociale nescrise, a devenit necesară apărarea lor prin forța și sub sancțiunea legii.

UNIVERSUL JURIDIC SRL, titular al dreptului de autor asupra prezentei lucrări, precizează pentru cititorii săi:

- conform art. 196 din Legea nr. 8/1996, constituie infracțiune și se pedepsește cu închisoare de la o lună la un an sau cu amendă reproducerea, fără autorizarea sau consimțământul titularului drepturilor recunoscute de lege, a operelor purtătoare de drepturi de autor sau a produselor purtătoare de drepturi conexe;
- conform art. 14 din Legea nr. 8/1996, prin reproducere se înțelege realizarea, integrală sau parțială, a uneia ori a mai multor copii ale unei opere, direct sau indirect, temporar ori permanent, prin orice mijloc și sub orice formă, inclusiv realizarea oricărei înregistrări sonore sau audiovizuale a unei opere, precum și stocarea permanentă ori temporară a acesteia cu mijloace electronice.

Editura își rezervă dreptul de a acționa, prin mijloace legale și prin implicarea autorităților competente, în vederea protejării drepturilor patrimoniale de autor al căror deținător este în baza contractelor de editare.

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României

PENA, ADRIANA

Accesunea imobiliară judiciară / Adriana Pena. -

București : Universul Juridic, 2022

ISBN 978-606-39-1105-7

34

Redactor: Marian Gomoescu
Tehnoredactor: Tania Militaru
Copertă: Aurelian Leahu

Redacție:
 tel.: 0732.320.666
 e-mail: redactie@universuljuridic.ro

Distribuție:
 tel.: 021.314.93.15
 fax: 021.314.93.16
 e-mail: distributie@universuljuridic.ro
 editurauniversuljuridic.ro


 **Editura Universul Juridic**

 **editura.universul.juridic**

 **Universul Juridic**
UNIVERSUL JURIDIC SRL

Portal:
 tel.: 0725.683.560
 e-mail: portal@universuljuridic.ro
 universuljuridic.ro

 **Universul Juridic**

 **Pro lege**
 Legislație și jurisprudență

 **ujmagro**
UNIVERSUL JURIDIC MAGAZIN

tel.: 0733.673.555;
 021.312.22.21

e-mail: comenzi@ujmag.ro

 **ujmag.ro**

 **Ujmag.ro**

Cuprins

1. Drept de proprietate. Constructor. Spor de valoare. Despăgubiri. Contract de comodat. Prescripția dreptului material la acțiune	9
2. Contract de vânzare-cumpărare. Lucrări adăugate imobilului. Supraetajare. Obligația de desființare a lucrărilor realizate fără autorizație de construire	22
3. Drept de administrare. Drept de creață. Calitate procesuală activă. Interes personal. Intervenție principală. Principiul rolului activ al judecătorului	33
4. Construcție aflată în posesia proprietarului terenului. Restituirea echivalentului investițiilor. Dreptul de opțiune al proprietarului terenului. Admisibilitate	44
5. Proprietate rezolubilă. Construcție. Acțiune în constatare. Contract de vânzare-cumpărare	51
6. Îmbogățire fără justă cauză. Construcție. Lucrări autonome cu caracter durabil	56
7. Acțiune în constatare. Cerere principală. Cerere subsidiară. Coproprietate. Lucrări cu caracter durabil. Lucrări adăugate. Efectul pozitiv al autorității de lucru judecat. Aplicarea legii în timp	65
8. Contravaloarea îmbunătățirilor aduse imobilului. Cheltuieli voluptuare. Expertiză tehnică. Principiul contradictorialității. Principiul dreptului la apărare. Refacerea sau completarea probelor administrate la prima instanță. Administrarea unei probe noi în apel. Înlăturarea probei. Vătămare procesuală	99
9. Manifestarea negativă a dreptului de accesiune. Hotărâre care să țină loc de act de vânzare-cumpărare. Contravaloarea lipsei de folosință a imobilului. Conflict de legi în timp. Unitate de învățământ. Domeniul public al unității administrative-teritoriale. Desființarea construcției. Presumția de bună-credință	117
10. Monument istoric. Domeniul privat al unității administrativ-teritoriale. Presumția proprietății. Lipsa autorizației de construire. Consecințe	131



11. Autorizație de construire. Lucrări efectuate în lipsa autorizației de construire. Intabularea în Cartea funciară a dreptului de proprietate. Principiul securității juridice.....	137
12. Accesiune imobiliară artificială. Acțiuni în constatare formulate succesiv, cu privire la aceeași suprafață de teren. Autoritate de lucru judecat. <i>Causa debendi. Causa petendi</i>	151
13. Dreptul de opțiune al proprietarului terenului de a despăgubi constructorul de bună-credință. Respingerea probei testimoniale	156
14. Acțiune în constatarea calității de constructor de bună-credință. Calificarea acțiunii de către instanță. Condiții și efecte. Dreptul de accesiune. Momentul de la care curge termenul de prescripție	170
15. Construcția unui imobil fără autorizație. Respingerea dobândirii dreptului de proprietate asupra acestuia prin accesiune imobiliară artificială.....	178
16. Situația în care unul dintre coproprietari construiește pe terenul proprietate comună. Consecințe	182
17. Teren restituit în natură, în temeiul Legii nr. 10/2001. Invocarea accesiunii imobiliare asupra construcției edificate anterior restituirii terenului. Opunerea de către proprietarul clădirii a dreptului de suprafață.....	195
18. Construcție provizorie. Accesiune imobiliară.....	216
19. Restituirea în natură, pe calea procedurii Legii nr. 10/2001, a unui teren pe care au fost edificate, după 1 ianuarie 1990, construcții neautorizate. Incidența dispozițiilor dreptului comun în privința dezdăunării cu valoarea construcțiilor, în lipsa reglementării în legea specială	220
20. Situația juridică a constructorului pe terenul altei persoane. Înscriserea dreptului de proprietate asupra construcțiilor și recunoașterea dreptului de suprafață asupra terenului. Condiții	235
21. Accesiune imobiliară artificială. Distincție față de acțiunea în revendicare	239
22. Contract de închiriere asupra terenului. Ridicarea construcțiilor. Condiții. Rea-credință. Nulitatea absolută a contractelor de garanție imobiliară.....	243

23. Construcție edificată pe terenul altei persoane. Lipsa autorizației de construire și a acordului proprietarului. Inexistența bunei-credințe a constructorului. Consecințe	250
24. Recunoașterea, prin hotărâre judecătorească, a calității de constructor de bună-credință. Consecințe	252
25. Momentul la care se apreciază buna-credință sau reaua-credință a constructorului.....	256
26. Edificarea construcției, fără autorizație, pe terenul preluat de stat de la foștii proprietari, restituit ulterior acestora.....	259
27. Desființarea construcțiilor edificate pe terenul ce constituie servitute de trecere. Opozabilitatea hotărârii judecătorești prin care s-a constituit servitutea. Relevanța bunei-credințe	262
28. Lipsa titlului de proprietate în deținerea terenului în litigiu, stabilită prin hotărâre judecătorească irevocabilă în cadrul altui litigiu. Reaua-credință a constructorului.....	265
29. Obligație de a face. Constructor de bună-credință. Interpretare în situația în care s-a cumpărat și partea ce se cere a se desființa	268
30. Constructor de bună-credință. Acțiune în despăgubiri. Prescripție extinctivă. Momentul de la care începe să curgă termenul de prescripție.....	269
31. Inexistența autorizației de construcție. Rea-credință. Consecințe.....	270
32. Opoziția proprietarului terenului la ridicarea construcției	272
33. Constructor de rea-credință. Opțiunea proprietarului pentru desființarea construcției. Necesitatea obținerii autorizației de desființare.....	273
34. Plantații și împrejmuiri executate pe teren aflat în proprietate cooperatistă. Obligațiile actualului proprietar.....	274
35. Construcții edificate de chiriaș. Buna-credință. Condiții. Drept de creanță	275
36. Constructor de bună-credință. Domeniul de aplicare al art. 494 C. civ. 1864	277
37. Constructor pe terenul altuia. Condițiile în care poate fi constatată buna-credință.....	279
38. Construirea unui imobil, cu materiale proprii, pe terenul altei persoane. Drepturile constructorului și ale proprietarului terenului asupra construcției.....	281

39. Construcții pe terenul altuia. Dreptul constructorilor. Intervenirea unei convenții. Drept de creanță.....	283
40. Drepturile constructorului. Existența unei convenții. Stabilirea și cuantumul despăgubirii.....	284
41. Construcție pe terenul altuia. Buna-credință. Condiții.....	286

**1. Drept de proprietate. Constructor. Spor de valoare. Despăgubiri.
Contract de comodat. Prescripția dreptului material la acțiune**

C. civ. 1864, art. 494

1) Atâta vreme cât s-a stabilit că proprietarul terenului și-a exprimat, fie și tacit sau implicit, însă neîndoielnic, voința de a păstra construcțiile edificate de un altul pe terenul său, constructorului i se poate recunoaște dreptul de a pretinde, inclusiv pe calea unei acțiuni în justiție, obligarea proprietarului terenului la a-l despăgubi, în limitele stabilite de art. 494 alin. (3) C. civ. 1864, ținându-se seama de buna sau de reaua-credință a celui care a edificat.

Contrar celor afirmate de recurent, pentru a se considera că acesta și-a manifestat îndeajuns de limpede, deci neechivoc, voința de a păstra construcțiile, nu era neapărat necesar ca el să inițieze un demers de înscriere în Cartea funciară a dreptului său de proprietate asupra construcțiilor și de evidențiere a lor în inventarul domeniului privat al municipiului Cluj-Napoca, putând exista alte categorii de fapte sau manifestări (de natura celor evidențiate în cauză de către instanța de apel) care să conducă la o astfel de concluzie, câtă vreme, prin conținutul lor concret, ele aveau aptitudinea de a evidenția că pârâtul-recurent dorește să păstreze construcțiile, devenind proprietar al lor.

2) Pentru a se putea reține începerea curgerii termenului de prescripție împotriva constructorului, este necesar ca acesta să cunoască faptul că în mod neîndoielnic, deci lipsit de echivoc, proprietarul terenului și-a exprimat voința de a prelua construcția nou edificată, afirmându-și calitatea de proprietar prin accesiu, acesta fiind momentul la care, în principiu, se naște dreptul la acțiune al constructorului. Totodată, este necesar a se verifica și dacă acela care a edificat construcția are încă stăpânirea ei de fapt, căci, dacă proprietarul terenului îi lasă încă această stăpânire, neînțelegând să i-o tulbure, constructorul nu ar avea încă interesul de a pretinde de la proprietarul terenului despăgubirea

îngăduită de lege, căci el se bucură încă de folosința construcției respective. Într-o asemenea situație, prescripția nu începe încă să curgă împotriva constructorului, acesta fiind apărut până la momentul la care lăsarea sa în stăpânirea bunului ar înceta.

În cauză, această din urmă situație este prezentă, în condițiile în care folosința exercitată de către reclamantă nu a fost tulburată de către pârâtul-recurent până la data promovării procesului de față și nici măcar ulterior.

*ICCJ, s. I civ., dec. nr. 419 din 9 martie 2021
(www.scj.ro)*

Prin cererea înregistrată la data de 23 septembrie 2015, sub nr. x/2015, reclamanta A. România a solicitat instanței, în contradictoriu cu pârâtul municipiul Cluj-Napoca, ca prin hotărârea ce o va pronunța să se dispună, în principal, stabilirea unui drept de proprietate al pârâtului asupra nivelului 2 și mansardei, precum și a aripii adăugate construcției C1, cu nr. cad. x, înscrisă în CF nr. x Cluj-Napoca, proprietatea pârâtului, edificată pe terenul proprietatea pârâtului, cu nr. cad. x, înscris în aceeași CF, situat în Cluj-Napoca, str. x, precum și asupra corpului de clădire suplimentar, edificat pe același teren; obligarea pârâtului la plata sumei de 840.000 euro, echivalată în RON la data plății, reprezentând sporul de valoare adus imobilului, teren și construcție, situat în Cluj-Napoca, str. x, înscris în CF nr. x Cluj-Napoca, proprietatea pârâtului, prin adăugarea unui nivel, mansardă și aripă nouă, în suprafață totală de aproximativ 810 mp, la construcția având nr. cad. x, respectiv valoarea de circulație a elementelor de construcție adăugate, conform expertizei tehnice care se va realiza în cauză; obligarea pârâtului la plata sumei de 360.000 euro, echivalată în RON la data plății, reprezentând sporul de valoare adus imobilului, teren și construcție existentă, situat în Cluj-Napoca, str. x, înscris în CF nr. x Cluj-Napoca, cu nr. cad. x, proprietatea pârâtului, prin construirea pe teren a unei construcții noi, în suprafață aproximativă de 420 mp, având două niveluri, evidențiată în Cartea funciară ca fiind corpul 2 de clădire (C2), cu mențiunea „fără acte”, respectiv valoarea de circulație a corpului de clădire, conform expertizei tehnice care se va realiza în cauză; să se

recunoască în favoarea acesteia un drept de retenție asupra imobilului, teren și construcții C1 și C2, în forma actuală, înscrise în CF nr. x Cluj-Napoca, până la achitarea integrală a despăgubirilor ce se vor stabili în favoarea ei în legătură cu acestea, iar, în subsidiar, stabilirea unui drept de proprietate al pârâtului asupra nivelului 2 și mansardei, precum și a aripii adăugate construcției C1, cu nr. cad. x, înscrisă în CF nr. x Cluj-Napoca, proprietatea pârâtului, edificată pe terenul proprietatea pârâtului, cu nr. cad. x, înscris în aceeași CF, situat în Cluj-Napoca, str. x, precum și asupra corpului de clădire suplimentar, edificat pe același teren; obligarea pârâtului la plata sumei de 840.000 euro, echivalată în RON la data plății, reprezentând contravaloarea actualizată a materialelor și a manoperei înglobate în nivelul suplimentar, mansarda și aripa nouă, în suprafață totală de aproximativ 810 mp, adăugate construcției cu nr. cad. x existente pe terenul situat în Cluj-Napoca, str. x, înscrisă în CF nr. x Cluj-Napoca, proprietatea pârâtului, conform expertizei tehnice care se va realiza în cauză; obligarea pârâtului la plata sumei de 360.000 euro, echivalată în RON la data plății, reprezentând contravaloarea actualizată a materialelor și a manoperei înglobate în construcția nouă cu două niveluri, edificată pe terenul înscris în CF nr. x Cluj-Napoca, proprietatea pârâtului, conform expertizei tehnice care se va realiza în cauză; să se recunoască în favoarea acesteia un drept de retenție asupra imobilului, teren și construcții C1 și C2, în forma actuală, înscrise în CF nr. x Cluj-Napoca, până la achitarea integrală a despăgubirilor ce se vor stabili în favoarea ei în legătură cu acestea; obligarea pârâtului la cheltuieli de judecată în caz de opunere.

Prin sentința civilă nr. 82 din 22 februarie 2017, Tribunalul Cluj, secția civilă, a admis excepția lipsei calității procesuale pasive a Statului român prin Ministerul Finanțelor Publice; a respins excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului municipiul Cluj-Napoca, prin primar; a admis în parte acțiunea civilă formulată de reclamanta A. România, prin administrator judiciar B., în contradictoriu cu pârâtul municipiul Cluj-Napoca, reprezentat prin primar, având ca obiect despăgubiri, și, în consecință, a obligat pârâtul să plătească în favoarea reclamantei suma de 919.500 euro în echivalent RON la data plății, reprezentând sporul de valoare adus imobilului, teren și construcție, situat în mun. Cluj-Napoca, str. x, înscris în CF nr. x Cluj-Napoca, proprietatea pârâtului, prin adăugarea unui nivel, mansardă și aripă nouă, în suprafață totală de aproximativ 810 mp, la

construcția având nr. cadastral x, conform raportului de expertiză tehnică judiciară și a răspunsului la obiecțiuni, întocmite de ing. C.; a obligat pârâtul să plătească în favoarea reclamantei suma de 269.500 euro în echivalent RON la data plății, reprezentând sporul de valoare adus imobilului, teren și construcție existentă, situat în mun. Cluj-Napoca, str. x, înscris în CF. nr. x Cluj-Napoca, cu nr. cadastral x, proprietatea pârâtului, prin adăugarea pe teren a unei construcții noi, în suprafață de aproximativ 420 mp, având două niveluri, evidențiată în Cartea funciară ca fiind corpul 2 de clădire (C2), cu mențiunea „fără acte”, conform raportului de expertiză tehnică judiciară și răspunsului la obiecțiuni, întocmite de ing. C.; a dispus instituirea unui drept de retenție în favoarea reclamantei asupra imobilului, teren și construcții C1 și C2, în forma actuală, înscrise în CF nr. x Cluj-Napoca, până la achitarea integrală a despăgubirilor stabilite; a respins capetele de cerere având ca obiect: 1) stabilirea unui drept de proprietate al pârâtului asupra nivelului 2 și mansardei, precum și a aripii adăugate construcției C1, cu nr. cadastral x, înscrisă în CF nr. x Cluj-Napoca, proprietatea pârâtului, edificată pe terenul proprietatea pârâtului, cu nr. cadastral x, înscris în aceeași carte funciară, situat în mun. Cluj-Napoca, str. x, precum și asupra corpului de clădire suplimentar, edificat pe același teren și 2) obligarea pârâtului la plata sumelor reprezentând contravaloarea actualizată a materialelor și a manoperei înglobate în construcțiile descrise; a obligat pârâtul municipiul Cluj-Napoca, prin primar, să plătească reclamantei cheltuieli de judecată în sumă de 8.800 RON; a respins acțiunea față de Statul român prin Ministerul Finanțelor Publice, ca fiind înaintată împotriva unei persoane fără calitate procesuală pasivă; a respins excepțiile invocate de Statul român prin Ministerul Finanțelor Publice, respectiv excepția lipsei calității de reprezentant a Ministerului Finanțelor Publice pentru Statul român, excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei față de capătul de cerere având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate al municipiului Cluj-Napoca sau al Statului român prin Ministerul Finanțelor Publice, excepția prematurității formulării cererii având ca obiect obligarea pârâților la plata despăgubirilor.

Prin decizia civilă nr. 329/A din 19 septembrie 2017, Curtea de Apel Cluj, secția I civilă, a respins ca nefondat apelul declarat de pârâtul municipiul Cluj-Napoca împotriva sentinței civile nr. 82 din 22 februarie 2017 a Tribunalului Cluj; a constatat decăderea pârâtului apelant din termenul

de formulare a dezvoltării motivelor de apel din 26 iunie 2017; a respins ca tardive excepțiile inadmisibilității și prematurității formulării cererii de chemare în judecată.

Prin decizia nr. 1332 din 26 iunie 2019, Înalta Curte de Casație și Justiție, secția I civilă, a admis recursul declarat de pârâtul municipiul Cluj-Napoca, prin primar, împotriva deciziei civile nr. 329/A din 19 septembrie 2017, pronunțată de Curtea de Apel Cluj, secția I civilă; a casat decizia atacată și a trimis cauza, spre rejudecare, aceleiași instanțe.

Al doilea ciclu procesual

Prin decizia civilă nr. 285/A din 17 decembrie 2019, Curtea de Apel Cluj, secția I civilă, a respins excepția inadmisibilității acțiunii, excepția prematurității acțiunii și excepția prescripției acțiunii, invocate de pârâtul municipiul Cluj-Napoca; a respins ca nefondat apelul declarat de pârâtul municipiul Cluj-Napoca împotriva sentinței civile nr. 82 din 22 februarie 2017 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosarul nr. x/2015; a obligat pe apelantul-pârât municipiul Cluj-Napoca să plătească intimetei A. suma de 2.500 RON, cheltuieli de judecată în primul ciclu procesual, în apel.

Împotriva deciziei civile nr. 285/A din 17 decembrie 2019, pronunțată de Curtea de Apel Cluj, a declarat recurs pârâtul municipiul Cluj, criticând-o pentru nelegalitate.

Recursul nu este fondat.

Potrivit dispozițiilor art. 494 C. civ. 1864:

„(1) Dacă plantațiile, construcțiile și lucrările au fost făcute de către o a treia persoană cu materialele ei, proprietarul pământului are dreptul de a le ține pentru dânsul, sau de a îndatora pe acea persoană sa le ridice.

(2) Dacă proprietarul pământului cere ridicarea plantațiilor și a construcțiilor, ridicarea va urma cu cheltuiala celui ce le-a făcut; el poate chiar, după împrejurări, fi condamnat la daune-interese pentru prejudiciile sau vătămările ce a putut suferi proprietarul locului.

(3) Dacă proprietarul voiește a păstra pentru dânsul acele plantații și clădiri, el este dator a plăti valoarea materialelor și prețul muncii, fără ca să se ia în considerație sporirea valorii fondului, ocazionată prin facerea unor asemenea plantații și construcții. Cu toate acestea, dacă plantațiile, clădirile și operele au fost făcute de către o a treia persoană de bună-credință,

proprietarul pământului nu va putea cere ridicarea sus-ziselor plantații, clădiri, și lucrări, dar va avea dreptul său de a înapoia valoarea materialelor și prețul muncii, sau de a plăti o sumă de bani egală cu aceea a creșterii valorii fondului”.

Aceste dispoziții legale nu lasă nicio îndoială asupra dreptului proprietarului terenului de a opta, atunci când constructorul a fost de re-credință, fie pentru a cere ridicarea plantațiilor sau a construcțiilor edificate pe terenul său, fie pentru a-i plăti constructorului valoarea materialelor și prețul muncii, fie, atunci când constructorul a fost de bună-credință, pentru a-i plătit acestuia valoarea materialelor și prețul muncii sau, dacă dorește, o sumă de bani ce corespunde creșterii valorii fondului.

Rezultă, totodată, că este necesar să existe o manifestare de voință din partea proprietarului terenului, astfel încât să poată fi determinată cu suficientă claritate opțiunea sa, în oricare dintre formele pe care, după circumstanțe, legea le îngăduie.

Tot astfel, se impune a considera și că, de principiu, dreptul de creanță al constructorului se află în relație cu exprimarea de către proprietarul terenului a opțiunii sale, doar în acest fel putându-se apoi trece la stabilirea consecințelor juridice ale acestei opțiuni, prin raportare (și) la buna sau rea-credință a constructorului.

În cauză, recurentul neagă că și-ar fi manifestat în mod neîndoielnic voința de a dobândi dreptul de proprietate asupra construcțiilor edificate de reclamantă, situație față de care, afirmă recurentul, încă nu s-a născut dreptul de creanță al reclamantei, ceea ce ar atrage inadmisibilitatea acțiunii de față.

Observă însă Înalta Curte, sub acest aspect, că, soluționând excepția inadmisibilității acțiunii, instanța de apel a făcut o prezentare detaliată a elementelor de fapt cu relevanță juridică, în temeiul cărora se putea trage concluzia că pârâțul-recurent și-a exercitat dreptul de opțiune, preferând a păstra construcțiile edificate, subordonându-și raționamentul tezei potrivit căreia intenția proprietarului terenului de a păstra construcțiile pentru sine nu rezultă numai din faptul că este titularul acțiunii în accesiune imobiliară artificială și se manifestă prin exercitarea acțiunii, ci și din modul în care proprietarul terenului se raportează la construcții ulterior edificării acestora, adică, potrivit exprimării instanței de apel, „în raporturile juridice ulterioare edificării lucrărilor de construire”.

Această statuare cu valoarea teoretică și generală a instanței de apel este corectă, legea neînțelegând să impună o anumită formă de manifestare a voinței proprietarului terenului de a păstra construcțiile; prin urmare, esențial este ca, în concret, să poată fi identificată intenția proprietarului a nu-și însuși edificatele, chiar dacă această voință rezultă din alte acte sau fapte decât promovarea unei acțiuni în justiție, dar care evidențiază îndeajuns de limpede care este opțiunea sa.

De pe un asemenea fundament, instanța de apel a făcut o atentă evidențiere a elementelor de fapt care, în aprecierea sa, erau de natură a trimite la concluzia că pârâțul municipiul Cluj-Napoca a optat pentru păstrarea lucrărilor, reținând inclusiv că prin întâmpinarea depusă înaintea primei instanțe pârâțul nu a contestat faptul că intenționează să păstreze construcțiile pentru sine.

În ceea ce privește identificarea și analiza elementelor factuale care, în aprecierea instanței de apel, conduc la concluzia că pârâțul municipiul Cluj-Napoca a optat pentru păstrarea lucrărilor, acestea erau chestiuni care, întrucât privesc împrejurări de fapt concrete, puteau fi analizate și stabilite exclusiv de către instanța de apel, ca instanță înzestrată cu prerogativa de a cerceta fondul cauzei, Înalta Curte, ca instanță de recurs, neavând, la rândul ei, o asemenea putere, controlul judiciar în recurs fiind, în temeiul prevederilor art. 488 C. pr. civ., unul de legalitate, iar nu de temeinicie.

Prin urmare, afirmând în cererea de recurs că „Municipiul Cluj-Napoca nu a făcut niciun demers care să fie în măsură a fi considerat o manifestare pentru dobândirea în proprietate (...) și de reglementare a situației juridice a acestor chestiuni”, recurentul tinde la a-i propune Înaltei Curți să reanalizeze elemente de fapt utile în determinarea voinței concrete a pârâțului, deci să procedeze la o reapreciere a unor elemente de fapt, atribuindu-le altă semnificație decât aceea stabilită de instanța de apel, ceea ce ar fi nelegal.

Mai reține Înalta Curte că, atâta vreme cât s-a stabilit că proprietarul terenului și-a exprimat, fie și tacit sau implicit, însă neîndoielnic, voința de a păstra construcțiile edificate de un altul pe terenul său, constructorului i se poate recunoaște dreptul de a pretinde, inclusiv pe calea unei acțiuni în justiție, obligarea proprietarului terenului la a-l despăgubi, în limitele stabilite de art. 494 alin. (3) C. civ. 1864, ținându-se seama de buna sau de rea-credință a celui care a edificat.

Contrar celor afirmate de recurent, pentru a se considera că acesta și-a manifestat îndeajuns de limpede, deci neechivoc, voința de a păstra construcțiile, nu era neapărat necesar ca el să inițieze un demers de înscriere în Cartea funciară a dreptului său de proprietate asupra construcțiilor și de evidențiere a lor în inventarul domeniului privat al municipiului Cluj-Napoca, putând exista alte categorii de fapte sau manifestări (de natura celor evidențiate în cauză de către instanța de apel) care să conducă la o astfel de concluzie, câtă vreme prin conținutul lor concret ele aveau aptitudinea de a evidenția că pârâțul-recurent dorește să păstreze construcțiile, devenind proprietar al lor.

În ceea ce privește susținerea potrivit căreia în mod eronat a reținut instanța de apel că în inventarul bunurilor aflate în domeniul privat al municipiului Cluj-Napoca figurează imobilul în litigiu, aceasta reprezintă o chestiune de fapt care nu poate fi verificată de prezenta instanță în cadrul căii de atac a recursului. Tot astfel trebuie înțeleasă și referirea la modul de identificare a imobilului prin raportare la clauza standard înscrisă în anul 2012 în contractele încheiate de municipiul Cluj-Napoca, aceasta fiind o chestiune de fapt ce ține de interpretarea unei clauze contractuale, astfel că excedează limitelor de control recunoscute de lege instanței de recurs.

În ceea ce privește criticile privitoare la faptul că intimata-reclamantă a fost de rea-credință, iar nu de bună-credință la edificarea corpului de construcție C2, Înalta Curte observă că această chestiune este și ea una care ține de componenta factuală a judecății, fiind un rezultat al administrării de probe și al aprecierii în concret a acestora de către prima instanță și de către cea de apel, ca instanțe înzestrate cu prerogativa de a cerceta fondul cauzei.

Prin urmare, față de limitele de control judiciar impuse instanțelor de recurs prin dispozițiile art. 488 C. pr. civ., Înalta Curte nu poate proceda la reaprecierea unor elemente de fapt ale cauzei pentru a stabili, în opoziție cu cele hotărâte în apel, că reclamanta nu a fost de bună-credință atunci când a edificat corpul 2 (C2) de clădire.

Se observă însă (iar acesta reprezintă un element de legalitate cu privire la care Înalta Curte poate face aprecieri) că circumstanțele reținute de instanța de apel (faptul că recurentul a cunoscut că intimata-reclamantă construia pe terenul său, că recurentul a tolerat și nu a intervenit în

niciun fel pentru a opri edificarea construcției, că nu a dispus nici măsuri legale pe care, în considerarea calității sale de autoritate publică investită cu verificarea disciplinei în construcții, le putea ordona, că a manifestat o toleranță care, în concret, o îndreptățește pe reclamantă să aprecieze că edificarea corpului 2 de clădire este acceptată) au semnificația unor elemente care, prin raportare la dispozițiile legale privitoare la accesțiunea imobiliară artificială aflate în vigoare la data edificării construcției, respectiv anii 2000-2001, precum și la practica judiciară asociată acestora, îngăduiau concluzia că edificarea corpului 2 de clădire s-a făcut cu bună-credință.

Față de cele sus-arătate, rezultă că primul motiv al recursului este neîntemeiat, instanța de apel hotărând cu interpretarea și aplicarea corectă a legii.

Nefondat afirmă recurenta și că excepția prematurității acțiunii ar fi fost în mod greșită respinsă de către instanța de apel.

Pentru a considera că reclamanta avea dreptul de a promova prezenta acțiune în justiție în scopul de a obține obligarea pârâțului-recurent la plata de despăgubiri rezultate din edificarea construcțiilor, instanța de apel a avut în vedere, în urma aprecierii probelor administrate, că pârâțul și-a manifestat intenția de a prelua construcțiile edificate de intimată și că s-a comportat ca un adevărat proprietar, conchizând că susținerea potrivit căreia pârâțul nu și-a manifestat intenția de a păstra construcțiile nu are bază factuală, astfel că, în considerarea acestor elemente, a respins excepția prematurității acțiunii.

Astfel cum s-a arătat mai sus, în analiza circumscrisă excepției inadmisibilității acțiunii, determinarea în concret a voinței pârâțului-recurent de a-și însuși construcțiile edificate de reclamantă reprezintă o chestiune de fapt, stabilită în urma interpretării probelor administrate. Cum interpretarea probelor în vederea stabilirii stării de fapt reprezintă, din punct de vedere legal, o prerogativă atribuită de lege primei instanțe și celei de apel, însă nu și instanței de recurs, rămâne că, sub acest aspect, Înalta Curte nu poate schimba concluzia instanței de apel, examenul de (ne)legalitate îngăduit unei instanțe de recurs neputând cuprinde și asemenea verificări.

Este real însă că, suplimentar, instanța de apel a făcut referire și la incidența dispozițiilor art. 34 alin. (3) C. pr. civ., apreciind că prezenta acțiune civilă întrunește caracteristicile unei acțiuni preventive, în sensul acestor dispoziții legale. Argumentul care a întemeiat această statuare a