

**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 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 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, echivalentă 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, echivalentă 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 pârâțul municipiului 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 pârâțul municipiului Cluj-Napoca; a respins ca nefondat apelul declarat de pârâțul municipiului 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 pârâțul municipiului 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 rea-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 reaua-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 accesiuone 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 a-și însuși edificatelor, 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 pârâtul municipiul Cluj-Napoca a optat pentru păstrarea lucrărilor, reținând inclusiv că prin întâmpinarea depusă înaintea primei instanțe pârâtul 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 pârâtul 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 pârâtului, 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 reaua-credință a celui care a edificat.