

**ACCESIUNEA IMBOBILIARĂ
ARTIFICIALĂ ÎN NOUL COD CIVIL
ROMÂN**

Lect. univ. **Ana – Maria DIACONU**
Facultatea de Științe Juridice și Litere
Universitatea „Constantin Brâncuși” din
Târgu - Jiu

Abstract: *Problematica accesiei imobiliare artificiale va fi analizată în cuprinsul acestui studiu atât din perspectiva actualei reglementări a Codului civil cât și din perspectiva unei reglementări viitoare, cea a Noului Cod civil ce va aduce câteva modificări în ceea ce privește ipotezele aplicării, dar și soluțiile prevăzute în cazul invocării accesiei ca mod de dobândire a dreptului de proprietate.*

Art. 493 și art. 494 din actualul Cod civil, prezintă ipotezele în care operează accesia imobiliară artificială, ca mod de dobândire a dreptului de proprietate. Conform dispozițiilor celor două articole, se face distincție între ipoteza în care proprietarul imobilului face el însuși construcții, plantații sau lucrări cu materiale străine (art. 493 C.civ.) și ipoteza în care o persoană face asemenea lucrări cu materialele sale asupra imobilului care constituie obiectul dreptului de proprietate al altei persoane (art. 494 C.civ.). Deși textul art. 494 C.civ. nu se referă expres și la cea de-a treia ipoteză, el poate fi aplicat, prin analogie, și în situația în care o persoană construiește, cu materialele unui terț, asupra imobilului proprietatea altei persoane. Toate aceste trei ipoteze sunt avute în vedere în art. 580–585, precum și în art. 594 din noul Cod civil, ele fiind circumscrise dispoziției de principiu înscrisă în art. 577 alin. (1) al aceluiași act normativ, potrivit căreia „Construcțiile, plantațiile și orice alte lucrări efectuate asupra unui imobil, denumite în continuare lucrări, revin proprietarului acelui imobil dacă prin lege sau act juridic nu se prevede altfel”.

Cuvinte cheie: *moduri de dobândire a proprietății, rea – credință, buna – credință, constructor, Cod civil*

Codul civil român în Cartea a III-a intitulată „Despre diferite moduri de dobândire a proprietății”, enumeră, printre altele, și

**ARTIFICIAL REAL ACCESSION IN
THE ROMANIAN NEW CIVIL CODE**

Lecturer **Ana – Maria DIACONU**
Faculty of Juridical Sciences and Letters
“Constantin Brâncuși” University in Târgu-
Jiu

Abstract: *The problem of artificial real accession in the Romanian new Civil Code will be analyzed in this study both in terms of current Civil Code provisions and in terms of a future regulation, the new Romanian Civil Code, which will bring some changes about application but also about the solutions regarding accession as a way of acquiring ownership. The provisions of art. 493 and 494 of the current Civil Code present the hypothesis for operating the artificial real accession. Under the provisions of two articles must make some distinction between the hypothesis in which the owner of the real estate is building itself, or making plantations and works with foreign materials (art. 493 Civil Code.) and the hypothesis in which a person is making this type of works but with own materials on the real estate over which has the right of property another person (art. 494 Civil Code). Although the art. 494 Civil Code does not refer expressly to the third case, it can be applied by analogy, where one person builds with the materials to a third party on the property owned by another person. All three hypotheses are envisaged in art. 580-585, and in art. 594 of the new Romanian Civil Code, being confined to the provision of principle stipulated in the art. 577, paragraph 1 of the same document, that "the buildings, plantations and other work on a real estate return to the owner of the property if by the law or other legal act do not provides otherwise".*

Key words: *acquiring ownership, the good faith, the bad faith, the builder, Civil Code*

The Romanian Civil Code in Book III entitled „On different ways of acquiring property”, states, amongst other, ways of acquiring ownership. Thus, article 644 – Civil Code – disposes : „Ownership of assets is acquired by succession, by inheritance, by

modurile de dobândire a proprietății. Astfel, art. 644 C. civ. statuează: „*Proprietatea bunurilor se dobândește și se transmite prin succesiune, prin legate, prin convenție și prin tradițiune*”, iar art. 645 C. civ. că „*proprietatea se mai dobândește prin accesione sau incorporațiune, prin prescripție, prin lege și prin ocupațiune*”.

Principiul accesiei este consacrat de art. 488 C.civ. care dispune: „*Tot ce se unește și se încorporează cu lucrul se cuvine proprietarului lucrului*”. Pe baza acestei dispoziții legale, corespondenta art. 551 din Codul civil francez, s-a tras concluzia că, accesionea este încorporarea sau unirea unui lucru cu alt lucru, fiecare având proprietari diferiți. Așadar, accesionea este un mod originar de dobândire a dreptului de proprietate, prin invocarea căruia, proprietarul bunului mai important, considerat principal, devine și proprietar al bunului mai puțin important sau accesoriu, potrivit principiului *accessorium sequitur principale*.

După obiectul principal la care se referă accesionea se clasifică în accesione mobilă și accesione imobiliară, aceasta din urmă poate fi naturală și artificială.

Noul Cod civil adoptat de către de Parlament prin *Legea nr. 287/2009*¹ la 25 iunie 2009, în urma angajării răspunderii de către Guvern, la data de 22 iunie 2009, reglementează accesionea în Capitolul al II-lea „*Accesionea*” al titlului I „*Proprietatea privată*” al Cărții a III-a „*Despre bunuri*”.

Accesionea imobiliară artificială, numită în literatura de specialitate și accesione imobiliară industrială, presupune unirea sau încorporarea a două bunuri având proprietari diferiți, prin activitatea omului. Ea se realizează prin intervenția omului, spre deosebire de accesionea imobiliară naturală, unde unirea sau încorporarea este rezultatul unor cauze naturale. Astfel, dacă accesionea naturală are loc cu titlu gratuit, deoarece este considerată efectul unui fenomen natural de care proprietarul, în favoarea căruia are loc, nu poate fi responsabil, accesionea artificială sau industrială are loc numai cu titlu oneros².

convention and by tradition”, and article 645 – Civil Code – states that „property can also be acquired by accession, by prescription, by law or by tenure.”

The principle of accession is established by article 488 – Civil Code – which disposes : „Everything that is united and incorporated within the object belongs to the owner of the object”. Based on this legal disposition, corresponding to article 551 from French Civil Code, it has been decided that accession is the intermingling of immovables belonging to different owners. Thus, the accession is a primary way of acquiring property, so the new thing belongs to the owner having contributed most to its creation, according to principle *accessorium sequitur principale*.

If we take into account the main object that it refers to, the accession can be classified in movable accession and immovable accession.

The new Civil Code passed through Parliament by *Law nr. 287/2009*²⁷, 25 of June 2009, following the liability of Government, on 22 June 2009, regulates accession in Chapter II, „*Accession*”, of Title I, „*Private Property*”, of Book III „*On goods*”.

The artificial immovable accession, also called industrial accession, implies the intermingling of immovables belonging to different owners, unlike natural natural immovable accession, where the union or incorporation is the result of natural causes. Thus, if natural accession is free, because it is considered the effect of a natural phenomenon, of which the owner, in whose favor occurs, cannot be made responsible for, the artificial or industrial accession can only take place onerously.²⁸ Immovable artificial accession is characterized by the fact that if the main good is a construction, if the main good is movable or immovable, if the accession is made, the result is an immovable good whose length is amplified, or a set of goods.

In practice, the regulation of this type of accession is applied, most frequently,

Accesiunea imobiliară artificială se caracterizează și prin faptul că în situația în care bunul principal este un imobil, indiferent dacă bunul accesoriu este imobil sau mobil, în urma accesiei rezultă fie un bun imobil amplificat în întinderea sa, fie un ansamblu de bunuri imobile.

În practică, reglementarea acestui tip de accesie este aplicată, cel mai frecvent, cu referire la construcții și plantații. Sub incidența reglementării pot intra însă și alte lucrări, astfel încât, din considerente de simplificare terminologică, noțiunea de lucrare este utilizată ca gen proxim pentru construcții, plantații și orice alte lucrări efectuate asupra unui imobil³. De asemenea, deși, de obicei, lucrările se efectuează pe un teren, nu este exclus ca reglementarea accesiei imobiliare artificiale să se aplice și unor lucrări efectuate asupra unei clădiri, astfel încât expresia lucrări efectuate asupra unui imobil este mai cuprinzătoare, incluzând în sfera ei ambele situații. Această soluție rezultă din conținutul art 577 alin. 1 din Noul Cod civil care precizează atât că termenul lucrare este utilizat ca gen proxim, cât și că este vorba despre lucrări efectuate asupra unui imobil.⁴

Accesiunea imobiliară artificială este reglementată de actualul Codul civil prin articolele 492–494.⁵ Astfel, articolul 492 C. civ. stabilește că „Orice construcție, plantație sau lucru făcut în pământ sau asupra pământului sunt prezumate a fi făcute de proprietarul aceluia pământ cu cheltuiala sa și că sunt ale lui până ce se dovedește din contra”. Din analiza acestui text rezultă două prezumții: pe de o parte, că aceste lucrări aparțin proprietarului terenului, iar, pe de altă parte, că ele au fost făcute de proprietarul terenului pe cheltuiala sa⁶. A doua prezumție are rolul de a lămurii situațiile în care nu se știe cu precizie cine a construit sau plantat și cine a plătit aceste construcții sau plantații, astfel că, în lipsa unei probe contrare, va trebui să se admită că acestea au fost făcute pe cheltuiala proprietarului terenului și, în consecință, nu datorează despăgubiri nimănui pentru a-și valorifica dreptul de accesie. Dar aceste

concerning construction and plantation. It can also concern other works, so that, the notion of work is used as the main type for construction, plantation and any other kind of work, made upon an immovable object.²⁹ Also, even if, the works is usually made upon a land, is not excluded that the regulation of immovable artificial accession to be applied to works on construction, so that the expression „works” is more comprehensive, including in its sphere both situations. This solution results in the content of article 557, alin 1, from Civil Code which states that the term „work” is used as a proximate type, but also for works upon a building.³⁰

Immovable artificial accession is governed by the current Civil Code by articles 492–494.³¹ So, article 492, Civil Code, states that: „Any constructions, plantations or works, are presumed to have been made by the owner, at his own expense, and they belong to him”. On one hand, these works belong to the owner of the land, and on the other hand, they have been made at his expense.³² The second assumption is made up to clarify the cases in which nobody knows precisely who built or planted and who has paid the construction or plantation, so that in absence of evidence, we have to admit that they were made at the expense of the owner and therefore he is not bound to pay for the right of accession.

But these two assumptions are not absolute, so that the contrary can be proven. In both cases, the owner of the land becomes the owner of constructions, plantations or works, but he will be required, based on unjust enrichment, to indemnify the manufacturer or, where applicable, the owner of the material. Legal dispositions in relation to immovable artificial accession, not being public policy, there will be no incidents not even if the parties, by agreement, have established another legal system or if by special rules derogate from the rules laid down in the Civil Code.

Article 493 of the current Civil Code states that „The owner who made the

două prezumții nu sunt absolute, așa încât împotriva lor se va putea face proba contrară. În ambele cazuri, proprietarul terenului va deveni proprietarul construcțiilor, plantațiilor sau lucrărilor, dar va fi obligat, în baza îmbogățirii fără justă cauză, să-l despăgubească pe constructor sau, după caz, pe proprietarul materialelor. Dispozițiile legale, în materia accesii imobiliare artificiale, nefiind de ordine publică, nu vor fi incidente nici dacă părțile, prin convenția lor, au stabilit un alt regim juridic sau dacă prin dispozițiuni speciale derogă de la regulile stabilite în Codul civil.

Art. 493 din actualul Cod civil stabilește că *„Proprietarul pământului care a făcut construcții, plantații și lucrări cu materiale străine, este dator să plătească valoarea materialelor. El mai poate fi osândit, după împrejurări, pentru o asemenea urmare și la plata de daune–interese. Dar proprietarul materialelor n–are drept a le ridica”*. În același timp, art. 494 C. civ. alin. 1 prevede că: *„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 să le ridice”*.

Dacă sunt întrunite elementele de fapt care configurează ipotezele reglementate prin dispozițiile cuprinse în art. 493 și art. 494 C.civ., sunt răsturnate atât prezumția potrivit căreia lucrarea a fost efectuată pe cheltuiala proprietarului, cât și prezumția de proprietate. Așadar, chiar dacă proprietarul imobilului nu mai beneficiază de această din urmă prezumție, după ce s–a făcut dovada elementelor uneia sau alteia dintre ipotezele reglementate prin aceste dispoziții legale, el poate face dovada că și–a exercitat dreptul de accesione, devenind astfel și proprietarul lucrării. Mai mult, aceste dispoziții subliniază semnificația juridică a accesiei ca mod de dobândire a proprietății asupra lucrului accesoriu (materiale sau materiale și manoperă) de către proprietarul lucrului principal (imobil).

Rezultă că efectul achizitiv de proprietate nu este, deci, reglementat prin

constructions, plantations and works with foreign materials, is obliged to pay the value of the material used. He can be bound, on such circumstances, to pay benefits – amenities, but the owner of materials has no right to remove them. „At the same time, art. 494 - Civil Code - states that: „If plantations, constructions and works were made by a third person with his own materials, the owner of the land has no right to hold them for him, or to compel that person to take them back”.

At the same time, article 494. - Civil Code - states that: „If plantations, constructions and works were made by a third person with his materials, the owner of the land has the right to hold them for him, or to compel that person to take them back”.

If the facts that lead to these assumptions, regulated by dispositions of articles 493 and 494, - Civil Code -, the presumption that the work had been done at the owner’s expense and the presumption of ownership, are reversed. So even if the property owner is not receiving the latter assumption, after the elements of either of the situations covered by these provisions have been proven, he can prove that he exercised the right of accession, thus becoming the owner of the construction.

Furthermore, these legal provisions stress the legal significance of accession as a way of acquiring ownership of ancillary work (materials and labor or materials) mainly done by the owner (immovable accession). The effect of acquisition of property is therefore not covered by the provisions of article 492 - Civil Code -, but through article 493 and article 494 - Civil Code -, which show the assumptions in which artificial accession of property operates, and represents the real quarter of immovable artificial accession as a way of acquiring ownership.

Under the provisions of two articles must make some distinction between the hypothesis in which the owner of the real estate is building itself, or making plantations and works with foreign materials (art. 493 Civil Code.) and the hypothesis in which a person is

dispozițiile art. 492 C.civ., ci prin prevederile art. 493 și art. 494 C.civ., care prezintă ipotezele în care operează accesiunea imobiliară artificială, și reprezintă adevăratul sediu al materiei accesiunii imobiliare artificiale ca mod de dobândire a dreptului de proprietate.

Conform dispozițiilor celor două articole, se face distincție între ipoteza în care proprietarul imobilului face el însuși construcții, plantații sau lucrări cu materiale străine (art. 493 C.civ.) și ipoteza în care o persoană face asemenea lucrări cu materialele sale asupra imobilului care constituie obiectul dreptului de proprietate al altei persoane (art. 494 C.civ.). Deși textul art. 494 C.civ. nu se referă expres și la cea de-a treia ipoteză, el poate fi aplicat, prin analogie, și în situația în care o persoană construiește, cu materialele unui terț, asupra imobilului proprietatea altei persoane.

Toate aceste trei ipoteze sunt avute în vedere în art. 580–585, precum și în art. 594 din noul Cod civil, ele fiind circumscrise dispoziției de principiu înscrisă în art. 577 alin. 1 al aceluiași act normativ, potrivit căreia „Construcțiile, plantațiile și orice alte lucrări efectuate asupra unui imobil, denumite în continuare lucrări, revin proprietarului acelui imobil dacă prin lege sau act juridic nu se prevede altfel”.

Textul art. 577 din Noul Cod civil Codul se aplică și în situația în care proprietarul construiește chiar el cu materialele sale.

Art. 578 din Noul cod civil distinge între lucrările autonome și lucrările adăugate, precum și între lucrările cu caracter durabil și cele cu caracter provizoriu. Lucrările autonome cu caracter durabil sunt reglementate în art. 581 și art. 582, iar cele adăugate cu caracter durabil, în art. 583–585. S-a urmărit o reglementare coerentă a acestor două ipoteze, depășindu-se astfel inconsecvențele din Codul civil în vigoare⁷, în reglementarea căruia numai prima categorie de lucrări fiind tratată în contextul accesiunii, în timp ce a doua categorie de lucrări a fost lăsată sub incidența

making this type of works but with own materials on the real estate over which has the right of property another person (art. 494 Civil Code). Although the art. 494 Civil Code does not refer expressly to the third case, it can be applied by analogy, where one person builds with the materials to a third party on the property owned by another person.

All three hypotheses are envisaged in art. 580-585, and in art. 594 of the new Romanian Civil Code, being confined to the provision of principle stipulated in the art. 577, paragraph 1 of the same document, that „the buildings, plantations and other work on a real estate return to the owner of the property if by the law or other legal act do not provides otherwise”.

The text of article 577 of the New Civil Code is applied even when the landowner used his own materials.

Article 578 of the New Civil Code makes a difference between autonomous work and added work and the work of sustainable nature and those with a provisional character. Sustainable autonomous works are presented in articles 581 and article 582, and those added with a sustainable nature in articles 583-585. The purpose was a consistent regulation of these two hypotheses, thus overcoming the inconsistencies of the current Civil Code,³³ in which only the first category of works has been treated in the context of accession, while the second category of works has been left under rules governing the admission of a revendication.

Temporary work situation is also regulated by the New Civil Code, art. 588 which states: „When the work is temporary, unless otherwise agreed, the author will be forced to disband it, in compliance with statutory provisions, and if acting in bad faith, to pay compensation equal to the increase in value, including deprivation of use.”

Typically, artificial immovable accession is closely linked to private ownership. However, the application of assumptions over immovable artificial accession in case of the right of superficies or

regulilor care guvernează admiterea acțiunii în revendicare.

Situația lucrărilor provizorii este și ea reglementată de Noul cod civil, în art. 588 care dispune: „*Când lucrarea are caracter provizoriu, în absența unei înțelegeri contrare, autorul ei va fi obligat să o desființeze, cu respectarea dispozițiilor legale în materie, și, dacă este de rea-credință, să plătească despăgubiri pentru prejudiciile cauzate, inclusiv pentru lipsa de folosință*”.

De regulă, accesiunea imobiliară artificială este strâns legată de dreptul de proprietate privată. Totuși, aplicarea ipotezelor de accesione imobiliară artificială în cazul dreptului de superficie sau al oricărui alt drept real asupra imobilului altuia, îi permite titularului acestui drept să dobândească proprietatea imobilului asupra căruia s-a realizat lucrarea, inclusiv în cazul dreptului de proprietate publică⁸. Această concluzie rezultă din prevederile art. 596 alin. 1 din Noul Cod civil conform cărora: „*Titularul dreptului de superficie ori al altui drept real asupra imobilului altuia care îi permite să dobândească proprietatea asupra lucrării realizate asupra aceluia imobil va avea, în caz de accesione, în mod corespunzător, drepturile și obligațiile reglementate pentru proprietarul imobilului, dacă nu s-a prevăzut altfel în momentul constituirii dreptului real*”. În același timp, conform alin. 2 din același articol, dacă este vorba despre „*lucrări autonome cu caracter durabil efectuate de titularul unui drept real asupra imobilului altuia care nu îi permite să dobândească proprietatea asupra lucrării efectuate asupra celui imobil*”, se vor aplica în mod corespunzător dispozițiile art. 582 și art. 587 alin. 2, privind lucrările autonome cu caracter durabil efectuate cu rea-credință și lucrările realizate parțial asupra imobilului autorului.

Cât privește lucrările adăugate efectuate de titularul unui drept real asupra imobilului altuia, care nu îi permite să dobândească proprietatea asupra lucrării efectuate asupra aceluia imobil, se aplică, în lipsa unei prevederi contrare, în mod similar,

any other real right over property of another, enables the property owner to acquire property over the building on which work has been done, including public ownership.³⁴ This conclusion appears in article 596 of the New Civil Code that states: „The holder of the right of superficies or other real right over another’s property, which enables him to acquire ownership of the work done on that property will have, if accessible, properly regulated the rights and obligations for the property owner, if not provided otherwise at the moment of constitution of real right.” At the same time, according to par. (2) of that section, if it "concerns autonomous sustainable works by the holder of a real right over a construction that belongs to someone else which does not allow him to acquire ownership of the work carried out on that construction”, the provisions of article 582 and article 587 par. (2), on sustainable autonomous work done in bad faith and the work done in part on the author's estate, would be applied.

As for the added work performed by the holder of a real right over property of another, which allows him/her to acquire ownership of the work done on that property, shall apply, unless otherwise provided, similarly, the provisions of articles 716 of the New Civil Code, which governs the situation work and improvements made in relation to the termination of the usufruct. Also, article 597 paragraph (1) has stated that "works made by a precarious owner are subject of the rules that are applicable to holders in bad faith" and in paragraph (2) that „precarious owner may not be required to buy the property.”

Article 579, paragraph 1, from the new Civil Code includes the same provisions from article 492 of the current Civil Code,³⁵ stipulates that “Any work is presumed to have been made by the owner of the building, at his expense, and it belongs to him, unless evidence proves the opposite. Also, for the presumption of works made by the owner, on his building, with foreign materials, the new

dispozițiile art. 716 din Noul Cod civil, care reglementează situația lucrărilor și îmbunătățirilor făcute de uzufructuar în raport cu încetarea uzufructului. Totodată, în art. 597 alin. 1 s-a precizat că „*Lucrările făcute de un detentor precar sunt supuse, în mod corespunzător, regulilor aplicabile posesorului de rea-credință*”, iar la alin. (2) că: „*Detentorul precar nu poate fi obligat să cumpere imobilul*”.

Art. 579 alin. 1 din Noul Cod civil preia prezumțiile prevăzute în art. 492 din actualul Cod civil,⁹ dispunând că „Orice lucrare este prezumată a fi făcută de proprietarul imobilului, cu cheltuiala sa și că este a lui, până la proba contrară”.

De asemenea, pentru ipoteza realizării lucrării asupra imobilului propriu, cu materialele altuia, Noul cod civil oferă o reglementare asemănătoare art. 493 din Codul civil în vigoare precizând în art 580, alin 1 că în cazul în care a realizat lucrarea cu materialele altuia, proprietarul imobilului devine proprietarul lucrării, neputând fi obligat la desființarea acesteia și nici la restituirea materialelor întrebuințate, iar potrivit alin 2 al aceluiași articol proprietarul materialelor are numai dreptul la contravaloarea materialelor, precum și la repararea, în condițiile legii, a oricăror alte prejudicii cauzate”.

În consecință, potrivit acestor prevederi proprietarul imobilului, chiar dacă a făcut lucrarea cu materialele aparținând altei persoane, devine proprietarul acestei lucrări pe temeiul accesii, iar dacă sunt îndeplinite condițiile art. 1909 C.civ. (art. 937 din Noul Cod civil),¹⁰ proprietarul imobilului dobândește materialele pe temeiul posesiei de bună-credință, împrejurare în care nu mai are obligația de a plăti valoarea acestora către proprietarul lor.¹¹

În ceea ce privește situația lucrărilor realizate de o persoană cu materialele ei asupra imobilului altuia, reglementată de art. 494 din actualul Cod civil¹², se păstrează regula instituită de art 493, în sensul că proprietarul imobilului devine, prin accesione și proprietarul construcțiilor, plantațiilor sau

Civil Code offers a provision similar to article 493 from the current Civil Code stating in article 580, paragraph 1, that if the owner made the works with foreign materials, the owner of the building becomes the owner of the work and he can't be compelled to destroy it nor to give back the materials that he used, but according to paragraph 2 of the same article, the owner of materials has the right to receive the amount of value for the materials, and to reparations, under law provisions, for any damages caused.

Consequently, according to these provisions, even if the owner of the building made the work with foreign materials, he becomes the owner of the construction based on accession, and if the conditions from article 1909 – Civil Code – (article 937 from the new Civil Code)³⁶ are met, the owner of the building obtains the materials on the basis of ownership in good faith, and in such a situation, he is not forced to pay the value of materials to their rightful owner.³⁷

Regarding the situation of works that have been made by a person with his materials to someone else's building, regulated by article 494 from the current Civil Code,³⁸ the rule set up by article 493, that states the fact that the owner of the building, becomes by accession the owner of constructions, plantations or works, being obliged to pay the builder a certain compensation, in case of unjust enrichment.

Regarding the area of application of article 494 –Civil Code-, it is considered³⁹ that, even though it does not stipulate, this article takes into consideration only autonomous⁴⁰ works with permanent character. The same decision had been taken by judiciary practice when it has been decided that article 494 applies to cases when a third person raises on someone else's land new constructions (comprising buildings near by added or not to the old construction)⁴¹ and not when those works were in fact repairs or improvements.⁴²

Article 494 –Civil Code- regulates two different resolutions, considering the good or

lucrărilor, având obligația unei anumite dezdăunări față de constructor pe temeiul îmbogățirii fără justă cauză.

În legătură cu domeniul de aplicare al art 494 Cod civil se consideră în doctrină¹³ că, deși nu prevede în mod expres, acest articol privește numai lucrările autonome¹⁴ cu caracter durabil. În același sens s-a pronunțat și practica judiciară atunci când a decis că art 494 se aplică situațiilor în care un terț ridică pe terenul altuia construcții noi (asimilate acestora fiind și construcțiile alăturate, învecinate sau suprapuse construcției vechi)¹⁵ și nu atunci când lucrările respective constau în reparații sau îmbunătățiri aduse imobilului¹⁶.

Art. 494 Cod civil reglementează două situații distincte, cu soluții diferențiate în raport de buna sau de reaua credință a constructorului.

Astfel, când autorul lucrării este de rea-credință, proprietarul imobilului are dreptul de a opta între păstrarea lucrării și obligarea celui care a făcut-o să o ridice de pe teren. Ridicarea lucrării se face pe cheltuiala celui care a realizat-o, acesta putând fi obligat și la daune-interese pentru prejudiciile suferite de proprietarul imobilului.¹⁷ Dacă acesta din urmă optează pentru păstrarea lucrării, el trebuie să plătească celui care a făcut-o valoarea materialelor și prețul muncii, fără a se ține seama de sporirea valorii fondului.¹⁸

Când autorul lucrării este de bună-credință, proprietarul imobilului nu mai poate cere ridicarea lucrării.¹⁹ El trebuie să o păstreze, dar are un drept de opțiune cu privire la întinderea despăgubirii, având posibilitatea să aleagă între valoarea materialelor și prețul muncii, pe de o parte, și valoarea creșterii fondului, pe de altă parte.²⁰

Din cele expuse anterior se poate observa că atât în reglementarea Codului civil în vigoare, cât și în cea viitoare, din Noul Cod civil, efectul achizitiv de proprietate al accesiei este condiționat de exercitarea pozitivă a dreptului de accesie de către proprietarul imobilului. De precizat că atât în cazul constructorului de bună credință și a celui de rea – credință dreptul de dreptul de

the bad faith of the builder.

Therefore, when the author of of works is in bad faith, the owner of the building has to choose between keeping the work and compelling its author to remove them from his land.

The removal of the construction will be made at the expense of its builder, and the latter one can also be compelled to pay compensation for the prejudice suffered by the building's owner.⁴³ If the last one chooses to keep the construction, he has to pay its author the value of materials and the price of labour, without taking into consideration the increase of the fund's value.⁴⁴

When the author of construction is in good faith, the owner of the building can't ask its removal.⁴⁵ He has to keep it but he has the right to decide concerning the value of the compensation and he also has the possibility to choose between the value of materials and the price of labour on one hand, and the fund's raising value, on the other one.⁴⁶

It can be noticed that in both the regulation of the current Civil Code and in the new Civil Code, the effect of acquiring property accession is conditioned by the positive exercise of the right of accession by the building's owner. We have to mention that even if the builder is in good or bad faith, the right of accession of the building's owner, manifest itself as a potestative right, by choice, meaning that the building's owner has the power to intervene unilaterally and change or extinguish a preexisting legal situation, where the author of the work has certain rights and interests.⁴⁷

The potestativity of the right of accession is underlined by provisions of articles 581 and 582, because, according to which the building's owner can oblige the work author, either in good or bad faith, to buy the building at the value that the building would have had, had the construction not been added. Consequently, according to the new Civil Code, even if the work author is in good faith, the building's owner has the right to refuse the reception of work, negatively

accesiune al proprietarului imobilului se manifestă ca un drept potestativ, de alegere, în sensul că proprietarul imobilului are puterea să intervină în mod unilateral și să modifice sau să stingă o situație juridică preexistentă în care autorul lucrării are anumite drepturi și interese.²¹

Potestativitatea dreptului de accesiune este subliniată și mai bine de prevederile art. 581 și art. 582, deoarece conform acestora, proprietarul imobilului poate să ceară obligarea autorului lucrării, indiferent dacă acesta este de bună sau de rea-credință, să cumpere imobilul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă lucrarea nu s-ar fi efectuat. Prin urmare, potrivit Noului Cod civil, chiar dacă autorul lucrării este de bună-credință, proprietarul imobilului are dreptul să refuze preluarea lucrării, exercitându-și în mod negativ dreptul său potestativ de accesiune.

O problemă controversată în literatura de specialitate a constituit-o momentul dobândirii de către proprietarul terenului a dreptului de proprietate asupra construcției pe temeiul accesiunii. Astfel, conform opiniei dominante,²² în concepția Codului civil actual, accesiunea se produce de plin drept, pe măsura edificării construcției fără ca proprietarul terenului să își manifeste voința în acest sens.

În același context, în doctrina de data recentă s-a exprimat opinia conform căreia prevederile art. 581 și art. 582 din Noul Cod civil prezintă un caracter special, derogatoriu de la principiul înscris în art. 577 alin. 2,²³ în sensul că în această ipoteză, dreptul de proprietate asupra lucrării nu se naște în favoarea proprietarului imobilului din momentul începerii lucrării, pe măsura realizării ei, ci din momentul exercitării pozitive a dreptului de accesiune, astfel, că trebuie deosebit între momentul nașterii dreptului de accesiune și momentul dobândirii dreptului de proprietate pur și simplu asupra lucrării de către proprietarul imobilului.

Trebuie remarcat faptul că Noul Cod civil tranșează controversalele doctrine și jurisprudențiale privind sensul și aplicarea prevederilor incidente în materie²⁴ definind în

exercising his potestative right of accession.

A controversial issue is the moment of acquisition by the land owner of the right of property over the construction, on reason of accession.

Thus, according to general opinion,⁴⁸ in the current Civil Code, the accession is produced rightfully, as the building is being raised, without the approval of the land's owner.

In the same situation, in the current doctrine, it has been mentioned that provisions of articles 581 and 582, from the new Civil Code, present a special character, derogatory from the provision included in article 577, paragraph 2,⁴⁹ meaning that the right of property over the construction is not in favour of the building's owner from the moment the building is being raised, but it appears when the owner exercises the positive right of accession, so that, there has to be a difference between the moment when the right of accession appears and the moment of acquiring the right of property over the work by the owner of the building.

We have to mention that the new Civil Code deals with matters of doctrine and jurisprudence regarding the meaning and application of provisions⁵⁰ that appear in the Code, defining in article 586 the good and the bad faith in case of accession.⁵¹

Thus, according to paragraph 1 : “The work author is in good faith if the affirmation is based on the land registry in which he was enrolled when the work had been done, as the building's owner, or in a way not subject to registration in the land registry, if in both cases, this hadn't been mentioned in the registry and the owner did not know in any other way the vice of his title, and according to paragraph 2, “However, the one who builds in the absence of authorizations required by law, can't claim good faith.” According to article 593 from the new Civil Code, the author of the work in bad faith can't oppose the building's owner the passivity he would have proven during the raising of the building.

cuprinsul art. 586 atât buna – credință cât și reaua- credință în cazul accesiiunii.²⁵

Astfel, potrivit alin 1 „Autorul lucrării este de bună-credință dacă se întemeiază fie pe cuprinsul cărții funciare în care, la data realizării lucrării, era înscris ca proprietar al imobilului, fie pe un mod de dobândire nesupus înscrierii în cartea funciară, dacă, în ambele cazuri, nu rezulta din cartea funciară și nu a cunoscut pe nicio altă cale viciul titlului său” iar conform alin. 2 „ Cu toate acestea, nu poate invoca buna-credință cel care construiește în lipsa sau cu nerespectarea autorizațiilor cerute de lege”. Potrivit art. 593 din Noul Cod civil autorul de rea-credință al lucrării nu poate să opună proprietarului imobilului pasivitatea pe care ar fi vădit-o pe durata realizării lucrării.

În consecință, atât conform prevederilor Codului civil în vigoare, cât și ale celor din Noul Cod civil, fie că proprietarul terenului este obligat să preia lucrarea,²⁶ fie că el își exercită dreptul potestativ de accesiuune, el devine debitorul autorului lucrării, indiferent dacă acesta este de bună-credință sau de rea-credință, în sensul că autorul lucrării are o creanță în despăgubire împotriva lui.

Cu toate acestea textul art. 585 alin. 1 lit. a, instituie o excepție de la această regulă, dispunând că proprietarul imobilului nu datorează o asemenea despăgubire în cazul lucrărilor voluptoare.

De asemenea, Noul Cod civil reglementează și situația în care cu ocazia executării unor lucrări pe terenul propriu, cu materialele proprii se depășește hotarul, încălcându-se terenul proprietății altuia, deosebind și aici între autorul de bună – credință și cel de rea- credință.

Astfel, în art. 587, alin 1 se precizează că în cazul lucrării cu caracter durabil realizate cu bună-credință parțial asupra imobilului autorului și parțial pe terenul proprietarului vecin, acesta din urmă poate cere înscrierea într-o nouă carte funciară a unui drept de coproprietate al vecinilor asupra imobilului rezultat, incluzând terenul aferent, în raport cu valoarea contribuției fiecăruia. Totodată,

Consequently, according to provisions made in the current Civil Code but also to those made in the new Civil Code, either the building’s owner is compelled to receive the construction⁵² or he exercises the potestative right of accession, he becomes the debtor of the work author, either in good or bad faith, meaning that the work author has a claim for damages against him.

However, article 585, paragraph 1, section a, sets an exception from this rule, stating that the building’s owner does not owe such a compensation in case of voluptuous works.

Also, the new Civil Code regulates the situation in which in case of execution of works with his own materials, the border is exceeded, violating of another’s ownership over land, making a difference between the author in good faith and the one in bad faith. Thus in article 587, paragraph 1, it is mentioned that when it comes to a work with sustainable character made in good faith partially over the building of the author and partially on the land of the owner’s neighbor, the latter may require enrollment in a new land registry of a right of joint ownership of neighbors over the building resulted, including adjacent land, taking into consideration the contribution of each person.

Also, under paragraph 2 of the same article, if the work had been done in bad faith, the neighbouring land owner may choose between asking the removal of the work from his land, compelling its author to pay compensation, if it is the case, and asking the registration in the land registry of a joint ownership of neighbors. In determining the respective shares, the value of the neighboring land will be taken into consideration and also half of the contribution of the author’s work. Paragraph 3 of article 587 establishes the rule according to which in case of misunderstanding between the parties involved, judicial court will establish each person’s contribution to raising the building, the shares in the ownership.

In conclusion, in this matter, in

conform alin 2 al aceluiași articol dacă lucrarea a fost realizată cu rea-credință, proprietarul terenului vecin poate opta între a cere ridicarea lucrării de pe teren, cu obligarea autorului acesteia la plata de daune–interese, dacă este cazul, și a cere înscrierea în cartea funciară a unui drept de coproprietate al vecinilor. La stabilirea cotelor-părți, se va ține seama de valoarea terenului proprietarului vecin și de jumătate din valoarea contribuției autorului lucrării. Alin. 3 al art. 587 stabilește și regula potrivit căreia în caz de neînțelegere între părți, instanța de judecată va stabili valoarea contribuției fiecăreia la imobilul rezultat, respectiv a cotelor-părți din dreptul de proprietate.

În concluzie, în această materie, spre deosebire de reglementarea Codului civil român în vigoare, Noul Cod civil pe de o parte soluționează unele probleme controversate, iar pe de altă parte, reglementează aspecte noi oferind astfel accesii imobiliare artificiale o configurație adecvată imperativelor sociale actuale.

Bibliografie

Bîrsan, C., Gaiță, M., Pivniceru, M- M., *Drept civil. Drepturile reale*, Editura Institutul European, Iași, 1997
Chelaru, E., *Drept civil. Drepturi reale principale*, ediția a II-a, Editura ALL-BECK, București, 2006
Chirică, D., *Natura juridică și valorificarea dreptului constructorului pe terenul unui tert*, în Revista Româna de Drept, nr. 1/1987;
Hamangiu, C., Rosetti – Bălănescu, I., Băicoianu, Al., *Tratat de drept civil*, vol. II, Editura All, București, 1995
Pena, A., *Accesiunea imobiliară și uzucapiunea. Culegere de practică judiciară*, Editura All, București, 2003
Pop, L., *Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale*, Editura Lumina Lex, București, 2001
Sferdian, I., *Discuții privitoare la potestativitate în accesiunea imobiliară*

contradistinction to the regulation of the current Civil Code, the new Civil Code solves some controversial issues, but on the other hand, regulates new aspects, thus offering to artificial accession a new configuration adequate to current social needs.

Bibliography

Bîrsan, C., Gaiță, M., Pivniceru, M- M., *Civil Law. Real rights*. European Institute Publishing, Iasi, 1997
Chelaru, E., *Civil Law. Real main rights*, second edition, All Beck Publishing, Bucharest, 2006
Chirică, D., *Legal nature and capitalization of the constructor's right over a third party's land*, in Romanian Journal of Law, number1/1987
Hamangiu, C., Rosetti – Bălănescu, I., Băicoianu, Al., *Civil Law Treaty*, volume II, All Publishing, Bucharest, 1995
Pena, A., *Artificial accession and acquisitive prescription. Report of judicial practice*, All Publishing, Bucharest, 2003
Pop, L., *The ownership right and its dismemberment*, Lumina Lex Publishing, Bucharest, 2001
Sferdian, I., *Discussions concerning potestativity in artificial accession*, Law 12/2006
Stoica, V., *Civil Law. Main Legal Rights*, C.H. Beck, Bucharest, 2009
Ungureanu, O., Munteanu, C., *Civil Law Treaty. Assets. Real main rights*, Hamangiu Publishing, Bucharest, 2008

artificial, Dreptul nr. 12/2006

Stoica, V., *Drept civil. Drepturile reale principale*, Editura C.H. Beck, București, 2009

Ungureanu, O., Munteanu, C., *Tratat de drept civil. Bunurile. Drepturile reale principale*, Editura Hamangiu, București, 2008

¹ Legea nr. 287/2009 privind Codul civil a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 511 din 24 iulie 2009

² A se vedea C. Hamangiu, I. Rosetti – Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil*, vol. II, Editura All, București, 1995, p. 139

³ V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Editura C.H. Beck, București, 2009, p. 321

⁴ Conform art. 577, alin 1. „Construcțiile, plantațiile și orice alte lucrări efectuate asupra unui imobil, denumite în continuare lucrări, revin proprietarului aceluși imobil dacă prin lege sau act juridic nu se prevede altfel.”

⁵ Prin Noul Cod civil accesiunea imobiliară artificială a primit o reglementare detaliată, respectiv Secțiunea a 3-a a Capitolului II, intitulat „Accesiunea”, art. 577 -597.

⁶ O. Ungureanu, C. Munteanu, *Tratat de drept civil. Bunurile. Drepturile reale principale*, Editura Hamangiu, București, 2008. p. 614

⁷ V. Stoica, op. cit., p. 321

⁸ V. Stoica, op. cit., p. 323

⁹ Potrivit art. 492 „Orice construcție, plantație sau lucru făcut în pământ sau asupra pământului, sunt prezumate a fi făcute de către proprietarul aceluși pământ cu cheltuiala sa și că sunt ale lui, până ce se dovedește din contra”

¹⁰ Art 1909 Cod civil dispune că „Lucrurile miscătoare se prescriu prin faptul posesiunii lor, fără să fie trebuință de vreun curgere de timp”.

¹¹ A se vedea V. Stoica, op. cit. p. 323

¹² Art. 494 Cod civil prevede că „Dacă plantațiile, construcțiile și lucrările au fost făcute de către o persoană cu materialele ei, proprietarul pământului are dreptul de a le ține pentru dânsul, sau de a îndatora pe acea persoană să le ridice”.

¹³ V. Stoica, op. cit. p. 324;

¹⁴ Conform art. 578 alin. 2 din Noul Cod civil, „Lucrările autonome sunt construcțiile, plantațiile și orice alte lucrări cu caracter de sine stătător realizate asupra unui imobil”.

¹⁵ A se vedea Curtea de Apel, Craiova, decizia civilă nr 3353/31.12.1997, în A. Pena, *Accesiunea imobiliară și uzucapiunea. Culegere de practică judiciară*, Editura All, București, 2003, p. 37

¹⁶ A se vedea Curtea de Apel Iași, decizia civilă nr. 623/1999, în C. Bîrsan, M. Gaiță, M. M. Pivniceru, *Drept civil. Drepturile reale*, Editura Institutul European, Iași, 1997, p.26;

¹⁷ Art 494, alin 2 prevede: „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.”

¹⁸ În acest sens art. 582 din Noul Cod civil dispune în alin 1 că „, în cazul în care autorul lucrării autonome cu caracter durabil asupra imobilului altuia este de rea-credință, proprietarul imobilului are dreptul:

a) să ceară instanței să dispună înscrierea sa în cartea funciară ca proprietar al lucrării, cu plata, la alegerea sa, către autorul lucrării, a jumătate din valoarea materialelor și a manoperei ori din sporul de valoare adus imobilului sau

b) să ceară obligarea autorului lucrării la desființarea acesteia sau

c) să ceară obligarea autorului lucrării să cumpere imobilul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă lucrarea nu s-ar fi efectuat.

Totodată conform alin 2 „desființarea lucrării se face, cu respectarea dispozițiilor legale în materie, pe cheltuiala autorului acesteia, care este ținut, totodată, să repare orice prejudicii cauzate, inclusiv pentru lipsa de folosință.”

¹⁹ Potrivit art 494, alin 3 „Dacă proprietarul vrea să păstreze pentru dânsul acele plantații și clădiri, el este dator să plătească valoarea materialelor și pretul muncii, fără ca să se ia în considerare sporirea valorii fondului,

ocazonată prin facerea unor asemenea plantatii si constructii. Cu toate acestea, dacă plantatiile, clădirile si operele au fost făcute de către o a treia persoană de bună credință, proprietarul pământului nu va putea cere ridicarea sus-ziselor plantatii, clădiri, si lucrări, dar va avea dreptul sau de a înapoia valoarea materialelor si pretul muncii, sau de a plăti o sumă de bani egală cu aceea a creșterii valorii fondului”

²⁰ În Noul Cod civil, în art. 581, se prevede că „În cazul în care autorul lucrării autonome cu caracter durabil asupra imobilului altuia este de bună-credință, proprietarul imobilului are dreptul:

a) să ceară instanței să dispună înscrierea sa în cartea funciară ca proprietar al lucrării, plătind, la alegerea sa, autorului lucrării, fie valoarea materialelor și a manoperei, fie sporul de valoare adus imobilului prin efectuarea lucrării sau

b) să ceară obligarea autorului lucrării să cumpere imobilul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă lucrarea nu s-ar fi efectuat”.

²¹ A se vedea pe larg I.Sferdian, *Discuții privitoare la potestativitate în accsiunea imobiliară artificială*, Dreptul nr. 12/2006,p..33-54

²² D. Chirică, *Natura juridică și valorificarea dreptului constructorului pe terenul unui tert*, în Revista Româna de Drept, nr. 1/1987, ,p. 6-7; 9. L. Pop, *Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale*, Editura Lumina Lex, Bucuresti, 2001,p. 280, E. Chelaru, *Drept civil. Drepturi reale principale*, ediția a II-a, Editura ALL-BECK, București, 2006, p. 304;

²³ Conform art 577, alin 2, „Dreptul de proprietate asupra lucrării se naște în favoarea proprietarului imobilului din momentul începerii lucrării, pe măsura realizării ei, dacă prin lege sau act juridic nu se prevede altfel.”

²⁴ Este vorba de art 494 Cod civil actual care în alin 3, teza finală dispune „Cu toate acestea, dacă plantatiile, clădirile si operele au fost făcute de către o a treia persoană de bună credință, proprietarul pământului nu va putea cere ridicarea sus-ziselor plantatii, clădiri, si lucrări, dar va avea dreptul sau de a înapoia valoarea materialelor si prețul muncii, sau de a plăti o sumă de bani egală cu aceea a creșterii valorii fondului.”

²⁵ Având în vedere consacrarea efectului constitutiv al înscrierilor în cartea funciară, reglementarea bunei-credințe în acest caz este mult mai limitată.

²⁶ Este cazul lucrărilor adăugate necesare, în acest sens art. 583 alin. 1 din Noul Cod civil statuând că „Proprietarul imobilului dobândește dreptul de proprietate asupra lucrării adăugate necesare din momentul efectuării acesteia, plătind autorului cheltuielile rezonabile făcute de acesta, chiar dacă imobilul nu mai există.”

²⁷ Law number 287/2009, regarding the Civil Code has been published in the Oficial Journal, Part1, number 511/24 of July, 2009

²⁸ .See C. Hamangiu, I.Rosetti-Balanescu, Al. Baicoianu, *Civil Law Treaty*, volume II, All Publishing, Bucharest, 1995, page 139

²⁹ V.Stoica, *Civil Law. Main Legal Rights*, C.H. Beck, Bucharest, 2009, page 321

³⁰ According to article 577, paragraph 1, Constructions, plantations and any other works made upon a building, entitled works, belong to the building’s owner if the law or any other legal act does not state something else.

³¹ In the new Civil Code, artificial accession received a detailed regulation, 3rd section of 2nd Chapter, named “Accession”, articles 577-597.

³² O.Ungureanu, C.Munteanu, *Civil Law Treaty. Assets. Real main rights*, Hamangiu Publishing, Bucharest, 2008, page 614

³³ See V. Soica cited work, page 321

³⁴ See V. Stoica, cited work, page 323

³⁵ According to article 492 “Any construction, plantation or work that have been made inside the land or upon land are presumed to have been made by the owner of that land at his expense and they belong to him, until the opposite can be proven.

³⁶ Article 1909 from the Civil Code states that “Movable objects are prescribed by their possession, without any lapse of time being needed.

³⁷ See V. Stoica, cited work, page 323

³⁸ Article 494 from the Civil Code states that “If plantations, constructions and works have been made by a third person with his materials, the owner of the land has the right to keep them for him or to compel that person to remove them”.

³⁹ See V. Stoica, cited work, page 324

⁴⁰ According to article 578, paragraph 2, from the new Civil Code “Autonomous works are constructions, plantations or any other works with permanent character added to a building”

⁴¹See Court of Appeal Craiova, civil decision number 3353/31.12.1997 in A.Pena „Artificial accession and acquisitive prescription. Report of judicial practice, All Publishing, Bucharest, 2003, page 37

⁴² See Court of Appeal Iasi, civil decision number 623/1999 in C.Birsan, M. Gaiță, M- M. Pivniceru. *Civil Law. Real rights*. European Institute Publishing, Iasi, 1997, page 26

⁴³ Article 494, paragraph 2, states “If the owner of the land is asking for the removal of plantations and constructions, the rising will be made at the expense of the owner; he may even be, depending on circumstances, be compelled to pay compensation for the prejudice or injuries, which the owner may have suffered.

⁴⁴ In this respect article 582 from Civil Code states “the author of sustainable work over somebody else’s building is in bad faith, the owner of the building has the right to:

- a. ask the court to order his inclusion in the land registry as owner of the work, with payment, at his choice, of half the value of materials and labor or he added value brought to his building
- b. ask the work author its abolition or
- c. ask the work author to buy the building at the actual market value the building would have had had the construction not have been added

Also, in accordance with paragraph 2 “abolition of work is done in compliance with statutory provisions, at the offender's expense, which is compelled, however, to repair any damage caused, including loss of use”.

⁴⁵ According to article 494, paragraph 3, “If the owner wants to keep for himself those plantations and buildings, he is obliged to pay the amount of material and labor cost without taking into consideration the raising of the fund’s value made possible by the creation of such plantations and construction. However, if plantations, buildings and works were made by a third person in good faith, the owner will not be able to ask the raising of plantations, buildings and works, but will have the right to return the value of materials and labor cost, or to pay a sum of money equal to with the fund’s growth.

⁴⁶ In the New Civil Code, article 581, provides that “If the author of autonomous sustainable work on another property is in good faith, the property owner is entitled:

- a) request the court to order his inclusion in the land registry as owner of the work, paying at his choice, the author's work or value of materials and labor, or the added value brought to the building by the work done or
- b) to ask the author of the work to buy the property at the current market value of which he would have had if the work would not be done.”

⁴⁷ See I.Sferdian, *Discussions concerning potestativity in artificial accession*, Law 12/2006, pages 33-54

⁴⁸ D.Chirică, *Legal nature and capitalization of the constructor’s right over a third party’s land*, in Romanian Journal of Law, number 1/1987, pages 6-7; L.Pop, *The ownership right and its dismemberment*, Lumina Lex Publishing, Bucharest, 2001, page 280; E.Chelaru, *Civil Law. Real main rights*, second edition, All Beck Publishing, Bucharest, 2006, page 304;

⁴⁹ According to article 577, paragraph 2, “The right of property over the construction is in favor of the building’s owner from the minute the raising of the building starts, if the law or any other legal act does not state something different.”

⁵⁰ It concerns article 494 from the Civil Code in which paragraph 3, states “However, if plantations, buildings or works have been made by a third party in good faith, the owner of the land will not ask the removal of plantations, buildings or works, but will have the right to give back the value of materials and price of labor, or to pay an amount of money equal with raising the fund’s value.”

⁵¹ Considering the consecration of the incorporation effect of submissions in the land registry, the regulation of good faith in this case is limited.

⁵² In case of necessary works added, article 583, paragraph 1, from the new Civil Code states that “ the building’s owner acquires right of property over the necessary added work from the moment it has been made, paying its author reasonable costs, even if the building no longer exists.”