

ACCESIUNEA ȘI DREPTUL DE PROPRIETATE– PREVEDERI LEGALE

Cristina BOBOC

Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului, Grupa D - 2106, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru, Universitatea Tehnică a Moldovei, Chișinău, Republica Moldova

Autorul corespondent: Boboc Cristina, e-mail: bobocristina38@gmail.com

Coordonator științific: Angelina TĂLĂMBUȚĂ, conf. univ., dr. Universitatea Tehnică a Moldovei

Rezumat: *Proprietatea reprezintă noțiunea ce a existat în viața omului chiar de la primele etape de dezvoltare a civilizației. Omul, ființă rațională a dominat nu doar pe mediul său natural, ci și pe celelalte ființe. Asupra a tot ce se află în jurul său, s-a declarat posesor și pune în aplicare sau cere aplicarea față de aproape a normelor sociale prin intermediul forței, la început a comunității obștești, mai apoi a statului. Conform prevederilor legale, unul din modurile de a dobândi dreptul de proprietate este accesiunea. Prin termenul de accesiune înțelegem alipirea unui bun cu un alt bun, adică unirea acestora. Raportându-ne la doctrină, dobândirea dreptului de proprietate prin intermediul accesiunii ar clarifica multe litigii, care nu găseau o reglementare expresă în legislație. Legislația civilă clasifică accesiunea în două categorii importante: accesiune mobilă și imobilă.*

Cuvinte-cheie: *Proprietate, Încorporare, Dobândire, Bun, Unire.*

Introducere

Articolul respectiv aduce la cunoștință particularitățile fundamentale ale accesiunii imobiliare și accesiunii mobiliare, rolul acesteia în reglementarea litigiilor și situațiilor practice apărute în viața cotidiană. Accesiunea prezintă un interes actual atât în rândul doctrinarilor, cât și a legiuitorului prin reglementările noi introduse în legislația civilă. În aceeași ordine de idei, vor fi analizate noțiunea termenului de accesiune prin prisma legislației civile, clasificarea acesteia și importanța pentru umanitate. Obiectivul principal al acestei lucrări este evidențierea mult-aspectuală a importanței acestei oportunități de însușire a dreptului de proprietate.

Legislația civilă cu privire la accesiune

Conform doctrinarului Baieș Sergiu prin “*accesiune*” se înțelege împreunarea unui bun cu altul, adică unirea a două sau mai multor lucruri pentru a crea unul singur [1, p.70]. Totodată, autorul susține că „*Dobândirea dreptului de proprietate prin accesiune găsește soluția a multor situații practice, care nu aveau o reglementare expresă în legislație*” [1, p.70]. În practică existau situații când avea loc încorporarea a două sau mai multor bunuri, fiecare aflându-se în proprietatea unor persoane diferite și care nu exista posibilitatea de a fi detașate fără a se cauza prejudicii bunurilor.

Accesiunea este reglementată de CC al RM prin prisma art.520-522. Trebuie să susținem și conceptul că, în afară de articolele enumerate la accesiune se referă parțial și art. 502 CC al RM, care prevede: „Asupra fructelor care aparțin bunului, de asemenea se întinde dreptul de proprietate„[6]. În realitate, în prezentul articol se stipulează nu doar despre accesiune. Lexemele “*tot ceea ce aduce beneficiu bunul*” nu se referă la acest mijloc de dobândire reflectat mai sus, ci la fructele bunului, care, după ordinea comună, vin în posesia proprietarului, ceea ce nu se supune normei, de asemenea sunt stabilite de legislația în vigoare [2, p.34].

CC a RM reglementează accesiunea imobilă și accesiunea mobilă.

Accesiunea imobilă, se clasifică în două categorii [8]:

- naturală, când se pune accent pe un fenomen natural, fără a fi necesară activitatea și implicarea fapturii omenești [8].
- industrială sau artificială, când se prezumă apariția acesteia ca rezultat al implicării activității omenești [8].

Particularitățile de dobândire a dreptului de proprietate prin prisma accesii imobiliare și mobiliare

În conformitate cu reglementările CC al RM [6] “*accesiunea imobiliară naturală* reprezintă aceea care se înfăptuiește fără a fi necesar aportul ființei umane și poate apărea în anumite situații reglementate de legislație[5]:

- a. aluviunea [5],
- b. avulsiunea [5];
- c. insulele și prundișurile [5];
- d. accesiiunea albiei unei ape curgătoare (râu, pârâu, fluviu,) [5];
- e. accesiiunea animalelor sălbatice (porumbei, albine, iepuri etc.,) [5].

La accesiiunea imobiliară naturală trebuie să se țină seama și de prevederile CF al RM, “*cu privire la fondul funciar, deoarece se pretinde pentru modificări naturale pământurile care prin această normă sunt afectate domeniului public*” [7].

Ideea călăuzitoare generală care predomină în articolele CC al RM în subiectul accesiiunii imobiliare este că terenul este apreciat drept lucrul principal în raport cu celelalte bunuri [6].

Astfel [3]:

- *Aluviunile* sunt creșteri de sol care se dezvoltă treptat și imperceptibil pe malurile râurilor și pâraielor. Acest lucru este interpretat ca însemnând orice apă curgătoare, inclusiv pâraie. Ele aparțin proprietarului proprietății riverane din care au fost create aceste depozite de sol, indiferent de natura canalului [3, p.100].

- *Avulsiunile* sunt o completare la o proprietate care a fost demolată brusc de apă curentă și transferată într-un alt fond. Proprietarul fondului segregat păstrează drepturile asupra acestuia și îl poate revendica de la proprietarul fondului în care a avut loc alăturarea bucății de pământ [3, p.101].

- *Insulele și prundișurile*, dacă apar în râuri navigabile aparțin proprietarilor țărmurilor unde apar. Odată ce linia medie de plutire este determinată, aceasta va fi returnată în întregime sau parțial proprietarului proprietății de pe malul apei de pe partea opusă acelei linii de plutire medie [4, p.230].

- *Albia părăsită* este reglementată de CC al RM, în ipoteza când calea navigabilă își schimbă în mod natural cursul și părăsește albia veche. O interpretare a doctrinei le oferă locuitorilor de pe malul râului dreptul în termen de un an de a solicita permisiunea de a pune apă înapoi în paturile lor vechi, pe cheltuiala lor [4, p.230].

- *Accesiiunea animalelor sălbatice*. Animalul devine un accesoriu al aceluși fond atâta timp cât se statornicesc acolo. Drepturile încetează de îndată ce animalul părăsește fondul. Fauna sălbatică face acum parte dintr-un fond de cinegetic deținut de stat. Animalele sălbatice cutreieră liber în natură și nu pot fi dobândite prin înșelăciune sau viclenie [4, p.233].

Potrivit doctrinarului Florescu Dumitru, “*accesiunea mobiliara*” se prezumă a fi dobândirea dreptului proprietății asupra bunului care nu are o așezare fixă și poate fi mutat cu ușurință fără a-i fi schimbată valoarea economică ca efect prin contopirea a doua lucruri care au întrunit toate condițiile stipulate în legislație de a deveni bun, aparținând a doi proprietari diferiți sau prin executarea sau obținerea unui bun cu materia ce aparține unui alt individ [5, p.476]. Accesiiunea mobiliara presupune că, nu exista nici un acord între proprietarii obiectelor ce s-au alăturat care să guverneze relația dintre ei [5,p.477].

Trei cazuri de accesiiune mobiliara cunoaștem: *adjuncțiunea, specificațiunea, confuziunea* [5, p.477].

- *Adjuncțiunea*, constă în lipirea între ele a două bunuri mobile cu proprietari diferiți, astfel încât acestea să formeze un întreg, dar să rămână separate și chiar să poată fi separate cu ușurință și păstra fiecare în parte după despărțire. Bunul rezultat prin unirea celor două lucruri revine proprietarului bunului considerat principal [5, p.477].

- *Specificațiunea*, constă în dobândirea proprietății asupra unui bun noi, de către cel care îl confecționează sau îl realizează prin munca sa, prelucrând, transformând sau folosind un material sau un lucru aparținând altui. Materia este considerată a fi lucrul principal, astfel că proprietarul acestuia devine proprietarul lucrului nou. Proprietarul materiei poate cere o materie asemănătoare ca materia întrebuințată, iar dacă este cazul daune-interese [5,p.477].

- *Confuziunea*, este modul de dobândire a lucrului mobil rezultat din unirea a doua lucruri aparținând unor proprietari diferiți, în așa fel încât ele își pierd individualitatea și nu se mai pot recunoaște și deosebi unul de altul (topirea a doua metale). În cazul confuziunii, se consideră a fi lucru principal acela care depășește pe celălalt fie prin valoare, fie prin cantitate, ori se vinde la licitație iar prețul se împarte [5, p.477].

Potrivit articolului 522 CC al Republicii Moldova „când se combină două bunuri mobile ale proprietarilor diferiți, fiecare poate cere separarea bunului, cu condiția ca celălalt proprietar să nu sufere în consecință niciun prejudiciu” [6].

„Atunci când două bunuri deținute de proprietari diferiți sunt atât de legate încât nu pot fi separate fără daune sau efort sau cheltuieli nejustificate, noul bun aparține proprietarului care, prin muncă sau valoare, a contribuit cel mai mult la crearea bunului inițial și este obligat la plata altor proprietari contravaloarea proprietății combinată cu proprietatea principală” [6, p.255]. „ Dacă niciunul dintre activele combinate nu poate fi considerat activ primar, proprietarii acestora devin coproprietari ai noilor active proporțional cu valoarea pe care o aveau activele inițiale la momentul combinării” [6, p.255].

Concluzii:

Examinând istoria bogată a dezvoltării mijloacelor de dobândire a dreptului asupra proprietății unui bun, fie el mobil sau imobil, în particular a accesiunii, putem expune, că nașterea, modificarea și stingerea drepturilor și obligațiilor sunt cauzate de producerea anumitor fapte juridice. Faptele juridice servesc de asemenea ca temei pentru ivirea și încetarea dreptului de proprietate și a altor drepturi reale.

În prezent, în Republica Moldova, modul general de naștere a dreptului de proprietate prin accesione este cuprins în CC al RM.

Astfel, odată cu adoptarea noului Cod civil din 2002 și modernizarea acestuia în 2019, piața imobiliară din Republica Moldova a cunoscut atât o dezvoltare esențială, cât și a pus în practică moduri noi de obținere și însușire a dreptului de proprietate a bunurilor imobile, care a dus la o administrare mai eficientă în ceea ce privește nașterea, modificarea și încetarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile.

În urma celor expuse anterior despre dobândirea dreptului de proprietate sau mai bine zis dobândirea drepturilor reale în ansamblu, am conștientizat faptul că dobândirea dreptului de proprietate prin accesione are loc doar în baza prevederilor stabilite strict de legislația actuală și că toate modurile de dobândire a dreptului de proprietate are o însemnătate deosebită în relațiile sociale chiar și de afaceri.

Referințe:

1. BAIȘ, S., ROȘCA, N. *Drept civil. Drepturile reale principale*. Vol.2. Chișinău: Tipografia centrală, 2005. 302 p.
2. ALEXANDRESCO, D. *Principiile dreptului civil român*. Doctrină și jurisprudență până la zi. Vol. II (partea I). București: SOCEC, 1927.
3. FILIPESCU, I. *Drept civil: dreptul de proprietate și alte drepturi reale*. București: Universul Juridic, 2006. 304 p.
4. FLORESCU, D. *Dreptul de proprietate și alte drepturi reale principale*. București: Universul Juridic, 2007. 208 p.
5. Codul Civil al Republicii Moldova, nr. 1107-XV din 6.06.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 82-86 din 22.06.2002.
6. Codul Funciar al Republicii Moldova, nr. 828 din 25.12.1991. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr.107/817 din 04.09.2001.