

**DESPRE CONSTITUȚIONALITATEA PREVEDERILOR ART. 494,  
ALIN. 3, TEZA FINALĂ, COD CIVIL ROMÂN**

RALUCA MELANIA FRAGOPOL

Situația construcțiilor, plantațiilor sau a altor lucrări realizate pe terenul altuia reprezintă, în prezent, un caz frecvent întâlnit în practică, pentru a cărui reglementare juridică nu putem apela decât la dispozițiile Codului Civil care, în art. 494, dispune că proprietarul terenului devine prin accesiune proprietarul lucrărilor, având obligația plății unei despăgubiri față de constructor, în temeiul îmbogățirii fără justă cauză.

Spre deosebire de situația reglementată de art. 493 C. civ., când proprietarul fondului construiește pe terenul său cu materialele altuia, ipoteză în care buna sau reaua-credință nu are relevanță sub raportul restituirii valorii materialelor folosite, în cazul reglementat de art. 494 C. civ., buna sau reaua-credință a constructorului are consecințe în planul soluționării acestei situații juridice complexe<sup>1</sup>.

De asemenea, acest al doilea caz de accesiune imobiliară artificială presupune, pentru realizarea lui, că cel care construiește – fără a fi proprietarul fondului pe care se construiește –, este posesorul sau măcar detentorul precar al lui. Pe de altă parte, art. 494 C. civ. nu are în vedere situațiile în care terțul realizează reparații sau îmbunătățiri la imobilele existente<sup>2</sup>, neaplicându-se nici în cazul în care între proprietarul terenului și constructor există o convenție cu privire la efectuarea unor lucrări, nefiind necesară nici convenția între proprietar și terț asupra indemnizației<sup>3</sup>, întrucât, accesiunea, ca mod autonom de dobândire *ex lege* a proprietății, se produce în afara oricărei manifestări de voință din partea proprietarului<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> E. Chelaru, *Curs de drept civil. Drepturi reale principale*, Editura All Beck, 2000, p. 197.

<sup>2</sup> A se vedea C. Hamangiu, I. Rosetti Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil român*, vol. II, Editura All, 1998, p.143; în același sens, a se vedea, Curtea de Apel Craiova, sec.civ. *dec.civ. nr. 3353/1997*.

<sup>3</sup> În acest sens, D. Chirică, *Natura juridică și valorificarea drepturilor constructorului pe terenul unui terț*, în „Revista română de drept”, nr. 1/ 1987, p. 7.

<sup>4</sup> C. Uscătescu, *Regimul juridic al construcțiilor edificate pe terenul proprietatea altei persoane*, I, în „Revista Română de Drept”, nr. 5/ 1985, p. 30.

În literatura juridică<sup>5</sup>, se subliniază că în rezolvarea problemelor, care, apar în urma aplicării art. 494 C. civ. trebuie avută în vedere poziția privilegiată a dreptului de proprietate în sistemul nostru juridic: este principalul drept real al omului, iar apărarea proprietății este unul din principiile cele mai importante ale dreptului civil. Trebuie să se țină seama și de neconcordanța dintre unele soluții ale Codului civil și concepțiile promovate în perioada socialistă. Se arată, totodată, că nu trebuie înlăturată în nici un caz soluția potrivit căreia accesiuinea operează în beneficiul solului, iar principiului *accessorium sequitur principale* i se poate da o interpretare adecvată vremurilor noastre, forma actuală a acestui articol constituind un „cadru de aplicare suficient de elastic”.

Dreptul de proprietate este, fără îndoială, un drept fundamental, reglementat ca atare în Constituție, și tocmai în acest sens se ridică întrebarea dacă, soluția art. 494, alin. ultim, teza a doua – de a interzice ridicarea lucrărilor constructorului de bună-credință pe terenul altuia, de către proprietarul terenului în cauză –, ar putea fi considerată neconformă cu normele constituționale care garantează proprietatea?

Opinii în această materie<sup>6</sup> arată că obligația proprietarului fondului de a păstra lucrările este discutabilă, chiar potrivnică normelor Constituției actuale, dispozițiile acestui articol trebuind a fi considerate abrogate în temeiul art.154, alin.1 din Constituție<sup>7</sup>, dacă avem în vedere că art. 44 din Constituție garantează dreptul de proprietate și precizează în alin.3 că nimeni nu poate fi expropriat, decât pentru cauză de utilitate publică. Totodată, condițiile în care se poate dispune restrângerea exercițiului unor drepturi sunt cu totul restrictive, fiind necesară prevederea expresă a legii.

Dreptul de proprietate este considerat – dintre drepturile reale – cel mai complet, ceea ce îl distinge de celelalte drepturi reale vizând tocmai dispoziția materială asupra lucrului. Se arată astfel că, „opozabilitatea drepturilor reale, și mai ales a dreptului de proprietate, este mult mai energică, în raport cu toate celelalte drepturi, îndeosebi sub aspectul intangibilității materiale a lucrului aflat în proprietate”<sup>8</sup>. Această opozabilitate a dreptului real se caracterizează prin *exclusivism*, iar principiul exclusivismului „exprimă vocația acestui drept de a fi

---

<sup>5</sup> Mircea Dan Boșan, *O încercare de reconsiderare a aplicării art. 494 din Codul civil*, în „Dreptul”, nr.11/ 1998, p. 50.

<sup>6</sup> I. Deleanu, *Problema constituționalității prevederilor art. 494, alin. ultim, teza a doua din Codul civil român*, în „Dreptul”, nr.6/ 2002, p. 22.

<sup>7</sup> Art. 44 din Constituția României prevede că „legile și toate celelalte acte normative rămân în vigoare în măsura în care ele nu contravin prezentei Constituții”.

<sup>8</sup> I. Deleanu, *op.cit.*, p. 22.

sanționat în mod necesar în natură, chiar în lipsa unui prejudiciu și în profida bunei-credințe a celui care a violat dreptul”<sup>9</sup>.

În ceea ce privește dispozițiile art.494, al. ultim C. civ., potrivit cărora proprietarul nu poate cere ridicarea lucrărilor de pe terenul său dacă autorul acestora a fost de bună-credință, se susține că nimic nu poate justifica o asemenea interdicție pentru cel care este proprietar și al cărui drept a fost evident lezat, întrucât în definirea proprietății, art. 480 C.civ. subliniază tocmai caracterul absolut și exclusiv al dreptului cuiva de a se bucura și de a dispune de un lucru.

Dacă în situația constructorului de rea-credință, posibilitatea proprietarului de a opta între păstrarea lucrărilor sau ridicarea acestora se fundamentează pe „exclusivismul” dreptului de proprietate, în cazul autorului de bună-credință, acest principiu este abandonat de către legiuitor. Fără îndoială că, în cazul de față, terenul rămâne al proprietarului, însă dreptul său de proprietate, contrar voinței sale și în afara oricărei cauze de utilitate publică, este profund lezat prin păstrarea unor lucrări, pe care, cu siguranță, nu le aprobă. Astfel, prin alterarea atributului „abusus”, nu se mai poate afirma că dreptul de proprietate se manifestă în toată plenitudinea sa. Pe de altă parte, „deși proprietarul nu a fost lezat substanțial în dreptul său de proprietate asupra imobilului, de care va putea dispune material și juridic, totuși, prin obligarea sa la plata valorii materialelor și a prețului muncii ori a unei sume de bani egală cu cea a creșterii valorii fondului, financiar, aceasta afectează ansamblul patrimoniului său”<sup>10</sup>.

Jurisprudența franceză<sup>11</sup>, spre exemplu, a admis că proprietarul are dreptul să ceară ridicarea lucrărilor chiar și în situația constructorilor de bună-credință, nu însă în baza dispozițiilor ce reglementează accesiunea, ci în baza principiului potrivit căruia nimeni nu poate fi constrâns să cedeze proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică, principiu în privința căruia, art. 481 din Codul Civil; iar aceasta deoarece, în situația în care se construiește pe terenul altuia cu bună-credință ori fără a se putea face dovada relei credințe, menținerea construcției aduce atingere în același timp posesiei, folosinței și dispoziției asupra terenului și atrage astfel privarea proprietarului de prerogativele esențiale ale dreptului său.

În încercarea de a da o justificare reglementării legale, se arată că dispozițiile art.494, alin. ultim, teza a doua C. civ., s-ar putea fundamenta pe prezumția că lucrările făcute de terț pe terenul altuia sunt utile fondului. În fapt, nimic nu-l împiedică pe proprietar să desfășoare lucrările făcute pe terenul său.

<sup>9</sup> M. Levis *L'opposabilité du droit réel*, Economica, Paris, 1989, p. 38.

<sup>10</sup> I. Deleanu, *op. cit.*, p. 24.

<sup>11</sup> R. Saint-Alary, *Accession*, în „Répertoire de droit civil”, 2<sup>ème</sup> édition, Paris, 2000, p. 202.

Dar acest lucru ar trebui făcut pe cheltuiala sa, ceea ce, alături de plățile deja făcute constructorului, ar fi o povară financiară considerabilă în patrimoniul său. Se consideră că, indiferent de o asemenea prezumție, numai proprietarul ar trebui să fie în măsură să aprecieze ceea ce este util terenului – în ansamblul său și raportat bineînțeles la propriile sale interese.

Tot în ideea unei justificări a soluției adoptate de Codul Civil în art. 494, alin. ultim, teza finală, fostul Tribunal Suprem a decis că atitudinea pasivă a proprietarului terenului pe timpul efectuării construcțiilor și eventual, introducerea acțiunii în justiție după terminarea lor, pot fi calificate drept abuzuri de drept, cu consecința pierderii, de către proprietarul terenului, a dreptului de a cere ridicarea construcției<sup>12</sup>.

Având în vedere cele menționate anterior, pentru stabilirea bunei sau relei-credințe a constructorului pe terenul altuia, ideea abuzului de drept rezultat din pasivitatea proprietarului fondului, care acceptă tacit efectuare lucrărilor ori se opune după terminarea sau spre sfârșitul lor, pare „inutilă și excesivă”<sup>13</sup>. Aplicarea în acest caz a ideii abuzului de drept ar limita nejustificat exercitarea nestingherită a dreptului de proprietate. Se consideră că în nici un caz nu se poate admite că reaua-credință a proprietarului ar anihila reaua-credință a constructorului, de vreme ce, în ceea ce-l privește pe proprietarul fondului, efectele juridice rezultă din calitatea sa de proprietar, și nu din buna sa credință. Ca atare, ideea conversiunii relei-credințe a constructorului în bună-credință este lipsită de suport juridic<sup>14</sup>.

S-a susținut și ideea existenței unei superficii ca justificare a reglementării legale, în favoarea constructorului de bună-credință, însă cele două drepturi sunt esențial distincte, superficia vizând obiectele ce se află pe sol, și nu suprafața geometrică a acestuia, pentru a nu mai aminti faptul că acest drept – spre deosebire de accesiune –, decurge, în mod necesar, dintr-un titlu.

Pe de o parte, iată câteva dintre argumentele care vin în sprijinul ideii că legea ar trebui să recunoască proprietarului terenului – și în cazul constructorului de bună-credință –, dreptul de a alege între păstrarea lucrărilor și ridicarea acestora pe cheltuiala celui care le-a făcut, ca și dreptul de a cere despăgubiri pentru deteriorarea solului și readucerea acestuia în starea anterioară. Aceasta deoarece „principiul exclusivismului dreptului de proprietate implică în mod

<sup>12</sup> A se vedea Trib. Suprem, s.civ., *decizia nr. 1028/1960*, C.D. 1960, p. 77.

<sup>13</sup> Mircea Dan Bocșan, *op. cit.*, p. 52.

<sup>14</sup> E. Safta-Romano, *Aspecte teoretice și practice actuale privind construcțiile pe terenul altuia*, în „Dreptul”, nr.10/1992, p. 37.

necesar repararea în natură, indiferent de buna sau rea-credință a celui care a violat acest drept<sup>15</sup>”.

Pe de altă parte, se consideră că în acest mod s-ar ajunge la o sancționare prea aspră a constructorului de bună-credință.

Pentru ipoteza pe care o avem în discuție – cea reglementată de art. 494 al. ultim, teza a doua din Codul Civil –, interesează un element care este definitiv în contextul demersului de față: *buna-credință* a terțului –constructor pe terenul altuia.

Art. 2268 din Codul Civil francez dispune că buna-credință este întotdeauna protejată. Deși Codul nostru Civil nu conține nici o reglementare expresă în acest sens, este unanim admis că buna-credință este „o maximă de apreciere *a priori* a comportamentului și ea este omniprezentă în drept, postulându-se ca un principiu general”<sup>16</sup>.

Art. 494 C. civ., deși nu o definește, reglementează buna-credință, constituind în favoarea constructorului de bună-credință o situație mai favorabilă. Astfel, analizând persoane aflate în aceeași situație (care au construit pe terenul altuia), dar animate de intenții diferite, legiuitorul protejează constructorul onest, dar pare să uite de proprietarul terenului, deși raportul juridic se naște între acesta din urmă și constructor.

De regulă, buna-credință rezultă din existența unui titlu asupra terenului, titlu ale cărui vicii nu sunt cunoscute de către dobânditor<sup>17</sup>. În practică se admite însă că buna-credință poate fi dedusă și din alte împrejurări cum sunt, de exemplu, cele în care terțul a construit în baza unei promisiuni de donație făcută de proprietar sau în care acesta, deși cunoștea faptul că nu este proprietarul terenului, spera să-l dobândească în viitor, în baza unui antecontract de înstrăinare a cărui parte era<sup>18</sup>. Prezumțiile stabilite de art. 489-492 C. Civ. stabilite în favoarea proprietarului terenului – că orice lucrare aflată pe teren este făcută de el și că el a făcut cheltuielile pentru aceste lucrări, orice persoană care susține altceva trebuind să demonstreze – sprijină ideea menționată mai sus, și anume, că buna-credință a terțului trebuie să se sprijine pe un just titlu, fie el și putativ.

Iar dacă avem în vedere<sup>19</sup>, laturile conceptului de bună-credință –

- un grup de fapte psihologice determinante cu un conținut etic, care alcătuiesc onestitatea: loialitatea, prudența, ordinea și temperanța;

<sup>15</sup> I. Deleanu, *op.cit.*, p. 26.

<sup>16</sup> I. Dogaru, *Drept civil. Idei producătoare de efecte juridice*, Editura All Beck, 2002, p. 5-6.

<sup>17</sup> L.Pop, *Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale*, Editura Lumina Lex, București, 2001, p. 220.

<sup>18</sup> În „Revista Română de Drept”, nr.9/ 1998, p. 46-55.

<sup>19</sup> D. Gherasim, *Buna-credință în raporturile juridice civile*, Editura Academiei, 1981, p. 228-229.

- un grup de elemente intrate în sfera dreptului ca o consecință a faptelor psihologice amintite: intenția dreaptă, diligența, liceitatea și abținerea de la producerea prejudiciului, asupra cărora ne-am oprit la un capitol anterior
- două forme de manifestare în raporturile juridice:
  - activitatea onestă, loială și de totală încredere reciprocă la încheierea și executarea actelor juridice;
  - credința eronată și scuzabilă protejată ca atare de lege, echivalând prin aceasta cu un drept, întâlnită la terții de bună-credință –, observăm că atitudinea terțului constructor se întemeiază tocmai pe credința eronată în existența unei situații juridice conformă cu normele dreptului.

Deși Constituția prevede ca o îndatorire fundamentală exercitarea drepturilor cu bună-credință, trebuie admis că, în cazul constructorului de bună-credință, în reglementarea actuală se aduce atingere dreptului de proprietate asupra terenului. Suntem astfel în situația în care trebuie împăcate două principii fundamentale ale dreptului: pe de o parte principiul apărării proprietății, pe de altă parte principiul ocrotirii bunei-credințe, care, fără a fi reglementat anume, rezultă totuși fără dubiu din generalizarea diverselor reglementări în care buna-credință este expres prevăzută și protejată.

Concilierea dintre cele două prezumții amintite, prima operând în favoarea proprietarului și cea de bună-credință în favoarea celui care a făcut lucrări pe terenul altuia este cel puțin anevoioasă<sup>20</sup>. Se pune întrebarea, ce se întâmplă atunci când și proprietarul este de bună-credință. În acest caz și el va beneficia de prezumția de bună-credință, chiar mai eficient decât constructorul, care are de luptat cu cele două prezumții prevăzute de art.492 C. civ.

Lărgind aria discuției dincolo de cazul constructorului de bună-credință pe terenul altuia, principiul se regăsește și în alte situații în care buna credință a unei persoane practic se substituie dreptului proprietarului, indiferent de buna sau rea credință a acestuia din urmă. Astfel, potrivit art. 485 C. civ., posesorul câștigă proprietatea fructelor, atunci când posedă cu bună-credință, deși în mod normal acestea se cuvin proprietarului bunului. Art.486 C. civ. definește posesorul de bună-credință ca fiind cel care posedă „ca proprietar în puterea unui titlu translativ de proprietate, ale cărui vicii nu-i sunt cunoscute”. Dacă titlul ar fi valabil, posesorul ar avea chiar calitatea de proprietar. Eroarea în care se găsește posesorul cu privire la nevalabilitatea titlului său, indiferent că este de fapt sau de drept, determină buna sa credință. Titlul care se invocă de posesor nu este un element separat de buna-credință, ci intrinsec acesteia, de natură a o justifica<sup>21</sup>.

<sup>20</sup> I. Deleanu, *op. cit.*, p. 20, nota 11.

<sup>21</sup> C. Bârsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Editura All Beck, București, 2001, p. 253.

Deși în acest caz este încălcat doar unul din atributele dreptului de proprietate (*fructus*), ca atare mult mai puțin decât în cazul accesiunii, este cert că proprietarul suferă o pagubă explicată prin neglijența sa de a fi făcut ca bunul să fi ajuns la posesor. Culegerea fructelor este un beneficiu acordat bunei-credințe, un efect al posesiei de bună-credință și nu neapărat o sancțiune pentru proprietar, deși și el este afectat.

O altă situație în care se aduce atingere dreptului de proprietate este și uzucapiunea, când cel dintâi este practic desființat.

Astfel, în materia uzucapiunii scurte, un rol important are buna-credință, pe care legiuitorul o definește ca fiind „credința posesorului că cel de la care a dobândit imobilul avea toate însușirile cerute de lege spre a-i putea transmite proprietatea”. Rațiunea uzucapiunii constă în aceea că efectul achizitiv al posesiei de bună-credință se produce numai după trecerea unei perioade destul de mari de timp (10-20 de ani), perioadă pusă la dispoziția adevăratului proprietar pentru a-și valorifica dreptul său împotriva uzurpatorului. Când proprietarul a lăsat să curgă această perioadă de timp (lucru care poate fi prezumat ca un semn al neglijenței și care constituie totodată o confirmare a credinței posesorului în propriul său drept), el nu mai este protejat. Datorită inacțiunii sale prelungite, „dreptul proprietarului pierde din rațiunea existenței sale în profitul posesorului de bună-credință, care merită să dobândească imobilul ca urmare a efortului său de punere în valoare a acestuia”<sup>22</sup>. Iată cum o aparență de drept se poate transforma într-un drept veritabil. Acest lucru nu poate avea însă loc numai prin efectul trecerii timpului, ci și prin calitatea posesiei care este de bună-credință.

Dacă în cazul accesiunii constructorul de bună-credință „eliberează” terenul, cel ce uzucapează îl păstrează pentru totdeauna, opunându-i proprietarului terenului un drept mai puternic decât al său. În ambele situații, se consideră că soluția, care înclină spre posesorul de bună-credință are în vedere o altă regulă fundamentală a dreptului, și anume nevoia de stabilitate și securitate a raporturilor juridice<sup>23</sup>.

O situație asemănătoare este cea prevăzută de art.1909 C. civ., ipoteză în care proprietatea nu este numai încălcată, ci chiar desființată de posesia de bună-credință, atitudinea proprietarului fiind lipsită de importanță. Articolul prevede că „lucrurile mobile se prescriu prin faptul posesiei lor, fără a fi necesară nici o scurgere de timp”.

---

<sup>22</sup> D. Gherasim, *op. cit.*, p. 148.

<sup>23</sup> I. Dogaru, S. Cercel, *op. cit.*, p. 275.

Cu alte cuvinte, posesia de bună-credință valorează titlu de proprietate<sup>24</sup>. În acest caz, buna-credință constă în faptul că dobânditorul a avut convingerea greșită că persoana care i-a transmis lucrul era adevăratul proprietar. Ca și în cazul bunurilor imobile, buna-credință se prezumă, fiind valabilă până la proba contrarie. Ea trebuie să existe în momentul în care terțul a intrat efectiv în posesia bunului, reaua-credință intervenită ulterior nemaiaivând nici o semnificație juridică.

Și în cazul accesii imobiliare artificiale tratamentul juridic al constructorului de bună-credință (care implică obligația proprietarului de a păstra construcția, fiindu-i astfel încălcat dreptul său de proprietate) reprezintă un efect al posesiei de bună-credință, constructorul fiind fără îndoială un posesor. Totodată, acest tratament este și efectul aparenței de proprietate: posesorul a construit crezând că își exercită propriul său drept și nu a urmărit încălcarea unui drept de proprietate al altcuiva. Spre deosebire de situația coform căreia fructele revin posesorului de bună-credință, în cazul accesii, încălcarea proprietății este mai gravă, toate cele trei atribute ale acestui drept (*usus, fructus, abusus*) fiind lezate. Se pune astfel întrebarea dacă este suficientă buna-credință a constructorului pentru a admite o astfel de povară în detrimentul proprietarului. Se consideră însă că „soluția dispozițiilor art. 494, al. 3, teza a doua din Codul civil român asigură un just echilibru între exigențele interesului general al comunității și imperativul salvărdării drepturilor fundamentale ale individului”<sup>25</sup>. Împărtășim aceeași opinie, considerând că art. 494, al.3 C. civ. oferă o soluție echitabilă împăcând, pe cât este posibil, principiul ocrotirii dreptului la proprietate cu cel al bunei credințe.

Luând în considerare argumentele, respectiv contraargumentele expuse asupra conformității art.494, al. 3, teza finală C. civ., cu normele constituționale, o ultimă apropiere de subiect vizează decizia Curții Constituționale<sup>26</sup> în această materie.

Autorul excepției de neconstituționalitate a motivat că prin acest articol se aduce atingere prerogativelor esențiale ale dreptului de proprietate asupra fondului, ceea ce ar echivala cu o expropriere pentru cauză de utilitate publică. Așadar, el își întemeiază cererea pe art. 44, al. 3 și art.154, al.1 din Constituție<sup>27</sup>, susținând că dispozițiile legale criticate contravin acestora.

<sup>24</sup> I. Filipescu, A. Filipescu, *Drept civil. Dreptul de proprietate și alte drepturi reale*, Editura Actami, București, 2000, p. 311.

<sup>25</sup> I. Dogaru, S. Cercel, *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale*, Editura All Beck, 2003, p. 274.

<sup>26</sup> Curtea Constituțională, *Decizia nr. 91 din 4 martie 2003*, în M. Of. nr. 196/ 26 martie 2003; în acest sens, a se vedea A. Pena, *Accesiunea imobiliară și uzucapiunea. Culegere de practică judiciară*, Editura All Beck, 2003, p. 45-47.

<sup>27</sup> Aceste articole prevăd că nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică și că legile și celelalte acte normative rămân în vigoare în măsura în care ele nu contravin Constituției.

Examinând excepția de neconstituționalitate, Curtea constată că, departe de a constitui o încălcare a dreptului de proprietate, textul de lege dedus controlului este în concordanță cu definiția dată proprietății de art. 480, C. civ., care prevede că proprietatea este dreptul ce are cineva de a se bucura și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege și că oferă o soluție rezonabilă conflictului de interese legitime dintre proprietarul fondului și constructorul de bună-credință pe terenul acestuia. Curtea Constituțională motivează că, întrucât nu poate cere ridicarea lucrării,

« proprietarul terenului suferă o restrângere a prerogativei de dispoziție asupra bunului său, însă această restrângere operează în condițiile legii, în considerarea poziției subiective a constructorului (buna sa credință), cu respectarea prevederilor constituționale ale art. 41 (actual 44) al.1, conform cărora conținutul și limitele dreptului de proprietate sunt stabilite de lege ».

Așadar, deoarece titularul dreptului de proprietate asupra terenului își păstrează în continuare titlul și, prin accesiune, devine proprietar al plantațiilor construcțiilor sau a altor lucrări, nu poate fi pusă în discuție exproprierea, astfel încât prevederile invocate de autorul excepției nu au legătură cu cauza. Iată tot atâtea motive pentru care Curtea a respins<sup>28</sup> excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art.494, al.3, teza finală din Codul civil<sup>29</sup>.

#### **DEL DERECHO DE ACCESION RESPECTO A LOS BIENES INMUEBLES**

Al que edifica, planta o siembra de buena fe en terreno ajeno, no se le puede exigir la demolición de la obra, o que se arranque la plantación y siembra, por parte del dueño del terreno, al qual no le queda otra opción legal que restituir el valor de los materiales y del trabajo invertidos en las plantaciones, construcciones u obras o bien, pagar un precio, representando el aumento del valor del terreno. Es la postura defendida por el artículo 494 del Código Civil, párrafo final.

Teniendo en consideración que el derecho de propiedad es un derecho fundamental regulado por la Constitución, se plantea el siguiente problema: ¿ la solución que el artículo 494 del Código Civil propone, se conforma o no a las normas constitucionales que garantizan la propiedad? La jurisprudencia francés a admitido que el propietario tiene derecho a exigir la demolición de la obra, pero no en base a las disposiciones que regulan el derecho de accesión, sino al principio conforme al qual,

<sup>28</sup> A se vedea *Jurisprudența Curții Constituționale*, în „Pandectele Române”, nr. 4/ 2003, Partea I, Editura Rosetti, cu notă aprobativă de Betinio Diamant.

<sup>29</sup> Dispoziția art. 494, al. 3, parte finală, C. Civ., trebuie interpretată în sensul că legiuitorul, oferind proprietarului terenului dreptul de a invoca accesiunea și de a deveni proprietar al acelor lucrări, a intenționat să-i dea posibilitatea să opteze pentru plata despăgubirii celei mai mici, a se vedea L. Pop, *op. cit.*, p. 221.

nadie podrá ser privado de su propiedad sino por autoridad competente y por causa justificada de utilidad pública, previa siempre la correspondiente indemnización.

A la hora de examinar el recurso de inconstitucionalidad contra el artículo 494 C.Civ., el Tribunal Constitucional ha establecido que no cabe hablar de expropiación en este caso, y por lo tanto, no sólo que el texto legal interpuesto al control, se encuentra en plena conformidad con la noción de la « propiedad » reflejada por el artículo 480 del Código Civil, sino que además, ofrece una solución razonable al conflicto de intereses legítimos entre el propietario del terreno y el constructor de buena-fe; al hilo de estos argumentos, restringir al propietario la prerogativa de disposición sobre su bien, se materializa aquí en la imposibilidad de exigir la demolición de la obra, pero ello opera en las condiciones establecidas por la ley, considerando la posición subjetiva del constructor –su buena fe–, y respetando el artículo 41 de la Constitución, con acuerdo al cual, el contenido y los límites del derecho de propiedad son establecidas de conformidad con lo dispuesto por las leyes.