

DECRET nr. 144 din 29 martie 1958 privind reglementarea eliberării autorizațiilor de construire, reparare și desființare a construcțiilor, precum și a celor referitoare la înstrăinările și împărțirile terenurilor cu sau fără construcții

Art. 1

Lucrarile de construire, transformare sau reparare a construcțiilor, precum și lucrarile cu caracter edilitar sau de explorare se vor putea executa numai cu autorizația prealabilă a comitetului executiv al sfatului popular respectiv, eliberată în condițiile prezentului Decret.

Art. 2

Este obligatorie obținerea autorizației prealabile pentru executarea următoarelor lucrări:
I. În orase, comune reședințe de raioane, localități balneoclimatice și comune declarate centre muncitorești, precum și în comunele în care se vor dezvolta stațiuni balneoclimatice și centre muncitorești, inclusiv extravilanul tuturor acestor localități:

- a) lucrări de construire, reconstruire, transformare, adăugire sau reparare a clădirilor de orice fel;
- b) lucrări de construire, reconstruire, transformare, adăugire sau reparare care privesc cai de comunicație, lucrări ingineresti, lucrări subterane și aeriene, împrejmuliri, amenajări de spații verzi, plantații, pietre, locuri de odihnă și în general toate lucrarile de amenajare, înfrumusețare sau cu caracter edilitar;
- c) exploatarea de cariere, balastiere, sonde de gaze și petrol, precum și alte exploatarea;
- d) construcțiile provizorii de santier necesare executiei lucrarilor de baza, dacă nu au fost autorizate odata cu acestea;
- e) lucrarile cu caracter provizoriu sau semipermanent, ca localuri pentru expoziții, precum și vitrine izolate, firme mari, panouri de agitație vizuala, chioscuri sau cabine de orice fel, asezate pe calle publice sau la fata cladirilor;
- f) forajele și excavările necesare studiilor geotehnice, ridicarile topografice);
- g) parcelările de orice fel.

II. Pe teritoriul administrativ al celorlalte localități:

- a) lucrarile de construire, reconstruire, transformare, adăugire sau reparare a cladirilor de orice fel, aparținind sectorului socialist sau executate prin contribuție obștească, precum și cele realizate cu credite acordate de stat;
- b) lucrarile de construire, reconstruire, transformare, adăugire sau reparare a cladirilor aparținind sectorului particular, care se vor stabili de ministrul construcțiilor și materialelor de construcții, prin instrucțiunile de aplicare a prezentului Decret;
- c) exploatarea de cariere, balastiere, sonde de gaze și petrol, precum și alte exploatarea, în imediata apropiere a unei cal principale de comunicație, ca drum național sau regional, linii de cale ferată și altele;
- d) construcțiile provizorii de santier, necesare executiei lucrarilor de baza, dacă nu au fost autorizate odata cu acestea;
- e) forajele și excavările necesare studiilor geotehnice și ridicarile topografice).

III. Lucrarile de construire, reparare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, ce urmează a fi efectuate la construcții reprezentând monumente de cultura de orice fel, la cadrul lor corespunzător și în zona lor de protecție, atât din orase cât și din afara oraselor.
 Execuția acestor lucrări se va autoriza numai după ce documentația tehnică a fost aprobată de organele prevăzute în dispozițiile speciale care reglementează executarea lor.

Art. 3

Lucrarile de întreținere curentă și reparațiile curente la construcțiile de orice fel, precum și lucrarile de zugrăveli sau vopsitorii exterioare, care nu implică modificări structurale sau de aspect se vor executa fără autorizație.
 Lista acestor lucrări va fi stabilită de ministrul construcțiilor și materialelor de construcții, prin instrucțiunile de aplicare a prezentului Decret.

Art. 4

Autorizația prevăzută la articolul 2 din prezentul Decret va fi eliberată, la cererea celor interesați, după cum urmează:
a) de Comitetul executiv al Sfatului popular al Capitalei, pentru lucrarile prevăzute la articolul 2 punctele I și III, de pe teritoriul orașului București și al extravilanului său;
b) de comitetele executive ale sfaturilor populare orășenești, care au secțiuni de arhitectură și sistematizare, pentru lucrarile prevăzute la articolul 2, punctele I și III, de pe teritoriul orașelor respective, inclusiv extravilanul lor;
c) de comitetele executive ale sfaturilor populare regionale, pentru lucrarile prevăzute la articolul 2, punctele I și III, de pe teritoriul localităților, inclusiv extravilanul lor, în cazul când comitetele executive ale sfaturilor populare ale localităților respective nu au secțiuni de arhitectură și sistematizare, precum și pentru lucrarile prevăzute la articolul 2 punctul II literele a, c, d și e;
d) de comitetele executive ale sfaturilor populare comunale, pentru lucrarile prevăzute la articolul 2 punctul II, litera b, cu excepția acelor lucrări care se executa de-a lungul calilor principale de comunicație, ca drumuri naționale sau regionale, linii de cale ferată și altele, pentru care lucrări autorizația se eliberează cu avizul secțiunii de arhitectură și sistematizare a comitetului executiv al sfatului popular regional respectiv.

Art. 5

Autorizația privind lucrarile ce aparțin sectorului socialist, inclusiv cele executate prin contribuție obștească, precum și cele realizate din credite acordate de stat, se va elibera pe baza documentației prevăzute de actele normative pentru începerea lucrarilor și privind întreaga investiție.
 În mod excepțional, când, în baza unui act normativ prin care se derogă de la dispozițiile legale în materie, începerea unei lucrări se poate face pe baza unei documentații reduse, autorizația va avea caracter provizoriu și va trebui să arate limitativ obiectivele ce pot fi începute, până la prezentarea documentației complete.
 Pentru lucrarile aparținind sectorului particular, prevăzute la articolul 2 punctul I și punctul II litera b, autorizația se va elibera pe baza documentației ce va fi stabilită prin instrucțiunile ce se vor emite de ministrul construcțiilor și materialelor de construcții.
 În toate cazurile, autorizația se va elibera numai dacă documentația tehnică a obținut în prealabil toate avizele și aprobările legale și a fost întocmită cu respectarea lor. Această documentație face parte integrantă din autorizația eliberată.
 În caz de modificare sau înlocuire a acestei documentații, lucrarea nu se va putea executa decât pe baza unei autorizații.

Art. 6

Pentru lucrarile apartinand sectorului socialist sau pentru locuintele realizate pe baza de credite acordate de stat, banca finantatoare va deschide finantarea numai daca la documentatia respectiva este anexata si o copie de pe autorizatia privind executarea acestor lucrari.

Art. 7

Executantul este obligat a nu incepe nici o lucrare de natura celor enumerate la articolul 2, inainte de a fi obtinut autorizatia.

De asemenea, executantul nu va executa lucrari care incalca prevederile autorizatiei obtinute.

Art. 8

Darimarea sau desfiintarea constructiilor si amenajarilor, prevazute in articolul 2 punctul I, literele a si b si punctul II, litera a, se face numai pe baza autorizatiei prealabile eliberata de catre comitetele executive ale sfaturilor populare regionale sau orasenesti.

In orasul Bucuresti si extravilanul sau, pentru darimarea sau desfiintarea constructiilor sau a lucrarilor prevazute la articolul 2 punctul I literele a si b, autorizatia se va elibera de Comitetul executiv al Sfatului popular al Capitalei.

Pentru constructiile si amenajarile apartinand sectorului particular, autorizatia de darimare sau desfiintare se va elibera la cererea proprietarului, iar pentru cele apartinand sectorului socialist, la cererea organizatiilor socialiste care le au in administrare.

Art. 9

Darimarea monumentelor de cultura de orice fel, precum si desfiintarea cadrului corespunzator si a zonei de protectie se va face conform dispozitiilor legale care reglementeaza aceasta materie.

Art. 10

Nu este necesara autorizatia pentru darimarea sau desfiintarea urmatoarelor categorii de lucrari:

a) constructiile provizorii de santier prevazute la articolul 2 punctul I litera d si punctul II litera d. Desfiintarea acestor constructii este obligatorie in momentul in care ele nu mai folosesc scopul pentru care au fost executate. Daca aceste constructii provizorii pot folosi in continuare executarii altor lucrari de baza apropiate, sau pot fi adaptate altor utilizari, beneficiarul este obligat sa solicite organului care a eliberat autorizatia initiala de construire, o noua autorizatie pentru mentinerea sau adaptarea lor;

b) constructiile apartinand sectorului particular, situate in locuri izolate sau in alte localitati decit cele enumerate la articolul 2 punctul I, daca ele nu figureaza in lista monumentelor de cultura;

c) constructiile prevazute la articolul 2 punctul I litera e.

Comitetele executive ale sfaturilor populare care au eliberat autorizatia de construire pot dispune darimarea sau desfiintarea constructiilor prevazute la literele a si c din prezentul articol, daca beneficiarul autorizatiei de construire nu a cerut prelungirea ei, in termen de 30 de zile de la expirarea termenului de valabilitate a acestei autorizatii.

Art. 11

Instrainarea sau impartea, prin acte intre vii, a terenurilor cu sau fara constructii, proprietate particulara, de pe teritoriul oraselor, comunelor resedinte de rabane, localitatilor balneoclimatice si a comunelor declarate centre muncitoresti, precum si a comunelor in care se vor dezvolta statii balneoclimatice si centre muncitoresti, se vor putea face numai cu autorizatia prealabila data, in conditiunile prezentului Decret, de catre comitetele executive ale sfaturilor populare.

Acele de instrainare sau impartea terenurilor de mal sus se vor face numai in forma autentica.

Instrainarile sau impartelile terenurilor prevazute in acest articol, facute fara respectarea cerintelor prezentului decret, sint nule de drept. Nulitatea poate fi invocata de Procuratura, de comitetele executive ale sfaturilor populare si de orice persoana interesata.

Art. 12

In cazul in care s-a incheiat un in scris, din care rezulta ca proprietarul unui teren cu sau fara constructii s-a obligat sa-l instraineze cu titlu oneros si s-au respectat modalitatile de plata a pretului prevazute in in scris, iar in termen de 3 luni de la eliberarea autorizatiei prevazuta in art. 11 una din parti sau succesorii acestora nu se prezinta, din orice motive, la notariat pentru autentificarea actului de instrainare, instanta judecatoreasca va putea da o hotarare care sa tina loc de act autentic de instrainare.

Neprezentarea unuia din parti la autentificare, in urma somatiei facute de cealalta parte prin executorul judecatoresc, se va constata printr-un proces-verbal incheiat de notariatul de stat rational sau orasenesc, in circumscriptia caruia se afla imobilul in cauza.

Instanta judecatoreasca va putea fi sesizata de partea interesata sau de succesorii acestora, pina la expirarea valabilitatii autorizatiei de instrainare.

Transcrierea dreptului de proprietate sau inregistrarea in cartea funciara a acestui drept, se vor face in temeiul unei copii legalizate de pe hotarirea judecatoreasca ramasa definitiva.

Dispozitiile prezentului articol se aplica si actelor sub semnatura privata incheiate inainte de publicarea prezentului Decret, in care scop autorizatiile de instrainare valabile la aceasta data se considera prelungite de drept pina la expirarea unui termen de 6 luni de la publicarea Decretului de fata. Termenul de 3 luni, prevazut pentru prezentarea la notariat in scopul autentificarii actului, curge de la data publicarii prezentului Decret.

Art. 13

Autorizatia prevazuta la articolul 11 va fi eliberata de:

- a) Comitetul executiv al Sfatului popular al Capitalei, pentru terenurile din orasul Bucuresti si extravilanul sau;
- b) comitetele executive ale sfaturilor populare orasenesti, care au sectiuni de arhitectura si sistematizare, pentru terenurile situate pe teritoriul oraselor respective si al extravilanului lor;
- c) comitetele executive ale sfaturilor populare regionale, pentru terenurile din localitatile prevazute la articolul 11 alineatul 1, inclusiv terenurile din extravilanul lor si care nu intra in categoria localitatilor prevazute la literele a si b din prezentul articol.

Art. 14

Instantele judecatoresti si birourile de notariat de stat nu vor autentifica nici o instrainare intre vii, de orice natura si nu vor incuviinta nici o impartea prin buna intelegere sau judiciara, precum si nici o punere in posesie referitoare la vreun teren ce intra in prevederile prezentului Decret, daca partiile interesate nu prezinta autorizatia prevazuta la articolul 11.

Art. 15

Cererile pentru eliberarea autorizațiilor prevăzute în prezentul Decret, având întreaga documentație legală, se vor rezolva în cel mult 15 zile de la înregistrarea lor.

Autorizațiile prevăzute la articolul 2 și articolul 8 își pierd valabilitatea, dacă în termen de 1 an de la eliberarea lor operațiunea pentru care au fost solicitate nu a fost începută.

Autorizația prevăzută la articolul 11 este valabilă timp de 6 luni de la eliberarea ei.

În cazul în care titularii autorizațiilor au fost împiedcați, din motive de forță majoră, de a-și valorifica, în termenele de mai sus, autorizațiile obținute și dacă toate condițiile inițial considerate nu au suferit nici o schimbare, organele care au eliberat respectivele autorizații pot acorda o prelungire a valabilității acestora, curgând de la data la care a încetat împiedicarea, pe o durată cel mult egală cu a termenelor prevăzute în prezentul articol.

Art. 16

Contravențiile la normele prezentului Decret se vor stabili prin instrucțiuni ale ministrului construcțiilor și materialelor de construcții, în conformitate cu prevederile Decretului nr. 184/1954) pentru reglementarea sancționării contravențiilor; republicat în Buletinul Oficial al Marii Adunări Naționale a Republicii Populare Române nr. 12/1995.

Nerespectarea prevederilor prezentului Decret, în măsura în care constituie infracțiuni, se va sancționa potrivit legii penale.

Art. 17

Constatarea încălcării dispozițiilor prevăzute în prezentul Decret se face de către organele comitetelor executive ale sfaturilor populare care au în sarcină întocmirea referatelor pentru eliberarea autorizațiilor respective, de împuternicitii speciali ai comitetelor executive ale sfaturilor populare comunale și orașenești care nu au secțiuni de arhitectură și sistematizare, precum și de către organele de control al Ministerului Construcțiilor și Materialelor de Construcții.

Organele de miltie sînt obligate a urmări și constata existența autorizației la executarea lucrărilor de construcții sau la darimarea și desființarea acestor lucrări, precum și de a sprijini desfășurarea activităților organelor de constatare mai sus menționate.

Actele încheiate, prin care se va constata încălcarea legii, vor fi înaintate Procuraturii.

Art. 18

Comitetele executive ale sfaturilor populare regionale, respectiv al Capitalei și comitetele executive ale sfaturilor populare raionale și orașenești, ținînd seama de avizul secțiunii de arhitectură și sistematizare regionale respective sau de avizul secțiunii de arhitectură și sistematizare orașenești respective, acolo unde există astfel de secțiuni, pot cere prin justiție darimarea, desființarea sau aducerea în starea inițială a lucrărilor prevăzute în prezentul Decret și executate fără autorizație sau cu nerespectarea prevederilor acestora, în cazul cînd lucrările sus-menționate sînt făcute cu încălcarea planului de sistematizare sau a regulilor generale de sistematizare și construcții în orașe și alte localități, precum și în cazul cînd prin existența lor s-ar da loc la accidente de orice natură, dacă în termen de 20 zile de la primirea unei somații făcute de comitetul executiv al sfatului popular respectiv beneficiarului lucrărilor, acesta nu se conformează dispozițiilor legale în cauză.

Pînă la soluționarea cauzei de către justiție, comitetul executiv al sfatului popular respectiv poate opri, prin somație, executarea lucrărilor respective.

Darimarea, desființarea sau aducerea în starea inițială a lucrărilor respective se hotărăște de tribunalul popular raional în raza căruia se află lucrarea în cauză, fără nici o despăgubire și pe cheltulala beneficiarului care nu s-a conformat dispozițiilor legale.

Judecarea acestor acțiuni se face cu precădere.

În cazul cînd beneficiarul lucrării refuză să execute operațiunile de darimare, desființare sau aducere în stare inițială a lucrărilor respective, hotărîte de instanțele judecătorești, aceste operațiuni vor fi aduse la îndeplinire de organele comitetului executiv al sfatului popular pe teritoriul căruia se află lucrarea în cauză, pe cheltulala beneficiarului, care în caz de neplata va fi urmărit conform legii.

Art. 19

Nu intra în prevederile prezentului Decret lucrările privind construcțiile militare și speciale, ce vor fi stabilite de Ministerul Construcțiilor și Materialelor de Construcții, de acord cu Ministerul Forțelor Armate și Ministerul Afacerilor Interne.

Art. 20

În termen de 30 zile de la publicarea prezentului Decret, ministrul construcțiilor și materialelor de construcții va elabora și emite instrucțiuni de aplicare.

Prin aceste instrucțiuni se va stabili și regimul tranzițoriu pentru lucrările de construcții începute înainte de intrarea în vigoare a prezentului Decret.

Art. 21

Lista comunelor în care sînt sau se vor dezvolta stațiuni balneoclimatice sau centre muncitorești și în care se vor aplica dispozițiile prezentului Decret, va fi stabilită și ținută la curent de comitetele executive ale sfaturilor populare regionale, cu avizul Ministerului Construcțiilor și Materialelor de Construcții.

Art. 22

Actele de înstrăinare sub semnatura privată, cu data certă, anterioare datei de 6 septembrie 1950, pot fi transcrise cu autorizația prevăzută de articolul 11.

Art. 23

Se abrogă Legea nr. 267 din 5 aprilie 1946, pentru constatarea și judecarea abaterilor în materie edilitară, în cuprinsul municipiului București, Decretul nr. 221 din 6 septembrie 1950, privitor la împărțirea sau înstrăinarea terenurilor cu sau fără construcții și la interzicerea construirii fără autorizare și Decretul nr. 42 din 17 martie 1951, pentru completarea unor dispoziții din Decretul nr. 221 din 6 septembrie 1950.

LEGE nr. 50 din 29 Iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - Republicare*)

CAPITOLUL I: Autorizarea executării lucrărilor de construcții

Art. 1

(1) Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desfășurare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.
↳ (la data 14-feb-2009 Art. 1, alin. (1) din capitolul I modificat de Art. 1, punctul 1. din Ordonanța urgentă 214/2008)

(2) Construcțiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile prezentei legi, și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor.

(3) Prin excepție de la prevederile alin. (1), executarea lucrărilor de construcții cu caracter special, care se realizează în baza tratatelor/acordurilor în vigoare la care România este parte, se reglementează prin aranjamentele de implementare/acordurile tehnice/înțelegerile/memorandumurile de implementare a tratatelor respective, adoptate potrivit legislației în vigoare, cu condiția avizării documentației tehnice potrivit legislației în vigoare.
↳ (la data 18-Iul-2016 Art. 1, alin. (2) din capitolul I completat de Art. 1, punctul 1. din Legea 148/2016)

Art. 2

(1) Autorizația de construire constituie actul final de autoritate al administrației publice locale pe baza căruia este permisă executarea lucrărilor de construcții corespunzător măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, conceperea, realizarea, exploatarea și postutilizarea construcțiilor.
↳ (la data 14-feb-2009 Art. 2, alin. (1) din capitolul I modificat de Art. 1, punctul 2. din Ordonanța urgentă 214/2008)

(2) Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile prezentei legi, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii.
↳ (la data 14-oct-2009 Art. 2, alin. (2) din capitolul I modificat de Art. 1, punctul 1. din Legea 261/2009)

(2¹) Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții începe odată cu depunerea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism în scopul obținerii, ca act final, a autorizației de construire și cuprinde următoarele etape:

- a) emiterea certificatului de urbanism;
 - b) emiterea punctului de vedere al autorității competente pentru protecția mediului pentru investițiile care nu se supun procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului;
 - c) notificarea de către solicitant a autorității administrației publice competente cu privire la menținerea solicitării de obținere, ca act final, a autorizației de construire, pentru investițiile la care autoritatea competentă pentru protecția mediului a stabilit necesitatea evaluării impactului asupra mediului și a emis îndrumarul conform legislației privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
 - d) emiterea avizelor și acordurilor, precum și a actului administrativ al autorității pentru protecția mediului competente privind investițiile evaluate din punctul de vedere al impactului asupra mediului;
 - e) elaborarea documentației tehnice necesare pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, denumită în continuare documentație tehnică - D.T.;
 - f) depunerea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente;
 - g) emiterea autorizației de construire.
- ↳ (la data 14-oct-2009 Art. 2, alin. (2¹) din capitolul I modificat de Art. 1, punctul 2. din Legea 261/2009)

(3) Autorizațiile de construire pentru rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, care se execută în extravilanul localităților, se emit cu respectarea planurilor de amenajare a teritoriului, avizate și aprobate potrivit legii.

(3¹) Autorizațiile de construire pentru instalarea rețelelor de comunicații electronice, precum și autorizațiile de construire pentru instalarea infrastructurilor fizice necesare acestor rețele se emit cu respectarea normativelor tehnice prevăzute de legislația privind regimul infrastructurii fizice a rețelelor de comunicații electronice, precum și, după caz, pe baza normativelor tehnice privind proiectarea și realizarea construcțiilor pe care se amplasează acestea.
↳ (la data 28-Iul-2016 Art. 2, alin. (3) din capitolul I completat de Art. 49, punctul 1. din capitolul VII din Legea 159/2016)

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (2) se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru:

- a) lucrări de modificare, de reparare, de protejare, de restaurare și de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiția menținerii aceleiași funcțiuni, a suprafeței construite la sol și a volumetriei acestora;
- a¹) lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, după caz;
- a²) lucrări de extindere a clădirilor sociale, de învățământ, de sănătate, de cultură și administrative aparținând domeniului public și privat al statului și unităților administrativ-teritoriale, dacă extinderea se încadrează în prevederile regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general - PUG sau planului urbanistic zonal - PUZ, aprobat, în vigoare;
- a³) schimbarea folosinței construcțiilor existente, dacă noua folosință corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general - PUG sau planului urbanistic zonal - PUZ, aprobat, în vigoare;
↳ (la data 14-oct-2009 Art. 2, alin. (4), litera A. din capitolul I completat de Art. 1, punctul 3. din Legea 261/2009)
- b) lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare și altele asemenea, fără modificarea traseului și, după caz, a funcționalității acestora;

autORIZAȚIE DE CONSTRUIRE.

(4) Prin excepție de la prevederile art. 32, construcțiile executate fără autorizație de construire pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al județelor, orașelor ori comunelor vor putea fi desființate pe cale administrativă de autoritatea administrației publice competente, fără sesizarea instanțelor judecătorești și pe cheltuiela contravenientului.

(5) Pentru realizarea prevederilor alin. (1) autoritățile publice competente pot contracta efectuarea acestor servicii cu societăți comerciale specializate în astfel de lucrări, în condițiile legii.

↳ (la data 16-oct-2006 Art. 33 din capitolul III modificat de Art. 1, punctul 4. din Legea 376/2006)

Art. 34

(1) Studiile de teren și documentațiile elaborate pentru realizarea investițiilor de orice fel, a elementelor de infrastructură, de gospodărie comunală, precum și a lucrărilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - studii și proiecte de sistematizare elaborate înainte de 1990 la comanda fostelor consilii populare sau a altor instituții ale statului - sunt și rămân proprietate publică a județului sau a municipiilor, respectiv a municipiului București.

↳ (la data 14-oct-2009 Art. 34, alin. (1) din capitolul III modificat de Art. 1, punctul 32. din Legea 261/2009)

(2) În înțelesul prezentei legi, prin studiile și documentațiile menționate la alin. (1) se înțelege exemplarul-martor compus din piesele scrise: tema de proiectare, memoriile generale și pe specialități, breviate de calcul, avizele și acordurile obținute, precum și piesele desenate.

(3) Arhivele cuprinzând studiile și documentațiile menționate la alin. (1), intrate, la constituire, în patrimoniul societăților comerciale înființate pe structura fostelor unități de proiectare județene și din municipiul București, se gestionează, potrivit legii, de către consiliile județene sau de către primăriile municipiilor, respectiv de Primăria Municipiului București.

↳ (la data 14-oct-2009 Art. 34, alin. (3) din capitolul III modificat de Art. 1, punctul 32. din Legea 261/2009)

(4) Inventarierea arhivelor se face de către comisii constituite în acest scop prin hotărâri ale consiliilor județene, municipale, respectiv ale Consiliului General al Municipiului București.

↳ (la data 14-oct-2009 Art. 34, alin. (4) din capitolul III modificat de Art. 1, punctul 32. din Legea 261/2009)

(5) Refuzul inventarierii și/sau al predării studiilor și documentațiilor se sancționează potrivit prevederilor Legii Arhivelor Naționale nr. 16/1996, cu modificările ulterioare.

(6) În situația refuzului predării arhivelor, consiliile județene, municipale și/sau Primăria Municipiului București, după caz, se vor adresa în termen de 90 de zile instanțelor judecătorești, care vor soluționa cererile în procedură de urgență, potrivit legii. Acțiunea în instanță este scutită de taxa de timbru.

↳ (la data 14-oct-2009 Art. 34, alin. (6) din capitolul III modificat de Art. 1, punctul 32. din Legea 261/2009)

(7) Accesul persoanelor fizice sau al reprezentanților persoanelor juridice la arhivele cuprinzând documentațiile prevăzute la alin. (1), precum și la documentațiile de urbanism elaborate ulterior acestora și gestionate de administrațiile publice locale, în vederea întocmirii documentațiilor tehnice, este neîngrădit și se stabilește prin hotărâre a consiliului județean, municipal, respectiv a Consiliului General al Municipiului București.

↳ (la data 14-oct-2009 Art. 34, alin. (7) din capitolul III modificat de Art. 1, punctul 32. din Legea 261/2009)

Art. 35

(1) În condițiile prezentei legi, descrierea faptelor ce constituie contravențiile se face cu indicarea locului, datei și orei constatării, în conformitate cu dispozițiile art. 31.

(2) Împotriva procesului-verbal de constatare și sancționare a contravenției se poate face plângere în termen de 15 zile de la data înmânării sau comunicării acestuia. Plângerea suspendă executarea sancțiunii amenzii, dar nu suspendă măsura de oprire a executării lucrărilor, dispusă o dată cu aplicarea sancțiunii contravenționale în condițiile art. 28 alin. (1) și ale art. 29 alin. (2). De asemenea, plângerea nu suspendă măsura desființării în condițiile art. 33 alin. (1) a lucrărilor de construcții executate fără autorizație pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al județelor, orașelor sau comunelor ori a construcțiilor, lucrărilor și amenajărilor cu caracter provizoriu executate pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al județelor, municipiilor, orașelor ori comunelor al căror termen prevăzut prin autorizație este expirat, dispusă în condițiile art. 28 alin. (1).

↳ (la data 14-oct-2009 Art. 35, alin. (2) din capitolul III modificat de Art. 1, punctul 32. din Legea 261/2009)

(3) În măsura în care prin prezenta lege nu se dispune altfel, sunt aplicabile prevederile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările ulterioare, cu excepția dispozițiilor art. 28 și 29.**)

CAPITOLUL IV: Dispoziții finale și tranzitorii

Art. 36

(1) Persoanele fizice și juridice, care beneficiază de teren în condițiile prezentei legi, sunt obligate să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de concesiune a terenului.

(2) În caz de încălcare a obligației prevăzute la alin. (1) concesiunea își pierde valabilitatea.

Art. 37

(1) Persoanele fizice și juridice care realizează lucrări de construcții în condițiile prezentei legi au obligația de a executa integral lucrările până la termenul prevăzut în autorizație.

(2) Lucrările de construcții autorizate se consideră finalizate dacă s-au realizat toate elementele prevăzute în autorizație și dacă s-a efectuat recepția la terminarea lucrărilor. Efectuarea recepției la terminarea lucrărilor este obligatorie pentru toate tipurile de construcții autorizate, inclusiv în situația realizării acestor lucrări în regie proprie. Recepția la terminarea lucrărilor se face cu participarea reprezentantului administrației publice, desemnat de emitentul autorizației de construire.

↳ (la data 19-mar-2006 Art. 37, alin. (2) din capitolul IV modificat de Art. 1, punctul 7. din Legea 52/2006)

(2¹) Până la terminarea lucrărilor se pot întocmi procese-verbale de recepție parțială, care să ateste stadiul fizic de execuție, la solicitarea investitorului și cu participarea obligatorie a reprezentanților Inspectoratului de Stat în Construcții în cazul investițiilor finanțate din fonduri publice.

(2¹) Se pot recepționa ca fiind terminate lucrări executate în baza unor contracte de execuție diferite, dar având ca obiect lucrări autorizate prin aceeași autorizație de construire/desființare.

↳ (la data 04-nov-2016 Art. 37, alin. (2) din capitolul IV completat de Art. 1, punctul 7. din Legea 197/2016)

(3) La terminarea lucrărilor, beneficiarul autorizației de construire are obligația să regularizeze taxa pentru autorizația de construire, potrivit legii.

(4) O dată cu regularizarea taxei prevăzute la alin. (3), beneficiarii autorizațiilor de construire vor regulariza și celelalte cote prevăzute de lege.

(5) Construcțiile executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acestora, precum și cele care nu au efectuat recepția la terminarea lucrărilor, potrivit legii, nu se consideră finalizate.

↳ (la data 04-nov-2016 Art. 37, alin. (5) din capitolul IV modificat de Art. 1, punctul 7. din Legea 197/2016)

(6) Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare, care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor; sau, după caz, a unui certificat de atestare a edificării construcției, eliberate de autoritatea administrației publice locale competentă, care să confirme situația juridică actuală a construcțiilor și respectarea dispozițiilor în materie și a unei documentații cadastrale.

↳ (la data 04-nov-2016 Art. 37, alin. (5) din capitolul IV completat de Art. 1, punctul 7. din Legea 197/2016)

Art. 38

(1) Sunt de utilitate publică lucrările privind construcțiile care nu mai pot fi finalizate conform prevederilor autorizației de construire, inclusiv terenurile aferente acestora.

(2) În vederea realizării lucrărilor prevăzute la alin. (1), autoritatea administrației publice locale pe teritoriul căreia se află construcțiile va aplica prevederile Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, iar imobilele pot fi trecute din proprietatea publică în proprietatea privată și valorificate, în condițiile legii.

Art. 39

Toate construcțiile proprietate particulară, realizate în condițiile prezentei legi, se declară, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului prevăzut în autorizația de construire.

Art. 40

(1) În cazul când într-o clădire se realizează mai multe apartamente și suprafețe locative cu altă destinație, proprietarii acestora dobândesc și o cotă-parte de proprietate asupra tuturor părților de construcție și instalații, precum și asupra tuturor dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, indiferent de tronsonul, scara sau etajul la care este situată proprietatea lor.

(2) O dată cu dreptul de proprietate asupra construcțiilor, în situația celor realizate în clădiri cu mai multe apartamente, proprietarul dobândește și o cotă-parte din dreptul de concesiune asupra terenului aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale.

(3) Cotele-părți prevăzute la alineatele precedente se determină proporțional cu suprafața utilă a locuințelor, a caselor de vacanță ori a suprafețelor cu altă destinație din clădire, după caz.

↳ (la data 14-oct-2009 Art. 40, alin. (3) din capitolul IV modificat de Art. 1, punctul 32. din Legea 261/2009)

Art. 41

(1) Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit, în aceleași condiții se transmite și autorizația de construire.

(2) Dreptul de concesiune asupra terenului se înscrie în cartea funciară în temeiul actului juridic prin care a fost transmis dreptul de proprietate asupra construcției conform art. 40 alin. (1) și prezentului articol, chiar și în situațiile în care nu a fost emis un act administrativ cu acest obiect, iar în actul juridic de transfer al dreptului de proprietate nu s-a stipulat în mod expres transmiterea concesiunii.

↳ (la data 04-nov-2016 Art. 41 din capitolul IV completat de Art. 1, punctul 7. din Legea 197/2016)

Art. 42

(1) Autorizația de construire pentru lucrările de intervenție în scopul asigurării cerințelor de rezistență, stabilitate și siguranță în exploatare a construcțiilor asupra cărora au intervenit factori distructivi de origine naturală sau umană se emite pentru consolidarea întregii construcții.

(2) Emiterea autorizației de construire/desființare în vederea executării lucrărilor de intervenție în primă urgență pentru punerea în siguranță a construcțiilor existente, inclusiv a instalațiilor aferente, care prezintă pericol public, indiferent de destinație, precum și a lucrărilor la lăcașuri de cult ori la monumente istorice clasate ori aflate în curs de clasare, indiferent de proprietar, cu excepția celor în care se desfășoară activități comerciale, este scutită de taxa de autorizare.

↳ (la data 14-oct-2009 Art. 42, alin. (2) din capitolul IV modificat de Art. 1, punctul 33. din Legea 261/2009)

Art. 43

Prin excepție de la prevederile art. 4, autorizarea executării lucrărilor de construcții:

a) cu caracter special, inclusiv cele executate la construcțiile prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b), se face de către instituțiile din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională, în baza unor proceduri comune stabilite împreună cu Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și Ministerul Culturii, în condițiile legii;

↳ (la data 18-iul-2016 Art. 43, litera A. din capitolul IV modificat de Art. 1, punctul 10. din Legea 148/2016)

b) aferente infrastructurii de transport de interes național se face de către Ministerul Transporturilor, prin direcția de specialitate, cu respectarea prevederilor legale în domeniul autorizării construcțiilor.

↳ (la data 18-mar-2016 Art. 43, litera B. din capitolul IV modificat de Art. IV, punctul 11. din Ordonanța urgentă 7/2016)

Art. 43¹

(1) Publicul are dreptul să participe efectiv și din timp la procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții, să se documenteze și să transmită comentarii și opinii autorităților administrației publice locale competente, înainte luării unei decizii asupra cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții aferente investiției pentru care

LEGE nr. 453 din 18 Iulie 2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
Parlamentul României adoptă prezenta lege.

Art. I

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 3 din 13 Ianuarie 1997, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:

1. Titlul legii va avea următorul cuprins:

"Lege privind autorizarea executării lucrărilor de construcții"

2. Titlul capitolului I va avea următorul cuprins:

"Autorizarea executării lucrărilor de construcții"

3. Articolul 1 va avea următorul cuprins:

"Art. 1

(1) Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare. Autorizația de construire sau de desființare se emite la solicitarea deținătorului titlului de proprietate asupra unui imobil - teren și/sau construcții - ori a altui act care conferă dreptul de construire sau de desființare, în condițiile prezentei legi.

(2) Construcțiile civile, industriale, agricole sau de orice altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile prezentei legi, și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor."

4. Articolul 2 va avea următorul cuprins:

"Art. 2

(1) Autorizația de construire constituie actul de autoritate al administrației publice locale pe baza căruia se asigură aplicarea măsurilor prevăzute de lege, referitoare la amplasarea, proiectarea, executarea și funcționarea construcțiilor.

(2) Autorizația de construire se emite în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, avizate și aprobate potrivit legii.

(3) Autorizațiile de construire pentru rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, care se execută în extravilanul localităților, se emit cu respectarea planurilor de amenajare a teritoriului, avizate și aprobate potrivit legii.

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (2) se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru:

a) lucrări de modificare, de reparare, de protejare, de restaurare și de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiția menținerii aceleiași funcțiuni, a suprafeței construite la sol și a volumetriei acestora;

b) lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare și altele asemenea, fără modificarea traseului și, după caz, a funcționalității acestora;

c) lucrări de reparare privind împrejurimii, mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri și grădini publice, piețe pietonale și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

d) lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor - foraje și excavări -, necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, exploatărilor de cariere, balastierelor, sondelor de gaze și petrol, precum și altor exploatări;

e) organizarea de tabere de corturi."

5. Articolul 3 va avea următorul cuprins:

"Art. 3

Autorizația de construire se eliberează pentru:

a) lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora, cu excepția celor prevăzute la art. 8 lit. f);

b) lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la cele din zonele lor de protecție, stabilite potrivit legii;

c) lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare, privind căi de comunicație, rețele și dotări tehnico-edilitare, noi capacități de producere, de transport, de distribuție a energiei electrice și/sau termice, precum și de reabilitare și de re tehnologizare a celor existente;

d) împrejurimii și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și alte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

e) lucrări de foraje și excavări necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, prospecțiunilor geologice, exploatărilor de cariere, balastiere, sonde de gaze și petrol, precum și alte exploatări;

f) lucrări, amenajări și construcții cu caracter provizoriu necesare în vederea organizării execuției lucrărilor de bază, dacă nu au fost autorizate o dată cu acestea;

g) organizarea de tabere de corturi, căsuțe sau de ruble;

h) lucrări de construcții cu caracter provizoriu: chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere situate pe căile și spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, precum și anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole situate în extravilan;

i) clădire - noi și extinderi."

6. Articolul 4 va avea următorul cuprins:

"Art. 4

(1) Autorizațiile de construire se emit de președintele consiliilor județene, de primarul general al municipiului București sau de primari, după cum urmează:

a) de președinții consiliilor județene, cu avizul primarilor, pentru:

1. investițiile care se aprobă de Guvern;

2. investițiile care se realizează în extravilanul comunelor, inclusiv anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole;

3. investițiile care se amplasează pe terenuri care depășesc limita a două sau mai multor unități administrative teritoriale;

b) de primarii municipiilor sau orașelor, pentru construcțiile și lucrările de orice fel din intravilanul și din extravilanul acestora, cu excepția celor prevăzute la lit. a);

c) de primarul general al municipiului București, pentru toate construcțiile și lucrările din intravilan și din teritoriul administrativ al municipiului București, prevăzute la lit. a) și b), precum și de primarii sectoarelor municipiului București,

pentru toate categoriile de construcții și amenajări urbanistice din cadrul sectoarelor, stabilite de Consiliul General al Municipiului București, la propunerea consiliilor locale ale sectoarelor;
 d) de primarii comunelor; cu avizul structurilor de specialitate din cadrul consiliilor județene, pentru construcțiile și lucrările care se execută în intravilanul localităților, cu excepția celor prevăzute la lit. a)."

7. După articolul 4 se introduce articolul 4¹ cu următorul cuprins:

"Art. 4¹

(1) În vederea simplificării procedurii de autorizare emitentul autorizației are obligația să organizeze structuri de specialitate în vederea emiterii acordului unic, respectiv a obținerii, în numele solicitantului, a avizelor legale necesare în vederea autorizării, pentru:

- racordarea la rețelele de utilități;
- influențele lor asupra rețelelor de transport energetic sau tehnologic din zona de amplasament;
- racordarea la rețeaua căilor de comunicații;
- prevenirea și stingerea incendiilor, apărarea civilă, precum și protecția mediului și a sănătății populației;
- satisfacerea exigențelor specifice zonelor speciale sau protejate.

(2) Pentru asigurarea funcționării structurilor de specialitate consiliile județene și locale vor stabili taxe speciale pe tipuri de lucrări, în condițiile legii."

8. Articolul 5 va avea următorul cuprins:

"Art. 5

(1) Certificatul de urbanism este actul de informare prin care autoritățile prevăzute la art. 4, în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice și ale regulamentelor aferente acestora ori ale planurilor de amenajare a teritoriului, după caz, avizate și aprobate potrivit legii, fac cunoscute solicitantului elementele privind regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și construcțiilor existente la data solicitării și stabilesc cerințele urbanistice care urmează să fie îndeplinite în funcție de specificul amplasamentului, precum și lista cuprinzând avizele și acordurile legale, necesare în vederea autorizării.

(2) Certificatul de urbanism se emite de autoritățile prevăzute la art. 4, abilitate să autorizeze lucrările de construcții, și se eliberează solicitantului în termen de cel mult 30 de zile de la data înregistrării cererii, menționându-se în mod obligatoriu scopul emiterii acestuia.

(3) Certificatul de urbanism se semnează de către președintele consiliului județean sau de primar, după caz, de secretar și de arhitectul-șef sau de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului din aparatul propriu al autorității administrației publice emitente, responsabilitatea emiterii acestui revenind semnatarilor, potrivit atribuțiilor stabilite conform legii.

(4) În vederea eliberării certificatului de urbanism solicitantul - orice persoană fizică sau juridică interesată - se va adresa autorităților prevăzute la art. 4 cu o cerere care va cuprinde atât elementele de identificare a imobilului pentru care se solicită certificatul de urbanism, cât și elementele care definesc scopul solicitării.

(5) Certificatul de urbanism nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

(6) Certificatul de urbanism se emite și în vederea concesiunii de terenuri, a adjudecării prin licitație a proiectării lucrărilor publice în faza de studiu de fezabilitate, precum și pentru cereri în justiție și operațiuni notariale privind circulația imobiliară."

9. Articolul 6 va avea următorul cuprins:

"Art. 6

(1) Autorizația de construire se emite în cel mult 30 de zile de la data înregistrării cererii, pe baza documentației depuse la autoritățile prevăzute la art. 4, care va cuprinde:

- certificatul de urbanism;
- dovada titlului asupra terenului și/sau construcțiilor;
- proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- avizele și acordurile legale necesare, stabilite prin certificatul de urbanism;
- dovada privind achitarea taxelor legale.

(2) Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții este extras din proiectul tehnic și se elaborează în conformitate cu conținutul-cadru prevăzut în anexa nr. 1, în concordanță cu cerințele certificatului de urbanism, cu conținutul avizelor și al acordurilor cerute prin acesta, și se întocmește, se semnează și se verifică, potrivit legii.

(3) În situația depunerii unei documentații tehnice incomplete, aceasta se restituie solicitantului în termen de 5 zile de la data înregistrării, cu menționarea în scris a elementelor necesare în vederea completării acestuia.

(4) Executarea lucrărilor de construcții se poate face numai pe baza proiectului tehnic și a detaliilor de execuție.

(5) Autoritatea emitentă a autorizației de construire stabilește o perioadă de valabilitate de cel mult 12 luni de la data emiterii, interval în care solicitantul este obligat să înceapă lucrările. În această situație valabilitatea autorizației se extinde pe toată durata de execuție a lucrărilor prevăzute prin autorizație, în conformitate cu proiectul tehnic. În cazul în care lucrările de construcții nu au fost începute ori nu au fost executate integral la termenul stabilit, investitorul poate solicita autorității emitente prelungirea valabilității autorizației cu cel puțin 15 zile înaintea expirării acesteia. Prolungirea valabilității autorizației se poate acorda o singură dată și pentru o perioadă nu mai mare de 12 luni.

(6) Neînceperea lucrărilor ori nefinalizarea acestora în termenele stabilite conduce la pierderea valabilității autorizației, fiind necesară emiterii unei noi autorizații de construire. În situația în care caracteristicile nu se schimbă față de autorizația inițială, se va putea emite o nouă autorizație de construire, fără a fi necesar un nou certificat de urbanism.

(7) Investitorul are obligația să înștiințeze autoritatea emitentă a autorizației de construire, precum și inspectoratul teritorial în construcții asupra datei la care vor începe lucrările autorizate. În caz contrar, dacă constatarea faptului de începere a lucrărilor fără înștiințare s-a făcut în termenul de valabilitate a autorizației, data începerii lucrărilor se consideră ca fiind ziua următoare datei de emiterie a autorizației.

(8) O dată cu depunerea cererii de emiterie a autorizației de construire solicitantul are obligația să prezinte o declarație pe propria răspundere din care să rezulte că imobilul - teren și/sau construcții - nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești. În caz contrar documentația se restituie solicitantului, care o va depune spre autorizare numai după soluționarea definitivă în instanță a litigiului.

(9) În condițiile prezentei legi nu se emit autorizații provizorii.

(10) Autorizațiile de construire/desființare se emit numai pe baza unei documentații complete, în conformitate cu conținutul-cadru prevăzut în anexa nr. 1, cu excepția situațiilor prevăzute la alin. 13.

(11) Autorizația de construire se semnează de președintele consiliului județean sau de primar, după caz, de secretar și de arhitectul-șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului din aparatul propriu al autorității administrației publice emittente, responsabilitatea emiterii autorizațiilor revenind semnatarilor, potrivit atribuțiilor stabilite conform legii.

(12) Valabilitatea autorizației se menține în cazul schimbării investitorului, înaintea finalizării lucrărilor, cu condiția respectării prevederilor acestora și a transcrierii actelor care conferă dreptul de construire.

(13) Autorizația de construire pentru lucrările de intervenție de primă necesitate în cazuri de avarii, accidente tehnice, calamități ori alte evenimente cu caracter excepțional, inclusiv la construcțiile prevăzute la art. 3 lit. b), se emite imediat de către autoritatea administrației publice abilitată, conform legii, urmând ca documentația legală necesară să fie definitivată pe parcursul sau la încheierea executării lucrărilor, cu respectarea avizelor legale.

(14) Primăriile pot dezafecta construcțiile, proprietate a unității administrativ-teritoriale, aflate în stare avansată de degradare și care pun în pericol siguranța publică, cu excepția construcțiilor monument istoric, pe bază de autorizație de desființare emisă în condițiile alin. (13), cu obligația de a se întocmi documentații specifice în conformitate cu prevederile cuprinse în anexa nr. 1.

(15) Taxa de autorizare se calculează potrivit legii, pe baza declarației solicitantului și în conformitate cu prevederile proiectului tehnic prezentat pentru autorizare, după caz, în funcție de suprafața desfășurată a construcțiilor cu destinația de locuință și a anexelor gospodărești ori pe baza devizului general al investiției.

(16) Taxa pentru prelungirea valabilității autorizației de construire se calculează la 30% din valoarea inițială a taxei de autorizare.

(17) Instituțiile abilitate prin lege să emită avize și acorduri în vederea autorizării lucrărilor de construcții, altele decât cele prevăzute la art. 4¹ alin. (1), au obligația emiterii acestora în termen de maximum 15 zile de la data înregistrării cererii/documentației, după caz, direct structurilor organizate de consiliile județene și locale sau, după caz, solicitantului."

10. După articolul 6 se introduc articolele 6¹ și 6² cu următorul cuprins:

"Art. 6¹

(1) Demolarea, dezafectarea ori dezmembrarea - parțială sau totală - a construcțiilor și instalațiilor aferente, precum și a oricăror amenajări se face numai pe baza autorizației de desființare obținute în prealabil de la autoritățile prevăzute la art. 4.

(2) Autorizația de desființare se emite în aceleași condiții ca și autorizația de construire, în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice și ale regulamentelor aferente acestora, potrivit legii, cu excepțiile prevăzute la art. 8.

Art. 6²

(1) Proiectele pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și proiectele tehnice pe baza cărora se întocmesc acestea se elaborează de colective tehnice de specialitate, se însușesc și se semnează de cadre tehnice cu pregătire superioară numai în domeniul arhitecturii și construcțiilor, astfel:

- a) de arhitect cu diplomă recunoscută de statul român, pentru proiectarea părții de arhitectură pentru obiective de investiții cuprinse la toate categoriile de importanță a construcțiilor supraterrane și a celor subterane;
- b) de ingineri constructori și de instalații, cu diplomă recunoscută de statul român, pentru părțile de inginerie în domeniile specifice, pentru obiective de investiții cuprinse la toate categoriile de importanță a construcțiilor și la instalațiile aferente acestora;
- c) de conductor arhitect și/sau de subinginer de construcții, cu diplomă recunoscută de statul român, pentru clădiri de importanță redusă și aflate în afara zonelor protejate, stabilite conform legii.

(2) Prevederile alin. (1) se aplică și pentru documentația de execuție.

(3) Semnarea documentațiilor de către persoanele prevăzute la alin. (1) angajează răspunderea acestora în condițiile legii."

11. Articolul 7 va avea următorul cuprins:

"Art. 7

(1) Pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții în zonele asupra cărora s-a instituit, potrivit legii, un anumit regim de protecție, prevăzut în documentațiile de urbanism, în planurile urbanistice și în planurile de amenajare a teritoriului aprobate, se va proceda după cum urmează:

- a) în ansamblurile de arhitectură, în rezervațiile de arhitectură și de urbanism, în cazul siturilor arheologice, al parcurilor și grădinilor monument istoric, cuprinse în listele aprobate potrivit legii, precum și în cazul lucrărilor de orice natură în zonele de protecție a monumentelor, solicitantul va obține avizul comun al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, potrivit competențelor specifice;
- b) în cazul lucrărilor de intervenții asupra construcțiilor monumentale istorice, pe lângă avizul Ministerului Culturii și Cultelor se vor obține avizele specifice cerințelor de calitate a construcțiilor, potrivit prevederilor legale;
- c) în zonele naturale protejate, stabilite potrivit legii, în zonele de siguranță și protecție ale amenajărilor hidrotehnice de interes public, precum și în alte arii protejate solicitantul va obține avizul Ministerului Apelor și Protecției Mediului și al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor;
- d) în zonele de siguranță și de protecție ale infrastructurilor de transport de interes public, precum și în zonele aferente construirii căilor de comunicație, stabilite prin documentațiile de amenajare a teritoriului și/sau de urbanism, se va obține și autorizația Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, conform prevederilor legale;
- e) în zonele unde s-a instituit alt tip de restricție solicitantul va obține avizul organismelor competente."

12. Articolul 8 va avea următorul cuprins:

"Art. 8

(1) Se pot executa fără autorizație de construire următoarele lucrări care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

- a) reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- b) reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei;
- c) reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;
- d) zugrăvelii și vopsitorii interioare;
- e) zugrăvelii și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fatadă și culorile clădirilor situate pe arterele

principale de circulație;

f) reparații la instalațiile interioare, la bransamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare și/sau de contorizare a consumurilor de utilități;

g) reparații și înlocuiri la pardoseli;

h) reparații și înlocuiri la finisajele interioare și exterioare - tencuiele, plăcaje, altele asemenea -, la trotuare, la ziduri de sprijin și la scări de acces, fără modificarea calității și a aspectului elementelor constructive;

i) lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;

j) lucrări de investigație, cercetare și expertizare la construcțiile prevăzute la art. 3 lit. b), cu avizul Ministerului Culturii și al autorității administrației publice județene sau locale, după caz;

k) lucrări de foraje și sonde geotehnice pentru construcții de importanță normală sau redusă, situate în afara zonelor de protecție instituite pentru zăcămintele acvifere;

l) lucrări de construcții funerare subterane și supraterane, cu avizul administrației comunitarului.

(2) Dacă lucrările prevăzute la alin. (1), cu excepția celor precizate la lit. j), se execută la construcțiile menționate la art. 3 lit. b), este obligatorie emiterea autorizației de construire."

13. Articolul 9 se abrogă.

14. După articolul 9 se introduce articolul 9¹ cu următorul cuprins:

"Art. 9¹

(1) Autorizațiile de construire sau de desființare, emise cu încălcarea prevederilor legale, pot fi anulate de către instanțele de contencios administrativ, potrivit legii. Anularea autorizațiilor de construire sau de desființare poate fi cerută, în condițiile legii, și de către prefect, inclusiv la sesizarea expresă a organelor de control ale Inspectoratului de Stat în Construcții.

(2) Prin introducerea acțiunii autorizația de construire sau de desființare se suspendă de drept și, pe cale de consecință, instanța va dispune oprirea lucrărilor până la soluționarea în fond a cauzei."

15. Articolul 10 va avea următorul cuprins:

"Art. 10

(1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.

(2) Terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se pot concesiona numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz și/sau de interes public, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii.

(3) Concesionarea se face pe bază de oferte prezentate de către solicitanți, cu respectarea prevederilor legale, urmărindu-se valorificarea superioară a potențialului terenului."

16. Articolul 12 va avea următorul cuprins:

"Art. 12

Prin excepție de la prevederile art. 10 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații:

a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora;

b) pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;

c) pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;

d) pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii;

e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului, în cazul în care vecinii nu au ori nu își exercită dreptul de preemțiune, dacă construcțiile sunt realizate anterior în regim de concesionare, în conformitate cu prevederile art. 10, precum și dacă terenurile învecinate sunt improprii realizării de construcții noi, independente datorită suprafeței și dimensiunilor acestora;

f) pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice și de arhitectură, cu avizul comun al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, atunci când terenul se află în zona de protecție a acestora."

17. La articolul 13, alineatele (2)-(4) vor avea următorul cuprins:

"(2) Publicațiile privind licitația vor cuprinde data și locul desfășurării acesteia, suprafața și destinația terenului, stabilite prin documentațiile de urbanism, precum și taxa anuală minimală de redevență.

(3) Oferta solicitanților va fi însoțită de un studiu de fezabilitate sau de fezabilitate, după caz, cuprinzând în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacității construcției, a gradului de ocupare a terenului, precum și a celorlalte elemente cuprinse în certificatul de urbanism. Nu vor fi acceptate decât ofertele care corespund prevederilor documentațiilor de urbanism, aprobate potrivit legii.

(4) Licitația se efectuează, în condițiile legii, de comisiile instituite în acest scop, prin hotărâre a consiliilor locale și/sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, în conformitate cu competențele de autorizare stabilite la art. 4. Comisiile funcționează la sediul consiliilor locale în a căror rază administrativ-teritorială sunt situate terenurile."

18. La articolul 15, literele a) și b) vor avea următorul cuprins:

"a) în localitățile urbane:

- până la 300 m², pentru un apartament într-o clădire cu parter sau parter și etaj;

- până la 200 m², pentru un apartament într-o clădire cu parter și etaj, cu 2 apartamente;

- până la 150 m², pentru un apartament, în cazul clădirilor cu parter și mai multe etaje, având cel mult 6 apartamente;

- pentru clădirile cu mai mult de 6 apartamente suprafața de teren va fi stabilită potrivit documentațiilor de urbanism;

b) în localitățile rurale, până la 1.000 m² pentru o locuință."

19. Articolul 19 va avea următorul cuprins:

"Art. 19

Concesionarea terenurilor prevăzute la art. 10-16 se face în conformitate cu prevederile legii, durata acestora fiind stabilită de către consiliile locale, consiliile județene, respectiv de Consiliul General al Municipiului București, în funcție de prevederile documentațiilor de urbanism și de natura construcției."

"Art. 20

- (1) Intravilanul localităților se stabilește prin planurile generale de urbanism - PUG -, aprobate potrivit legii.
- (2) Uterior aprobării Planului General de Urbanism - PUG - pot fi introduse în intravilanul localităților și unele terenuri din extravilan, numai în condiții temeinic fundamentate pe bază de planuri urbanistice zonale - PUZ -, aprobate potrivit legii.
- (3) Terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan, se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizația de construire.
- (4) Suprafețele de teren scoase din circuitul agricol se comunică de către președintele consiliilor județene, de primarul general al municipiului București sau de primari, în termen de 10 zile de la eliberarea autorizației de construire, ofițiilor teritoriale de cadastru, în vederea stabilirii taxei, în conformitate cu categoria de folosință agricolă și cu fertilitatea solului, conform evidențelor agricole, și pentru operare în aceste evidențe, potrivit prevederilor legale."

"Art. 21

- (1) Constituie infracțiuni următoarele fapte:
 - a) executarea, fără autorizație de construire sau de desființare, ori cu nerespectarea prevederilor acestora, a lucrărilor prevăzute la art. 3 lit. b);
 - b) continuarea executării lucrărilor după dispunerea opririi acestora de către organele de control;
 - c) întocmirea ori semnarea proiectelor tehnice, precum și a proiectelor pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții pentru alte specialități decât cele certificate prin diplomă universitară, în condițiile prevăzute la art. 6².
- (2) Infracțiunile prevăzute la alin. (1) se pedepsesc cu închisoare de la 3 luni la 3 ani sau cu amendă de la 1.000.000 lei la 50.000.000 lei."

22. Articolul 22 va avea următorul cuprins:

"Art. 22

În cazul săvârșirii faptelor prevăzute la art. 21, organele de control prevăzute de prezenta lege, care au constatat fapta, sunt obligate să sesizeze organele de urmărire penală."

23. Articolul 23 va avea următorul cuprins:

"Art. 23

- (1) Constituie contravenții următoarele fapte, dacă nu au fost săvârșite în astfel de condiții încât, potrivit legii, să fie considerate infracțiuni:
 - a) executarea sau desființarea, totală ori parțială, fără autorizație a lucrărilor prevăzute la art. 3, cu excepția celor menționate la lit. b), de către investitor și executant;
 - b) executarea sau desființarea, cu nerespectarea prevederilor autorizației și a proiectului tehnic, a lucrărilor prevăzute la art. 3, cu excepția celor prevăzute la lit. b), de către investitor și executant;
 - c) aprobarea furnizării de utilități urbane, ca urmare a executării de lucrări de bransamente și racorduri la rețele pentru construcții noi neautorizate;
 - d) menținerea după expirarea termenului prevăzut prin autorizație sau după terminarea lucrărilor autorizate ori adaptarea în alte scopuri față de cele prevăzute în autorizație a construcțiilor, lucrărilor și amenajărilor cu caracter provizoriu;
 - e) neaducerea de către investitor a terenului la starea inițială după terminarea lucrărilor prevăzute la art. 3 lit. c);
 - f) împiedicarea ori sustragerea de la efectuarea controlului, prin interzicerea accesului organelor de control abilitate sau prin neprezentarea documentelor și a actelor solicitate;
 - g) neanunțarea datei începerii lucrărilor de construcții autorizate, în conformitate cu prevederile art. 6 alin. (6);
 - h) emiterea de certificate de urbanism incomplete ori cu date eronate, care nu conțin lista cuprinzând avizele și acordurile legale necesare în raport cu obiectivul de investiții, sau eliberarea acestora cu depășirea termenului legal;
 - i) emiterea de autorizații de construire/desființare:
 - în lipsa unui drept real asupra imobilului, care să confere dreptul de a solicita autorizația de construire/desființare;
 - în lipsa sau cu nerespectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, aprobate potrivit legii;
 - în baza unor documentații incomplete sau elaborate în neconcordanță cu prevederile certificatului de urbanism, ale Codului civil, ale conținutului-cadru al proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, care nu conțin avizele și acordurile legale necesare sau care nu sunt verificate potrivit legii;
 - în lipsa expertizei tehnice privind punerea în siguranță a întregii construcții, în cazul lucrărilor de consolidare;
 - j) în baza altor documente decât cele cerute prin prezenta lege;
 - k) neorganizarea și neexercitarea controlului privind disciplina în autorizarea executării lucrărilor de construcții de către compartimentele abilitate din cadrul aparatului propriu al consiliilor județene și locale în unitățile lor administrative-teritoriale, în concordanță cu competențele de autorizare, precum și neurmărirea modului de îndeplinire a celor dispuse de Inspectoratul de Stat în Construcții potrivit dispozițiilor art. 25¹ alin. (3);
 - l) neîndeplinirea, la termenul stabilit, a măsurilor dispuse de Inspectoratul de Stat în Construcții la controlul anterior;
 - m) refuzul sau obstrucționarea de orice fel a accesului persoanelor fizice sau al reprezentanților persoanelor juridice la documentele prevăzute la art. 29¹ alin. (1);
 - n) depășirea termenului de 15 zile pentru emiterea avizelor și acordurilor necesare în vederea autorizării lucrărilor de construcții, conform prevederilor art. 6 alin. (17).
- (2) Contravențiile prevăzute la alin. (1), săvârșite de persoane fizice sau juridice, se sancționează cu amendă, după cum urmează:
 - de la 10.000.000 lei la 100.000.000 lei, cele de la lit.a);
 - de la 30.000.000 lei la 75.000.000 lei, cele de la lit.f);
 - de la 30.000.000 lei la 40.000.000 lei, cele de la lit.c);
 - de la 20.000.000 lei la 75.000.000 lei, cele de la lit.b), d) și e);
 - de la 10.000.000 lei la 30.000.000 lei, cele de la lit.h) și i);
 - de la 10.000.000 lei la 25.000.000 lei, cele de la lit.j) și k);

Legea 453/2001 M. Ut. 451 din 01-aug-2001

- de la 10.000.000 lei la 20.000.000 lei, cele de la lit. i) și m);
- de 10.000.000 lei, cele de la lit. g).

(3) Cuantumul amenzilor se actualizează anual prin hotărâre a Guvernului.

(4) Sancțiunea amenzii poate fi aplicată și reprezentantului persoanei juridice.

(5) Sancțiunea amenzii pentru faptele prevăzute la alin. (1) lit. h) și l) se aplică funcționarilor publici responsabili de verificarea documentațiilor care stau la baza emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire sau de desființare, precum și semnatarilor, potrivit atribuțiilor stabilite conform legii."

24. Articolul 24 va avea următorul cuprins:

"Art. 24

(1) Organele de control ale consiliilor județene și ale primăriilor au obligația de a urmări respectarea disciplinei în domeniul autorizării executării lucrărilor în construcții în cadrul unităților lor administrativ-teritoriale, potrivit competențelor de emiteră a autorizațiilor de construire/desființare.

(2) Contravențiile prevăzute la art. 23 se constată de organele de control ale consiliilor județene și ale consiliilor locale, pentru faptele săvârșite în cadrul unităților lor administrativ-teritoriale, potrivit competențelor de emiteră a autorizațiilor de construire/desființare, cu excepția contravențiilor prevăzute la art. 23 alin. (1) lit. h), i), j), k), l) și m).

(3) Procesele-verbale de constatare a contravențiilor, încheiate de organele de control ale administrației publice locale, se înaintează, în vederea aplicării sancțiunii, șefului compartimentului care coordonează activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism sau, după caz, președintelui consiliului județean ori primarului unității administrativ-teritoriale în a cărei rază s-a săvârșit contravenția.

(4) Contravențiile privind executarea sau desființarea construcțiilor fără autorizații, prevăzute la art. 23 alin. (1) lit. a), c) și e), pot fi constatate și de organele de poliție. Procesul-verbal de constatare a contravenției se trimite de îndată autorității administrației publice pe teritoriul căreia s-a săvârșit contravenția, care va aplica sancțiunea potrivit legii."

25. Articolul 25 va avea următorul cuprins:

"Art. 25

(1) O dată cu aplicarea amenzii pentru contravențiile prevăzute la art. 23 alin. (1) lit. a) și b) se dispune oprirea executării lucrărilor, precum și, după caz, luarea măsurilor de încadrare a acestora în prevederile autorizației sau de desființare a lucrărilor executate fără autorizație ori cu nerespectarea prevederilor acesteia, într-un termen stabilit în procesul-verbal de constatare a contravenției.

(2) Decizia menținerii sau a desființării construcțiilor realizate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acestora se va lua de către autoritatea administrației publice competente, pe baza planurilor urbanistice și a regulamentelor aferente, avizate și aprobate în condițiile legii, sau, după caz, de instanță. Pentru lucrări ce se execută la clădirile prevăzute la art. 3 lit. b) este necesar avizul Ministerului Culturii și Cultelor.

(3) Măsura desființării construcțiilor se aplică și în situația în care, la expirarea termenului de intrare în legalitate stabilit în procesul-verbal de constatare a contravenției, contravenientul nu a obținut autorizația necesară."

26. După articolul 25 se introduc articolele 25¹ și 25² cu următorul cuprins:

"Art. 25¹

(1) Controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și autorizarea executării lucrărilor de construcții se exercită de Inspectoratul de Stat în Construcții, pe întregul teritoriu al țării, și de Inspectoratele teritoriale ale acestuia, care dispun măsurile și sancțiunile prevăzute de prezenta lege.

(2) Inspectoratul de Stat în Construcții și Inspectoratele teritoriale pot dispune oprirea executării lucrărilor de construire sau de desființare, după caz, atunci când constată că acestea se realizează cu încălcarea dispozițiilor legale, a cerințelor privind asigurarea calității în construcții, fără proiect tehnic ori pe baza unor autorizații nelegale emise.

(3) Inspectoratul de Stat în Construcții și Inspectoratele teritoriale încunoștințează autoritatea administrației publice pe teritoriul căreia s-a efectuat controlul asupra constatărilor și măsurilor dispuse. În această situație organele de control ale consiliilor județene sau locale, după caz, au obligația să urmărească modul de conformare privind cele dispuse de Inspectoratul de Stat în Construcții.

Art. 25²

(1) Cheltuielile pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții se suportă de către investitori, în valoare echivalentă cu o cotă de 0,1% din valoarea lucrărilor autorizate, cu excepția celor prevăzute la art. 3 lit. b) și a locuințelor de cult.

(2) Virarea sumelor stabilite conform dispozițiilor alin. (1) se face în contul Inspectoratelor teritoriale în construcții, județene, respectiv al municipiului București, după caz, o dată cu transmiterea înștiințării privind data începerii lucrărilor, astfel cum se prevede la art. 6 alin. (7). Întârzierea la plată a cotei prevăzute la alin. (1) se penalizează cu 0,15% pe zi de întârziere, fără a se depăși suma datorată. Disponibilitățile la finele anului din veniturile extrabugetare se reportează în anul următor și au aceeași destinație.

(3) Cota stabilită la alin. (1) se aplică și diferențelor rezultate din actualizarea valorii lucrărilor autorizate, care se face o dată cu recepția la terminarea lucrărilor."

27. Articolul 27 va avea următorul cuprins:

"Art. 27

(1) În cazul în care persoanele sancționate contravențional au oprit executarea lucrărilor, dar nu s-au conformat în termen celor dispuse prin procesul-verbal de constatare a contravenției, potrivit prevederilor art. 25 alin. (1), autoritatea administrației publice locale în a cărei rază teritorială s-a constatat contravenția va sesiza instanțele judecătorești pentru a dispune, după caz:

a) încadrarea lucrărilor în prevederile autorizației;

b) desființarea construcțiilor realizate nelegal.

(2) În cazul admiterii cererii, instanța va stabili termenele limită de executare a măsurilor prevăzute la alin. (1).

(3) În cazul nerespectării termenelor limită stabilite, măsurile dispuse de instanță, în conformitate cu prevederile alin. (2), se vor aduce la îndeplinire prin grija primarului, cu sprijinul organelor de poliție, cheltuielile urmând să fie suportate de către persoanele vinovate.

(4) În situațiile prevăzute la art. 21 organele de control vor putea cere instanței să dispună, prin hotărârea de condamnare, măsurile menționate la alin. (1). Organele de control pot cere organelor de urmărire penală sesizate și, după caz, instanței, să dispună ca măsură provizorie, pe tot parcursul procesului penal, oprirea executării lucrărilor.

(5) Persoanele care au beneficiat de subvenție pentru construirea unei locuințe și pentru care s-a dispus măsura

prevăzută la alin. (1) lit. b) vor restituți subvențiile primite, cu plata dobânzilor legale pentru perioada în care le-au folosit."

28. Articolul 28 va avea următorul cuprins:

"Art. 28

(1) Prin derogare de la prevederile art. 27, construcțiile executate fără autorizație de construire pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului, al județelor, orașelor sau comunelor, vor putea fi desființate pe cale administrativă de către autoritatea administrației publice locale competentă, fără sesizarea instanțelor judecătorești și pe chefula contravenientului.

(2) Pentru realizarea prevederilor alin. (1) consiliile locale comunale, orașenești, municipale ori județene, după caz, pot contracta efectuarea acestor servicii cu societăți comerciale, în condițiile legii."

30. După articolul 29 se introduce articolul 29¹ cu următorul cuprins:

"Art. 29¹

(1) Studiile de teren și documentațiile elaborate pentru realizarea investițiilor, precum și a lucrărilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, gospodăria comunală ori a altor elemente de infrastructură, elaborate la comanda fostelor consilii populare și preluate, la constituire, în patrimoniul unităților de proiectare județene, aflate în arhivele acestora, constituie proprietate publică a județului sau a municipiului București, se prelau și se gestionează, potrivit legii, de către consiliile județene, respectiv de Consiliul General al Municipiului București.

(2) Accesul persoanelor fizice sau al reprezentanților persoanelor juridice la documentațiile prevăzute la alin. (1) se stabilește prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București."

31. Articolul 30 va avea următorul cuprins:

"Art. 30

(1) În condițiile prezentei legi, descrierea faptei ce constituie contravenție se face cu indicarea locului, datei și orei constatării, în conformitate cu dispozițiile art. 26.

(2) Contestarea procesului-verbal de constatare și sancționare a contravenției, în conformitate cu prevederile art. 31 din Legea nr. 32/1968 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor, nu suspendă măsura de oprire a executării lucrărilor, dispusă prin acesta cu ocazia efectuării controlului. (3) În condițiile prezentei legi nu se aplică dispozițiile art. 6 și ale art. 25-27 din Legea nr. 32/1968.

(4) În măsura în care prin prezenta lege nu se dispune altfel, sunt aplicabile prevederile Legii nr. 32/1968."

32. Titlul capitolului IV va avea următorul cuprins:

"Dispoziții finale și tranzitorii"

33. Articolul 32 va avea următorul cuprins:

"Art. 32

(1) Persoanele fizice și juridice care realizează lucrări de construcții în condițiile prezentei legi au obligația de a executa integral lucrările la termenul prevăzut în autorizație.

(2) Lucrările de construcții autorizate se consideră finalizate dacă s-au realizat toate elementele prevăzute în autorizație și dacă s-a efectuat recepția la terminarea lucrărilor, în condițiile legii, emiterea autorizației de funcționare fiind condiționată de existența procesului-verbal de recepție. Efectuarea recepției la terminarea lucrărilor este obligatorie și în situația realizării lucrărilor în regie proprie.

(3) La efectuarea recepției la terminarea lucrărilor, investitorul are obligația să regularizeze taxele și cotele legale în funcție de valoarea finală a investiției.

(4) Construcțiile executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acestora, precum și cele care nu au efectuat recepția la terminarea lucrărilor, potrivit legii, nu se consideră finalizate și nu pot fi intabulate în cartea funciară. În această situație se aplică în continuare sancțiunile prevăzute prin prezenta lege."

34. Articolul 35 va avea următorul cuprins:

"Art. 35

Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit. În aceleași condiții se transmite și autorizația de construire."

35. După articolul 35 se introduce articolul 35¹ cu următorul cuprins:

"Art. 35¹

(1) Autorizația de construire pentru lucrările de intervenție în scopul asigurării cerințelor de rezistență, stabilitate și siguranță în exploatare a construcțiilor asupra cărora au intervenit factori distructivi de origine naturală sau umană se emite pentru consolidarea întregii construcții.

(2) Emiterea autorizației de construire în vederea executării lucrărilor de intervenție pentru consolidarea construcțiilor cu destinația de locuințe, a monumentelor istorice înscrise în listele oficiale, indiferent de proprietar, cu excepția celor în care se desfășoară activități comerciale, precum și a lăcașurilor de cult este scutită de taxa de autorizare."

36. Articolul 36 va avea următorul cuprins:

"Art. 36

Autorizarea construcțiilor cu caracter militar se face în condițiile stabilite de Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței împreună cu ministerele și celelalte organe de specialitate ale administrației publice centrale interesate."

37. După articolul 36 se introduce articolul 36¹ cu următorul cuprins:

"Art. 36¹

(1) În condițiile prezentei legi, în vederea realizării unui cadru legislativ unitar privind autorizarea lucrărilor de construcții, toate reglementările tehnice - norme, normative, instrucțiuni -, cu aplicabilitate în domeniul construcțiilor și urbanismului, elaborate de ministere și de alte organe centrale, se transmit în mod obligatoriu spre avizare Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

(2) Ministerele și celelalte organe centrale care au elaborat reglementări tehnice, potrivit prevederilor alin. (1), au obligația de a le transmite în vederea avizării Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, sub sancțiunea încetării aplicabilității lor."

38. După articolul 37 se introduc articolele 37¹ și 37² cu următorul cuprins:

"Art. 37¹

(1) În termen de 30 de zile de la publicarea prezentei legi în Monitorul Oficial al României, Partea I, consiliile județene,

Consiliul General al Municipiului București, precum și consiliile locale, municipale și orașenești vor organiza structuri de specialitate pentru îndeplinirea atribuțiilor aflate în responsabilitatea arhitectului-șef, funcționar public, șef al serviciilor de specialitate din aparatul propriu în domeniul urbanismului, amenajării teritoriului și autorizării executării lucrărilor de construcții, pentru:

- avizarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului și eliberarea certificatelor de urbanism;
- obținerea avizelor solicitate prin certificatul de urbanism, necesare în vederea emiterii acordului unic;
- întocmirea și eliberarea autorizației de construire/desființare.

(2) Structurile de specialitate constituite în cadrul consiliilor județene acordă asistență tehnică de specialitate, analizează și avizează documentațiile depuse pentru certificatele de urbanism și autorizațiile de construire din competența de emisie a primarilor comunelor, potrivit prevederilor art. 4 alin. (1) lit. d), la cererea acestora.

(3) În cazul în care, din cauza lipsei de specialiști, nu se pot constitui structurile de specialitate prevăzute la alin.(1), la nivelul orașelor sau al municipiilor se vor aplica în mod corespunzător prevederile alin. (2).

(4) Pentru constituirea băncii de date toți posesorii de rețele tehnico-edilitare supra- și subterane sunt obligați ca în termen de 60 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei legi să transmită administrației publice județene și a municipiului București planurile cadastrale cuprinzând traseele rețelelor existente pe teritoriul județului și al localităților, respectiv al municipiului București.

Art. 37²

Prin hotărâre a Guvernului, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, se constituie Comisia Interministerială pentru Zone Construite Protejate, pentru emiterea avizului comun al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, prevăzut la art. 7 alin. (1) lit. a) și la art. 12 lit. f)."

Art. 38¹

Anexa nr. 1 privind conținutul-cadru al proiectului pentru autorizarea lucrărilor de construcții și anexa nr. 2 privind definirea unor termeni de specialitate utilizați în cuprinsul legii fac parte integrantă din prezenta lege."

Art. II

(1) Prevederile prezentei legi intră în vigoare la 30 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.

(2) În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, cu consultarea autorităților administrației publice locale și ale administrației publice centrale de specialitate, va emite normele metodologice de aplicare a legii.

(3) Normele metodologice se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Art. III

Pe data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă: anexa la Legea nr. 50/1991, republicată, art. 8 alin. 5 și pct. 8 lit. j) din anexa nr. II la Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 70 din 17 februarie 2000, precum și referirile la obligativitatea emiterii acordului de mediu pentru lucrările de construcții-montaj din cuprinsul legii, din actele de aplicare a acesteia, precum și orice alte dispoziții contrare prevederilor prezentei legi.

Art. IV

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 3 din 13 ianuarie 1997, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv cu cele aduse prin prezenta lege, se va republica, dându-se textelor o nouă numerotare.

Această lege a fost adoptată de Camera Deputaților în ședința din 28 iunie 2001, cu respectarea prevederilor art. 74 alin.(1) din Constituția României.

PREȘEDINTELE CAMEREI DEPUTAȚILOR

VALER DORNEANU

Această lege a fost adoptată de Senat în ședința din 28 iunie 2001, cu respectarea prevederilor art. 74 alin. (1) din Constituția României.

PREȘEDINTELE SENATULUI

NICOLAE VĂCĂROIU

ANEXA Nr. 1: CONȚINUTUL - CADRU al proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții se elaborează de proiectanți autorizați, persoane fizice sau juridice, în condițiile prevederilor art. 6² din prezenta lege, și este extras din proiectul tehnic întocmit conform prevederilor legale în vigoare, în concordanță cu cerințele certificatului de urbanism, cu conținutul avizelor și al acordurilor cerute prin acesta.

Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții se întocmește pentru:

- autorizarea executării lucrărilor de construire - P.A.C.;
- autorizarea executării lucrărilor de desființare - P.A.D.;
- autorizarea executării organizării lucrărilor - P.O.E.

Conținutul-cadru al proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții cuprinde opisul pieselor scrise și desenate, necesar a fi prezentate spre autorizare.

În situații cu totul excepționale, în funcție de complexitatea investiției supuse autorizării, cu avizul comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, vor putea fi cerute prin certificatul de urbanism și alte elemente tehnice cu rol de precizare suplimentară, care să fie cuprinse în cadrul Proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - P.A.C./P.A.D.

A) Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - P.A.C.

(1) I. Piese scrise

1. Lista și semnăturile proiectanților

Se completează cu numele în clar și calitatea proiectanților, precum și cu partea din proiect pentru care răspund.

2. Memoriu

2.1. Date generale:

Descrierea lucrărilor care fac obiectul proiectului pentru autorizarea lucrărilor de construcții, făcându-se referiri la:

Norme Metodologice din 12 octombrie 2009 de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

(la data 23-nov-2009 actualizat și fost aprobat de Consiliul 839/2009)

PREAMBUL

1. Prezentele Norme metodologice sunt elaborate în temeiul prevederilor art. 1 pct. 42 din Legea nr. 261/2009 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 214/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 493 din 16 iulie 2009, și reprezintă actualizarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 825 și 825 bis din 13 septembrie 2005, cu modificările și completările ulterioare aduse prin Ordinul ministrului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor nr. 1.329/2007 pentru modificarea și înlocuirea anexelor nr. 6 și 7 la Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul ministrului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului nr. 1.430/2005, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I nr. 867 din 18 decembrie 2007 și prin Ordinul ministrului Dezvoltării Regionale și Locuințelor nr. 119/2009 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul ministrului Transporturilor și Construcțiilor și Turismului nr. 1.430/2005, publicat în Monitorul Oficial al României Partea I nr. 193 din 27 martie 2009.

2. În cuprinsul prezentelor Norme metodologice, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții va fi denumită Lege. Pentru celelalte acte normative menționate se specifică numărul, anul și titlul acestora.

3. Prezentele Norme metodologice sunt structurate pe capitole, secțiuni și articole, ordonate în conformitate cu succesiunea operațiilor din procedura de autorizare.

CAPITOLUL I: Dispoziții generale

SECȚIUNEA 1: Obiectivele normelor metodologice

Art. 1: Asigurarea cadrului unitar al autorizării

Prezentele norme metodologice au ca obiect punerea la dispoziția celor interesați din domeniul executării lucrărilor de construcții - administrația publică locală și centrală, investitorii, proiectanții, instituții și autorități avizatoare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și executorii - a unui act normativ detaliat pentru aplicarea unitară a prevederilor Legii, în domeniul prevederilor care stabilesc conținutul documentațiilor necesare autorizării, în conformitate cu conținutul-cadru reglementat prin anexa nr. 1 la Lege.

Art. 2: Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construcții reprezintă exercitarea autorității de către administrația publică județeană și locală, după caz, precum și de către administrația publică centrală și, în situațiile prevăzute de Lege, cu privire la punerea în aplicare a prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobate potrivit legii, care se constituie în temel juridică pentru realizarea de lucrări de construcții.

(2) Ansamblul operațiilor la nivelul autorităților abilitate prin lege, precum și al solicitantului în raport cu acestea, care conduce la emiterea autorizației de construire/definiție, constituie procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții, denumită în continuare procedura de autorizare.

(3) În înțelesul prevederilor art. 2 alin. (2) din Lege, procedura de autorizare - care include odată cu depunerea cererii de emisie a certificatului de urbanism, aprobate potrivit legii, care se constituie în temel juridică scopului solicitării actului, prin care solicitantul își anunță intenția de a obține, ca act final, autorizația de construire - constă ansamblul operațiilor de construire - constă ansamblul operațiilor la nivelul administrației publice locale/județene care au ca finalitate autorizarea executării lucrărilor de construcții.

(4) Formularele care se utilizează în cadrul procedurii de autorizare sunt prezentate în anexa nr. 1 "FORMULARE".

Art. 3: Autonomia locală - descentralizare și parteneriat

(1) În conformitate cu principiul autonomiei locale, exercitarea competențelor și a atribuțiilor stabilite de Lege revine autorităților administrației publice locale, care se găsesc cel mai aproape de cetățean.

(2) Potrivit Legii, în domeniul autorizării executării lucrărilor de construcții principiul autonomiei locale se exercită prin descentralizarea atribuțiilor și se asigură prin acordarea de competențe de autorizare sporite unităților administrativ-teritoriale de bază, respectiv ale comunelor, orașelor, municipiilor și ale sectoarelor municipiului București.

(3) În vederea asigurării nivelului de competență tehnică în domeniul autorizării, inclusiv la nivelurile administrației publice locale care nu își pot constitui structuri de specialitate din cauza lipsei specialiștilor pe plan local, potrivit prevederilor Legii se instituie, pe lângă parcursul procedurii de autorizare, un parteneriat tehnic între consiliile județene - prin structurile de specialitate constituite la nivelul acestora - și autoritățile administrației publice locale (comune, orașe, municipii, după caz) care nu beneficiază de competență tehnică pe plan local.

Art. 4: Simplificarea procedurii de autorizare

Prin prevederile Legii, cu privire la simplificarea procedurii de autorizare în raport cu interesul și protecția solicitantului, se urmărește:

a) reducerea numărului formularelor și adecvarea conținutului acestora, corespunzător exigențelor specifice procedurii de autorizare și de execuție a lucrărilor de construcții, în corelare cu operațiunile statistice necesare fundamentării politicilor locale, regionale și naționale de dezvoltare urbanistică;

b) emiterea avizelor/acordurilor pentru unități urbane - servicii tehnico-edilitare și de gospodărie comună -, precum și cele pentru confirmarea asigurării cerințelor esențiale de calitate în construcții, direct de către funcționarii/administratorii acestora, în baza reglementărilor legale în vigoare specifice activității fiecărei entități;

c) simplificarea conținutului documentațiilor tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții prin preluarea din conținutul - cadru prevăzut în anexa nr. 1 la Lege a părilor scrise și desenate strict necesare pentru categoriile de construcții prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. d), g) și h) din Lege, conform prevederilor cuprinse în prezentelor norme metodologice;

Art. 5: Asigurarea transparenței procedurii de autorizare

(1) Transparența procedurii de autorizare a executării lucrărilor de construcții - atât la nivelul certificatului de urbanism, cât și al autorizației de construire/definiție - se realizează prin asigurarea caracterului public al acestora, respectiv prin asigurarea dreptului publicului de a fi informat.

(2) În situația în care autoritatea pentru protecția mediului competentă a stabilit parcursul procedurii de evaluare a impactului investiției asupra mediului, publicul are dreptul de a se informa și de a participa efectiv și din timp la procedura de autorizare, de a se documenta și de a transmite comentarii și opinii autorităților administrației publice competente, înaltează lucrări de informare și asupra cererii pentru emiterea autorizației de construire aferente investiției.

(3) În situația prevăzută la alin. (2), informarea și consultarea publicului se realizează în conformitate cu prevederile legislației privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

Art. 6: Întărirea disciplinei în autorizare și în execuția lucrărilor autorizate

(1) Respectarea prevederilor legale privind disciplina în procedura autorizării, precum și în aplicarea în execuție a prevederilor autorizațiilor; în toate fazele, are efecte în plan anrial, nerespectarea acestora fiind sancționată potrivit Legii.

(2) Potrivit Legii, discipline autorizării și execuției se asigură:

a) la nivelul administrației publice locale prin: individualizarea răspunderii personalului cu atribuții tehnice în administrația publică locală, întărirea rolului instituției arhitectului-șef, în toate nivelele unităților administrativ-teritoriale, precum și prin stabilirea competențelor de control ale organelor cu atribuții din cadrul aparatului propriu al administrației publice județene și locale;

b) la nivelul administrației publice centrale competente în condițiile Legii, prin individualizarea răspunderii personalului propriu cu atribuții tehnice în domeniul autorizării;

c) la nivelul Inspectoratului de Stat în Construcții - în toate etapele autorizării și execuției lucrărilor.

SECȚIUNEA 2: Cadrul legal

Art. 7: Temeiul juridic - sistemele actelor normative din domeniu

Prezentele norme metodologice sunt elaborate în conformitate cu prevederile Legii și pentru aplicarea ei, în corelare cu actele normative complementare domenilor menționate, aflate în vigoare.

SECȚIUNEA 3: Cadrul instituțional în domeniul autorizării executării lucrărilor de construcții

Art. 8: Autorități emitente

(1) Autorizațiile de construire sau de definiție pentru executarea lucrărilor de construcții prevăzute la art. 3 alin. (1) din Lege se emit de către autoritățile administrației publice județene sau locale, potrivit competențelor prevăzute la art. 4 alin. (1) din Lege, pentru lucrările care se execută în cadrul unității administrativ-teritoriale, în funcție de categoriile de construcții și lucrări, precum și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și a planurilor de amenajare a teritoriului și de construcții supuse autorizării în temeiul dispozițiilor art. 4 alin. (5) din Lege, care sunt:

(2) Pentru lucrările în construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone de construcții protejate ori în construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b) din Lege, autoritățile prevăzute la art. 4 alin. (1) lit. c) pct. 2 și lit. e) pct. 2 din Lege vor emite autorizațiile de construire/definiție numai pentru zonele de protecție a monumentelor și zonele construite protejate, delimitate/definite prin documentații de urbanism legal aprobate.

(3) În temeiul dispozițiilor art. 6 alin. (2) din Lege, certificatele de urbanism se emit de către aceeași autoritate care este competentă să emită autorizațiile de construire/definiție, potrivit competențelor prevăzute la art. 4 alin. (1) și art. 43 lit. a) din Lege.

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (1), în situațiile prevăzute de Lege, autorizațiile de construire/definiție se emit de către:

a) autoritățile administrației publice centrale competente în domeniile din care fac parte lucrările de construcții supuse autorizării în temeiul dispozițiilor art. 4 alin. (5) din Lege, care sunt:

- pentru lucrările de foraje și prospecțiuni submarine, de către autoritatea administrației publice centrale competente în domeniul resurselor minerale;

- pentru lucrările de construire a rețelilor submerine de transport energetic, de către autoritatea administrației publice centrale competente în domeniul comunicațiilor;

- pentru lucrările de construire a rețelilor submerine de comunicații, de către autoritatea administrației publice centrale competente în domeniul comunicațiilor;

b) Ministerul Transporturilor și Infrastructurii - pentru lucrările aferente infrastructurii de transport rutier de interes național, în temeiul dispozițiilor art. 43 lit. b) din Lege;

c) ministerele și celelalte organe de specialitate ale administrației publice centrale interesate - pentru lucrări de construcții cu caracter militar, în temeiul dispozițiilor art. 43 lit. a) din Lege;

(5) Prin excepție de la prevederile alin. (2), în emiterea autorizației de construire/definiție pentru lucrări de amenajări/reabilitări interioare, care nu aduc modificări ale fețelor clădirilor, nu este necesară existența unei documentații de urbanism legal aprobate.

(6) În data 30-Iul-2010 Art. 8, alin. (4) din aplicarea, secțiunea 3 modifică de Art. 1, paragraful 2, din Ordonanța 1867/2010

Art. 9: Atribuții speciale ale autorității administrației publice județene/a municipiului București

(1) În conformitate cu prevederile art. 4 alin. (1) lit. a) pct. 1 și lit. c) pct. 1 din Lege, autorizațiile de construire pentru lucrările care urmează să se execute pe terenuri care depășesc limita unei unități administrativ-teritoriale/unui sector al municipiului București se emit de către președintele consiliului județean/primarul general al municipiului București, cu avizul primarilor/primarilor de sector.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), prin lucrări care se execută pe terenuri care depășesc limita unei unități administrativ-teritoriale/unui sector al municipiului București se înțelege lucrările al căror amplasament traversează limita a două sau mai multe unități administrativ-teritoriale/sectoare ale municipiului București, cum sunt, spre exemplu, dar fără a se limita la acestea: rețele de transport al energiei electrice, alimentare cu apă, rețele de transport al gazelor naturale, infrastructură feroviară și rutieră, parcuri industriale, școlare și altele de această natură.

(3) În situația prevăzută la art. 4 alin. (2) din Lege, în care lucrările urmează să se realizeze pe amplasamente ce depășesc limitele județului, respectiv ale municipiului București, având în vedere necesitatea armonizării condițiilor de autorizare, autorizațiile de construire se emit de către președintele consiliilor județene interesate și, după caz, de către primarul general al municipiului București, cu respectarea prevederilor avizului coordonator emis de către autoritatea administrației publice centrale competente.

(4) În vederea realizării unitare a obiectivului de investiții, autorizațiile de construire prevăzute la alin. (3) produc efecte numai după emiterea ultimei autorizații de construire.

Art. 10: Structura instituțională și administrația publică locală

(1) Pentru creșterea operativității în procesul autorizării executării lucrărilor de construcții, precum și în vederea respectării termenului legal de emisie a autorizației, autoritățile administrației publice competente au misiunea organizatorică necesară pentru simplificarea procedurii de emisie a autorizațiilor de construire, scop în care constituie în cadrul aparatului propriu structuri de specialitate având în componență personal cu pregătire în domeniul arhitecturii, urbanismului, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, pentru gestionarea procesului de emisie a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire/definiție, în domeniul arhitecturii, urbanismului, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, pentru gestionarea procesului de emisie a avizelor operativi privind respectarea structurii și conținutului documentațiilor depuse și restituirea, după caz, a documentațiilor necorespunzătoare (în termen de maximum 5 zile de la înregistrarea cererii);

b) analiza documentelor depuse în vederea emiterii certificatelor de urbanism, precum și stabilirea cerințelor și condițiilor urbanistice necesare pentru elaborarea documentației tehnice - D.T.

pentru cel mult 12 luni.

(3) Decizia privind acordarea prelungirii valabilității autorizației de construire/desființare este de competența emitentului acesteia, în baza examinării cererii în raport cu:

- a) interesul public;
- b) complexitatea lucrărilor autorizate;
- c) stadiul executării lucrărilor ori cauzele care au dus la nerespectarea termenelor prevăzute în autorizație.

(4) Prolungirea valabilității autorizației de construire/desființare se înscrie în originalul autorizației inițial emise, fără a fi necesară prezentarea unei alte documentații. În această situație emitentul autorizației are obligația de a comunica decizia sa solicitantului, în termen de maximum 15 zile de la depunerea cererii.

Art. 54: Pierderea valabilității autorizației de construire/desființare.

A) Emiterea unei noi autorizații.

(1) Autorizație de construire/desființare își pierde valabilitatea prin:

- a) încetarea lucrărilor în termenul de valabilitate stabilit prin autorizația de construire/desființare ori nefinalizarea acestora conform duratei de execuție stabilite prin autorizație, dacă nu a fost solicitată prelungirea valabilității autorizației;
- b) înfrângerea lucrărilor în termenul acordat ca prelungire a valabilității autorizației;
- c) modificarea condițiilor, datelor sau conținutului documentației care a stat la baza emiterii autorizației.

(2) În situațiile prevăzute la alin. (1) este necesară emiterea unei noi autorizații de construire/desființare.

(3) În cazul nefinalizării lucrărilor în termenul acordat prin prelungirea valabilității autorizației de construire/desființare,

emiterea, în condițiile legii, a unei noi autorizații de construire/desființare, corespunzător stadiului fizic al realizării lucrărilor autorizate se va putea face numai după executat în raport cu proiectul și avizele care au stat la baza emiterii autorizației inițiale. În această situație taxele de autorizare se vor calcula corespunzător valorii lucrărilor rămase de executat.

(4) În situație în care termenul de valabilitate a autorizației a expirat - inclusiv cel acordat prin prelungirea valabilității inițiale -, pentru emiterea unei noi autorizații de construire în vederea finalizării lucrărilor rămase de executat valabilitatea certificatului de urbanism, precum și a avizelor și acordurilor emise la prima autorizație se menține, cu condiția realizării construcției în conformitate cu prevederile autorizației inițiale.

(5) În cazul întreruperii execuției lucrărilor pe o perioadă îndelungată (peste limita de valabilitate a autorizației de construire/desființare), fără luarea măsurilor de conservare, potrivit prevederilor legale în vigoare privind calitatea în construcții, continuarea lucrărilor rămase de executat se va putea face numai după emiterea unei noi autorizații de construire/desființare, care va avea la bază documentație tehnică întocmită în conformitate cu concluziile referativului de expertiză tehnică a lucrărilor executate.

(6) Potrivit prevederilor art. 7 alin. (15) și (15¹) din Lege, orice modificare adusă documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții rămase de executat sau pe parcursul executării lucrărilor este supusă revizuirii procedurii de autorizare dacă modificările nu se încadrează în limitele avizelor și acordurilor și actului administrativ al autorității pentru protecția mediului competentă. Verificarea încadrării modificărilor în limitele avizelor și acordurilor se face de către structurile de specialitate ale autorităților administrației publice competente, precum și de verificatorii de protecție staționați în condițiile legii, cu participarea reprezentanților instituțiilor avizatoare, iar verificarea încadrării modificărilor în limitele actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului se realizează de către aceasta potrivit prevederilor legislației privind evaluarea impactului anunțurilor publice și private asupra mediului.

Art. 55: Asigurarea caracterului public

(1) În temeiul prevederilor art. 7 alin. (21) din Lege, autorizațiile de construire/desființare împreună cu anexele acestora, respectiv actele de respingere a cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, au caracter public. În acest scop, se pun la dispoziție publicului, pe pagina proprie de internet a autorității administrației publice competente, emitentă, sau prin afișare la sediul acestora listele în zilele actelor de autoritate emise, în vederea solicitării și obținerii, după caz, a informațiilor de specialitate ale autorităților administrației publice competente, emitentă, sau prin afișare la sediul acestora în vigoare privind secretul comercial și industrial, proprietatea intelectuală și industrială, protecția interesului public și privat, garanțarea și protejarea drepturilor fundamentale ale persoanelor fizice și juridice.

CAPITOLUL IV: Alte precizări privind autorizarea

SECȚIUNEA 1: Situații speciale în procedura de autorizare

Art. 56: Autorizarea execuției unor lucrări fără întocmirea unor documentații de urbanism/amenajare a teritoriului

Prin excepție de la prevederile art. 2 alin. (2) din Lege, pentru autorizarea executării lucrărilor prevăzute la art. 2 alin. (4) din Lege nu este necesară elaborarea în prealabil a unor documentații modificatoare de amenajare a teritoriului sau de urbanism, după caz.

Art. 57: Autorizarea lucrărilor cu caracter militar

Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter militar se face, în temeiul dispozițiilor art. 43 lit. a) din Lege, de către ministerele și celelalte organe de specialitate ale administrației publice centrale interesate, în conformitate cu prevederile art. 8 alin. (4) lit. c), în baza unor proceduri stabilite împreună cu Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței și aprobate prin ordine.

Art. 58: Autorizarea executării lucrărilor aferente infrastructurii de transport rutier de interes național

Autorizarea executării lucrărilor de construcții aferente infrastructurii de transport rutier de interes național se face, în temeiul prevederilor art. 43 lit. b) din Lege, de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, în conformitate cu prevederile art. 8 alin. (4) lit. b), în baza certificatelor de urbanism emise de președinții consiliilor județene/Primarul General al Municipiului București, precum și cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de drumuri de interes național, județean și local.

Art. 59: Întrirea în legalitate

(1) Organul de control care a sancționat contravențional pentru fapta de a se executa lucrări de construcții fără autorizație sau cu încălcarea dispozițiilor acestuia, potrivit prevederilor art. 28 alin. (1) din Lege, pe lângă oprirea executării lucrărilor; are obligația de a dispune luarea măsurilor necesare pentru încadrarea lucrărilor în prevederile autorizației, sau de desființare a lucrărilor executate fără autorizație, într-un termen pe care îl va stabili prin procesul verbal.

(2) În vederea realizării prevederilor alin. (1), potrivit Legii, autoritatea administrației publice competente să emită autorizația de construire/desființare are obligația de a analiza modul în care construcția corespunde reglementărilor din documentațiile de urbanism aprobate pentru zona de amplasament, urmând să dispună, după caz, menținerea sau desființarea construcțiilor realizate fără autorizație sau cu încălcarea prevederilor acestuia.

(3) În situație în care construcția realizată fără autorizație de construire întrunește condițiile urbanistice de integrare în cadrul construit preexistent, autoritatea administrației publice locale competente poate procedea la emiterea unei autorizații de construire în vederea intrării în legalitate, în coroborare cu luarea măsurilor legale care se impun, numai în baza concluziilor unui referat tehnic de expertiză tehnică pentru cerințe esențiale de calitate "rezistență mecanică și stabilitate" privind starea structurii de rezistență în stadiul fizic în care se află construcția, precum și pentru cerința esențială de calitate "siguranța la incendiu", numai după emiterea Acordului de mediu, în condițiile legii.

SECȚIUNEA 2: Situații speciale urbanistice și tehnice

Art. 60: Terenuri pentru construcții

(1) Prin imobil, în conformitate cu prevederile Legii, se înțelege teren și/sau construcții.

(2) Terenurile pentru construcții sunt cuprinse în intravilanul localităților și, în funcție de destinație și utilizare, pot fi:

- a) terenuri ocupate - terenurile cu construcții de orice fel (suprastructura ori subterane), clasificate potrivit legii, inclusiv amenajările aferente;
- b) terenuri libere - terenurile fără construcții, de orice fel (suprastructura ori subterane), inclusiv amenajările aferente;
- c) terenuri aparent libere - terenurile fără clădiri, asigurând funcțiuni urbane de interes public stabilite și executate în baza prevederilor documentațiilor urbanistice legal aprobate (spațiile verzi și de protecție, locuri de joacă pentru copii, trasee ale rețelelor tehnico-edilitare subterane - inclusiv zonele de protecție aferente -, rezerve pentru lărgirea ori modernizarea căilor de comunicație etc.).

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții de orice fel pe terenurile descrise la alin. (2), este permisă numai în strictă corelare cu respectarea funcțiilor stabilite prin prevederile documentațiilor de urbanism avizate și aprobate, potrivit legii.

(4) Pe terenurile din extravilan, în condițiile Legii și ale art. 90-103 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se pot executa lucrări pentru rețele magistrale, cili de comunicație, imbușituri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții/amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali destructivi de origine naturală (inundații, alunecări de teren, eroziunea solului), anexa gospodărească ale exploatarea agricole, precum și construcții și amenajări speciale.

Art. 61: Terenuri destinate construcției aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale

(1) Potrivit prevederilor art. 13 alin. (2) din Lege, terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se concasesază numai în vederea realizării de construcții ori de obiective de uz și/sau interes public, potrivit legii.

(2) În condițiile legii, pe terenurile aparținând domeniului public persoanele fizice sau juridice pot realiza, în interes privat, numai construcții cu caracter provizoriu, autorizate în condițiile Legii, pe amplasamente stabilite în baza reglementărilor documentațiilor urbanistice aprobate.

(3) Prin excepție de la prevederile alin. (1), se pot concesiona terenuri destinate construcției, în condițiile prevederilor art. 15 din Lege.

Art. 62: Desființarea construcțiilor/lucrărilor neautorizate, realizate pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului, ori al unităților administrativ-teritoriale

(1) Construcțiile/lucrările executate fără autorizație de construire - inclusiv lucrările și amenajările cu caracter provizoriu - executate pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului, județului, municipiilor, orașelor și comunelor vor putea fi desființate pe cale administrativă, potrivit prevederilor art. 33 alin. (1) și (4) din Lege, de către autoritatea administrației publice de pe raza unității administrativ-teritoriale unde se află construcția.

(2) Procedura de desființare pe cale administrativă prevăzută la alin. (1) se pune în aplicare, în conformitate cu prevederile art. 33 alin. (2) din Lege, de către autoritatea administrației publice de pe raza unității administrativ-teritoriale unde se află construcția, care poate declanșa desființarea din oficiu a/sau la solicitarea utilizatorului legal al terenului aparținând domeniului public sau privat al statului.

(3) Potrivit prevederilor art. 33 alin. (3) din Lege, în situație în care autoritatea administrației publice competente nu duce la îndeplinire procedura de desființare în termen de 15 zile calendaristice de la data solicitării prevăzute la alin. (2), utilizatorul legal al terenului aparținând domeniului public ori privat al statului, județului, municipiului, orașului sau comunei, după caz, va putea trece de îndată la desființarea construcțiilor executate fără autorizație de construire.

(4) În vederea realizării lucrărilor de desființare prevăzute la alin. (1), în temeiul prevederilor art. 33 alin. (5) din Lege, autoritățile administrației publice competente pot contracta efectuarea acestor servicii, în condițiile legii, cu societăți comerciale specializate în astfel de lucrări.

Art. 63: Lucrări care se pot executa fără emiterea unei autorizații suplimentare ori prelungirea valabilității autorizației existente

(1) Lucrările de construcții necesare pentru remedierea deficiențelor constatate ca urmare a efectuării recepției la terminarea lucrărilor se pot executa fără a fi necesară emiterea unei noi autorizații de construire ori prelungirea valabilității autorizației existente, cu condiția încadrării în prevederile autorizației emise pentru executarea lucrărilor de construcții.

(2) Lucrările de desființare a unor construcții/lucrări executate fără autorizație sau cu încălcarea prevederilor acestuia, dispuse de organele de control abilitate sau de instanță, se pot executa fără a fi necesară emiterea unei autorizații de desființare.

Art. 64: Obiecte de mobilier urban exceptate de la autorizare

(1) Potrivit prevederilor art. 11 alin. (2) din Lege, nu este necesară emiterea autorizației de construire pentru amplasarea pe sol a obiectelor de mobilier urban destinate difuzării și comercializării presii, cărților, fișelor și altelor asemenea - tonete, pupșe acoperite sau închise (chiocșuri) cu suprafață construită de maximum 5,00 m².

(2) În conformitate cu prevederile art. 2 din Hotărârea Guvernului nr. 584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban destinate difuzării și comercializării de funcționare pe perioade determinate, cu avizul prealabil al arhitectului-șef, pentru obiectele de mobilier urban prevăzute la alin. (1), pe amplasamentele stabilite în conformitate cu reglementările urbanistice aprobate, în baza contractelor de închiriere închelate în conformitate cu reglementările legale în vigoare, precum și cu regulamentele proprii de organizare a activității economice pe domeniul public al unităților administrativ-teritoriale respective.

Art. 65: Lucrări de instalare aferente construcțiilor care se exceptează de la autorizare

(1) În înțelesul prevederilor art. 11 alin. (1) lit. f) din Lege, se exceptează de la autorizare:

- a) reparații la instalațiile interioare ale clădirilor; inclusiv intervențiile constând în înlocuirea și/sau reamplasarea consumatorilor; cu condiția să nu se afecteze structura de rezistență a construcțiilor;
- b) montarea/instalarea aparatelor individuale de climatizare și/sau de condiționare a aerului condiționat la consumatorilor de utilizare;
- c) montarea/instalarea - sistemelor locale de încălzire și de preparare a apei calde menajere ca consumatorilor de utilizare;

(2) Lucrările de desființare a unor construcții/lucrări executate fără autorizație sau cu încălcarea prevederilor acestuia, dispuse de organele de control abilitate sau de instanță, se pot executa fără a fi necesară emiterea unei noi autorizații de desființare pentru executarea lucrărilor de construcții.

Art. 66: Modificări de temă în timpul executării lucrărilor de construcții

(1) Prin modificare de temă, potrivit definiției din anexa nr. 2 la Lege, se înțelege orice schimbare inițiată de către investitor/propietar care vizează, după caz, funcțiunile și/sau capacitatea

LEGE nr. 7 din 13 martie 1996 a cadastrului și a publicității imobiliare*) - Republicată
TITLUL I: Regimul general al cadastrului și publicității imobiliare

CAPITOLUL I: Dispoziții generale

Art. 1

(1) Cadastrul și cartea funciară formează un sistem unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică, de importanță națională, a tuturor imobilelor de pe întregul teritoriu al țării. Scopul acestui sistem este:

- a) determinarea informațiilor tehnice, economice și juridice referitoare la imobile;
- b) asigurarea publicității drepturilor reale imobiliare, a drepturilor personale, a actelor și faptelor juridice, precum și a oricăror altor raporturi juridice, prin cartea funciară;
- c) furnizarea de date instituțiilor publice ale statului, necesare sistemului de impozitare și prețelor imobiliare;
- d) contribuția la asigurarea securității tranzacțiilor imobiliare și la facilitarea creditului ipotecar.

(2) Cadastrul realizează identificarea, măsurarea, descrierea și înregistrarea imobilelor în documentele cadastrale și reprezentarea acestora pe hărți și planuri cadastrale.

(3) Cartea funciară cuprinde descrierea imobilelor și înscrisurile referitoare la drepturile reale imobiliare, la drepturile personale, la actele, faptele sau la raporturile juridice care au legătură cu imobilele.

(4) Evidența imobilelor înscrise în planul cadastral și în cartea funciară se realizează și se actualizează din oficiu, la cererea persoanelor interesate sau la inițiativa autorităților publice. Autoritățile publice și titularii de drepturi asupra imobilelor au obligația de a sprijini crearea și actualizarea cadastrului prin punerea la dispoziție cu titlu gratuit a datelor și informațiilor deținute. Autoritățile administrației publice locale sunt obligate să acorde sprijin informațional, tehnic și de altă natură, în limitele competențelor, la crearea și actualizarea sistemului de cadastru și carte funciară.

(5) Prin imobil, în sensul prezentei legi, se înțelege terenul, cu sau fără construcții, de pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale, aparținând unuia sau mai multor proprietari, care se identifică printr-un număr cadastral unic.

(6) Imobilul deținut la alin. (5) se înscrie într-o carte funciară.

(7) Entitățile de bază ale acestui sistem sunt imobilul și proprietarul.

Art. 2

(1) Cadastrul se realizează la nivelul unităților administrativ-teritoriale, pe sectoare cadastrale. Sectorul cadastral este unitatea de suprafață delimitată de elemente liniare stabile în timp - șosele, ape, canale, diguri, căi ferate etc.

(2) Prin sistemul integrat de cadastru și carte funciară se realizează:

- a) identificarea, descrierea și înregistrarea în documentele cadastrale a imobilelor prin natura lor, măsurarea și reprezentarea acestora pe hărți și planuri cadastrale, precum și stocarea datelor pe suporturi informatice;
- b) identificarea și înregistrarea proprietarilor, a altor deținători legali de imobile și a posesorilor;
- c) furnizarea datelor necesare sistemului de impozite și taxe pentru stabilirea corectă a obligațiilor fiscale ale contribuabililor, solicitate de instituțiile abilitate;
- d) publicitatea imobiliară, care asigură opozabilitatea drepturilor reale imobiliare, a drepturilor personale, a actelor și faptelor juridice, precum și a oricăror raporturi juridice supuse publicității, referitoare la imobile.

(3) Planul cadastral conține reprezentarea grafică a limitelor imobilelor dintr-o unitate administrativ-teritorială, care se înscrie în cartea funciară, precum și numerele cadastrale ale acestora. Planul cadastral este actualizat de către inspectorii de cadastru din cadrul oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară.

(4) Rectificarea coordonatelor imobilelor înregistrate în planul cadastral se poate face la cererea persoanelor interesate sau din oficiu, de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară.

(5) Extrasul de plan cadastral reprezintă secțiunea din planul cadastral, cu reprezentarea imobilului și a celor învecinate, a dimensiunilor iaturilor acestuia, precum și a datei ultimei actualizări a bazei de date grafice gestionate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Art. 3

(1) Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, denumită în continuare Agenția Națională, se organizează ca instituție publică cu personalitate juridică, în subordinea Guvernului și în coordonarea Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

(2) La nivelul fiecărui județ și în municipiul București se înființează oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, denumite în continuare oficii teritoriale, ca unități cu personalitate juridică în subordinea Agenției Naționale, prin reorganizarea actualelor oficii județene de cadastru, geodezie și cartografie și al municipiului București și a birourilor de carte funciară.

(3) Până la data de 31 decembrie 2017, la nivelul fiecărei circumscripții judecătorești se va constitui și va funcționa cel puțin un birou de cadastru și publicitate imobiliară, denumit în continuare birou teritorial, sau, după caz, un birou de relații cu publicul, ca unități fără personalitate juridică, în subordinea oficiilor teritoriale. Modul de organizare și funcționare, numărul, precum și arondarea acestora pe unități administrativ-teritoriale se stabilesc prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale.

↳ (la data 21-dec-2016 Art. 3, alin. (3) din titlul I, capitolul I modificat de Art. XVIII, punctul 1. din Ordonanța urgentă 98/2016)

(4) În vederea specializării relațiilor de colaborare dintre unitatea administrativ-teritorială, instanțele de judecată, notarii publici și Agenția Națională sau, după caz, oficiul teritorial, primarul, președintele instanței sau al Consiliului Superior al Magistraturii și președintele Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România sau al Camerei Notarilor Publici stabilesc prin dispoziție persoanele din structura de specialitate a acestora care colaborează direct cu Agenția Națională sau, după caz, cu oficiul teritorial, în condițiile stabilite prin protocol de colaborare încheiat între Agenția Națională și instituțiile anterior menționate.

(5) În aplicarea prevederilor alin. (4), Agenția Națională stabilește întâlniri periodice de lucru cu colaboratorii, în vederea identificării modalităților de îmbunătățire a serviciilor prestate de instituție.

(6) În îndeplinirea obligațiilor ce le revin, autoritățile publice centrale și locale, instituțiile publice, instanțele judecătorești, notarii publici, experții judiciari, persoanele autorizate să realizeze lucrări de cadastru, geodezie, cartografie și fotogrammetrie, precum și executorii judecătorești au acces gratuit, direct, permanent, personal sau prin reprezentant, la platforma și serviciile on-line ale sistemului integrat de cadastru și carte funciară, în condițiile reglementate prin ordin al directorului general al Agenției Naționale.

↳ (la data 30-iun-2016 Art. 3, alin. (6) din titlul I, capitolul I modificat de Art. I, punctul 1. din Ordonanța urgentă 35/2016)

(3) În cadrul oficiilor teritoriale, activitatea de publicitate imobiliară este în responsabilitatea unui registrator-șef, iar în cadrul birourilor teritoriale, în responsabilitatea unui registrator coordonator, numiți prin ordin al directorului general al Agenției Naționale, în urma unui concurs.

(4) Poate fi numită registrator persoana care îndeplinește în mod cumulativ următoarele condiții:

- a) are cetățenia română și are capacitatea drepturilor civile;
- b) este licențiat în drept;
- c) nu are antecedente penale;
- d) se bucură de o bună reputație;
- e) cunoaște limba română;
- f) este apt din punct de vedere medical pentru ocuparea funcției;
- g) a îndeplinit timp de 5 ani funcția de asistent-registrator sau a exercitat timp de 3 ani funcția de notar public, judecător, procuror, avocat, consilier juridic sau altă funcție de specialitate juridică.

(5) Vechimea în funcția de registrator de carte funciară, respectiv în funcția de asistent-registrator principal constituie vechime în specialitate juridică, cu condiția ca persoana în cauză să aibă studii superioare de specialitate juridică.

(6) Până la data organizării concursului, registratorii pot fi numiți din cadrul angajaților serviciilor de publicitate imobiliară care, deși nu îndeplinesc condițiile de studii, au cel puțin 5 ani de experiență în domeniul publicității imobiliare.

(7) Registratorul răspunde pentru activitatea sa, în condițiile legii, fiind subordonat profesional registratorului-șef.

(8) Angajaților Agenției Naționale și ai unităților subordonate le este interzis să instrumenteze cauzele în care beneficiarii sunt ei sau soțul/soția, rudele sau afiii până la gradul al treilea inclusiv, persoanele juridice la care ei ori una dintre persoanele menționate anterior dețin calitatea de acționar, asociați, directori sau administratori, precum și cauzele care au ca obiect documentații întocmite de ei anterior dobândirii calității de salariat al instituției, de persoanele fizice autorizate care sunt soț/soție, rudă sau afiu până la gradul al treilea inclusiv cu aceștia ori de persoanele juridice autorizate la care ei sau una dintre persoanele menționate anterior dețin calitatea de acționar, asociați, directori sau administratori.

(9) În cazul în care se află în una dintre situațiile prevăzute la alin. (8), angajatul este obligat să se abțină și să înștiințeze de îndată, în scris, conducerea instituției, pentru repartizarea lucrării unei alte persoane.

(10) Angajaților Agenției Naționale și ai unităților subordonate le este interzis să execute, în calitate de persoane fizice autorizate sau de experți judiciari, lucrări de specialitate de natura celor prevăzute la art. 4 lit. a) și b).

(11) În cadrul Agenției Naționale funcționează Direcția de publicitate imobiliară, care organizează, coordonează și controlează activitatea de publicitate imobiliară din cadrul oficiilor teritoriale, în vederea respectării legilor și reglementărilor în materie.

(12) În exercitarea atribuțiilor de coordonare și control, directorii Direcției de publicitate imobiliară și Direcției de cadastru emit decizii cu caracter obligatoriu a căror nerespectare atrage pentru personalul de specialitate din Agenția Națională și instituțiile subordonate, implicat în soluționarea cererilor de recepție și înscriere, sancțiunile disciplinare prevăzute în regulamentele interne.

(13) În baza protocolului de colaborare privind modul de efectuare a operațiunilor de publicitate imobiliară, în vederea unificării procedurilor de lucru, Agenția Națională și Uniunea Națională a Notarilor Publici din România organizează ședințe de lucru periodice ale căror soluții, consemnate în minutele de ședință, stau la baza emiterii deciziilor prevăzute la alin. (12).

Art. 23

Cartea funciară este alcătuită din titlu, indicând numărul ei și numele localității în care este situat imobilul, precum și din 3 părți:

A. partea I, referitoare la descrierea imobilelor, care va cuprinde:

- a) numărul de ordine și cel cadastral al imobilului;
- b) suprafața imobilului, reieșită din măsurători cadastrale, destinația, adresa administrativă, categoriile de folosință și, după caz, construcțiile. Scoaterea definitivă și temporară din circuitul agricol a imobilelor situate în intravilanul aprobat

(la data 30-iun-2016 Art. 23, punctul A., litera B. din titlul II, capitolul I modificat de Art. 1, punctul 18. din Ordonanța urgentă 35/2016)

c) planul imobilului cu descrierea imobilului constituie anexa la partea I a cărții funciare, întocmită conform regulamentului aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I;

B. partea a II-a, referitoare la înscrierile privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale, care cuprinde:

a) numele sau denumirea proprietarului și ale titularului dreptului real asupra imobilului, după caz;

(la data 30-iun-2016 Art. 23, punctul B., litera A. din titlul II, capitolul I modificat de Art. 1, punctul 19. din Ordonanța urgentă 35/2016)

b) actul sau faptul juridic care constituie titlul dreptului de proprietate, precum și menționarea înscrisului pe care se întemeiază acest drept;

c) strămutările proprietății;

d) dreptul de administrare, dreptul de concesiune și dreptul de folosință cu titlu gratuit, corespunzătoare proprietății publice;

e) servituțile constituite în folosul imobilului;

f) faptele juridice, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum și acțiunile privitoare la proprietate;

g) recepția propunerii de dezmembrare ori de comasare și respingerea acestora, respingerea cererii de recepție și/sau de înscriere, în cazul imobilelor cu carte funciară deschisă;

h) obligații de a nu face; interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, comasare, construire, demolare, restructurare și amenajare;

i) clauza de inalienabilitate a imobilului, potrivit art. 628 alin. (2) din Codul civil și clauza de insesizabilitate, potrivit art. 2.329 alin. (3) din Codul civil;

j) comodatul constituit cu privire la imobil;

(la data 29-mai-2017 Art. 23, punctul B., litera I. din titlul II, capitolul I completat de Art. 1, punctul 8. din Legea 111/2017)

j) orice modificări, îndreptări sau însemnări ce s-ar face în titlu, în partea I sau a II-a a cărții funciare, cu privire la înscrierile făcute;

C. partea a III-a, referitoare la înscrierile privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garanție și sarcini, care va cuprinde:

- a) dreptul de suprafață, uzufruct, uz, abitație, servituțiile în sarcina fondului aservit, ipoteca și privilegiile imobiliare, precum și locațiunea și cesiunea de creanță;
- b) faptele juridice, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum și acțiunile privitoare la drepturile reale înscrise în această parte;
- c) sechestrul, urmărirea imobilului sau a veniturilor sale;
- d) orice modificări, îndreptări sau însemnări ce s-ar face cu privire la înscrierile făcute în această parte.

Art. 24

(1) Înscrierile în cartea funciară sunt: intabularea, înscrierea provizorie și notarea.

(2) Cazurile, condițiile și regimul juridic al acestor înscrieri sunt stabilite de Codul civil, iar procedura de înscriere în cartea funciară, de prezenta lege și de regulamentul aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale.

(3) Dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza înscrisului autentic notarial sau a certificatului de moștenitor, încheiate de un notar public în funcție în România, a hotărârii judecătorești rămase definitivă și irevocabilă sau pe baza unui act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta, prin care s-au constituit ori transmis în mod valabil.

(4) Drepturile reale imobiliare și promisiunea de a încheia un contract având ca obiect dreptul de proprietate asupra imobilului sau un alt drept în legătură cu acesta, înscrise în baza unor acte juridice în care părțile au stipulat rezilierea sau rezoluțiunea în baza unor pacte comisoriu, se radiază în baza unei:

- a) declarații în formă autentică a părților;
- b) încheierii de certificare fapte, prin care notarul public constată îndeplinirea pactului comisoriu, la solicitarea părții interesate;
- c) hotărâri judecătorești.

Art. 25

(1) Proprietarii unor imobile învecinate, în vederea unei mai bune exploatare a acestora, pot să le alpească într-un imobil, în baza unei documentații cadastrale și a actului autentic, întocmite în condițiile legii.

(2) Actele de alpire și dezalpire a imobilelor înscrise în cartea funciară se încheie în formă autentică.

Art. 26

(1) Dacă un imobil cu construcție - condominiu -, din care unele părți sunt comune indivize iar restul sunt individuale, se întocmește o carte funciară colectivă pentru întreaga construcție, și câte o carte funciară individuală pentru fiecare proprietate individuală care poate fi reprezentată din apartamente sau spații cu altă destinație decât cea de locuință; prin asimilare, poate fi definit condominiu și un tronson cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună.

(2) Dreptul de proprietate comună forțată și perpetuă pe părțile comune ale unui imobil se valorifică numai împreună cu dreptul de proprietate exclusivă care poartă asupra acestuia sau a unei părți determinate din acesta.

(3) *) Prin excepție de la dispozițiile alin. (2) și prin derogare de la prevederile art. 39 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare, încetarea destinației de folosință comună pentru părțile comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente se poate hotărî motivat, cu o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor.

*) Alin. (3)-(6) ale art. 45 (devenit prin renumerotare art. 26) au fost declarate neconstituționale prin Decizia Curții Constituționale nr. 1.514 din 15 noiembrie 2011 referitoare la excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 45 alin. (3)-(6) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 24 din 12 ianuarie 2012.

(4) *) În cazul prevăzut la alin. (3), devin aplicabile dispozițiile privitoare la coproprietatea obișnuită și temporară. Cu toate acestea, înstrăinarea sau ipotecarea se poate realiza dacă există o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor.

*) Alin. (3)-(6) ale art. 45 (devenit prin renumerotare art. 26) au fost declarate neconstituționale prin Decizia Curții Constituționale nr. 1.514 din 15 noiembrie 2011 referitoare la excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 45 alin. (3)-(6) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 24 din 12 ianuarie 2012.

(5) *) În cazurile prevăzute la alin. (3) și (4), coproprietarilor care nu au votat ori, după caz, s-au opus la înstrăinare sau ipotecare au dreptul la o despăgubire justă, stabilită pe cale convențională ori, în caz de neînțelegere, pe cale judecătorească.

*) Alin. (3)-(6) ale art. 45 (devenit prin renumerotare art. 26) au fost declarate neconstituționale prin Decizia Curții Constituționale nr. 1.514 din 15 noiembrie 2011 referitoare la excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 45 alin. (3)-(6) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 24 din 12 ianuarie 2012.

(6) *) Constatarea încetării destinației de folosință comună pentru aceste părți se face prin hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari, adoptată cu o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor.

*) Alin. (3)-(6) ale art. 45 (devenit prin renumerotare art. 26) au fost declarate neconstituționale prin Decizia Curții Constituționale nr. 1.514 din 15 noiembrie 2011 referitoare la excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 45 alin. (3)-(6) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 24 din 12 ianuarie 2012.

(7) Imobilul, respectiv partea din imobil rezuitat/ă din înstrăinare se va înscrie în cartea funciară urmând procedura cadastral-judicială reglementată la alin. (1).

(8) Operațiunea de împărțire a unei construcții - condominiu în mai multe unități individuale se numește apartamentare. Operațiunea de împărțire a unei unități individuale în mai multe unități individuale noi se numește

subapartamentare. Aceste operațiuni se fac în baza unei documentații cadastrale și a actului autentic, întocmite în condițiile legii.

Art. 27

(1) Imobilele ce aparțin domeniului public și domeniului privat al statului sau, după caz, al unității administrativ-teritoriale se vor înscrie în cărți funciare speciale ale unității administrativ-teritoriale pe care sunt situate, cu excepțiile prevăzute de lege.

(2) Cărțile funciare speciale se țin de către birourile teritoriale ale oficiului teritorial.

CAPITOLUL II: Procedura de înscriere în cartea funciară

Art. 28

(1) Cererea de înscriere în cartea funciară se va depune la birourile teritoriale ale oficiului teritorial și va fi însoțită de înscrisul original sau de copia legalizată de pe acesta, prin care se constată actul sau faptul juridic a cărui înscriere se cere; copia legalizată se va păstra în mapa biroului teritorial.

(2) În cazul hotărârii judecătorești, se va prezenta o copie legalizată, cu mențiunea că este definitivă și irevocabilă.

(3) În cazul executărilor silite, în lipsa actelor originale, cererea de recepție și înscriere depusă în condițiile Codului de procedură civilă poate fi însoțită de copia legalizată a actului de proprietate.

(4) Cererile de înscriere se vor înregistra de îndată în registrul de intrare, cu menționarea datei și a numărului care rezultă din ordinea cronologică a depunerii lor.

(5) Înscrierile în cartea funciară se efectuează la cererea părților interesate, cu excepția cazurilor în care legea prevede înscrierea din oficiu; cererea de înscriere se va transmite la biroul teritorial în circumscripția cărui este situat imobilul.

(6) Intabularea sau înscrierea provizorie poate fi cerută de orice persoană care, potrivit înscrisului original, hotărârii judecătorești sau hotărârii autorității administrative, urmează să strămute, să constituie, să modifice, să dobândească sau să stingă un drept tabular.

(7) Înscrierea unui drept sau radierea unei sarcini poate fi cerută:

a) de mandatarul general al celui îndrituit;

b) de oricare dintre titularii aceluiași drept.

(8) Creditorul a cărui creanță certă și exigibilă este dovedită printr-un înscris sau printr-o hotărâre judecătorească, ori în cazurile anume prevăzute de lege printr-o decizie a autorității administrative, va putea cere instanței, în numele și în folosul debitorului său, înscrierea unui drept tabular sau radierea unei sarcini.

(9) Debitorul care a plătit valabil creanța ipotecară a unui cesionar neînscris în cartea funciară poate cere radierea ipotecii, dacă înfrățisează înscrisul original al cesiunii și chitanța doveditoare a plății.

Art. 29

(1) În cazul în care registratorul admite cererea, dispune intabularea sau înscrierea provizorie prin încheiere, dacă înscrisul îndeplinește următoarele condiții limitative:

a) este încheiat cu respectarea condițiilor de formă prevăzute de lege;

b) identifică corect numele sau denumirea părților și menționează codul numeric personal sau, după caz, numărul de identificare fiscală, dacă este atribuit, codul de înregistrare fiscală ori codul unic de înregistrare, după caz, atribuit acestora;

c) individualizează imobilul printr-un număr de carte funciară și un număr cadastral sau topografic, după caz;

d) este însoțit de o traducere legalizată, dacă actul nu este întocmit în limba română. În cazul actului autentic notarial, acesta trebuie să fie încheiat de un notar public în funcție în România**);

***) A se vedea Decizia Curții Constituționale nr. 195/2015 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 29 alin. (1) lit. d) teza a doua din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 396 din 5 iunie 2015: "[...] dispozițiile art. 29 alin. (1) lit. d) teza a doua din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 sunt constituționale în măsura în care nu se aplică actelor notariale încheiate în țări care au aderat la Convenția cu privire la suprimarea cerinței supralegalizării actelor oficiale străine, adoptată la Haga la 5 octombrie 1961, și în țări în care România are încheiate convenții, tratate sau acorduri privind asistența juridică în materie civilă, care prevăd scutirea de orice legalizare".

e) este însoțit, după caz, de o copie a extrasului de carte funciară pentru autentificare, a extrasului de carte funciară pentru informare sau a certificatului de sarcini ce a stat la baza întocmirii actului, cu excepția cazului în care se face mențiune despre acestea în cuprinsul actului;

f) este însoțit de dovada achitării tarifului de publicitate imobiliară, cu excepția scutiilor stabilite prin lege sau a situației în care dovada încasării tarifului se face conform procedurilor stabilite prin protocoale încheiate potrivit art. 9 alin. (13) și (16);

g) îndeplinirea altor prevederi legale stabilite prin legi speciale, a căror verificare se află în competența registratorului.

(2) Directorul general al Agenției Naționale poate delega, prin ordin, asistenților-registratori principali atribuțiile registratorilor.

(3) Încheierea va cuprinde determinarea dreptului sau a faptului, indicarea numărului cadastral al imobilului și al cărții funciare, precum și a părții cărții funciare în care urmează a face înscrierea. De asemenea, se vor indica pozițiile ce au fost radiate și numele celui în favoarea sau împotriva căruia s-au făcut înscrierile, indiferent de felul lor.

(4) În cazul în care identificarea cadastrală a imobilului nu este posibilă, pe baza datelor existente, vor fi folosite documentații cadastrale întocmite și recepționate conform prevederilor prezentei legi.

(5) Hotărârea judecătorească definitivă și irevocabilă ce poartă mențiunea "conform cu originalul" se comunică de îndată, din oficiu, biroului teritorial de către instanța care s-a pronunțat asupra fondului, în vederea efectuării înscrierilor dispuse privitoare la drepturile reale tabulare, actele și faptele juridice, precum și la oricare raporturi juridice supuse publicității, referitoare la imobilele înscrise în cartea funciară.

Art. 30

(1) Dacă registratorul constată că actele depuse în justificarea cererii de înscriere în cartea funciară, precum și aceasta din urmă nu întrunesc condițiile de formă cerute de lege pentru validitatea acestora, cererea se respinge printr-o încheiere motivată.

(2) Registratorul va respinge cererea de înscriere a actului juridic a cărui nulitate absolută este prevăzută în mod expres de lege sau pentru neîndeplinirea unor condiții speciale prevăzute de reglementările în vigoare.

(3) Despre respingerea cererii se face mențiune în registrul de intrare, în dreptul înregistrării acestora, precum și în

caîtea funciară.

Art. 31

(1) Încheierea se comunică celui care a cerut înscrierea sau radierea unui act sau fapt juridic, precum și celorlalte persoane interesate potrivit mențiunilor din cartea funciară, cu privire la imobilul în cauză, în termen de 15 zile de la pronunțarea încheierii, dar nu mai târziu de 30 de zile de la data înregistrării cererii.

(2) Persoanele interesate sau notarul public pot formula cerere de reexaminare a încheierii de admitere sau de respingere, în termen de 15 zile de la comunicare, care se soluționează în termen de 20 de zile prin încheiere de către registratorul-șef din cadrul oficiului teritorial în raza căruia este situat imobilul. În vederea soluționării cererii de reexaminare, persoana interesată va putea completa dosarul cu documentele necesare, la solicitarea registratorului-șef.

(3) Împotriva încheierii registratorului-șef emise potrivit alin. (2) cei interesați sau notarul public pot formula plângere, în termen de 15 zile de la comunicare. Cererea de reexaminare și plângerea împotriva încheierii se depun la biroul teritorial și se înscriu din oficiu în cartea funciară. Oficiul teritorial este obligat să înainteze plângerea judecătorei în a cărei rază de competență teritorială se află imobilul, însoțită de dosarul încheierii și copia cărții funciare.

(4) Plângerea împotriva încheierii se poate depune de cei interesați sau notarul public și direct la judecătoria în a cărei rază de competență teritorială se află imobilul, situație în care instanța va solicita din oficiu biroul teritorial comunicarea dosarului încheierii și copia cărții funciare, precum și notarea plângerii în cartea funciară.

(5) Hotărârea pronunțată de judecătoria poate fi atacată numai cu apel.

(6) Hotărârea judecătorească definitivă se comunică, din oficiu, biroului teritorial de către instanța care s-a pronunțat ultima asupra fondului.

(7) Înscrierea făcută în temeiul acestei hotărâri judecătorești își produce efectele de la înregistrarea cererii de înscriere la biroul teritorial.

(8) În cazul respingerii plângerii prin hotărâre judecătorească definitivă, notările făcute se radiază din oficiu.

Art. 32

Soluționarea plângerii împotriva încheierii de carte funciară, a acțiunii în justificare tabulară, în rectificare, precum și prestație tabulară se face fără citarea oficiului teritorial.

Art. 33

(1) Înscrierile și radierile efectuate în cărțile funciare nu pot fi rectificate decât pe baza hotărârii instanței judecătorești definitive și irevocabile sau pe cale amabilă, în baza unei declarații date în formă autentică, de titularul tabular, respectiv de titular, în baza unei documentații cadastrale.

(2) Prevederile art. 31 se vor aplica în mod corespunzător.

Art. 34

(1) În cazul în care o carte funciară urmează a fi întocmită ori completată prin înscrierea unui imobil care nu a fost cuprins în nicio altă carte funciară, precum și în cazul în care o carte funciară a fost distrusă, pierdută ori a devenit nefolosibilă, în tot sau în parte, din diferite cauze, întocmirea, completarea și reconstituirea, după caz, se fac de către registratorul de la biroul teritorial, la cerere sau din oficiu, cu acordul celor interesați, pe baza unei încheieri. În acest scop se folosesc toate înscrierile și documentațiile existente, privitoare la imobilele în cauză, precum și situația dreptului de proprietate.

(2) Încheierea poate fi atacată, după caz, în condițiile art. 31 alin. (2).

(3) La nivelul oficiilor teritoriale se constituie comisii formate din personal de specialitate, abilitate să procedeze, la cererea persoanei interesate sau din oficiu, la îndreptarea erorilor săvârșite cu ocazia recepțiilor cadastrale și a înscrierilor în cartea funciară, prin efectuarea în acest scop de verificări în teren, și care își desfășoară activitatea conform unui regulament, aprobat prin ordin al directorului general al Agenției Naționale.

(4) Uterior efectuării acestor verificări, comisia astfel abilitată încheie un proces verbal care stă la baza actualizării mențiunilor din partea I a cărții funciare, ce au făcut obiectul verificărilor.

(5) Încheierea de carte funciară prin care s-a dispus actualizarea mențiunilor din cartea funciară potrivit dispozițiilor alin. (3) și (4) se comunică părților interesate și este supusă căilor de atac și procedurii prevăzute de art. 31.

(la data 30-iun-2016 Art. 34, alin. (2) din titlul II, capitolul II completat de Art. 1, punctul 20. din Ordonanța urgentă 35/2016)

Art. 35

(1) Notarul public care a întocmit un act prin care se transmite, se modifică, se constituie sau se stinge un drept real imobiliar este obligat să ceară, din oficiu, înscrierea în cartea funciară. În acest scop, va trimite cererea de înscriere a actului respectiv, în ziua întocmirii lui sau cel mai târziu în următoarea zi lucrătoare, la biroul teritorial în a cărui rază de activitate se află imobilul. Despre exercitarea acestei obligații se va face mențiune expresă în cuprinsul actului său. După caz, al certificatului de moștenitor. Mențiunea se va face în cazul în care pentru bunurile din masa succesorală s-a deschis carte funciară sau există documentațiile cadastrale. La autentificarea actelor notariale prin care se transmite, se modifică sau se constituie un drept real imobiliar, notarul public va solicita un extras de carte funciară pentru autentificare, care este valabil timp de 10 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii, sau, după caz, un certificat de succesorale, pentru imobilele înscrise în cartea funciară se va solicita extras de carte funciară pentru informare.

(2) În baza extrasului de carte funciară pentru autentificare, notarul public poate efectua toate operațiunile notariale necesare întocmirii actului în vederea căruia acesta a fost solicitat.

(3) Pe perioada valabilității extrasului de carte funciară pentru autentificare, registratorul nu va efectua niciun fel de înscriere în cartea funciară, cu excepția aceleia pentru care a fost eliberat extrasul. Valabilitatea extrasului încetează, prin împlinirea termenului, la momentul înregistrării cererii de înscriere a actului notarial pentru care acesta a fost eliberat sau la cererea notarului public care a solicitat extrasul.

(4) În situația în care în perioada de valabilitate prevăzută de alin. (1) a extrasului de carte funciară pentru autentificare se înregistrează actul/actele autentice întocmite în baza acestuia, cererile de înscriere având ca înscris justificativ aceste acte se soluționează cu prioritate, celelalte cereri de înscriere înregistrate în această perioadă urmând a fi respinse. În situația în care valabilitatea extrasului de carte funciară pentru autentificare a încetat, iar cererea având ca înscris justificativ actul/actele autentice întocmite în baza acestuia nu a fost înregistrată în registrul general de intrare, cererile privitoare la imobilul în privința căruia a fost solicitat extrasul de carte funciară pentru autentificare mai sus menționat, înregistrate în această perioadă, se soluționează cu respectarea normelor în vigoare.

(5) Instanța judecătorească va transmite, în termen de 3 zile, hotărârea rămasă definitivă și irevocabilă, constitutivă sau declarativă asupra unui drept real imobiliar, la biroul teritorial în a cărui rază de activitate se află imobilul.

(6) Instanța judecătorească nu va trece la dezbateră în fond a acțiunii privind desființarea actului juridic supus înscrierii, dacă acesta nu a fost înscris, în prealabil, pentru informare, în cartea funciară.

Art. 36

(1) Actele notariale prin care se transmite, se modifică, se constituie sau se stinge un drept real imobiliar se încheie numai dacă bunurile imobile sunt înscrise în cartea funciară, cu excepția:

a) cazurilor prevăzute la art. 887 din Codul civil;

b) actelor și faptelor juridice care continuă să fie transcrise ori, după caz, înscrise în vechile registre de transcriptiuni și inscripțiuni imobiliare, potrivit art. 40 alin. (2);

c) actelor de partaj succesoral sau voluntar, cu excepția cazului în care imobilele din masa partajabilă se dezlipesc sau se alipesc;

d) altor cazuri prevăzute expres de reglementările în vigoare.

(2) Dispozițiile alin. (1) se aplică corespunzător și celorlalte categorii de acte autentice prin care se transferă, se constituie, se modifică sau se sting drepturi reale care se înscriu în cartea funciară.

Art. 37

(1) Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare eliberat de autoritatea locală emitentă a autorizației de construire, care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, precum și a celorlalte dispoziții legale în materie și a unei documentații cadastrale.

(2) Construcțiile realizate înainte de 1 august 2001, care este data intrării în vigoare a Legii nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se întăbuiesc, în lipsa autorizației de construire, în baza certificatului de atestare fiscală prin care se atestă achitarea tuturor obligațiilor fiscale de plată datorate autorității administrației publice locale în a cărei rază se află situată construcția, precum și a documentației cadastrale.

(3) Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se poate înscrie în cartea funciară și pe stadii de execuție, în baza următoarelor documente:

a) certificatului de atestare a stadiului realizării construcției, eliberat de primarul unității administrativ-teritoriale;

b) procesul-verbal de constatare privind stadiul realizării construcției;

c) documentației cadastrale.

(4) Ipoteca se poate înscrie numai asupra unui imobil în întregul său sau asupra cotei-părți aparținând unui coproprietar. Dacă ipoteca s-a constituit asupra unei părți din construcție, ea va fi înscrisă atât asupra acesteia, cât și asupra cotelor corespunzătoare din părțile comune indivize.

(5) Ipoteca constituită asupra unui bun viitor se poate întăbuși în condițiile legii privind creditul ipotecar pentru investițiile imobiliare, dacă în prealabil a fost notată existența autorizației de construire și notarea procesului-verbal de recepție parțială.

(6) În toate cazurile când prin lege se acordă un privilegiu imobiliar sau o ipotecă legală pentru garantarea vreunui drept sau creanțe, acestea se vor înscrie din oficiu în cartea funciară, cu excepția situației în care părțile renunță în mod expres la acest beneficiu; înscrierea privilegiului sau a ipotecii legale se face, de regulă, în temeiul înscrisului din care rezultă creanța privilegiată sau care conferă dreptul de a lua o inscripție ipotecară.

(7) Persoana fizică ce a împrumutat, în baza unui contract încheiat în formă autentică, o sumă de bani pentru dobândirea unui imobil are asupra imobilului astfel dobândit un drept de ipotecă pentru restituirea împrumutului.

(8) Privilegiile sau ipotecile legale se vor înscrie pentru suma prevăzută în înscris; dacă creanța nu este determinată, pentru suma maximă arătată în cerere, precum și cuantumul dobânzii. În toate cazurile, privilegiile se înscriu și capătă rang potrivit dispozițiilor legale privitoare la înscrierea ipotecilor.

(9) Când în înscrisul doveditor al vânzării se învederează că prețul nu a fost plătit ori nu a fost plătit în întregime, privilegiul pentru garantarea prețului datorat se înscrie din oficiu, în folosul vânzătorului.

(10) Dacă vânzarea a fost desființată, privilegiul se va radia din oficiu.

(11) Dispozițiile alin. (6) se vor aplica în mod corespunzător în cazul schimbului sau împărțelii, pentru diferența de valoare datorată în bani.

(12) Promitentul achizitor al imobilului înscris în cartea funciară va putea cere, în temeiul înscrisului original al promisiunii de a contracta încheiate cu cel înscris în cartea funciară, înscrierea ipotecii legale asupra imobilului, pentru restituirea sumei plătite în contul acesteia. În acest caz, ipoteca se înscrie în termenul și condițiile prevăzute de Codul civil pentru notarea promisiunii de a contracta și se radiază, din oficiu, dacă imobilul este dobândit de către promitentul achizitor ori, în cadrul vânzării silite, de către un terț care nu este ținut să răspundă de obligațiile debitorului.

(13) Dreptul de ipotecă se înscrie în condițiile art. 885 alin. (2) din Codul civil, cu excepția ipotecilor constituite în favoarea autorităților administrației publice centrale și locale, care se pot radia în baza acordului titularului exprimat prin înscris oficial emis de instituția în cauză, care poartă semnătura conducătorului instituției sau a persoanei delegate de acesta, numărul și data înregistrării.

(14) Privilegiul pentru garantarea prețului datorat de coproprietarul adjudecatar al imobilului supus împărțelii se va înscrie în temeiul actului de adjudecare.

(15) Coproprietarul, în afară de cazurile prevăzute la alin. (11) și (14), va putea cere, în temeiul înscrisului original de partaj și al copiei legalizate a cererii de chemare în garanție, înscrierea ipotecii legale asupra imobilelor pe care ceilalți coproprietari le-au dobândit prin efectul partajului, pentru garantarea creanței rezultând din evicțiune.

(16) Arhitecții și antreprenorii vor putea cere, în temeiul înscrisului original doveditor al contractului încheiat cu titularul înscris în cartea funciară, înscrierea unei ipotecii legale asupra imobilului care este obiectul lucrărilor ce s-au obligat să le facă, pentru garantarea prețului acestor lucrări.

(17) În cazurile prevăzute la alin. (15) și (16), registratorul de carte funciară va încuviința înscrierea provizorie a ipotecii legale pentru suma arătată în înscrisul de partaj sau în contractul prevăzut la alin. (16), iar în lipsă, pentru o sumă maximă, arătată în cererea de înscriere. În acest din urmă caz, titularul înscris în cartea funciară va putea solicita direct, prin plângere, instanței competente potrivit art. 31 alin. (4) reducerea sumei maxime. Justificarea înscrierii provizorii se va face potrivit art. 899 alin. (2) din Codul civil.

(18) În cazul prevăzut la alin. (16), se va putea cere radierea înscrierii provizorii, potrivit art. 899 alin. (3) din Codul civil, numai dacă au trecut 3 luni de la predarea lucrării.

(19) Cesionarul unei creanțe ipotecare garantate cu o ipotecă imobiliară va putea cere în favoarea sa înscrierea transferului ipotecii în cartea funciară, pe baza înscrisului de cesiune a creanței încheiat în formă autentică. În acest caz, debitorul cedat va putea cere, în termen de o lună de la comunicarea încheierii prin care s-a încuviințat înscrierea ipotecii imobiliare, notarea excepțiilor pe care le-ar fi putut opune cedentului pentru cauze anterioare notificării sau acceptării cesiunii creanței ipotecare și pe care înțelege să le opună cesionarului. Registratorul va încuviința în întregime sau în parte radierea dreptului de ipotecă imobiliară ori notarea excepțiilor invocate de debitorul cedat, în temeiul hotărârii judecătorești definitive prin care instanța s-a pronunțat asupra temeiniciei excepțiilor invocate de debitorul cedat.

(20) Dacă creanța ipotecară garantată cu o ipotecă imobiliară a fost, la rândul ei, ipotecată cu o ipotecă mobilă, dată în gaj ori dată în garanție în orice alt mod, debitorul va putea opune creditorului garantat excepțiile pe care le avea împotriva creditorului său, dacă sunt întemeiate pe cauze anterioare datei notificării sau acceptării cesiunii creanței ipotecare.

(21) Dacă înscrisul de ipotecă cuprinde clauza la ordin sau la purtător, se va face mențiune despre aceasta în înscriere. În acest caz, dreptul de ipotecă imobiliară sau dreptul de ipotecă mobilă ori de gaj asupra creanței ipotecare se va dobândi și va fi opozabil fără înscrierea în cartea funciară, prin însăși constituirea ipotecii mobiliare, strămutarea, darea în gaj ori darea în garanție în orice alt mod a titlului la ordin sau la purtător.

(22) În cazul în care cesiunea creanței ipotecare nu fusese anterior notificată sau acceptată în condițiile Codului civil, comunicarea încheierii de încuviințare a înscrierii cesiunii ipotecii ori a încheierii de notare a garanției asupra creanței ipotecare va reprezenta și notificarea creditorului cedat cu privire la cesiunea creanței ipotecare.

(23) Dacă ipoteca creanței novate a fost rezervată pentru garantarea noulor creanțe, aceasta se va înscrie, în rangul vechii ipotecii sau vechiului privilegiu, în temeiul înscrisului care face dovada novațiunii.

(24) Cel subrogat în drepturile creditorului ipotecar sau privilegiat va putea cere notarea strămutării dreptului de ipotecă sau privilegiului în temeiul înscrisurilor ce dovedesc subrogarea.

(25) Cesiunea rangului ipotecii se va realiza în condițiile Codului civil.

TITLUL III: Dispoziții tranzitorii, sancțiuni și dispoziții finale

CAPITOLUL I: Dispoziții tranzitorii

Art. 38

(1) Înscrisurile făcute în conformitate cu actele normative în vigoare în registrul de transcriptivitate și înscripțiuni, în cărțile funciare și în cărțile de publicitate funciară, înainte de data intrării în vigoare a prezentei legi, își vor produce și după această dată efectele prevăzute, cu excepția cazurilor în care drepturile de proprietate și celelalte drepturi reale au fost afectate în orice mod prin efectul legii.

(2) Toate documentele de evidență și publicitate imobiliară se preiau și se conservă de către birourile teritoriale din cadrul oficiilor teritoriale în a căror rază de activitate se află imobilele.

Art. 39

Actul juridic privind constituirea sau transmiterea unui drept real imobiliar, valabil încheiat anterior intrării în vigoare a prezentei legi, netranscris în registrul de transcriptivitate și înscripțiuni ori, după caz, neînscris în cartea funciară, își produce efectele la data înscrierii în cartea funciară, potrivit prevederilor prezentei legi. Actul sub semnătură privată, valabil încheiat, va fi luat în considerare dacă are dată certă anterioară intrării în vigoare a Legii fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 40

(1) În cazul în care reconstituirea dreptului de proprietate funciară se face pe baza planurilor parcelare care corespund vechilor hărți topografice, cu menționarea numerelor topografice ale parcelelor în regiunile de carte funciară supuse Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare și Decretului nr. 2.142/1930 pentru funcționarea cărților funduare centrale pentru căile ferate și canale, înscrierile privitoare la imobile, cuprinse în cărțile funciare, vor continua să fie făcute în aceste cărți, cu respectarea și în condițiile dispozițiilor prezentei legi, ale legilor speciale de reconstituirea a dreptului de proprietate funciară și ale Codului civil, situațiile în care până la realizarea cadastrului se va înscrie doar dreptul de proprietate, fără reprezentarea grafică a acestuia. În cazul în care după verificările făcute de oficiul de cadastru având la bază planul de carte funciară și ortofotoplanul se constată diferențe, titlul de proprietate va fi înscris în cartea funciară în baza unei documentații cadastrale.

(2) Până la deschiderea noulor cărți funciare, în condițiile art. 41, în regiunile de transcriptivitate și înscripțiuni imobiliare, privilegiile și ipotecile legale, sechestrul, urmărirea imobilului, a fructelor și veniturilor sale, punerea în mișcare a acțiunii penale, acțiunile pentru apărarea drepturilor reale privitoare la imobilele neînscrise în cartea funciară, precum și actele și faptele juridice privitoare la drepturile personale sau la alte raporturi juridice în legătură cu aceste imobile vor continua să fie transcrise ori, după caz, înscrise în vechile registre de publicitate imobiliară, cu respectarea dispozițiilor Codului civil și ale prezentei legi.

(2¹) Până la deschiderea noulor cărți funciare, în regiunile de carte funciară care au fost supuse Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, cu excepția zonelor care fac obiectul legilor de restituire a proprietăților funciare, înscrierile privitoare la imobile, cuprinse în vechile cărți funciare, vor continua să fie făcute în aceste cărți, cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, și ale prezentei legi. În situația în care aceste cărți nu există, sunt inutilizabile sau nu se identifică în arhiva oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară, sunt aplicabile dispozițiile legale în vigoare referitoare la deschiderea unei noi cărți funciare.

(la data 30-Iun-2016 Art. 40, alin. (2) din titlul III, capitolul I completat de Art. 1, punctul 21. din Ordonanța urgentă 35/2016)

(3) În cazul înscrierii unei construcții, al dezlipirii sau alipirii unor imobile înscrise în cărți funciare întocmite în baza Decretului-lege nr. 115/1938 și pentru înscrierea imobilelor dobândite în temeiul legilor de restituire a proprietăților funciare, se va întocmi o documentație cadastrală în vederea deschiderii unei noi cărți funciare, potrivit prevederilor prezentei legi.

(4) Titlurile de proprietate emise în baza legilor de restituire a proprietăților funciare se vor înscrie din oficiu în cartea funciară pe baza planurilor parcelare validate de comisia județeană de aplicare a legilor de restituire a proprietăților funciare și recepționate de către oficiul teritorial, potrivit regulamentului aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale.

REGULAMENT din 9 Iulie 2014 de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară

↳ (la data 30-aug-2014 actul a fost aprobat de Ordinul 700/2014)

CAPITOLUL I: DISPOZIȚII GENERALE. OBIECTUL ȘI SCOPUL ÎNSCRIERILOR ÎN PLANUL CADASTRAL ȘI CARTEA FUNCİARĂ**Art. 1**

Prezentul Regulament stabilește procedurile de lucru privind înscrierea în evidențele de cadastru și carte funciară a imobilelor, avizarea și recepția lucrărilor de specialitate. Acestea sunt obligatorii pentru persoanele fizice și juridice care execută lucrări de specialitate și pentru salariații oficiilor teritoriale care au atribuții de avizare, recepție și înscriere a imobilelor în cartea funciară.

Art. 2

(1) Regulamentul este elaborat în aplicarea dispozițiilor Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, denumită în continuare Lege, ale Codului civil, ale Codului de procedură civilă și a altor reglementări cu incidență asupra activității specifice.

(2) Mențiunile referitoare la hotărârile judecătorești irevocabile, din cuprinsul prezentului regulament, se aplică celor pronunțate în temeiul Codului de procedură civilă în vigoare până la data de 15.02.2013 și celor pronunțate după această dată, potrivit art. 24 și 25 din Codul de procedură civilă.

Art. 3

(1) Sistemul integrat de cadastru și carte funciară cuprinde evidența tehnică, economică și juridică a imobilelor din aceeași unitate administrativ-teritorială: comună, oraș sau municipiu.

(2) În realizarea funcțiilor tehnice, economice și juridice ale sistemului integrat de cadastru și carte funciară, Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, denumită în continuare Agenția Națională, asigură centralizarea și arhivarea informatică și analogică a datelor de identificare a imobilelor și a titularilor drepturilor înscrise.

(3) În cadastru sistematic se înregistrează din oficiu în sistemul integrat de cadastru și carte funciară toate imobilele dintr-o unitate administrativ-teritorială sau sector cadastral.

(4) În cadastru sporadic imobilele se înregistrează la cerere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

(5) Deoarece sistemul Informatic integrat, utilizat la nivel național de către Agenția Națională și instituțiile sale subordonate, ca mediu de lucru unic, generează rapoarte structurate conform registrelor ținute în format analog, înscrierea în continuare de mențiuni în aceste registre de către birourile teritoriale nu mai este necesară.

(6) În sistemul integrat de cadastru și carte funciară fiecare imobil este reprezentat printr-un poligon închis cărui îi este atribuit un număr cadastral unic și pentru care este deschisă o carte funciară. În cartea funciară sunt evidențiate informațiile despre imobil.

Art. 4

(1) Activitatea de înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară a imobilelor din fiecare unitate administrativ-teritorială arondate acestora, se realizează de birourile de cadastru și publicitate imobiliară denumite în continuare birouri teritoriale.

(2) Birourile teritoriale se organizează ca instituții fără personalitate juridică, în subordinea oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară, denumite în continuare oficii teritoriale, la nivelul fiecărei circumscripții judecătorești.

(3) Modul de organizare, numărul, precum și arondarea acestora pe UAT se stabilesc prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale.

(4) Birourile de relații cu publicul sunt competente să efectueze operațiunile de preluare a cererilor, în vederea înregistrării acestora la birourile teritoriale competente, respectiv operațiunii de eliberare a documentelor.

Art. 5

(1) Toate operațiunile și informațiile cuprinse în cartea funciară, registrele, dosarele de carte funciară, precum și orice alte documente cu care sistemul integrat de cadastru și carte funciară se întregeste, pot fi arhivate și redactate pe suport digital.

(2) În cazul în care redarea se face potrivit alin. (1), forța probantă a datelor de carte funciară este echivalentă cu aceea a înscrisurilor și a lucrărilor în baza cărora s-au operat înscrierile în cartea funciară, dacă aceste date sunt certificate de biroul teritorial.

(3) Biroul teritorial va certifica datele de carte funciară prevăzute la alin. (2) printr-o adresă din care să rezulte faptul că acestea sunt conforme cu toate operațiunile și informațiile cuprinse în cartea funciară, registrele, dosarele de carte funciară, precum și orice alte documente cu care sistemul integrat de cadastru și carte funciară se întregeste.

Art. 6

Accesul la informațiile conținute în bazele de date ale Agenției Naționale numai de către persoanele autorizate de Agenția Națională. Accesul la aceste informații se face pe bază de user și parolă. Utilizatorii sunt obligați să păstreze confidențialitatea elementelor de acces. Consecințele transmiterii elementelor de acces către alte persoane, sunt imputabile exclusiv titularului de cont.

↳ (la data 01-ian-2016 Art. 6 din capitolul I modificat de punctul 1. din anexa 1 din Ordinul 1340/2015)

CAPITOLUL II: CUPRINSUL CĂRȚII FUNCİARE. TIPURI DE ÎNSCRIERI ÎN CARTEA FUNCİARĂ. TIPURI DE DOCUMENTAȚII CADASTRALE ȘI MODUL DE ÎNTOCMIRE A ACESTORA**SUBCAPITOLUL 1: 2.1. Cuprinsul cărții funciare****Art. 7**

Cartea funciară este alcătuită din titlu și 3 părți: A, B, C.

Art. 8

(1) Titlul cărții funciare cuprinde numărul cărții funciare și denumirea unității administrativ-teritoriale în care este situat imobilul.

↳ (la data 01-ian-2016 Art. 8, alin. (1) din capitolul II, subcapitolul 1 modificat de punctul 2. din anexa 1 din Ordinul 1340/2015)

(2) Documentațiile cadastrale se recepționează cu atribuire de număr cadastral unic pe unitatea administrativ-teritorială respectivă.

(3) Cărțile funciare se numerotează pe fiecare unitate administrativ-teritorială.

Art. 9

Art. 94

Radierea dezmembrămintelor dreptului de proprietate constituite în folosul unui imobil se va putea face numai cu acordul celui care are înscris un drept asupra imobilului, dat prin înscris autentic notarial, fără întocmirea unei documentații cadastrale. Acest consimțământ nu este necesar dacă radierea s-a dispus printr-o hotărâre judecătorească definitivă sau dacă dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înscriere ori prin decesul sau, după caz, prin încetarea existenței juridice a titularului, dacă acesta era o persoană juridică.

SECȚIUNEA 3: 4.2.3. Înscrierea actualizării informațiilor tehnice

SUBSECȚIUNEA 0:

Art. 95

(1) Documentația cadastrală de actualizare informații tehnice este documentația prin care se realizează actualizarea oricăror informații textuale și grafice ale imobilului înscris în sistemul integrat de cadastru și carte funciară și poate fi realizată prin una sau mai multe operațiuni de: înscriere/radiere construcții, modificare limită de imobil, modificare suprafață, actualizare categorii de folosință/destinații, re poziționare, descrierea dezmembrămintelor dreptului de proprietate pentru o parte din imobil și actualizarea oricăror informații tehnice cu privire la imobil.

(2) Prin cererea de actualizare informații tehnice pot fi efectuate simultan toate operațiunile enumerate mai sus.

(3) Cu ocazia soluționării cererilor de actualizare informații tehnice în cărțile funciare în care s-a înscris atât suprafața rezultată din măsurători cât și suprafața din act, se va păstra doar suprafața din măsurători.

(la data 14-sep-2017 Art. 95, alin. (3) din capitolul IV, subcapitolul 2, secțiunea 3, subsecțiunea 0 modificat de punctul 20, din anexa 1 din Ordinul 1171/2017)

SUBSECȚIUNEA 1: 4.2.3.1. Înscrierea în planul cadastral și în cartea funciară a unei construcții existente pe un teren înscris în cartea funciară

Art. 96

Documentația cadastrală de înscriere a unei construcții definitive pe un teren înscris în cartea funciară conține:

- a) borderou;
- b) dovada achitării tarifului;
- c) cererea de recepție și înscriere;
- d) declarația pe proprie răspundere cu privire la identificarea imobilului măsurat;
- e) copile actelor de identitate, în cazul proprietarilor persoane fizice/adeverință emisă de către Serviciul Public Comunitar de Evidența Populației din care să rezulte datele de identificare sau certificatul constatator, în cazul persoanelor juridice;
- f) copia legalizată a certificatului de căsătorie, după caz;
- g) copia extrasului de carte funciară pentru informare;
- h) certificatul fiscal eliberat de primăria în circumscripția căreia se află imobilul respectiv;
- i) certificat de atestare eliberat de autoritatea locală emitentă a autorizației de construire, care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces - verbal de recepție la terminarea lucrărilor, întocmit conform anexei nr. 1.52 la prezentul regulament;

(la data 01-ian-2016 Art. 96, litera I. din capitolul IV, subcapitolul 2, secțiunea 3, subsecțiunea 1 modificat de punctul 60, din anexa 1 din Ordinul 1340/2015)

- j) inventarul de coordonate al punctelor de stație și al punctelor radiate;
- k) calculul analitic al suprafeței;
- l) memoriul tehnic;
- m) copia planului de amplasament și delimitare a terenului înscris în cartea funciară pe care se edifică construcția definitivă sau se extinde o construcție veche;
- n) planul de amplasament și delimitare cu reprezentarea terenului și a construcției;

(la data 01-ian-2016 Art. 96, litera O. din capitolul IV, subcapitolul 2, secțiunea 3, subsecțiunea 1 abrogat de punctul 61, din anexa 1 din Ordinul 1340/2015)

(la data 14-sep-2017 Art. 96, litera P. din capitolul IV, subcapitolul 2, secțiunea 3, subsecțiunea 1 abrogat de punctul 21, din anexa 1 din Ordinul 1171/2017)

Art. 97

La înscrierea construcțiilor persoana autorizată specifică numărul de niveluri, anul construirii, suprafața construită la sol și suprafața construită desfășurată. Aceste date vor fi menționate în planul de amplasament și delimitare a imobilului, la pct. B «Date referitoare la construcții», coloana «Mențiuni», iar în documentația în format digital în câmpurile specifice din secțiunea «date textuale ale construcției».

(la data 14-sep-2017 Art. 97 din capitolul IV, subcapitolul 2, secțiunea 3, subsecțiunea 1 modificat de punctul 22, din anexa 1 din Ordinul 1171/2017)

Art. 98

(1) Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în condițiile art. 37 alin. (1) - (3) din Legea nr. 7/1996 republicată.

(la data 01-ian-2016 Art. 98, alin. (1) din capitolul IV, subcapitolul 2, secțiunea 3, subsecțiunea 1 modificat de punctul 62, din anexa 1 din Ordinul 1340/2015)

(2) În cazul construcțiilor realizate înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, înscrierea se face în baza:

- a) autorizației de construire sau, în lipsa acesteia, a certificatului de atestare fiscală prin care se atestă achitarea tuturor obligațiilor fiscale de plată datorate autorității administrației publice locale în a cărei rază este situată construcția;
- b) documentației cadastrale.

(3) Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se poate intabula în cartea funciară și pe stadii de execuție, în baza următoarelor documente:

- a) certificatului de atestare a stadiului realizării construcției, eliberat de primarul unității administrativ-teritoriale;
- b) procesului-verbal de constatare privind stadiul realizării construcției, semnat și ștampilat de serviciul de specialitate din cadrul primăriei unității administrativ-teritoriale;

c) documentației cadastrale.

Regulamentul din 2014 - forma actuală pentru data 2017-11-24
↳ (la data 01-ian-2016 Art. 98, alin. (3) din capitolul IV, subcapitolul 2, secțiunea 3, subsecțiunea 1 modificat de punctul 62. din anexa 1 din Ordinul 1340/2015)

Art. 99

(1) Pentru construcțiile înscrise în sistemul integrat de cadastru și carte funciară fără acte doveditoare ale dreptului de proprietate, în situația în care se solicită ulterior întabularea dreptului de proprietate, operațiunea se efectuează pe flux integrat, cu întocmirea de către persoana fizică autorizată a unei documentații în format digital.

↳ (la data 14-sep-2017 Art. 99, alin. (1) din capitolul IV, subcapitolul 2, secțiunea 3, subsecțiunea 1 modificat de punctul 23. din anexa 1 din Ordinul 1171/2017)

(2) Cererea de recepție și înscriere va fi însoțită de:

- a) dovada achitării tarifului;
- b) copile actelor de identitate, în cazul proprietarilor persoane fizice/adeverință emisă de către serviciul public comunitar de evidența populației din care să rezulte datele de identificare sau certificatul constatator, în cazul persoanelor juridice;
- c) copia legalizată a certificatului de căsătorie, după caz;
- d) copia extrasului de carte funciară pentru informare;
- e) documentele doveditoare ale dreptului de proprietate asupra construcțiilor;

↳ (la data 14-sep-2017 Art. 99, alin. (2), litera F. din capitolul IV, subcapitolul 2, secțiunea 3, subsecțiunea 1 abrogat de punctul 24. din anexa 1 din Ordinul 1171/2017)

Art. 100

Înscrierea în evidențele de cadastru și carte funciară a unei construcții edificate pe mai multe terenuri ce au limite comune este condiționată de efectuarea în prealabil a unei operațiuni de alipire, din care să rezulte un singur imobil.

Art. 101

Înscrierea în evidențele de cadastru și carte funciară a unei construcții reprezentând un sistem de panouri fotovoltaice, se face în baza documentației cadastrale și a certificatului de atestare prevăzut de art. 37, alin. (1) din Legea nr. 7/1996, republicată. Pe planul de amplasament și delimitare se reprezintă conturul exterior al zonei pe care sunt amplasate panourile, iar în documentația în format digital se face mențiunea «sistem cu "n" panouri fotovoltaice», la rubrica «Observații» din secțiunea «date textuale ale construcției».

↳ (la data 14-sep-2017 Art. 101 din capitolul IV, subcapitolul 2, secțiunea 3, subsecțiunea 1 modificat de punctul 25. din anexa 1 din Ordinul 1171/2017)

Art. 102

Înscrierea în evidențele de cadastru și carte funciară a unei construcții cu caracter provizoriu, se face în baza documentației cadastrale și a certificatului de atestare prevăzut de art. 37 din Legea nr. 7/1996 republicată.

↳ (la data 01-ian-2016 Art. 102 din capitolul IV, subcapitolul 2, secțiunea 3, subsecțiunea 1 modificat de punctul 64. din anexa 1 din Ordinul 1340/2015)

SUBSECȚIUNEA 2: 4.2.3.2 Radierea din planul cadastral și din cartea funciară a unei construcții existente pe un teren înscris în cartea funciară.

Art. 103

Operațiunea de radiere a unei construcții din sistemul integrat de cadastru și carte funciară se poate efectua, la cererea proprietarului, fără documentație cadastrală, în baza actului administrativ specific, emis în condițiile legale. Cererea se soluționează pe flux integrat, iar inspectorul actualizează datele în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

↳ (la data 14-sep-2017 Art. 103 din capitolul IV, subcapitolul 2, secțiunea 3, subsecțiunea 2 modificat de punctul 26. din anexa 1 din Ordinul 1171/2017)

SUBSECȚIUNEA 3: 4.2.3.3 Documentația cadastrală de modificare a limitei/limitelor imobilului

Art. 104

(1) Documentația cadastrală de modificare a limitei/limitelor imobilului conține:

- a) borderou;
- b) dovada achitării tarifului;
- c) cererea de recepție/cererea de recepție și înscriere;
- d) declarațiile pe proprie răspundere cu privire la identificarea imobilelor măsurate;
- e) copile actelor de identitate, în cazul proprietarilor persoane fizice sau certificatul constatator, în cazul persoanelor juridice;
- f) copile extraselor de carte funciară pentru informare;
- g) declarația autentică de voință între părți sau hotărârea judecătorească definitivă;
- h) inventarul de coordonate al punctelor de stație și al punctelor radlate;
- i) calculul analitic al suprafețelor;
- j) memoriul tehnic;
- k) copile planurilor de amplasament și delimitare ale imobilelor care sunt supuse modificării limitelor;
- l) planurile de amplasament și delimitare ale imobilelor, întocmite pentru fiecare imobil a cărui limită se modifică;

↳ (la data 01-ian-2016 Art. 104, alin. (1), litera M. din capitolul IV, subcapitolul 2, secțiunea 3, subsecțiunea 3 abrogat de punctul 66. din anexa 1 din Ordinul 1340/2015)

↳ (la data 14-sep-2017 Art. 104, alin. (1), litera N. din capitolul IV, subcapitolul 2, secțiunea 3, subsecțiunea 3 abrogat de punctul 27. din anexa 1 din Ordinul 1171/2017)

(2) Operațiunea cadastrală de modificare a limitei de proprietate se efectuează dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) există două sau mai multe imobile învecinate înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară;
- b) imobilele în cauză au cel puțin o latură comună;
- c) operațiunea nu presupune un transfer al dreptului de proprietate și se vor respecta prevederile legale cu privire la diferențele de suprafețe.

↳ (la data 01-ian-2016 Art. 104, alin. (2), litera C. din capitolul IV, subcapitolul 2, secțiunea 3, subsecțiunea 3 modificat de punctul 67 din anexa 1 din Ordinul 1340/2015)



Judecătoria CORABIA » Jurisprudenta: Proprietar al unei constructii situata pe terenul dobandit intre timp de o alta persoana. Actiune in justitie al proprietarului terenului, intemeiata pe dreptul de accesiune imobiliara artificiala, prin care sa se constate ca este si proprietarul con...

Titlu Proprietar al unei constructii situata pe terenul dobandit intre timp de o alta persoana. Actiune in justitie al proprietarului terenului, intemeiata pe dreptul de accesiune imobiliara artificiala, prin care sa se constate ca este si proprietarul con...

Tip speta Sentință civilă

Numar speta 699

Data speta 21.09.2006

Domeniu asociat Acțiuni (în): anulare, posesorie, regres, pauliană etc.

Continut speta Proprietar al unei constructii situata pe terenul dobandit intre timp de o alta persoana. Actiune in justitie al proprietarului terenului, intemeiata pe dreptul de accesiune imobiliara artificiala, prin care sa se constate ca este si proprietarul constructiei. Netemeinicie.

Prin cererea inregistrata la nr. 2041/16.09.2005, reclamantul G. G. a solicitat, in contradictoriu cu paratii V.D. si V.F. sa se constate, in temeiul dreptului de accesiune imobiliara artificiala, ca este proprietarul unei constructii cu destinatie de spatiu comercial amplasat pe un teren proprietatea sa, situat in orasul C. Prin aceeași cerere a solicitat ca paratii sa fie obligati sa-si ridice si bunurile mobile ramase dupa evacuarea acestora din domiciliul lor si care se afla in custodia unei societati comerciale. In esenta, in motivarea cererii de chemare in judecata, reclamantul a pretins ca, in baza unui act de arjudecare, ca urmare a executării silite a paratilor, a devenit proprietarul imobilelor constructii si al terenului aferent care au aparținut acestora, situate in orasul C.

Pe teren in sa, a mai sustinut reclamantul, mai exista amplasata o constructie cu destinatie de spatiu comercial, amplasata pe terenul sau, constructie care, in temeiul accesiunii imobiliare artificiale, ii revine de drept in temeiul art. 493 si 494 Cod civil.

Prin sentinta civila nr. 920/18.11.2005 a Judecatoriei Corabia, actiunea reclamantului a fost respinsa ca neintemeiata, cu motivarea ca paratii sunt constructori de buna credinta, iar in cauza, nu-si gasesc aplicarea dispozitiile art.493 Cod civil.

Impotriva acestei sentinte a declarat recurs reclamantul G.G., care a criticat solutia instantei de fond pentru nelegalitate si netemeinicie.

A reiterat, in motivarea recursului, in principal aceleasi aspecte din cererea de chemare in judecata initiala.

Tribunalul Olt, prin decizia civila nr. 552/29.04.2006 a admis recursul formulat de reclamant, a casat hotararea primei instante a trimis cauza spre rejudecare.

S-a retinut in decizia de casare ca prima instanta nu a judecat fondul procesului si a solutionat cauza in baza unui alt temel juridic decat cel invocat de reclamant, fara sa-l puna, in prealabil, in dezbaterile partilor.

Totodata, a fost subliniata necesitatea completarii probatorilor cu o expertiza tehnica de specialitate prin care sa se determine situatia terenului si a constructiei cu destinatie de spatiu comercial.

Cauza a fost reînregistrata pe rolul Judecatoriei Corabia la nr.952/08.05.2006 iar, dupa reluarea dezbaterilor, reclamantul a precizat in mod expres ca renunta la capatul de cerere privind obligarea paratilor sa-si ridice bunurile mobile din fostul lor domiciliu.

Avand a se pronunta numai cu privire la actiunea in constatare, instanta, prin sentinta civila nr. 699/21.09.2006 a respins actiunea, ca nefondata.

Pentru a pronunta aceasta solutie, instanta de fond a retinut ca paratii V.D. si V.F. au detinut pe raza orasului Corabia un imobil casa de locuit si o anexa gospodareasca amplasat pe o suprafata de teren de 280 mp teren aferent.

Pentru a putea obtine un credit bancar, necesar functionarii unei societati comerciale pe care o infiintase intre timp, paratii au contractat un credit la Banc Post SA pe care l-au garantat cu bunurile imobile, proprietatea lor.

Ulterior contractarii creditelor, in aceleasi domiciliu, paratii au edificat inca o constructie cu destinatie de spatiu comercial, care, in sa nu a facut obiectul contractului de ipoteca.

Deoarece paratii nu au rambursat creditul bancar, s-a trecut la executarea silite a acestora, ocazie cu care bunurile imobile proprietatea acestora, cu exceptia constructiei cu destinatie de spatiu comercial au fost vandute la licitatie publica, adjudecatur fiind reclamantul G.G.

Dupa adjudecarea bunurilor, reclamantul a procedat la evacuarea paratilor din fostul lor domiciliu, dupa care a pretins ca este si proprietarul constructiei cu destinatie spatiu comercial in temeiul dreptului de accesiune imobiliara artificiala.

Cu privire la aceste pretentii ale reclamantului, instanta a retinut ca prezumtia prev. de art.492 Cod civil, potrivit careia, orice constructii facute pe pamant sau asupra pamantului sunt socotite ca au fost facute de proprietarul terenului sau pe cheltuiala sa, pana la proba contrarie, are caracter relativ.

Aceasta prezumtie de proprietate, recunoscuta in favoarea proprietarului terenului asupra constructiei ridicata pe acel teren poate fi, deci combatuta, persoana care a construit avand posibilitatea sa faca dovada ca ea este propprietara constructiei.

In aceste conditii, paratii V.D si V.F., care au edificat constructia cu destinatie de spatiu comercial in perioada cand erau proprietarii terenului pe care este amplasat acest spatiu, nu se afla in situatia unor terti care au construit cu materialele lor pe terenul reclamantului ci, au construit pe propriul lor teren si au dobandit, cu privire la aceasta constructie un drept de proprietate.

Pentru acest motiv, in cauza nu-si gasesc aplicarea art.489 si urmatoarele Cod civil, iar admiterea cererii reclamantului ar echivala cu o deposedare nelegala a paratilor si ar lasa fara substanta dreptul de suprafata, ca un alt drept real, dezmembrament al dreptului de proprietate.

Impotriva acestei hotarari a declarat din nou recurs reclamantul G.G. care a reiterat motivele invocate anterior.

Tribunalul Olt, prin decizia civila nr. 141/25.01.2007, cu o opinie separata a respins recursul ca nefondata. S-a retinut in decizie ca reclamantul a cunoscut, in momentul in care a cumparat la licitatie publica

bunurile proprietatea paratilor ca, pe teren era edificat deja un spatiu comercial care nu a facut obiectul executarii silite iar aceasta situatie de fapt nu se incadreaza in cazurile privind accesiunea imobiliara artificiala ca mod de dobandire a dreptului de proprietate.
In opinia separata s-a sustinut ca in cauza sunt operabile disp.art.480, 482 si 488 Cod civil in sensul ca reclamantul recurent, ca proprietar al terenului, are dreptul legal sa devina, prin accesiune imobiliara, si apropietar al constructiei situata pe teren.
S-a mai sustinut ca, in cauza, institutia accesiunii, ca mod de dobandire a proprietatii, a fost ignorata si in felul acesta dreptul de proprietate al recurentului reclamat este lezat.

Sentinta definitiva

Date publicarii pe portal: 28.09.2007

Jurisprudenta

1

id_institutie

213

Institutie

Judecătoria CORABIA

Creat la 27.02.2013 22:29 de SHP Install

Ultima modificare la 27.02.2013 22:29 de SHP Install

Inchidere



CURTEA DE APPEL CONSTANȚA ▶ Jurisprudenta: Accesione imobiliara. Momentul nasterii dreptului de creanta al constructorului lucrării realizate pe terenul altuia. Limitările aduse dreptului de proprietate conform art. 494 Cod civil sunt compatibile cu exigentele art. 1 din Protocolul nr. 1 la C...

Titlu	Accesione Imobiliara. Momentul nasterii dreptului de creanta al constructorului lucrării realizate pe terenul altuia. Limitările aduse dreptului de proprietate conform art. 494 Cod civil sunt compatibile cu exigentele art. 1 din Protocolul nr. 1 la C...
Tip speta	Decizie
Numar speta	312/C/
Data speta	06.06.2007
Domeniul asociat	Construcții; Posesie
Continut speta	<p>În ipoteza reglementată de dispozițiile art. 494 Cod civil, constructorul de buna credință nu este titularul dreptului de proprietate asupra lucrării edificate pe terenul altuia, ci în urma exercitării dreptului de accesione de către proprietarul terenului el devine titularul unui drept de creanță.</p> <p>Prin aplicarea dispozițiilor art. 494 Cod civil nu se realizează o privatizare de proprietate a constructorului, legiuitorul acordând prioritate în vederea asigurării unui echilibru just între interesele proprietarului terenului și interesele proprietarului construcției, primului.</p> <p>Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Constanta sub nr. 97/2005 reclamantii B.M.A. și B.L. au solicitat instanței ca, în contradictoriu cu părțile F.A. și F.M. să constate că sunt proprietarii construcțiilor edificate pe teren, ca efect al accesionii imobiliare, cu despăgubirea celui care le-a edificat, să dispună evacuarea părților și obligarea acestora la plata cheltuielilor de judecată.</p> <p>În motivare, au arătat că au dobândit, prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3 din 07.01.2004 la BNP I.A., imobilul situat în localitatea Costinesti, strada G. nr. 167, județul Constanta, compus din suprafața de 848,35 m.p. teren din acte (823,35 m.p. din măsuratori), dreptul de proprietate fiind intabulat în cartea funciara prin încheierea nr. 144 din 15.01.2004.</p> <p>Pe terenul dobândit în proprietate exista construcții edificate fără autorizație de construire de către părți, potrivit sentinței civile nr. 562/2002 a Judecătoriei Mangalia.</p> <p>În raport de dispozițiile art. 494 Cod civil, reclamantii au arătat că, în calitate de proprietari ai terenului înțeleg să păstreze construcțiile, despăgubind constructorul cu valoarea materialelor și a manoperei încorporate în construcții, iar ca o consecință a dobândirii dreptului de proprietate și asupra construcțiilor de către reclamantii, părțile urmează să fi evacuați din imobil.</p> <p>Prin sentința civilă nr. 1458 din 16.09.2005 Judecătoria Mangalia a respins acțiunea ca nefondată, reținând următoarele:</p> <p>Prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 7250 din 20.07.1985, F.A. a dobândit de la părintii săi, F.G. și N., proprietatea unei locuințe formate din trei camere și dependințe, situate în localitatea Costinesti. Terenul aferent în suprafața de 250 m.p. a trecut în proprietatea statului conform art. 30 alin.2 și 3 din Legea nr. 59/1974.</p> <p>Conform cererii de eliberare a autorizației de înstrăinare, planului de situație și planului-anexa la autorizația nr. 1164 din 01.07.1985, vânzătorii aveau în proprietatea o suprafață de 1550 m.p. teren, însă, potrivit legislației din acea vreme, 250 m.p. reprezenta maximul de teren ce putea fi deținut de proprietarul construcțiilor.</p> <p>Prin Ordinul Prefectului Județului Constanta, nr. 40 din 25.02.1998 s-a recunoscut părții F.A. dreptul de proprietate asupra suprafeței de 1500 m.p. teren, însă, prin sentința civilă nr. 1129/1999, pronunțată de Judecătoria Mangalia, acest ordin a fost anulat.</p> <p>La data de 01.11.2000 a fost emis titlul de proprietate nr. 60832/1800 pe numele moștenitorilor lui F.G. și N., respectiv F.A., D.E., B.F. și V.R., pentru suprafața de 1300 m.p. teren, iar prin sentința civilă nr. 562/2002 s-a dispus lesirea din indiviziune asupra terenului în suprafața de 1179,47 m.p. prin atribuirea către F.A. a unui lot de 581,73 m.p., iar către celelalte moștenitoare a lotului, în suprafața de 848,38 m.p. Totodată, în dispozitivul sentinței s-a menționat că pe lotul de 848,38 m.p. se afla construcții ridicate de F.A. fără autorizație de construire.</p> <p>Prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3 din 07.01.2004 la BNP I.A., numitele D.E., V.R. și B.F. au vândut reclamantilor lotul ce le-a revenit în urma partajului, făcându-se mențiunea că pe teren exista construcțiile C1, C2, C3, C4 care aparțin lui F.A. potrivit sentinței civile nr. 562/2002.</p> <p>În raport de această situație de fapt, prima instanță a reținut că, în concepția Codului civil, accesione se produce deplin drept, pe măsura edificării construcției, fără a fi necesară vreo manifestare de voință a proprietarului terenului în acest sens, ori, în speta, nu exista identitate între proprietarul terenului de la data edificării construcțiilor și persoana care face uz de accesione.</p> <p>Chiar dacă Ordinul prefectului nr. 40 din 25.02.1998 a fost anulat, aceasta nu poate produce atingere drepturilor dobândite de părți, respectiv proprietatea asupra construcțiilor.</p> <p>Starea de indiviziune cu surorile sale, care au vândut reclamantilor, s-a născut la data emiterii titlului de proprietate nr. 60832/1800 din 01.11.2000 și nu la data decesului părinților lor.</p> <p>Prin efectul Legii nr. 18/1991, vânzătorii au dobândit dreptul de a li se reconstitui dreptul de proprietate ce aparține autorilor lor și nu dreptul de proprietate în sine, iar pe de altă parte, procedurile ce s-au finalizat cu emiterea titlului de proprietate nici nu erau aplicabile în cauză.</p> <p>Pornind de la caracterul universal al transmisunii patrimoniului pe calea moștenirii legale, întrucât vânzătoarele nu puteau invoca accesione nefiind proprietate la momentul edificării construcțiilor, nici reclamantii nu pot face acest lucru, predarea bunului vândut cuprinzând și accesoriile sale din momentul vânzării.</p> <p>Împotriva acestei hotărâri, reclamantii au declarat în termen legal apel, susținând că aceasta cuprinde considerente străine de așezarea părților și care nu se circumscriu limitelor investiției instanței.</p> <p>Prin decizia civilă nr. 39 din 22.01.2007, Tribunalul Constanta, cu opinie majoritară, a admis apelul declarat de apelantii reclamantii B.M. și B.L. și a schimbat în tot sentința apelată, în sensul admiterii acțiunii.</p> <p>S-a constatat că reclamantii sunt proprietarii construcțiilor edificate de părți pe terenul proprietatea reclamantilor, situat în localitatea Costinesti, strada G. nr. 24 (fost nr. 167), județul Constanta, ca efect al accesionii imobiliare.</p> <p>S-a dispus evacuarea părților din imobilul în litigiu și obligarea reclamantilor la plata către părți a sumei</p>

de 35.693 lei, cu titlu de despagubiri pentru constructii.

În temeiul art. 274 Cod procedura civila, au fost obligati intimatii la 8.037 lei cheltuieli de judecata catre apelanti.

Pentru a pronunta aceasta solutie, Instanta de apel a retinut, în esenta, ca în cauza sunt aplicabile dispozitiile art. 493 si 494 Cod civil, iar reclamantii, în calitate de proprietari ai terenului pe care a construit pârâtul, au optat pentru preluarea constructiilor edificate pe terenul lor si despagubirea constructorului de buna-credinta cu valoarea de circulatie a cladirilor, respectiv cu suma de 35.692,92 lei. S-a mai retinut ca pârâtul, în calitate de constructor al cladirilor, este îndreptatit sa pretinda despagubirile ce i se cuvin chiar de la proprietarul care a dobândit terenul ulterior edificarii constructiei si nu neaparat în momentul efectuării ei.

Împotriva acestei decizii, în termen legal, au declarat recurs pârâtii F.A. si M., care au criticat-o pentru nelegalitate, conform art. 304 pct. 9 si 5 Cod procedura civila, pentru urmatoarele motive:

1. În mod gresit Instanta de apel a apreciat ca, în temeiul accesunii imobiliare intimatii B.M. si B.L. si proprietarii constructiilor C1, C2, C3 si C4 situate pe terenul în suprafata de 581,73 m.p. în comuna Costinesti, judetul Constanta si care îi apartin recurentului.

Recurentul a dobândit dreptul de proprietate asupra constructiilor pe masura edificării acestora, fara a fi necesara vreo manifestare de vointa a proprietarului terenului în acest sens, la momentul construirii fiind de buna credinta.

Art.492 Cod civil stabileste prezumtia simpla de proprietate asupra constructiilor pentru titularul dreptului de proprietate asupra terenului pâna ce se dovedeste din contra, iar aceasta dovada contrara înseamna tocmai dreptul de suprafata, cum este cazul în speta.

2. Prin hotarârea data, Instanta de apel a încalcat formele de procedura prevazute sub sanctiunea nulitatii de art. 105 alin.2 Cod procedura civila, întrucât în decizia civila nr. 39 din 22.01.2007 a Tribunalului Constanta, cât si în opinia majoritara se precizeaza faptul ca termenul de recurs este de 15 zile de la comunicare.

Analizând legalitatea hotarârii recurate, în raport cu criticile recurentilor pârâti, se constata ca recursul este nefondat pentru urmatoarele considerente:

1. Art. 493 si art. 494 Cod civil reglementeaza situatiile în care poate fi rasturnata prezumtia conform careia proprietarul terenului a construit, a plantat sau a efectuat o alta lucrare pe cheltuielile sa. Daca sunt întrunite elementele de fapt care configureaza ipotezele reglementate prin dispozitiile art. 493 si 494 Cod civil, este rasturnata însa, nu numai aceasta prezumtie, ci si prezumtia de proprietar; dar, chiar daca proprietarul terenului nu mai beneficiaza de aceasta prezumtie dupa ce s-a facut dovada elementelor unei sau alteia dintre ipotezele reglementate prin aceste dispozitii legale, el poate face dovada ca si-a exercitat dreptul de accesiune, devenind astfel si proprietarul lucrului principal.

Instanta de apel a solutionat în mod judicios cererea, retinând incidenta în speta a dispozitiilor art. 494 Cod civil.

Astfel, reclamantii s-au legitimat ca proprietari ai terenului în suprafata de 848,35 m.p., situat în Costinesti, strada G. nr. 167, judetul Constanta, imobil dobândit prin actul de vânzare-cumparare autentificat sub nr. 3 din 07.01.2004 de BNP I.A., încheiat cu vânzatoarele D.E., V.G., B.F., B.L. si B.M. Terenul în litigiu a facut parte dintr-un lot de 1300 m.p. reconstituit în baza Legii nr. 18/1991, dupa defunctii F.G. si N., în beneficiul mostenitorilor D.E., B.F., F.A. si V.R., iar în urma partajului judiciar, acest lot a fost atribuit cumparatorilor (sentinta civila nr. 562/2002, pronuntata de Judecatoria Mangalia). Desi la momentul partajului lotul de 848,25 m.p. era afectat de constructii realizate de coproprietarul F.A., s-a dispus atribuirea lui catre coproprietarii vânzatori, raporturile dintre proprietarul terenului si constructorul lucrarilor urmând a fi reglementate ulterior, conform art. 494 Cod civil.

Se impune a se face distinctie între momentul nasterii dreptului de accesiune si momentul dobândirii dreptului de proprietate pur si simplu asupra lucrării de catre proprietarul terenului.

Dreptul de accesiune, ca drept protestativ, se naste pe masura încorporării materialelor în teren. Daca între momentul începerii lucrarilor de catre tertul de buna-credinta si momentul în care proprietarul terenului intervine pentru a curma continuarea lucrarilor sau momentul în care își manifesta vointa de a lua în stapanire terenul - cazul în speta - materialele au fost deja încorporate în teren, dreptul de accesiune se naste în legatura cu lucrarea, indiferent de stadiul de executie în care ea se afla.

Odata ce proprietarul terenului si-a exercitat dreptul de accesiune, cerând atât reluarea stapanirii terenului, cât si intrarea în posesie asupra lucrării, se naste dreptul de creanta pur si simplu al autorului lucrării cu privire la despagubiri.

Prin urmare, în ipoteze reglementate de dispozitiile art. 494 Cod civil, constructorul de buna credinta nu este titularul unui drept de proprietate asupra lucrării edificate pe terenul altuia, ci în urma exercitării dreptului de accesiune de catre proprietarul terenului el devine titularul unui drept de creanta.

Obligatia proprietarului fondului (terenului) corelativa dreptului de creanta al autorului lucrării se transmite odata cu dreptul de proprietate asupra terenului, astfel încât autorul lucrării își poate realiza dreptul sau de creanta împotriva proprietarului actual - în speta reclamantii, iar nu împotriva proprietarului terenului de la data executării lucrării.

Prin urmare, în conditiile în care D.E., V.R., B.F., B.L. si B.M.A. au vândut terenul proprietatea lor, dobândit în urma partajului succesoral cu pârâtii, înainte de a exercita dreptul de accesiune, adica înainte de a-si manifesta vointa în sensul preluării lucrării edificate de pârâti pe acest teren o data cu reluarea stapanirii asupra terenului s-a transmis reclamantului cumparator si dreptul de accesiune.

Ulterior, prin promovarea prezentei cereri de chemare în judecata, reclamantii cumparatori si-au exercitat dreptul de accesiune, devenind direct debitorii obligatiei corelativă dreptului de creanta al pârâtilor F.A. si M.

Se retine ca prin exercitarea dreptului de accesiune al reclamantului nu s-a produs nici o încalcare a dreptului de proprietate al pârâtilor asupra constructiilor în litigiu, cât timp raporturile dintre proprietarii terenului si autorul lucrării se afla sub incidenta dispozitiilor art. 494 Cod civil.

Legiuitorul a recunoscut posibilitatea dobândirii dreptului de proprietate privata de catre o anumita persoana prin uzucaplune sau prin posesie de buna credinta asupra bunurilor mobile, cu consecinta implicita a pierderii dreptului de proprietate de catre o alta persoana. Asemenea exceptii sunt recunoscute de legiuitor pe baza unor fapte juridice în sens restrâns si în considerarea principiului echitatii.

Astfel se explica de ce proprietarul terenului poate sa dobândeasca dreptul de proprietate asupra lucrării facute de un tert, în conditiile art. 494 Cod civil.

În mod simetric, legiuitorul a putut sa restrângă dreptul de proprietate asupra terenului, în ipoteza în care autorul lucrării este de buna-credinta, obligându-l pe primul sa preia în proprietate lucrarea, în masura în care își manifesta dorinta de a relua stapanirea terenului.

Prin urmare, nu poate fi primită critica recurentilor pârâți conform careia prin aplicarea dispozițiilor art. 494 Cod civil, instanța de apel a realizat o privare a pârâților de dreptul de proprietate asupra construcțiilor realizate pe terenul reclamantilor, legiuitorul acordând prioritate în vederea asigurării unui echilibru just între interesele proprietarului terenului și interesele proprietarului construcției, primulul. Exercițarea unui drept de către titularul său nu poate avea loc decât într-un anumit cadru, prestabilit de legiuitor, cu respectarea anumitor exigente. Dacă în raportare pe verticală, adică în raporturile cu autoritățile legiuitorului nu poate să facă nici o excepție de la principiul garanțării dreptului de proprietate privată, fără a încălca legea fundamentală, în raporturile pe orizontală, adică în raporturile de drept privat, legiuitorului îi sunt îngăduite asemenea excepții, printr-o lege organică, așa cum este cazul art. 494 Cod civil.

2. Nici cea de-a doua critică invocată de recurenții pârâți nu este fondată.

Hotărârea instanței de apel a fost pronunțată cu respectarea dispozițiilor art. 257 și 258 Cod procedura civilă, iar în condițiile în care atât opinia majoritară, cât și opinia separată au fost motivate, iar pârâții au avut posibilitatea să exercite în termenul legal calea de atac a recursului împotriva deciziei civile nr. 399/22.01.2007 a Tribunalului Constanța, nu se poate reține că aceștia au suferit o vătămare ce nu ar putea fi înlăturată decât prin anularea hotărârii pronunțate în apel.

Pentru considerențele expuse, în baza art. 312 Cod procedura civilă, se va respinge recursul pârâților ca nefondat.

Jurisprudenta

Id_Institutie

Institutie

1

36

Curtea de Apel CONSTANȚA

Creat la 27.02.2013 22:21 de SHP Install

Ultima modificare la 27.02.2013 22:21 de SHP Install

Inchidere



Tribunalul DÂMBOVIȚA - Jurisprudența: Accesiune imobiliară. Înțelesul noțiunii „accesiunea se produce de plin drept”.

Titlu	Accesiune Imobiliară. Înțelesul noțiunii „accesiunea se produce de plin drept”.
Tip speta	Decizie
Numar speta	221
Data speta	23.06.2011
Domeniu asociat	Bunuri și valori imobiliare
Continut speta	<p>Prin cererea de chemare în judecată a părții S.C. C.D. S.A. înregistrată la Judecătoria Târgoviște sub nr. 8399/315/5.10.2009, reclamantul A.A.M. a solicitat obligarea acestuia la plata contravalorii lipsei de folosință a terenului în suprafață de 3682,3 mp situat în Târgoviște, str. Constructorilor nr. 2, Județ Dâmbovița pe ultimii 3 ani începând cu luna octombrie 2006 până în mai 2009.</p> <p>În motivarea cererii s-a arătat că în baza sentinței nr.191/2006 a devenit proprietarul terenului în suprafață de 3682,3 m.p. și s-a adresat executorului judecătoresc, dar nu a putut să facă executarea deoarece terenul era ocupat în întregime de părțea, astfel că prin sentința civilă nr. 1840/2008 i-a fost admisă acțiunea și obligată părțea care folosea imobilul în totalitate, să-l lase în deplină proprietate și posesie suprafața revendicată de 350 m.p. S-a menționat că părțile au căzut de acord să încheie contractul de închiriere din 21.mai 2009 chiria lunară fiind de 4000 lei.</p> <p>În drept s-a invocat art. 998 Cod civil.</p> <p>Părțea a formulat întâmpinare și cerere reconvențională.</p> <p>A invocat excepția lipsei calității de reprezentant pentru mandatarul Z.D.M., pe considerentul că deși nu l s-a comunicat procura, părțea prezumă că aceasta este cea cu nr.1820/17.10.2003, dată de notarul Ernesto Tarragon Albella, ce are caracter general și este nulă din punct de vedere juridic.</p> <p>Pe fondul cauzei, s-a susținut că reclamantul nu putea cere despăgubiri pentru întreaga suprafață de 3682,3 m.p., în condițiile în care i s-a admis acțiunea în revendicare doar pentru 350 m.p., prin sentința civilă nr.1840/14.04.2008, și, mai mult, după acel litigiu părțile au convenit asupra locațiunii terenului de 3682 m.p. la o chirie mult peste prețul pieței(4000 lei lunar, cu reprezentarea faptului că această chirie reprezintă și contravaloarea lipsei de folosință pentru cei 350 m.p., în perioada octombrie 2006-mai 2009. S-a apreciat că suma pretinsă privește toată suprafața de 3682 m.p. și nu pe cea de 350 m.p., iar întinderea despăgubirilor nu poate fi determinată decât prin expertiză.</p> <p>Pe cale reconvențională, părțea a cerut obligarea reclamantului la plata despăgubirilor reprezentând contravaloarea construcțiilor cu caracter permanent, edificate cu bună credință pe terenul de 350 m.p., stăpânit de părțea din anul 1991 până în 2008, când s-a admis acțiunea în revendicare, sub Imperiul credinței că avea drept de folosință asupra acestuia, inițial în calitate de chirie, ulterior ca proprietar, precum și constituirea unui drept de retenție asupra construcțiilor până la achitarea despăgubirilor.</p> <p>S-a arătat în esență că părțea a dobândit construcțiile situate pe terenul de 350 m.p. în 1996 de la SCT-S.A., în urma câștigării licitației publice organizată de această entitate, dată la care reclamantului nu i se reconstituise dreptul de proprietate asupra terenului, de altfel neputându-se întrezări această posibilitate, iar în privința terenului, de la momentul în care s-a înființat, părțea a încheiat contracte succesive de închiriere cu cel pe care i-a considerat proprietari, până în 2002, când i-a cumpărat de la S.C. COST S.A., cu contractul autentificat sub nr.2217, unde se specifică faptul că edificiile sunt aferente suprafeței vândute, de 6030,40 m.p.</p> <p>Subliniind buna sa credință, părțea a invocat dispozițiile art.494 teza finală Cod civil, pentru obligarea reclamantului la plata contravalorii construcțiilor, solicitându-se totodată acordarea unui drept de retenție asupra acestora, până la achitarea despăgubirilor convenite.</p> <p>În probațiune, s-au depus înscrisuri, s-au administrat Interogatoriile propuse și s-a dispus efectuarea unei expertize tehnice pentru determinarea valorii și manoperei necesare edificării clădirilor situate pe terenul de 350 m.p., precum și pentru stabilirea sporului terenului pe care sunt amplasate edificiile.</p> <p>Prin sentința civilă nr.921/3.03.2011, s-a respins excepția inadmisibilității cererii reconvenționale, invocată de reclamantul, s-a admis cererea de chemare în judecată, astfel cum a fost precizată, s-a respins cererea reconvențională, a fost obligată părțea la plata sumei de 120.000 lei reprezentând contravaloarea lipsei de folosință a terenului în suprafață de 3682,3 m.p., situat în Târgoviște, str. Constructorilor nr. 2, Județ Dâmbovița pentru perioada octombrie 2006 - mai 2009 și la 4616 lei cheltuieli de judecată.</p> <p>Pentru a se pronunța astfel, instanța de fond a reținut că invocarea inadmisibilității ca excepție este artificială și se încearcă a se consacra o instituție distinctă, cea a inadmisibilităților în timp ce legislația și literatura juridică română acoperă cu noțiunile consacrate toate situațiile avute în vedere din practica instanțelor judecătorești, iar în codul de procedură civilă se vorbește numai de excepții de procedură și excepții de fond astfel încât prin acceptarea unei alte clasificări - inadmisibilitatea ca excepție s-ar încălca nu numai litera, dar și spiritul legii.</p> <p>Pe fondul cauzei s-a reținut că prin sentința civilă nr. 191/16.01.2006 reclamantul - părțea a devenit proprietarul suprafeței de 3682,3 mp situat în Târgoviște, str. Constructorilor nr. 2 Județ Dâmbovița, iar la fila 22 din dosar se află după contractul de locațiune autentificat sub nr.867/2009 încheiat între părți, obiectul contractului fiind terenul în suprafață de 3682 m.p., durata locațiunii fiind 1.05.2009 până la 1.05.2010, chiria convenită de părți fiind de 4000 lei lunar.</p> <p>De asemenea, s-a avut în vedere că prin sentința civilă nr. 1840/2008, a fost admisă acțiunea în revendicare formulată de reclamant părțea fiind obligată să-l lase acestuia în deplină proprietate și posesie terenul în suprafață de 350 m.p., iar din procesul verbal încheiat la data de 26.02.2007 (fila 92), reiese că terenul proprietatea reclamantului - părțea este ocupat în întregime de către părțea - reclamantă, ocupare confirmată și prin raportul de expertiză întocmit în dosarul nr. 2411/315/2007 (fila 95).</p> <p>Din coroborarea susținerilor părților cu înscrisurile depuse la dosarul cauzei, cu răspunsurile date la Interogatoriu și cu mențiunile din rapoartele de expertiză întocmite în cauză s-a apreciat că cererea formulată de reclamantul - părțea este întemeiată, în cauză dovedindu-se îndeplinirea cumulativă a condițiilor prevăzute de art. 998- 999 Cod civil, respectiv existența unui prejudiciu, a unei fapte ilicite, a unui raport de cauzalitate și existența vinovăției celui ce a cauzat prejudiciul constând în intenția</p>

neglijența sau imprudența cu care a acționat.

Cu privire la cererea reconvențională formulată de părta reclamantă, s-a subliniat că încorporarea materială a unui lucru mai puțin important într-un lucru mai important se numește accesione și potrivit art. 488 Cod civil, tot ce se unește și se încorporează cu lucrul se cuvine proprietarului lucrului. S-a argumentat că în cauza dedusă judecării, este vorba despre accesionea imobiliară artificială, respectiv cazul construcției făcută de o persoană cu materialele sale pe terenul altcuiva, că legea română consideră că lucrul principal este terenul și că proprietarul terenului devine și proprietarul construcției (art. 493-494 Cod civil), iar proprietarul terenului pe care s-au făcut lucrările devine proprietarul lor prin accesione cu obligația de a despăgubi pe constructor numai dacă proprietarul invocă accesionea imobiliară.

În considerentele hotărârii s-a evidențiat că potrivit art. 488 Cod civil, numai proprietarul terenului are posibilitatea să invoce dreptul de proprietate prin accesione asupra construcției, iar dacă nu-și valorifică acest drept și îl lasă pe constructor să folosească edificiul, proprietarul nu poate fi obligat la despăgubiri. Instanța de fond a precizat că distincția dintre constructorul de bună credință și cel de rea credință, se face numai în situația în care proprietarul terenului invocă dreptul de proprietate prin accesione asupra construcției ori reclamantul pârât nu a solicitat acest lucru.

S-a mai reținut că Instanța Supremă a decis că cel care ridică o construcție pe terenul altuia dobândește împotriva proprietarului terenului doar un drept de creață, dar în condițiile în care se manifestă dreptul proprietarului terenului de a-și valorifica dreptul său de accesione, situație neregăsită în cauza dedusă judecării.

Tot astfel, s-a menționat că în literatura juridică și practica instanțelor s-a susținut că până în momentul în care proprietarul terenului își exprimă voința de a prelua construcția ridicată, constructorul are o acțiune în constatarea calității sale de constructor, fără a se stabili întinderea drepturilor sale ce decurg din această calitate de constructor pe terenul altuia, dar instanța nu a fost investită în acest sens.

Împotriva sentinței a declarat apel pârta. Aceasta a învederat că susținerile sale din cererea reconvențională au fost în sensul că edificiile situate pe suprafața de 350 m.p. au fost dobândite la nivelul anului 1996 de către antecesorul său, SCT-S.A., în urma licitației publice organizată de această entitate, la cea dată nefiindu-i reconstituit intimatului dreptul de proprietate asupra terenului și nici nu se putea întrezări la acea vreme o asemenea posibilitate, astfel că nu poate fi pusă la îndoială buna credință a apelantei, cu atât mai mult cu cât din momentul înființării ei și până în 2002 s-au încheiat contracte succesive cu cei pe care l-a crezut titularii dreptului de proprietate, iar apoi a perfectat cu S.C. Cost S.A. contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.2217/5.07.2002, dobândind proprietatea asupra terenului de 6030,40 m.p.

S-a menționat că deși prin sentința nr.1840/14.04.2008 s-a statuat cu autoritate de lucru judecat că cel 350 m.p. pe care se află amplasate o parte din construcțiile apelantei, nu fac parte din suprafața de 6030,40 m.p. achiziționată de ea în anul 2002, ar fi trebuit să se rețină că totalitatea demersurilor întreprinse au fost animate de bună credință, în cuprinsul contractului de vânzare-cumpărare nr.2217/5.07.2002 fiind expres stipulat că pe terenul în suprafață de 6030,40 m.p. se află edificate construcțiile proprietatea apelantei.

Apelanta a subliniat că în pofida acestor rațiuni, deși a considerat că în speță este vorba despre accesionea imobiliară artificială (construcția făcută de o persoană cu materialele sale, pe terenul altcuiva), legea considerând că lucrul principal este terenul, proprietarul terenului devenind și proprietarul construcției, conform art.493-494 Cod civil, a reținut însă că proprietarul terenului pe care s-au făcut lucrările devine proprietar prin accesione, obligația despăgubirii constructorului intervenind numai dacă proprietarul invocă accesionea imobiliară.

În primul rând, se critică hotărârea de fond pe considerentul că îi lipsește motivarea, pentru că simpla citare a unor texte de lege nu poate echivala cu motivarea, or hotărârea judecătorească trebuie să cuprindă motivele de fapt și de drept ce au stat la baza formării convingerii instanței și trebuie expuse logic, cu claritate, calitate ce lipsește sentinței atacate.

Sub acest aspect, s-a precizat că motivarea instanței de fond este succintă, limitându-se la indicarea și citarea unor texte de lege, în condițiile în care complexitatea speței ar fi necesitat o analiză mai amănunțită, considerent pentru care argumentarea judecătorească nu poate fi apreciată ca fiind completă, întemeiată și convingătoare.

Pe de altă parte, s-a arătat că soluția pronunțată vine în contradicție cu opinia majoritară din doctrină, conform căreia "în concepția Codului civil român, accesionea se produce de plin drept, pe măsura ridicării construcției, fără a fi necesară vreoa manifestare de voință a proprietarului terenului în acest sens" (Corneliu Bărsan-Drept civil. Drepturile reale principale, ediția a II-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu 2007, p.313).

Se apreciază că față de buna credință existentă la momentul edificării construcției, intimatului trebuie să-i revină îndatorirea de a plăti contravaloarea construcțiilor cu caracter permanent, edificate pe terenul în suprafață de 350 m.p.

În acest context, apelanta se prevalează de dispozițiile art.494 teza finală Cod civil potrivit căreia "...dacă plantațiile, clădirile și operele au fost făcute de către o a treia persoană de bună credință, proprietarul pământului nu va putea cere ridicarea așezărilor plantațiilor clădirii și lucrări, dar va avea dreptul sau de a înapoi valoarea materialelor și prețul muncii sau de a plăti o sumă de bani egală cu cea a creșterii valorii fondului".

De asemenea, s-a susținut că în cauză este incident și dreptul de retenție recunoscut constructorului, indiferent de buna sau reaua sa credință, cu privire la construcțiile ridicate pe terenul altuia, până la achitarea despăgubirilor ce i se cuvin.

Apelanta a evidențiat că admitând cererea principală și respingând-o pe cea reconvențională, instanța de fond a trecut cu vederea și concluziile raportului de expertiză potrivit căreia valoarea construcțiilor edificate de ea s-a stabilit la suma de 239.397,72 lei, inclusiv TVA și care nu cuprinde valoarea utilajelor și a echipamentelor tehnologice, ci doar montajul acestora, neacordându-se însemnătate nici faptului că în starea inițială, terenul se ridică la valoarea de 37.338 lei, iar sporul adus acestuia prin edificarea construcțiilor este de 276.735,72 lei, în condițiile desfășurării activității actuale.

Se menționează că nu se înțelege de ce prima instanță a îngăduit administrarea acestei probe ce a presupus plata unui onorariu deloc neglijabil, în situația în care sporul de valoare nici nu a fost luat în considerare.

O altă critică se referă la încălcarea principiului disponibilității. În această privință, s-a arătat că în condițiile în care judecătorul fondului a concluzionat că proprietarul construcției își poate valorifica dreptul de creață împotriva proprietarului terenului pe calea unei acțiuni în realizare și numai de la data când

proprietarul terenului își exprimă voința de a prelua construcția ridicată, iar pe de altă parte a reținut că până în momentul în care proprietarul terenului își exprimă voința de a prelua construcția ridicată, constructorul are o acțiune în constatare a calității sale de constructor fără a se stabili întinderea drepturilor ce decurg din această calitate de constructor pe terenul altuia, nu numai că vine în contradicție cu opinia majoritară formulată în literatura de specialitate, dar încalcă și principiul disponibilității, realizând o „plus petita”, prin aducerea în discuție a unor aspecte cu care nu a fost investit și ce nu au făcut obiectul dezbaterilor.

Se solicită admiterea apelului și modificarea sentinței, în sensul respingerii cererii introductive și admiterii cererii reconvenționale.

În drept se invocă art.282 alin.1, 287 Cod procedură civilă și art.494 teza finală Cod civil.

Intimatul a formulat întâmpinare în sensul respingerii apelului ca nefondat.

S-a susținut că în contextul în care reclamantul a făcut dovada temeiniciei acțiunii sale, respectiv îndeplinirea condițiilor prevăzute de art.998-999 Cod civil, apelanta nici nu a criticat admiterea cererii principale, ci doar respingerea cererii reconvenționale, soluția instanței de fond fiind însă legală și temeinică.

S-a evidențiat că de la data edificării construcțiilor și până când proprietarul fondului solicită dreptul său de accesiune asupra construcției, constructorul exercită doar posesia ca stare de fapt, care nu este un drept real și până când nu se invocă accesiunea, constructorul nu are calea unei acțiuni în realizarea dreptului său de a cere obligarea proprietarului fondului la plata despăgubirilor și la instituirea unui drept de retenție.

Intimatul apreciază că raționamentul apelantei se bazează pe o confuzie atunci când spune că accesiunea operează de plin drept - confuzie între nașterea dreptului de proprietate asupra construcției pe de o parte și exercitarea acestuia drept, pe de altă parte, întrucât numai aceasta din urmă este condiționată de exprimarea voinței proprietarului terenului de a invoca accesiunea și numai în acest moment devine exigibil dreptul de creanță al constructorului pentru că în acest moment se naște între cei doi un raport obligațional, constructorul devenind creditorul obligației de despăgubire.

Se susține că și a doua critică este neîntemeiată, deoarece instanța de fond a motivat respingerea cererii reconvenționale, expunând opinia impusă în literatura juridică și care s-a consacrat în practica judiciară.

Se solicită respingerea apelului și menținerea sentinței de fond, cu cheltuieli de judecată.

Examinând hotărârea atacată prin prisma probelor administrate, a criticilor formulate și a dispozițiilor legale aplicabile în materie, tribunalul apreciază apelul ca nefondat.

După cum bine a sesizat intimatul, prin motivele de apel nu s-au adus critici cu privire la admiterea cererii principale ci doar în privința cererii reconvenționale, cu toate că în concluzie s-a cerut respingerea cererii principale și admiterea celei cu caracter reconvențional.

În esență, două sunt criticile aduse hotărârii de fond, respectiv nemotivarea și încălcarea principiului disponibilității.

Niciuna dintre acestea nu se verifică în cauza dedusă judecătii.

Tribunalul reține că în pagina a treia a sentinței sunt cuprinse argumentele pentru care s-a admis cererea de chemare în judecată, iar în pagina a patra sunt arătate considerentele pentru care s-a respins cererea reconvențională.

Motivarea soluției este clară, cuprinde argumente de fapt și de drept, este logică și se circumscrie strict obiectului judecătii.

Se mai are în vedere că speța nu prezintă un grad deosebit de complexitate, câtă vreme problema dedusă judecătii privește doar obligarea apelantei la plata contravalorii lipsei de folosință a terenului, proprietatea intimatului, pe o durată determinată de timp și, în mod corelativ obligarea proprietarului terenului de a plăti contravaloarea construcțiilor edificate de apelantă cu bună credință și instituirea unui drept de retenție.

Dacă întâmpinarea și cererea reconvențională formulate la judecata fondului sunt detaliate pe 6 pagini (filele 19-21), nu înseamnă că și hotărârea ce se pronunță trebuie să aibă o întindere considerabilă, atâta vreme cât prin maniera de argumentare a acestora, prin propoziții simple și concise, s-au antamat acele elemente determinante ale situației de fapt și ale problemelor de drept incidente, de care depinde soluționarea litigiului.

Relativ la împrejurarea potrivit căreia hotărârea fondului ar contraveni opiniei majoritare din doctrină, sub aspectul operării accesiunii imobiliare, tribunalul apreciază că rezolvarea dată de instanța de fond nu contrazice punctul de vedere majoritar, ci, așa cum bine a subliniat intimatul, apelanta se află în confuzie cu privire la două aspecte esențiale ale acestui mod de dobândire a proprietății.

Astfel, ideea potrivit căreia „în concepția Codului civil român, accesiunea se produce de plin drept, pe măsura ridicării construcției, fără a fi necesară vreo manifestare de voință a proprietarului terenului în acest sens” nu poate fi interpretată decât ca referindu-se la aspectul exterior al celor două imobile, în sensul că edificiul ca imobil secundar este încorporat terenului ca bun principal. Altfel spus această situație relevă consecința dedusă din aspectul material, exterior al bunurilor, în sensul că din punct de vedere juridic, proprietatul terenului devine și al proprietarului construcției ridicate de un terț pe terenul altcuiva. Însă exercitarea de către proprietarul terenului a dreptului de a reține construcția cu îndatorirea sa de a despăgubi pe constructor, este al doilea aspect ce a fost soluționat de prima instanță în mod corespunzător, adică desocotirea patrimonială între proprietarul lucrului principal și cel al lucrului mai puțin important.

Distincția menționată derivă din modul în care poate fi privit un drept, respectiv ca ceva abstract, ca o facultate a titularului său, de a pretinde ceva de la un subiect determinat sau de la toți cei de-al treilea, sau în mod concret, ca pe un drept exercitat efectiv, care procură folosirea patrimoniale concrete.

Atâta vreme cât proprietarul terenului îngăduie proprietarului construcției folosința edificiului, acesta din urmă nu poate pretinde ca cel dintâi să-l despăgubească în condițiile art.494 teza finală Cod civil. Numai din momentul în care s-ar împiedica dreptul de folosință, aceasta ar echivala implicit cu manifestarea de voință a proprietarului terenului de a-și exercita dreptul de accesiune imobiliară.

În sensul acesta care a fost reținut și de prima instanță se interpretează prevederile invocate de apelantă, corespunzător cărora, în cazul edificiilor realizate cu bună-credință, „proprietarul pământului nu va putea cere ridicarea sus-ziselor plantații, clădiri și lucrări, dar va avea dreptul său de a înapoia valoarea materialelor și prețul muncii, sau de a plăti o sumă de bani egală cu aceea a creșterii valorii fondului”. Acest drept al proprietarului terenului trebuie să fie precedat de o manifestare de voință neechivocă din partea sa, de a prelua efectiv atribuțiile folosinței și culegerii fructelor edificiului.

Esențial este și faptul că pe parcursul derulării litigiului, a fost în ființă contractul de locațiune intervenit între părțile litigante, încheiat pentru perioada 1.05.2009-1.05.2010 (fila 22 dosar fond), având ca obiect

terenul de 3682 m.p., proprietatea intimatului, în schimbul chiriei de 4000 lei lunar, împrejurare în care apelanta nu se poate prevala de obligarea intimatului la plata contravalorii edificului, însăși fapta sa temporizând dreptul intimatului de a valorifica dreptul de accesiune și, în mod corelativ, obligația acestuia de a plăti contravaloarea construcțiilor. Potrivit acestui contract, după expirarea duratei lui, poate fi reînnoit cu acordul expres al părților, prin act adițional. Pârâta nu a pretins că ar fi fost împiedicată să utilizeze terenul, dimpotrivă, reclamantul a susținut că în realitate, potrivit planșelor foto, pârâta utilizează nu doar suprafața pentru care s-a admis acțiunea în revendicare, de 350 m.p., corespunzător sentinței civile nr.1840/2008 a Judecătoriei Târgoviște, ci întreaga arie de 3682,30 m.p. De altfel, această constatare a ocupării întregului teren a fost făcută și de către executorul judecătoresc Stănescu Mihai, prin procesul verbal din 26.02.2007, întocmit în dosarul nr.3/2007(fila 92 dosar fond).

Se mai are în vedere că nu se verifică în cauză încălcarea principiului disponibilității, deoarece instanța de fond s-a pronunțat numai asupra a ceea ce s-a cerut, respectiv asupra celor două cereri, principala și reconvențională. Argumentația utilizată în susținerea soluției nu poate fi apreciată ca depășind limitele investiției, pentru că ține de logica instanței și de modul concret în care înțelege să răspundă solicitărilor părților.

Față de cele ce preced, tribunalul concluzionează că sentința primei instanțe este corespunzătoare probelor dosarului și este susținută de textele de lege avute în vedere, iar faptul că s-a administrat proba cu expertiză, fără ca în final să se ajungă la soluția obligării reclamantului la contravaloarea construcțiilor, nu este imputabilă magistratului, de vreme ce nimeni nu poate pretinde că ar putea cunoaște soluția ce urmează a se pronunța, înaintea administrării tuturor probelor considerate ca fiind pertinente și concludente, o imagine de ansamblu asupra problemelor ce urmează a fi dezlegate, neputându-se forma decât după administrarea unui probatoriu complex.

Față de cele ce preced, în temeiul art.296 Cod procedură civilă, se va respinge apelul și se va păstra sentința atacată.

Văzând și dispozițiile art.274 Cod procedură civilă, ca parte căzută în pretenții, apelanta va fi obligată la plata cheltuielilor de judecată.

Jurisprudenta	1
Id_Institutie	120
Institutie	Tribunalul DĂMBOVIȚA

Creat la 27.02.2013 22:28 de SHP Install
 Ultima modificare la 27.02.2013 22:28 de SHP Install

Inchidere



CURTEA DE APPEL CONSTANȚA ▶ Jurisprudența: Construcție edificată cu încălcarea autorizației de construire. Refuzul OCPI de intabulare a dreptului de proprietate asupra construcției neautorizate. Acțiune în constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin accesiune imobiliară artificială.

Titlu
 Tip speta
 Numar speta
 Data speta
 Domeniul asociat
 Continut speta

Construcție edificată cu încălcarea autorizației de construire. Refuzul OCPI de intabulare a dreptului de proprietate asupra construcției neautorizate. Acțiune în constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin accesiune imobiliară artificială.

Decizie

51/C

27.04.2016

Construcții

Raportul de drept civil ce își are izvorul în dispozițiile art. 482 - 492 Cod civil (1864) și vizează, în speță situația proprietarului care edifică pe terenul său și cu materiale proprietate personală o construcție nu poate fi echivalat raportului de drept administrativ ce își are izvorul în Legea 50/1991; existența sau inexistența autorizației de construire vizează un raport de drept administrativ, cu reglementări și consecințe speciale, fără a se aduce atingere raportului de drept civil ce se naște în temeiul accesiunii imobiliare între proprietarul terenului și constructorul lucrării.

Textul art. 482 Cod civil (1864) care consacra ideea de accesiune în cel mai larg sens al ei, incluzând atât accesunea prin producere, cât și accesunea prin unire sau încorporare a fost interpretat ca temei al unei prezumții de proprietate decurgând din relația de la accesoriu la principal care este stabilită între două lucruri.

Nerespectarea autorizației de construire dă dreptul autorității care este prevăzută de lege cu atribuții în supravegherea respectării regimului și siguranței în construcții să solicite desființarea construcțiilor realizate nelegal (art. 22 din Legea nr.50/1991) sau intrarea proprietarului construcției în legalitate, prin obținerea avizelor și autorizațiilor legale, cum este cazul în speță.

Proprietarul construcției nu are un drept de opțiune între procedura de obținere a autorizației legale conform Legii nr.50/1991 și acțiunea în constatarea dobândirii dreptului de proprietate asupra construcției pe calea accesiunii imobiliare artificiale, acest mod de dobândire a dreptului de proprietate reglementat de Codul Civil nefiind conceput ca un mijloc de eludare a Legii nr.50/1991, care reglementează regimul și siguranța în construcții.

Legea nr. 50/1991
 Art. 492 - 494 Cod civil (1864)
 Legea nr. 7/1996

Prin cererea înregistrată pe rolul Județului Mangalia sub nr. 2144/254/2015 reclamantul [...] și [...] au solicitat instanței, că în contradicție cu pârâțul Municipiului Mangalia, prin Primer să constate că au devenit proprietarii lucrărilor de construcții, respectiv locuință D+P+1E+M, prin efectul accesiunii imobiliare artificiale.

În motivarea în fapt a cererii, au arătat că prin contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. [...] /3.04.1996 au cumpărat imobilul situat în municipiul Mangalia, [...], jud. Constanța, compus din teren în suprafață de 261,50 mp, pe care se afla o construcție cu destinația de garaj în suprafață de 27,47 mp, însă din măsurători a rezultat suprafața de 338,64 mp.

Au arătat că în anul 2005 au solicitat Primăriei municipiului Mangalia emiterea unui certificat de urbanism, în vederea întocmirii documentației tehnice pentru construirea unei locuințe P+1, fiind emis în acest sens certificatul de urbanism nr. .../26.07.2005, iar ulterior a fost emisă și autorizația de construire nr. .../20.03.2006.

În continuare, reclamantul au arătat că nu au mai fost respectate prevederile proiectului în baza căruia a fost emisă autorizația de construire, realizându-se o construcție compusă din demisol+parter+1 etaj+mansardă, fără respectarea legislației în domeniu în vigoare la acea dată. În urma unui control efectuat la data de 30.01.2009, reclamantul au fost sancționați contravențional cu suma de 1.000 lei, dispunându-se, totodată, intrarea în legalitate în termen de 6 luni.

Astfel, în vederea intrării în legalitate cu mansardarea construcției și modificarea proiectului cu demisol conform procesului verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. [...] /22, reclamantul au solicitat Primăriei Mangalia la data de 09.03.2009 emiterea unui nou certificat de urbanism pentru obținerea avizelor necesare în vederea modificării proiectului tehnic, însă prin adresa nr. 49200/18.03.2009 li s-a comunicat că nu se poate elibera un nou certificat de urbanism, deoarece construcția realizată nu corespunde cu documentația ce a stat la baza emiterii autorizației de construire nr. [...] /20.03.2006, iar durata de execuție a lucrărilor a expirat.

În această situație, reclamantul au apreciat că singura modalitate prin care poate fi rezolvată situația, prin dobândirea „de jure” a proprietății asupra construcției în litigiu, o constituie invocarea accesiunii imobiliare artificiale.

Întrucât momentul epulzării faptului juridic al edificării construcțiilor neautorizate a avut loc înainte de intrarea în vigoare a Legii nr.287/2009, sunt aplicabile textele din vechiul cod civil, respectiv art.482, 489 și 492 C.civ.

În susținerea cererii, au atașat următoarele înscrisuri: contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. [...] /3.04.1996, plan de situație, plan de amplasament și delimitare a bunului imobil, fișa bunului imobil, încheierea OCPI Constanța nr. [...] /20.07.2007 și extrase de carte funciară pentru informare din 23.07.2007 și din 23.06.2015, certificat de urbanism nr. [...] /26.07.2005, autorizația de construire nr. [...] /20.03.2006, proces verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. [...] /22/30.01.2009, chitanță de plată a amenzii contravenționale de 1.000 lei, adresa Primăriei municipiului Mangalia nr.49200/18.03.2009, certificat de atestare fiscală pentru persoane fizice.

Prin întâmpinare, pârâțul Municipiului Mangalia a invocat excepția lipsei calității de reprezentant a avocatului care a semnat cererea de chemare în judecată în numele reclamantilor și excepția lipsei calității procesuale pasive. În motivarea acestuia din urmă, pârâțul a arătat că obiectul cererii de față îl reprezintă constatarea dreptului de proprietate asupra unei construcții edificate pe un teren proprietate privată și nu există niciun considerent în materie civilă care să fundamenteze chemarea în judecată a unității administrativ-teritoriale pe raza căreia se află situat imobilul. Disp. art.492 C.civ. 1864 Institute în

favorează proprietarul terenului o prezumție relativă de proprietate asupra construcțiilor edificate pe teren, prezumție ce poate fi însă combătută, în sensul dovedirii, prin orice mijloc de probă, de către un tert, a faptului că el este proprietarul construcțiilor edificate, iar nu proprietarul terenului. Or, Municipiul Mangalia nu are cum să dovedească contrariul, respectiv că acea construcție ar fi proprietatea sa, în baza rațiunii care justifică aprederea regimului juridic al terenului (respectiv, cel de proprietate privată a unei persoane particulare și nu domeniul public și/sau privat al municipiului). Dacă se va trece peste aceste excepții, pârâțul a solicitat respingerea cererii ca nefondată. A susținut că reclamații aveau posibilitatea să fructifice instituția modificării temei de proiectare (în temeiul disp. art. 7 alin. 15 din Legea nr. 50/1991 și cu aplicarea art. 66 din Normele metodologice din anul 2009), astfel cum este aceasta definită în anexa nr. 2 a Legii nr. 50/1991 referitoare la „definirea unor termeni de specialitate utilizați în cuprinsul legii”, însă au preferat să continue construirea în mod abuziv, cu înfrângerea legislației specifice în domeniu. Prin faptul că au acționat cu rea-credință, au ajuns în situația de a nu-și putea înscrie în cartea funciară construcția, nedeținând un act în sensul art. 24 alin. 3 din Legea nr. 7/1996. Prin sentința civilă nr. 3143/25.11.2015, Tribunalul Constanța a respins ca nefondată excepția lipsei calității de reprezentant a apărătorului reclamațiilor. S-a admis ca fondată excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâțului Municipiul Mangalia prin Primar și s-a respins acțiunea reclamantului ca fiind formulată împotriva unei persoane fără calitate procesuală pasivă.

A reținut Tribunalul Constanța că în cadrul acțiunii prin care se cere a se constata dobândirea dreptului de proprietate ca efect al succesiunii imobiliare artificiale nu poate avea legitimitate procesuală pasivă decât proprietarul, respectiv fostul proprietar al terenului, iar nu persoana care nu are niciun raport cu acesta și nici nu pretinde vreun drept asupra terenului acesta și nici nu pretinde vreun drept asupra terenului. Constatarea dreptului de proprietate al reclamantului nu poate avea consecințe pe planul raporturilor de natură administrativă legate de obținerea unei autorizații pentru efectuarea lucrărilor de construire, pentru a se justifica în acest fel chemarea în judecată a pârâțului, iar împrejurarea conform căreia reclamații au fost sancționați pentru realizarea unei construcții fără autorizații legale, cu încălcarea legilor în materie, nu conferă calitate procesuală pasivă autorităților administrației publice în acțiunea ce are ca obiect succesiunea imobiliară artificială, nefiind contestată împrejurarea că reclamații au edificat o construcție fără autorizație pe terenul proprietatea lor.

Împotriva acestei sentințe, în termen legal au declarat apel reclamații [...] și [...] care au criticat-o pentru nelegalitate și netemeinicie sub următoarele aspecte.

1. Sub aspectul calității procesuale pasive a intimatului pârât Municipiul Mangalia prin Primar, prima instanță trebuia să aibă în vedere faptul că dobândirea dreptului de proprietate prin accesiune imobiliară artificială implică pe de o parte îndeplinirea anumitor condiții impuse de art. 492 sau art. 494 Codul Civil, iar pe de altă parte existența unor impedimente legale în acest sens. Prin urmare, calitate procesuală pasivă într-o acțiune în constatarea dreptului de proprietate pe calea accesiei imobiliare artificiale au atât cei care pot invoca în favoarea lor, prezumția instituită de art. 492 din Codul de Procedură Civilă (autorul reclamant, fost proprietar al terenului), dar și cei care, prin invocarea unor impedimente legale sau de altă natură, pot împiedica constatarea dobândirii dreptului de proprietate de către cel care formulează cererea în acest sens. Pârâțul Municipiul Mangalia prin Primar se încadrează în această ultimă categorie, în calitatea de autoritate publică, atât ca deținător al patrimoniului imobiliar la nivelul unității administrativ teritoriale, potrivit prevederilor art. 4 din Legea 213-1998 și art. 21 din Legea 215-2001, cât și ca autoritate investită cu atribuții în domeniul autorizării construcțiilor conform art. 4 din Legea nr. 50-1991 republicată.

Această calitate, susțin apelanții, este suficientă pentru a justifica legitimarea procesuală pasivă a intimatului pârât și în ipoteza în care acesta nu invoca niciun drept asupra terenului sau construcției, întrucât neîndeplinirea cerințelor legale de autorizare este suficientă pentru a realiza calea necontencioasă a dobândirii dreptului de proprietate prin valorificarea faptului construirii. Astfel, reclamații apelanți urmăresc recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcției, respectiv punerea în acord a situației de fapt cu cea de drept, or, valorificarea acestui fapt generator de efecte juridice nu se poate realiza pe calea recunoașterii necontencioase stabilite de art. 17, întrucât există un impediment legal și anume art. 37 alin 5 din Legea nr. 50/1991, republicată potrivit căreia: „construcțiile executate fără autorizație de construire nu pot fi întabulate în cartea funciară”. Apreciază apelanții că neavând deschisă procedura grațioasă, reclamațiilor apelanți trebuie să li se asigure posibilitatea recunoașterii dreptului lor prin intermediul Justiției, iar această hotărâre trebuie să fie opozabilă intimațiilor pârâți, în considerarea calității menționate.

2. Hotărârea este în egală măsură criticabilă și raportat la faptul că acțiunea dedusă judecătii reprezintă o acțiune în constatare - interogatorie, prin care reclamații au acționat în judecată Municipiul Mangalia prin Primar, pentru că acesta este singurul care ar putea contesta vreun drept de proprietate asupra construcției, în condițiile în care reclamații în calitate de proprietari ai terenului sunt prezumați proprietari, în temeiul art. 492 Cod civil.

Aspectele de ordin formal legate de inexistența autorizației de construire sau de respectarea acesteia, nu pot obstrucționa sau limita dreptul de proprietate al reclamantilor, după cum constatarea dreptului de proprietate al lor nu poate avea consecințe pe planul raporturilor de natură administrativă legate de inexistența autorizației, pentru a se putea afirma că aceștia au tins pe calea acțiunii de față, să eludeze prevederile art. 1 sau art. 37 alin. 5 din Legea nr. 50/1990.

Dimpotrivă, legitimarea calității de proprietar al construcțiilor de pe teren, a proprietarului unui teren, ar putea, în general apreciind, să antreneze în lipsa autorizației și cu respectarea dispozițiilor legale, răspunderea contravențională a acestuia pentru lipsa autorizației de construcție. Se apreciază că justificarea calității procesuale pasive a intimatului parat Municipiul Mangalia prin Primar, trebuie realizată și prin raportare la dispozițiile Legii nr. 215/2001. Ca atare, aspectul nedovedirii în cauză, a dreptului de proprietate al paratei intimat, asupra materialelor folosite la construcția edificată pe terenul reclamațiilor apelanți, sau asupra terenului acestora, nu este de natură singular, să infirme calitatea procesuală pasivă a paratei.

De asemenea, instanța de fond ar fi trebuit să țină cont și de interesul reclamațiilor de a face opozabil dreptul lor de proprietate, municipiului Mangalia prin primar, atât în temeiul Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală, cât și în considerarea atribuțiilor sale în materie fiscală și de evidență a proprietății imobiliare.

Un alt motiv reținut de către instanța de fond în considerentele sentinței civile apelate și avut în vedere la admiterea excepției consta în faptul că existența autorizației de construire este una impusă de lege iar

autoritatea administrativă este îndreptățită să solicite desființarea construcțiilor realizate nelegal. Acest aspect nu poate fi primit așa cum s-a arătat, reclamații apelanți au făcut demersurile necesare în vederea intrării în legalitate în conformitate cu prevederile Legii 50/1991, însă autoritatea locală, deși a uzat de procedura contravențională sancționând nelegalitatea realizării construcțiilor prin procesul verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. [...] /22, și punând în vedere acestora să intre în legalitate în termen de 6 luni, ulterior prin adresa nr. 49200 din 18.03.2009, a refuzat emiterea certificatului de urbanism solicitat pentru obținerea avizelor necesare intrării în legalitate motivând faptul că, construcția realizată nu corespunde cu documentația ce a stat la baza emiterii autorizației de construire nr. [...] din 20.03.2006 și că durata de execuție a lucrărilor a expirat, sens în care nu se poate elibera un nou certificat de urbanism.

Ori, în aceste condiții, aspectul reținut privind uzarea de procedură aferentă art. 492 ?I următoarele Cod civil pentru eludarea prevederilor art. 1 din Legea 50/1991 referitor la edificarea doar autorizată a construcțiilor, nu poate fi primită deoarece dreptul de proprietate este constituit inclusiv asupra unor bunuri care nu îndeplinesc cerințele legale subsumate regimului lor juridic.

Prin întâmpinare Municipiul Mangalia a solicitat respingerea apelului redamanților, ca nefondat. A susținut intimatul pârât că în mod judicios prima instanță a statuat că în cadrul acțiunii prin care se cere a se constata dobândirea dreptului de proprietate ca efect al accesunii imobiliare artificiale nu poate avea legitimare procesuală pasivă decât proprietarul, respectiv fostul proprietar al terenului, unitatea administrativă teritorială neavând nici un raport juridic de drept civil cu redamanții, în referire la terenul pe care s-a edificat construcția.

În ceea ce privește condițiile în care s-a edificat construcția, respectiv încălcarea autorizației de construire nr. [...] /20.03.2006 care viza o locuință P+1 Etaj s-a arătat că UAT Mangalia nu are nici un fel de atribuții în procedura de eliberare a autorizației de construire sau de sancționare a contravențiilor reglementate de Legea 50/1991, aceste atribuții revenind exclusiv primarului, autoritate nominalizată expres în legea specială privind regimul juridic și siguranța în construcții.

Arată intimata UAT Mangalia că raporturile juridice ce se nasc în cadrul aplicării Legii 50/1991 sunt raporturi administrative, ce nu conferă constructorilor care au edificat fără autorizație de construire un drept de proprietate prin accesione, în raport cu unitatea administrativă teritorială, ci impune acestora obligația de a se conforma celor dispuse prin Procesul Verbal de contravenție sub sancțiunea demolării construcțiilor neautorizate.

Reclamanții din prezenta cauză deși au plătit amenda contravențională nu au luat și măsurile dispuse pentru intrarea în legalitate conform Legii 50/1991 și art. 59-66 din Normele Metodologice de punere în aplicare a Legii 50/1991.

Analizând legalitatea hotărârii Tribunalului Constanța în raport cu criticile apelanților reclamații, Curtea constată că apelul este nefondat pentru următoarele considerente:

Reclamanții au dedus judecății, în contradictoriu cu pârâtul Municipiul Mangalia prin Primar o acțiune în constatarea dreptului de proprietate asupra construcției realizată la adresa din Mangalia, [...], pe terenul în suprafață de 261,50 mp (din măsurători 338,64 mp) proprietatea reclamanților, drept dobândit prin accesione imobiliară artificială, susținând că se află în imposibilitatea de a-și intabula această construcție, întrucât a fost realizată cu încălcarea autorizației de construire nr. [...] /20.03.2006 emisă de Primarul Municipiul Mangalia.

Conform dispozițiilor art.30 din Noul Cod de Procedură Civilă. Orice are o pretenție împotriva unei alte persoane ori urmărește soluționarea în justiție a unei alte situații juridice are dreptul să facă o cerere înaintea instanței competente."

Acțiunea civilă reprezintă ansamblul mijloacelor procesuale prin care se poate realiza protecția juridică a drepturilor subiective și a situațiilor juridice ocrotite de lege. Cele patru condiții generale de exercitare a acțiunii civile sunt afirmarea unui drept, interesul, capacitatea procesuală și calitatea procesuală.

Reclamantul fiind cel care pornește acțiunea, trebuie să justifice atât calitatea procesuală activă, cât și calitatea procesuală pasivă a persoanei pe care a chemat-o în judecată, prin indicarea obiectului cererii și a motivelor de fapt și de drept pe care se întemeiază pretenția sa.

Art. 36 din Noul cod de Procedură Civilă prevede „Calitatea procesuală rezultă din identitatea dintre părți și subiectele raportului juridic litigios, astfel cum acesta este dedus judecății. Existența sau inexistența drepturilor și obligațiilor afirmate constituie o chestiune de fond.

Din situația de fapt precum și din înscrisurile existente la dosar, rezultă că pârâtul Municipiul Mangalia nu se află într-un raport juridic de drept civil cu redamanții; Municipiul Mangalia nu a înțeles să conteste niciodată dreptul de proprietate al redamanților cu privire la terenul situat în Mangalia, [...], în suprafață de 261,50 mp (338,64 mp din măsurători) dobândit de redamanți în temeiul contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. [...] /03.04.1996 de BNP [...] și intabulat pe numele reclamanților, și nici împrejurarea că reclamanții au realizat pe propria cheltuială pe acest teren o construcție cu nerespectarea prevederilor Legii 50/1991 republicată, privitoare la regimul autorizării construcțiilor, organele abilitate prin acest act normativ, respectiv Primarul Municipiului Mangalia a dispus sancționarea contravențională a reclamanților și intrarea în legalitate, conform procedurii Legii 50/1991.

Așa cum corect a reținut Tribunalul Constanța, raportul de drept civil ce își are izvorul în dispozițiile art. 482 - 492 Cod civil (1864) și vizează în speță situația proprietarului care edifică pe terenul său și cu materiale proprietate personală o construcție nu poate fi echivalat raportului de drept administrativ ce își are izvorul în Legea 50/1991; existența sau inexistența autorizației de construire vizează un raport de drept administrativ, cu reglementări și consecințe speciale, fără a se aduce atingere raportului de drept civil ce se naște în temeiul accesunii imobiliare între proprietarul terenului și constructorul lucrării.

Textul art. 482 Cod civil (1864) care consacră ideea de accesione în cel mai larg sens al ei, incluzând atât accesionea prin producere, cât și accesionea prin unire sau încorporare a fost interpretat ca temel al unei prezumții de proprietate decurgând din relația de la accesoriu la principal care este stabilită între două lucruri.

Acest text legal are o dublă dimensiune: pe de o parte, el reglementează faptul material al accesunii și efectul dobânditor de proprietate al acestuia, pe de altă parte, el instituie o prezumție de proprietate asupra lucrului accesoriu în favoarea proprietarului lucrului principal. Sub acest ultim aspect, se pleacă de la legătura de la accesoriu la principal sau încorporării și se trage concluzia că proprietarul lucrului principal este și proprietarul lucrului accesoriu.

Astfel se întâmplă în cazul reglementat de art. 492 Cod civil.

Conform acestor dispoziții legale „Orice construcție, plantație sau lucru făcut în pământ sau asupra pământului, sunt prezumate a fi făcute de către proprietarul aceluia pământ pe cheltuiala sa și că sunt ale lui, până ce se dovedește din contra.”

Acest ultim text, prin sintagma finală „până ce se dovedește din contra” este însă și o introducere la dispozițiile art. 493 și 494 Cod civil, care reglementează situațiile în care poate fi răsturnată prezumția conform căreia proprietarul terenului a construit pe cheltuielile sale.

Dacă sunt întrunite elementele de fapt care configurează ipotezele reglementate prin dispozițiile cuprinse în art. 493 și 494 Cod civil, este răsturnată însă nu numai prezumția că lucrarea a fost efectuată pe cheltuielile proprietarului, ci și prezumția de proprietate; dar chiar dacă proprietarul terenului nu mai beneficiază de această prezumție, după ce s-a făcut dovada uneia sau a mai multora dintre ipotezele reglementate de aceste dispoziții legale (proprietarul terenului face el însuși construcții cu materiale străine - art. 493 Cod civil și ipoteza în care o persoană face asemenea lucrări cu materialele sale pe terenul altuia) el poate face dovada că și-a exercitat dreptul de accesiune, devenind astfel și proprietarul lucrării. Mai mult, aceste dispoziții pun în lumină semnificația juridică a accesiunii ca mod de dobândire a proprietății asupra lucrului accesoriu (clădirea) de către proprietarul lucrului principal (teren).

Efectul achizitiv de proprietate nu este reglementat prin dispozițiile art. 492 Cod civil, ci prin prevederile art. 493 și 494 Cod civil - respectiv în ipoteza în care proprietarul terenului face el însuși construcții, plantații sau lucrări cu materiale străine (art. 493 Cod civil) și ipoteza în care o persoană face asemenea lucrări cu materialele sale pe terenul care constituie obiectul dreptului de proprietate al altei persoane (art. 494 Codul Civil de la 1864).

În aceste ipoteze materialele sunt încorporate în teren, iar în măsura în care operează efectul achizitiv de proprietate al accesiunii, proprietarul terenului trebuie să plătească o indemnizație proprietarului materialelor sau autorului lucrării.

În speță, în mod judicios a reținut prima instanță, nu ne regăsim în nicio una dintre ipotezele reglementate de dispozițiile art. 493 și 494 Cod civil, Municipiul Mangalia, chemat în judecată de către reclamant, în cadrul acțiunii în constatarea dobândirii de către reclamant a dreptului de proprietate prin accesiune, în temeiul prezumției de proprietate reglementată de disp. art. 492 Cod civil, neînțelegând să conteste dreptul de proprietate al reclamantilor asupra terenului pe care s-a edificat construcția și nici împrejurarea că reclamantul au o construcție pe terenul situat în Mangalia, [...], dobândit de reclamant în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. [...] din 03.04.1996 autentificat de BNP [...].

Prezenta acțiune nu întrunește nici condițiile unei acțiuni în constatare cu caracter interogativ (acțiune interogatorie), definită ca acțiunea prin care titularul unui drept cheamă în judecată o persoană care ar putea eventual să îi conteste dreptul pentru a se lua act dacă aceasta recunoaște sau nu dreptul reclamantului.

Altfel spus, acțiunea în constatare provocatorie sau interogatorie reprezintă acea acțiune prin care o persoană care ridică public pretenții cu privire la dreptul unei alte persoane este invitată să își valorifice pretențiile afirmate.

Această persoană este provocată astfel să își valorifice pretențiile, respectiv să își dovedească dreptul, sub sancțiunea de a nu-l mai putea invoca, dacă nu și-l demonstrează.

Ca exemplu clasic al unei astfel de acțiuni, literatura juridică amintește acțiunea introdusă de moștenitorii legali, care vrând să intre în posesia bunurilor moștenirii, nu știu dacă păratul, care se pretinde legatar universal, își întemeiază pretențiile pe existența unui testament lăsat de defunct.

Printr-o acțiune interogatorie, moștenitorii legali pot cere ca păratul să fie obligat să exhibeze un testament. În speță, unitatea administrativ-teritorială - Municipiul Mangalia nu a ridicat pretenții cu privire la imobilul situat în Mangalia, [...], compus din teren și construcție, respectiv nu a contestat dreptul de proprietate al reclamantilor asupra acestui imobil, între părți neexistând nici un raport juridic de drept civil.

Împrejurarea potrivit cu care reclamantul, după edificarea construcției cu materialele proprii și pe propriul teren, au fost sancționați contravențional pentru nerespectarea dispozițiilor Legii nr.50/1991 republicată de către Primarul Municipiului Constanța nu conferă unității administrativ teritoriale calitate procesual pasivă în acțiunea dedusă judecății, raportul de drept administrativ interferează cu cel civil, fără a exista identitate între acestea, și fără a determina dobândirea de către Municipiul Mangalia a unei calități procesuale pasive într-o acțiune în constatarea dreptului de proprietate al reclamantilor asupra construcției realizată pe terenul proprietatea acestora.

Constatarea dreptului de proprietate al reclamantilor asupra construcției nu poate avea consecințe pe planul raporturilor de natură administrativă legate de obținerea unei autorizații pentru efectuarea lucrărilor de construire a locuinței D+P+E+M, pentru a se justifica în acest fel chemarea în judecată a păratului.

Condiția existenței autorizației de construire, și implicit respectarea acesteia, este una impusă de legea specială în materie, respectiv de art.1 din Legea nr.50/1991, republicată, și în lipsa acestei autorizații, autoritatea prevăzută de lege cu atribuții în supravegherea respectării regimului și a siguranței în construcții este îndrituită prin lege să solicite desființarea construcțiilor realizate nelegal, conform art. 32 al.(1) din Legea nr.50/1991 sau după caz, intrarea în legalitate.

Curtea Constituțională, analizând conformitatea acestor dispoziții legale cu dispozițiile Constituției României (art. 44) referitoare la garantarea dreptului de proprietate, a reținut că acestea sunt constituționale, prin demolarea unei construcții nelegal executate neaducându-se atingere dreptului de proprietate privată care trebuie exercitat în limitele stabilite prin lege (Decizia nr.159/28.02.2006).

Potrivit art. 44 din Constituție limitele și conținutul dreptului de proprietate sunt stabilite prin lege, iar al.(7) al art. (44) prevede că dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.

De asemenea, din jurisprudența CEDO rezultă că dreptul de proprietate nu este unul absolut, ci comportă unele limitări care trebuie să păstreze un echilibru între interesul general și interesul privat al cetățenilor (CEDO, Cauza Spovrong și Lemnroth contra Suediei, din 1982, C. Brumărescu contra României, 1999).

Prin urmare, unitatea administrativ-teritorială - Municipiul Mangalia nu a contestat nicodată dreptul de proprietate al reclamantilor asupra terenului intravilan situat la adresa din Mangalia, [...] și nici dreptul autorităților de a edifica o construcție pe acest teren. Acest ultim drept este însă supus unor proceduri de autorizare, prevăzute de Legea nr.50/1991, între proprietarul lucrării și autoritatea publică prevăzută de Legea nr.50/1991 cu atribuții în domeniul eliberării autorizațiilor de construire și în urmărirea respectării acestora, luând naștere raporturi juridice de drept administrativ, guvernate de norme speciale și supuse unor sancțiuni specifice dreptului administrativ, total distincte de raporturile juridice de drept civil născute din accesiunea imobiliară artificială, astfel cum e reglementat acest mod de dobândire a dreptului de proprietate de dispozițiile art. 492 și urm. Cod civil (1865).

Nerespectarea autorizației de construire de dreptul autorității care este prevăzută de lege cu atribuții în

supravegherea respectării regimului și siguranței în construcții să solicite desființarea construcțiilor realizate nelegal (art. 22 din Legea nr.50/1991) sau intrarea proprietarului construcției în legalitate, prin obținerea avizelor și autorizațiilor legale, cum este cazul în speță. Proprietarul construcției nu are un drept de opțiune între procedura de obținere a autorizației legale conform Legii nr.50/1991 și acțiunea în constatarea dobândirii dreptului de proprietate asupra construcției pe calea accesului imobiliar artificial, acest mod de dobândire a dreptului de proprietate reglementat de Codul Civil nefiind conceput ca un mijloc de eludare a Legii nr.50/1991, care reglementează regimul și siguranța în construcții.

Prin urmare, nici refuzul OCPI de întabulare a construcției realizate, fără autorizație de construire, nu este determinat de contestarea de către Municipiul Mangalia a dreptului reclamantilor, care au construit pe terenul proprietatea lor, și nici de afirmarea unei pretenții proprii asupra acestei construcții, ci s-a datorat exclusiv condutilor reclamantilor care au realizat o construcție cu nerespectarea exigențelor Legii nr.50/1991 iar după sancționarea lor cu amendă administrativă nu au înțeles să reintre în legalitate, conform art. 59 din Ordinul nr.839/2009 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991, care prevede că în situația în care construcția realizată fără autorizație de construire întrunește condițiile urbanistice de integrare în cadrul construit preexistent, autoritatea administrației publice locale competente poate proceda la emiterea unei autorizații de construire în vederea intrării în legalitate, în coroborare cu luarea măsurilor legale care se impun numai în baza conducerii unui referat de expertiză tehnică pentru cerința esențială de calitate „rezistență mecanică și stabilitate” privind starea structurilor de rezistență în stadiul fizic în care se află construcția, precum și pentru cerința esențială de calitate și securitate la incendiu” numai după emiterea Acordului de mediu, în condițiile legii. Prin urmare, redamanții au posibilitatea să urmeze procedura Legii 50/1991 pentru intrarea în legalitate cu privire la construcția realizată pe terenul proprietatea lor, acțiunea în constatarea dreptului de proprietate, prin accesune imobiliară artificială nefiind reglementată ca o opțiune a constructorului în raport cu legea specială ce reglementează autorizarea construcțiilor (Legea nr.50/1991). După intrarea în legalitate, prin obținerea tuturor autorizațiilor prevăzute de legea specială, în temeiul Procesului Verbal încheiat la terminarea lucrărilor, redamanții având posibilitatea să întabuleze această construcție, nefiind necesară o hotărâre judecătorească pronunțată în acțiune în constatarea a accesunii imobiliare artificiale.

Refuzul autorității locale cu atribuții în emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de construire în vederea intrării în legalitate poate fi cenzurat pe calea contenciosului administrativ. Numai în cadrul unei astfel de acțiuni redamanții pot dovedi că deși clădirea edificată întrunește toate condițiile legale conform Legii nr.50/1991, în ceea ce privește rezistența în construcții și condițiile urbanistice de integrare în cadrul construit preexistent, autoritatea locală cu atribuții în domeniul aplicării Legii nr.50/1991 refuză nejustificat aplicarea procedurilor legale, acest refuz neputând fi cenzurat în prezenta acțiune. Pentru considerentele expuse, în baza art. 480 Cod procedură civilă se va respinge apelul ca nefondat.

Jurisprudenta

Id_institutie

Institutie

1

36

Curtea de Apel CONSTANȚA

Creat la 30.06.2016 14:04 de monicamarin@just.ro

Ultima modificare la 30.06.2016 14:04 de monicamarin@just.ro

Închiriere



CURTEA DE APEL CONSTANȚA • Jurisprudenta: Dobândirea dreptului de proprietate prin accesiune imobiliara artificiala. Momentul dobândirii dreptului de proprietate. Dreptul chirasului la despagubiri pentru constructiile si imbunatatirile realizate pe terenul supus restituirii. Termenul genera...

Titlu	Dobândirea dreptului de proprietate prin accesiune imobiliara artificiala. Momentul dobândirii dreptului de proprietate. Dreptul chirasului la despagubiri pentru constructiile si imbunatatirile realizate pe terenul supus restituirii. Termenul genera...
Tip speta	Decizie
Numar speta	10/C
Data speta	10.01.2007
Domeniu asociat	Prescriptii; Restituiri
Continut speta	<p>Reclamantii D.N. si D.E. au chemat în judecata pe părătii H.G. si H.E., pentru ca în contradictoriu cu acestia si prin hotarâre judecatoreasca sa se dispuna obligarea acestora la plata sumei de 500.000.000 lei cu titlu de despagubiri civile, reprezentând contravaloarea lucrarilor de constructii si reparatii la imobilul casa de locuit din Târgoviste, str.C.B. nr.19.</p> <p>Părătii au formulat cerere reconventionala prin care solicita reclamantilor obligarea acestora la plata despagubirilor reprezentând imbunatatiri aduse imobilului si instituirea unui drept de retentie. Prin Sentinta civila nr.123/16.01.2004 a Judecatoriei Târgoviste - dosar civil nr.3238/2003, s-a admis exceptia prescriptiei dreptului la actiune invocata de părătii reclamanti, respingându-se aceasta ca fiind prescisa.</p> <p>S-a respins ca nedovedita cererea reconventionala.</p> <p>Pronunând aceasta hotarâre instanta de fond a retinut faptul ca, reclamantii nu au indicat perioada pentru care solicita imbunatatirile la imobilul din Târgoviste.</p> <p>În conformitate cu art.1, 3, 8 al.2 si art.16 al.5 din Decretul nr.167/1958, s-a constatat întemeiata exceptia prescriptiei dreptului la actiune. În privinta cererii reconventionale formulata de părătii Herbei, s-a retinut faptul ca este nedovedita, întrucât nu s-a demonstrat existenta unui contract pentru chirie si nici nu s-a depus vreo cerere de închiriere.</p> <p>Tribunalul Constanta prin Decizia civila nr.417/31 mai 2006 a respins ca nefondate apelurile declarate de D.N. si D.E., precum si de H.G. si H.E., considerând hotarârea instantei de fond legala si temeinica. Împotriva Deciziei civile nr.417/2006 a Tribunalului Constanta, în termen legal au declarat recurs H.G. si H.E. si D.N. si D.E.</p> <p>1. În motivele de recurs formulate de H.G. si E., recurentii expun în esenta situatia de fapt care a generat litigiul dintre parti, facând referire la diferite acte existente în dosar: factura nr.053104/08.10.2003, depozitul de martor, Sentinta civila nr.376/05 februarie 2003 a Judecatoriei Târgoviste, adresa nr.2835/2000, etc.</p> <p>S-a mai sustinut ca, în cauza de fata nu sunt aplicabile disp.art.7 - 12 din OUG nr.40/1999, cum gresit a retinut în hotarâre. Executarea contractului de închiriere a încetat la 19 octombrie 1993, când hotarârea de restituire a imobilului respectiv a ramas definitiva, deci înainte de apartia Legii nr.17/1994. Obiectul actiunii îl reprezinta pretentiile solicitate de parti, în nici un caz nu ne gasim în cadrul unei actiuni în evacuare. Gresit nu s-au ardat cheltuielile de judecata la fond.</p> <p>2. În motivele de recurs formulate de D.N. si D.E., recurentii arata ca Judecatoria Târgoviste a confundat problema temeiniciei actiunii cu problema prescriptiei dreptului la actiune. În loc sa respinga exceptia prescriptiei dreptului la actiune si sa judece cauza pe fond, s-a respins actiunea ca fiind prescisa. Motivarea deciziei Tribunalului Constanta este deficitara, mai ales ca o serie de aspecte în legatura cu situatia de fapt au fost gresit retinute de instanta de apel.</p> <p>Îmbogățirea fara just temel s-a facut de catre părătii, iar diminuarea patrimoniului nu s-a produs efectiv pentru parti.</p> <p>Tot recurentii mai pun problema interesului în formularea actiunii, în a solicita imbunatatiri, atâta timp cât profitau recurentii, întrucât ei locuiau în casa.</p> <p>Examinând criticile formulate, Curtea retine urmatoarele:</p> <p>Analizând criticile recurentilor D.N. si E., se constata ca recursul este fondat pentru urmatoarele considerente:</p> <p>Reclamantii au dedus judecatii o cerere ce avea ca obiect plata unor despagubiri civile, reprezentând contravaloarea unor lucrari de constructii si reparatii efectuate în perioada derularii raportului de locatiune, la imobilul din Târgoviste, str. C.B. nr.19, restituit prin sentinta civila nr.1296 din 02.02.1993 pronuntata de Judecatoria Târgoviste, fostilor proprietari părătii H.G. si H.E.</p> <p>Solutionarea cererii reclamantilor prin admiterea exceptiei prescriptiei dreptului la actiune este gresita. Desi, în mod traditional s-a considerat ca, proprietarul imobilului dobândește si dreptul de proprietate asupra extinderilor si imbunatatirilor aduse bunului de catre un tert, conform art.494 Cod civil, în literatura juridica s-a aratat ca trebuie sa se faca distinctie între momentul nasterii dreptului de accesiune si momentul dobândirii dreptului de proprietate pur si simplu asupra lucrarilor de catre proprietarul imobilului.</p> <p>Daca dreptul de accesiune se naste pe masura încorporarii materialelor în teren, dreptul de proprietate pur si simplu asupra lucrarilor este dobândit de proprietarul imobilului numai în momentul exercitarii dreptului de accesiune.</p> <p>Cât priveste exercitarea dreptului de accesiune, actul unilateral de vointa al proprietarului imobilului poate sa îmbrace mai multe forme, una dintre acestea fiind introducerea unei actiuni în evacuare, o notificare prin intermediul executorului judecatoresc sau o actiune în revendicare.</p> <p>În cauza, exercitarea dreptului de accesiune de catre proprietarii H.G. si E., s-a manifestat sub forma promovarii actiunii în evacuare a chirasilor D.N. si E.</p> <p>Prima actiune în evacuare promovata în anul 1994 si care a format obiectul dosarului civil nr.5210/1994 al Judecatoriei Târgoviste a fost perimata, situatia care nu a determinat întreruperea cursului prescriptiei dreptului la actiune al reclamantilor cu privire la imbunatatirile si extinderile efectuate la imobilul proprietatea părătilor, conform art.16 al.2 din Decretul nr.167/1958.</p> <p>Părătii au fost evacuati în urma promovarii unei noi actiuni, înregistrata în octombrie 2002 la Judecatoria Târgoviste, data de la care a început sa curga si termenul general de prescriptie de 3 ani.</p> <p>Actiunea reclamantilor D.N. si E. de restituire a contravalorii lucrarilor de extindere si imbunatatiri a locuintei, a fost înregistrata la 25 iunie 2003 pe rolul Judecatoriei Târgoviste, situatie în care se constata</p>

ca a fost respectat termenul de prescripție a dreptului la acțiune, admiterea excepției fiind din acest motiv nelegală.

Conform art.312 Cod pr.civilă, constatându-se că prima instanță a soluționat greșit litigiul pe excepție, fără a intra în cercetarea fondului cererii principale, se va casa decizia și sentința, cauza fiind trimisă spre rejudecare Judecătorei Constanța, instanța devenită competentă în urma admiterii cererii de stramutare a litigiului.

În ceea ce privește recursul părților H., Curtea reține că aceștia au criticat hotărârile instanțelor de fond și de apel sub aspectul respingerii ca nefondate a cererilor ce vizau contravaloarea lipsei de folosință; prejudiciul cauzat de chiriși prin neplata datoriilor către furnizorul de energie electrică, cât și a cheltuielilor de judecată efectuate în fazele procesuale anterioare.

Întrucât acest drept de creanță se află în strânsă legătură cu pretențiile reclamantilor, derivând din locațiunea aceluiși imobil și cum acțiunea principală nu a fost soluționată în fond, pentru o abordare unitară a drepturilor reciproce ale părților, se impune casarea hotărârii cu trimitere spre rejudecare Judecătorei Constanța și în ceea ce privește recursul părților H.G. și E.

În rejudecare, instanța va avea în vedere efectele hotărârii judecătorești de sistare a lucrărilor - sentința civilă nr.6971/18.11.1991 pronunțată de Judecătoria Târgoviște, cât și efectele neperfectării unui contract de închiriere cu proprietarul, față de dispozițiile art.9-11 din OUG nr.40/1999.

Jurisprudenta

Id_Institutie

Institutie

1

36

Curtea de Apel CONSTANȚA

Creat la 27.02.2013 22:21 de SHP Install

Ultima modificare la 27.02.2013 22:21 de SHP Install

Inchidere



ROMÂNIA
ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE
SECȚIA I CIVILĂ

Decizia nr. 7294

Dosar nr. 13473/63/2011

Ședința publică din 28 noiembrie 2012

Adina Nicolae	- Președinte
Cristina Luzescu	- Judecător
Iulia Cristina Tarcea	- Judecător
Cătălina Georgeta Nistor	- Magistrat asistent

S-a luat în examinare recursul declarat de pârâtul Municipiul Craiova, prin primar, împotriva deciziei civile nr. 26 din 21 februarie 2012 a Curții de Apel Craiova-Secția a II a civilă.

La apelul nominal se prezintă consilier juridic Dumitrescu Iulia, pentru recurentul-pârât Municipiul Craiova, prin primar, avocat Tițoiu Eugen, pentru intimata-reclamantă SC Valcuval COM SRL.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

Magistratul asistent face referatul cauzei și arată că cererea a fost legal timbrată, recursul a fost declarat în termen, iar motivele de recurs și întâmpinarea formulată la data de 25 octombrie 2012 de către intimata-reclamantă SC Valcuval COM SRL, prin care solicită respingerea recursului și acordarea cheltuielilor de judecată, au fost comunicate.

Înalta Curte, constatând că nu mai sunt chestiuni prealabile, acordă cuvântul în dezbaterea recursului.

Consilier juridic Dumitrescu Iulia solicită admiterea recursului în temeiul dispozițiilor art. 312 Cod procedură civilă, admiterea excepțiilor invocate, în principal casarea cu trimitere spre rejudecare, în vederea completării probatoriului, iar în subsidiar, respingerea acțiunii reclamantei, în principal, ca inadmisibilă, iar în subsidiar, ca neîntemeiată.

Solicită cheltuieli de judecată pentru toate ciclurile procesuale.

Avocat Tițoiu Eugen solicită respingerea recursului, cu cheltuieli de judecată pe cale separată.

Referitor la excepția inadmisibilității acțiunii arată că aceasta nu poate fi reținută deoarece nu se tinde la constatarea unei stări de fapt, cum eronat susține recurenta, ci a unei stări de drept, întrucât s-a solicitat instanței constatarea dreptului de proprietate asupra construcției în litigiu.

Pe de altă parte, nu există o altă acțiune în realizarea dreptului de proprietate, neputând fi promovată o acțiune în revendicare, întrucât nu sunt îndeplinite condițiile acesteia, iar nerespectarea unei autorizații de construire nu produce efecte juridice în planul legii civile, de natură să conducă la constatarea inadmisibilității acțiunii, ci poate contura doar o răspundere contravențională.

La solicitarea instanței, de a preciza de ce autorizația de construire nu ar produce efecte în planul Legii nr. 50/1991, avocat Tițoiu Eugen arată că hotărârea judecătorească nu ține loc de autorizație de construire, ci doar constată un drept de proprietate, iar autorizația de construire nu reprezintă un astfel de act.

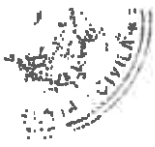
La solicitarea instanței, de a preciza de ce, raportat la susținerile din motivele de recurs, conform cărora înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate se putea realiza pe baza autorizației de construire în temeiul dispozițiilor art. 55 din Legea nr. 7/1996, nu s-a procedat în acest mod, avocat Tițoiu Eugen arată că nu se putea realiza înscrierea în cartea funciară pe baza autorizației de construire întrucât aceasta din urmă nu corespundea cu starea de fapt, respectiv, a fost eliberată pentru un anumit regim de înălțime, care nu a fost respectat.

Mai arată că, în această situație, instanța de judecată trebuia să constate dreptul de proprietate, întrucât autorizația de construire nu ține loc de act de proprietate, ci reprezintă o prezumție că titularul dreptului de proprietate asupra construcției este și proprietarul materialelor încorporate în acea construcție.

La solicitarea instanței, de a preciza dacă în acest litigiu s-au produs probe cu privire la aspectul evocat mai sus, avocat Tițoiu Eugen arată că la dosarul cauzei s-au depus toate facturile de achiziționare a materialelor respective.

La solicitarea instanței, de a preciza susținerea conform căreia autorizația de construire nu produce efecte juridice, avocat Tițoiu Eugen arată că în plan civil autorizația de construire nu produce efecte, ci doar în planul Legii nr. 50/1991, respectiv, sancționarea contravențională pentru nerespectarea ei și acțiune în instanță pentru demolarea construcției.

La solicitarea instanței, de a preciza dacă promovarea prezentei acțiuni s-a realizat pentru a evita o astfel de consecință juridică a nerespectării autorizației de construire și care este, finalmente, interesul



promovării prezentei acțiuni, avocat Tițoiu Eugen arată că interesul este de a obține un act viabil pe baza căruia să se poată realiza intabularea dreptului de proprietate asupra construcției în discuție, respectiv, obținerea unei hotărâri judecătorești de constatare a acestui drept.

Mai arată că, deși a solicitat autorității locale eliberarea unei alte autorizații de construire, i s-a răspuns că acest lucru nu este posibil, deoarece nu se încadrează în dispozițiile Legii nr. 50/1991 actuale, în sensul că nu respectă numărul de locuri de parcare.

Referitor la lipsa calității procesuale pasive a pârâtului Municipiul Craiova, arată că acesta este singura entitate ce ar putea contesta dreptul de proprietate al reclamantei asupra imobilului în litigiu, astfel încât nici această excepție nu poate fi primită.

Pe fondul cauzei, arată că niciuna din criticile formulate nu se încadrează în textele legale indicate ca teme juridic al căii de atac declarate, nefiind formulate critici cu privire la neîndeplinirea condițiilor prevăzute de art. 492 Cod civil vechi.

ÎNALTA CURTE,

Asupra cauzei de față, constată următoarele:

1. Instanța de fond

Reclamanta SC Valcuval Com SRL a chemat în judecată, printr-o acțiune formulată la 9 decembrie 2010 pe rolul Judecătoriei Craiova, pe pârâtul Municipiul Craiova prin primar pentru constatarea dreptului de proprietate asupra imobilului situat în Craiova, Str. Craiovița Nouă nr. 49.

Acțiunea a fost întemeiată pe dispozițiile art. 492 și 480 Cod civil. Judecătoria Craiova, prin sentința comercială nr. 3712 din 25 februarie 2011, și-a declinat competența de soluționare în favoarea Tribunalului Dolj, care prin sentința civilă nr. 3134 din 28 octombrie 2011 a admis acțiunea și a constatat dreptul de proprietate al reclamantei asupra construcției P + 2 + M situată în Craiova, Str. Craiovița nr. 49, imobil identificat în raportul de expertiză întocmit de expertul Vlăduț Constantin în dosar.

Tribunalul a reținut în considerentele care au condus la admiterea acțiunii următoarele:

Reclamanta a dobândit la 15 ianuarie 1998, prin contractul de vânzare - cumpărare autenticat la BNP Gheorghe Ciovică prin



încheierea nr. 181, un drept de proprietate asupra unui teren de 396 m² situat în Craiova, Str. Craiovița nr. 57 (în prezent 49).

Reclamanta a obținut o autorizație de construire pe terenul cumpărat, eliberată de Primăria municipiului Craiova (nr. 935 din 18 august 1998). Construcția nu a putut urma proiectul S + P + 1 deoarece în realitate, s-a constatat că suprafața de teren tranzacționată avea o întindere de 254 m². Ca urmare, construcția s-a realizat sub proiectul P + 2 + M.

S-a constatat dovedită calitatea de proprietar a reclamantei asupra terenului de 396 m² și faptul că pe acest teren aceasta a ridicat la începutul anului 2001 o construcție – indicată în anexa 1 din expertiză.

S-a constatat incident în cauză art. 492 Cod civil, construcția ridicată pe terenul proprietatea reclamantei, fiind prezumată că este făcută de proprietarul pământului.

2. Instanța de apel

Curtea de Apel Craiova, prin decizia civilă nr. 26 din 21 februarie 2012, a respins ca nefondat apelul declarat de pârât împotriva sentinței nr. 3134 din 28 octombrie 2011.

Criticile pârâtului apelant s-au referit la inadmisibilitatea acțiunii în constatarea dreptului de proprietate asupra construcției și, respectiv, la lipsa calității procesuale pasive a Municipiului Craiova care nu este persoană obligată în raportul juridic de drept substanțial dedus judecății și nici persoana față de care reclamanta să poată stabili existența unui drept potrivit. Au fost invocate în acest sens, dispozițiile legii speciale nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții care instituie o procedură specială pentru constatarea dreptului de proprietate asupra construcției.

Instanța de apel a constatat că prin formularea acțiunii în constatarea dreptului de proprietate, întemeiată pe dispozițiile art. 492 Cod civil, nu au fost eludate dispozițiile Legii nr. 50/1991, fiecare din norme, cele de drept comun și, respectiv, cele speciale reglementând raporturi juridice distincte, de drept civil și, respectiv, de drept administrativ.

Ca urmare, s-a apreciat că fiind vorba în cauză de raporturi juridice de natură diferită, nu se pune problema prevalenței unei reglementări în raport de cealaltă.

Nerespectarea autorizației de construire emisă de Primărie are consecințe în planul raporturilor de natură administrativă, dintre părți, și antrenează sancțiunea amenzii contravenționale și nu inadmisibilitatea acțiunii de constatarea unui drept de proprietate.

S-a constatat, de asemenea, că Municipiul Craiova este singurul subiect de drept cu personalitate juridică care poate contesta dreptul de proprietate al reclamantei asupra imobilului în cauză, deci acest pârât are calitate procesuală pasivă.

3. Recursul

Pârâtul Municipiul Craiova a declarat, în termenul legal, recurs împotriva deciziei nr. 26/2012 și a solicitat, în principal, casarea acesteia cu trimiterea cauzei la Curtea de Apel Craiova spre completarea probatoriului și, în subsidiar, respingerea acțiunii ca inadmisibilă în principal sau ca nefondată dacă se va trece peste inadmisibilitate.

În drept au fost invocate dispozițiile art. 304 pct. 7, 8 și 9 Cod procedură civilă.

Criticile formulate împotriva soluției de admitere a acțiunii au privit următoarele aspecte:

Reclamanta a solicitat Primăriei municipiului Craiova eliberarea unui certificat de urbanism pentru imobilul pe care l-a ridicat în Str. Craiovița nr. 49, Craiova, în scopul schimbării regimului de înălțime a spațiului comercial construit de la S + P + 1 (autorizat) la P + 2 + M (realizat în fapt).

Cererea a urmărit intrarea în legalitate a reclamantei pentru construcția suplimentară (un etaj și o mansardă) adăugată cu depășirea lucrării autorizate.

Recurentul a considerat soluția instanțelor nelegală sub aspectul inadmisibilității acțiunii, deoarece dreptul de accesiune, prevăzut de Codul civil, este un drept relativ care nu poate fi valorificat înaintea dreptului în realizare, drept absolut, constituit numai prin emiterea unei autorizații de construire.

S-a mai criticat împrejurarea că au fost ignorate dispozițiile Legii nr. 50/1991, lege specială care prohibă ridicarea oricărei construcții în lipsa unei autorizații, condiție absolută pentru dovedirea proprietății.

S-a criticat interpretarea făcută de instanță articolului 492 Cod civil. Textul invocat prezumă că proprietarul terenului este și proprietarul construcției, sub cele două ipoteze (fie lucrări făcute de proprietarul terenului pe terenul său, cu materialele aflate în proprietatea altei persoane, fie lucrări făcute de proprietarul materialelor pe terenul altuia).

În ambele variante se pune accentul pe buna-credință și aceasta prezumată potrivit normelor Codului civil, până la proba contrarie. Or, susține recurentul, în cauză s-a dovedit că reclamanta, cel puțin din data de 21 aprilie 2010 (când a ridicat autorizația de construire), a fost de rea-

credință pentru executarea lucrărilor cu depășirea limitelor arătate în autorizația emisă acesteia.

S-a mai susținut că reclamanta avea la îndemână acțiunea în realizarea dreptului pentru intrarea în legalitate prevăzută de Legea nr. 50/1991, cu prioritate de aplicare, ca lege specială, înaintea dispozițiilor de drept comun, vechiul Cod civil, care instituie o prezumție relativă de proprietate asupra construcției edificate cu nerespectarea autorizației de construire constatată în plan secundar prin art. 492 Cod civil.

În acest sens, au fost invocate dispozițiile art. 59 - din Ordinul nr. 839/2009 pentru Normele de aplicare a Legii nr. 50/1991 - referitoare la intrarea în legalitate a unei construcții executate fără autorizație de construire. În cadrul acestui demers, autoritatea administrației publice competente să emită autorizația de construire/desființare are obligația de a analiza modul în care construcția corespunde reglementărilor din documentațiile de urbanism aprobate pentru zona de amplasament urmând, după caz, să mențină sau să desființeze construcțiile realizate fără autorizație sau cu depășirea acesteia.

Recurenta a mai susținut că s-a ignorat caracterul obligatoriu și absolut (care nu se prescrie) al executării lucrărilor de construcție numai pe baza autorizației de construire.

Admiterea unei asemenea acțiuni - susține recurentul - este o invitație la nerespectarea condiției impuse de lege, ca orice construcție să se ridice numai pe baza unei autorizații în construcții și, respectiv, cerinței de observare a limitelor autorizației.

S-a nesocotit art. 57 din Constituție care obligă cetățenii să-și exercite drepturile și libertățile cu bună-credință, fără să încalce drepturile și libertățile celorlalți.

S-a criticat nerespectarea dispozițiilor art. 492 și 493, cum s-a arătat, precum și ale art. 494 Cod civil, acest din urmă articol făcând distincție între constructorul de bună credință și cel de rea-credință, în cauză existând probe referitoare la reaua credință explicită a reclamantei care a încălcat autorizația de construire.

S-a mai criticat nerespectarea dispozițiilor art. 1 și 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, care instituie reguli prioritare și obligatorii pentru executarea unor asemenea lucrări. În mod egal, s-a criticat nesocotirea art. 55 din Legea nr. 7/1996, legea cadastrului și a publicității imobiliare care instituie dreptul de proprietate asupra construcțiilor în baza autorizației de construire, necesară înscrierii acestuia în cartea funciară.

Recurenta a invocat jurisprudența Curții Constituționale: Decizia nr. 199 din 14 aprilie 2005 prin care s-a constatat că regimul legal al construcțiilor nu are legătură cu ocrotirea dreptului de proprietate,

neputând beneficia de protecție decât în măsura în care a fost dobândit cu: respectarea normelor legale, în caz contrar intervenind restricțiile prevăzute de art. 53 din Constituție; Decizia nr.257 din 17 iunie 2003 prin care s-a statuat că prin Legea nr.50/1991 se impune obligarea obținerii autorizației de construire al cărui scop este prevenirea consecințelor negative în cazul unor construcții necorespunzătoare; Decizia nr.144 din 25 martie 2004 prin care s-a statuat că potrivit Legii nr.50/1991 se pot realiza construcții numai cu respectarea autorizației de construire.

Recurentul a mai criticat soluțiile instanței și cât privește reținerea calității procesuale pasive a Municipiului Craiova.

S-a susținut în acest sens, că acest pârât nu are vocația concretă la imobilul construcție și nici nu poate pretinde drepturi asupra patrimoniului reclamantei, constructorul imobilului, el permițând - în limitele Legii nr. 50/1991 - obținerea fie a autorizației de construire în baza simplei cereri și a documentației tehnice, fie a certificatului de atestare a edificării construcției în vederea înscrierii în cartea funciară.

Recurentul a invocat faptul că nu i se poate conferi în mod obiectiv Municipiului Craiova o legitimare procesuală pasivă pentru că vocația acestuia este subsidiară vocației intimatului reclamante sau a unor eventuali terți care ar putea emite pretenții asupra construcției.

Calitatea procesuală pasivă nu este conferită nici de legătura dintre părți într-un raport juridic încheiat între acestea. Municipiul Craiova nu este parte în raportul juridic dedus judecății și nu se află nici în opoziție de interese față de reclamant.

O atare calitate procesuală i s-ar putea conferi pârâtului numai în cauza referitoare la o eventuală preluare a proprietății (prin expropriere, prin vacanță succesorală sau în mod abuziv).

Un ultim motiv de recurs s-a referit la respingerea neîntemeiată a cererii pârâtului de a se încuviința o expertiză topografică pentru stabilirea întinderii suprafeței construite a imobilului ridicat de reclamant.

S-a susținut că expertiza efectuată la fond nu a avut în competență delimitarea topografică a amplasării imobilului pe teren pentru a se putea observa dacă construcția a depășit sau nu terenul aflat în proprietatea reclamantului, în cauză existând o serie de planșe fotografice depuse de pârât care indică faptul că lucrarea s-a efectuat cu depășirea limitei de proprietate a terenului reclamantei prin depășirea suprafeței construite în raport de autorizația de construire, lucru afirmat și de reclamantă în ședința publică.

4. Analiza instanței de recurs

Examinând decizia atacată prin prisma motivului de recurs invocat, în temeiul criticilor arătate, se constată că recursul este întemeiat sub aspectele ce se vor arăta în continuare, împrejurare față de care s-a impus modificarea deciziei prin admiterea apelului și schimbarea în tot a sentinței nr.3134/2011 a Tribunalului Dolj, în sensul respingerii acțiunii ca neîntemeiate.

Acțiunea reclamantei, în termenii în care aceasta a fost formulată, se referă în mod expres la constatarea unui drept de proprietate care are ca temelie o construcție neautorizată prin depășirea voluntară a limitelor autorizației de construire obținută.

Reclamanta a recunoscut de altfel depășirea suprafeței construite autorizate și, în vederea obținerii înscrierii dreptului de proprietate pentru întreaga construcție, a formulat acțiunea în cauză.

Acțiunea a fost îndreptată împotriva Municipiului Craiova căruia i s-a adresat reclamanta cu cerere de emitere a unei autorizații de construire pentru noua configurație a imobilului P + 2 + M în loc de S + P + 1 autorizată.

Acțiunea a fost determinată de refuzul pârâtului de a emite o atare autorizație, motivat de împrejurarea că nu sunt întrunite anumite criterii de ordin tehnic pentru porțiunea din construcție realizată cu depășirea autorizației inițiale.

Definiția proprietății este dată în mod explicit de Codul civil în art. 480 și anume: „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”.

Codul civil reglementează expres modurile de dobândire a proprietății: prin succesiune, prin legată, prin convenție și tradițiune (art. 644); prin accesiune sau încorporațiune, prin prescripție, prin lege și prin ocupațiune (art. 645).

Sorginta dreptului de proprietate al reclamantei este convenția de cumpărare, în virtutea căreia a dobândit terenul, iar, cât privește construcția, legea, în speță Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Potrivit art. 1 din această lege executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil – teren și/sau construcții – identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel (alin. 1). Construcțiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură, se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, emisă în



9
condițiile prezentei legi și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor (alin.2).

Ca urmare, atât autorizația cât și executarea construcției unui imobil, clădire, sunt premisele și elementele care, prin îndeplinire, cenzurează obiectul dreptului de proprietate – născut prin lege – în patrimoniul beneficiarului lucrării.

Împrejurarea că prin faptul executării lucrărilor de construcție s-a extins sau modificat clădirea autorizată nu dă naștere unui drept de proprietate asupra acelor elemente, prin modalitatea accesiei sau încorporațiunii în sensul art. 645 Cod civil.

Această din urmă modalitate de dobândire a proprietății, reglementată în detaliu în cuprinsul art. 490 – 503 Cod civil, nu se regăsește în cazul dedus judecății.

Prezumpția de proprietate pe care o instituie art. 492 Cod civil asupra construcțiilor, plantațiilor sau lucrului făcut în pământ sau asupra pământului – în sensul că acestea aparțin proprietarului pământului – se bazează pe atributele ce îi conferă proprietarului, titlul său de proprietate, dobândit în modalitățile arătate de Codul civil.

Art. 493 – 494 Cod civil reglementează raporturile dintre proprietarul terenului și terțul care, după caz, fie este proprietarul materialelor de construcție folosite de proprietarul terenului, fie construiește cu materialele lui pe terenul altuia.

Speța dedusă judecății nu se încadrează în nici una din aceste situații. În cazul în discuție, proprietarul a construit cu materialele lui pe propriul său teren.

Nu se regăsesc în speță nici situațiile prevăzute de art. 495 – 501 Cod civil care se referă la aluviune, insule și prunduri sau alte modificări naturale de teren.

Ca urmare, se constată că atât instanța de fond cât și instanța de apel, care a validat soluția primei instanțe, au rezolvat cauza printr-o greșită aplicare a dispozițiilor Codului civil sus-examinate.

Se mai reține că soluția instanțelor este pronunțată și cu încălcarea principiului imposibilității de invocare a propriei culpe în revendicarea unui drept, conținut de adagiul *nemo auditur propriam turpitudinem suam allegans*.

Soluția de constatare a dreptului de proprietate în cauză a fost pronunțată și cu greșita interpretare a dispozițiilor Legii nr. 50/1991.

Încălcarea dispozițiilor acestei legi – imperative și prohibitive – dă naștere la sancțiuni și efecte specifice prevăzute de această lege specială dar în niciun caz nu poate valida un drept de proprietate printr-o altă

modalitate decât cea prevăzută de dispozițiile exprese care reglementează dobândirea proprietății.

Sub acest aspect, în mod pertinent recurenta a făcut trimitere în criticile formulate împotriva soluției atacate la jurisprudența Curții Constituționale prin care au fost respinse excepțiile de neconstituționalitate invocate cu privire la unele dispoziții ale Legii nr. 50/1991 și ale cărei constatări au incidență în cauză.

Curtea Constituțională a reținut diferența (prin efecte) între regimul legal al construcțiilor și ocrotirea dreptului de proprietate.

În acest sens, s-a statuat că dacă dobândirea dreptului de proprietate are loc fără respectarea condițiilor prevăzute de lege, precum și în cazul în care exercitarea dreptului de proprietate se abate de la prevederile legale imperative (situație regăsită în cazul dedus judecării), titularul dreptului de proprietate trebuie să suporte sancțiunile stabilite de lege fără a putea invoca principiul constituțional al ocrotirii proprietății.

În alți termeni, dobândirea ilegală a unei proprietăți nu poate fi convertită într-un titlu – pe nici o cale, inclusiv judecătorească – pentru considerentele mai sus arătate și nici nu poate asigura beneficiarului ei garanțiile legale prevăzute pentru aceasta în reglementările interne și internaționale.

Ca urmare, se constată că decizia atacată prin care s-a admis acțiunea reclamantei de constatare a dreptului de proprietate prin modalitatea dreptului de acrescământ prevăzut de art. 492 Cod civil, este nelegală din perspectiva dispozițiilor normative analizate.

Pentru motivele reținute, se impunea în cauză respingerea acțiunii ca nefondată.

Acțiunea formulată nu este inadmisibilă întrucât deși se bazează pe o stare de fapt (executarea unei construcții fără autorizație), prin aceasta se urmărește constatarea unui drept de proprietate – prin modalitatea solicitată, acrescământul.

~~Pe calea unei acțiuni de acest gen se poate examina dacă în cauză sunt întrunite dispozițiile legale care reglementează această materie. Sub acest aspect, soluția instanțelor de a primi acțiunea spre examinare este legală~~

Criticile referitoare la soluționarea excepției privind lipsa calității procesuale pasive a pârâtului sunt neîntemeiate.

În mod corect, în raport de termenii în care a fost formulată acțiunea, s-a constatat că Municipiul Craiova este persoana juridică care a refuzat recunoașterea dreptului pretins asupra construcției ridicate cu depășirea parametrilor tehnici ai autorizației primite de reclamant.

Împrejurarea că pârâtul nu ridică pretenții cu privire la clădire – în înțelesul art. 57 al. 1 Cod procedură civilă – nu este relevantă în cauză – pentru stabilirea raporturilor procesuale ale acestei părți cu reclamanta.

Art. 57 al. 1 Cod procedură civilă trebuie interpretat în cauză din perspectiva atribuțiilor conferite de Legea nr. 50/1991 pârâtului, ca autoritate a administrației publice locale (art.2, 4 și 37 alin. 5), cu privire la emiterea autorizației de construire (art. 2 și 4) și, respectiv, cu privire la înregistrarea construcțiilor (art. 37 alin. 5).

Ultima critică referitoare la respingerea cererii de efectuare a unei expertize, nu a fost reținută, fiind formulată omisso medio.

În cauză a fost efectuată în primă instanță o expertiză tehnică. Nici cu privire la cele constatate prin această probă și nici cu privire la modul în care a fost administrată de instanța de fond această probă nu au fost formulate critici prin apelul declarat de pârât. În instanța de apel nu a fost formulată o cerere pentru ca instanța să se pronunțe cu privire la acest aspect.

Pentru considerentele arătate în temeiul art. 312 alin. 1 și 304 pct. 9 Cod procedură civilă s-a admis recursul pârâtului, considerându-se că se impune modificarea deciziei Curții de Apel Craiova prin admiterea apelului pârâtului împotriva sentinței civile nr. 3034 din 28 octombrie 2011 a Tribunalului Dolj, cu consecința schimbării în tot a sentinței, în sensul respingerii acțiunii reclamantului.

În temeiul art. 274 Cod procedură civilă a fost obligată intimata reclamantă la plata sumei de 8676 lei cu titlu de cheltuieli de judecată către recurent reprezentând taxă judiciară de timbru achitată de această parte în apel și recurs conform ordinelor de plată nr. 2877 din 6 iunie 2012 (fila 18 în dosarul din recurs) și respectiv nr. 355 din 3 februarie 2012 (fila 16 în dosarul din apel), cu care s-a făcut dovada plății sumei de 4338 lei în fiecare din cele două faze procedurale.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE**

Admite recursul declarat de pârâtul Municipiul Craiova, prin primar, împotriva deciziei nr. 26 din 21 februarie 2012 a Curții de Apel Craiova - Secția a II a civilă.

Modifică decizia recurată.

Admite apelul declarat de pârât împotriva sentinței nr. 3134 din 28 octombrie 2011 a Tribunalului Dolj – Secția a II a civilă.

Schimbă în tot sentința în sensul că respinge, ca neîntemeiată, acțiunea.

Obligă pe intimata-reclamantă la 8676 lei cheltuieli de judecată către recurenta-pârâtă.

Irevocabilă.

Pronunțată în ședință publică, astăzi, 28 noiembrie 2012.

PREȘEDINTE

Adina Nicolae

JUDECĂTOR

Cristina Iuzescu

JUDECĂTOR

Iulia Cristina Tarcea

MAGISTRAT ASISTENT

Cătălina Georgeta Nistor



Red.

Tehnored.

Judecători apel:

- CL
- MMMh./2 ex.
- Curtea de Apel Craiova
- Secția a II-a civilă:
- Carmen Popescu
- Angela Rădulescu
- Tribunalul Dolj
- Secția a II-a Civilă
- Carmen Rotaru

Judecător fond:

ROMANIA
ÎN ALTA CURTE DE CASAŢIE ŞI JUSTIŢIE
SecŃia I civilă

Decizia nr. 7294/2012

PronunŃată în ŃedinŃă publică, astăzi, 28 noiembrie 2012.

Asupra cauzei de faŃă, constatã urmãtoarele:

1. InstanŃa de fond

Reclamanta SC V.C. SRL a chemat în judecatã, printr-o acŃiune formulatã la 9 decembrie 2010 pe rolul Judecãtoriei Craiova, pe pãrãtul Municipiul Craiova prin primar pentru constatarea dreptului de proprietate asupra imobilului situat în Craiova.

AcŃiunea a fost întemeiatã pe dispoziŃiile art. 492 Ńi 480 C. civ.

Judecãtoria Craiova prin sentinŃa comercialã nr. 3712 din 25 februarie 2011 Ńi-a declinat competenŃa de soluŃionare în favoarea Tribunalului Dolj care prin sentinŃa civilã nr. 3134 din 28 octombrie 2011 a admis acŃiunea Ńi a constatat dreptul de proprietate al reclamantei asupra construcŃiei P + 2 + M situatã în Craiova, imobil identificat în raportul de expertizã întocmit de expertul V.C. în dosar.

Tribunalul a reŃinut în considerentele care au condus la admiterea acŃiunii urmãtoarele:

Reclamanta a dobândit la 15 ianuarie 1998 prin contractul de vânzare – cumpãrare autentificat la BNP G.C. prin încheierea nr. 181, un drept de proprietate asupra unui teren de 396 m² situat în Craiova.

Reclamanta a obŃinut o autorizaŃie de construire pe terenul cumpãrat, eliberatã de Primãria municipiului Craiova (nr. 935 din 18 august 1998). ConstrucŃia nu a putut urma proiectul S + P + 1 deoarece în realitate s-a constatat cã suprafaŃa de teren tranzacŃionatã avea o întindere de 254 m². Ca urmare construcŃia s-a realizat sub proiectul P + 2 + M.

S-a constatat doveditã calitatea de proprietar a reclamantei asupra terenului de 396 m² Ńi faptul cã pe acest teren aceasta a ridicat la începutul anului 2001 o construcŃie – indicatã în anexa 1 din expertizã.

S-a constatat incident în cauzã art. 492 C. civ., construcŃia ridicatã pe terenul proprietatea reclamantei, fiind prezumatã cã este fãcutã de proprietarul pãmântului.

2. InstanŃa de apel

Curtea de Apel Craiova prin decizia civilã nr. 26 din 21 februarie 2012 a respins ca nefondat apelul declarat de pãrãt împotriva sentinŃei nr. 3134 din 28 octombrie 2011.

Criticele pãrãtului apelant s-au referit la inadmisibilitatea acŃiunii în constatarea dreptului de proprietate asupra construcŃiei Ńi respectiv la lipsa calitãŃii procesuale pasive a Municipiului Craiova care nu este persoanã obligatã în raportul juridic de drept substanŃial dedus judecãŃii Ńi nici persoana faŃã de care reclamanta sã poatã stabili existenŃa unui drept potrivit. Au fost invocate în acest sens dispoziŃiile legii speciale nr. 50/1991 privind autorizarea executãrii lucrãrilor de construcŃii care instituie o procedurã specialã pentru constatarea dreptului de proprietate asupra construcŃiei.

InstanŃa de apel a constatat cã prin formularea acŃiunii în constatarea dreptului de proprietate întemeiatã pe dispoziŃiile art. 492 C. civ. nu au fost eludate dispoziŃiile Legii nr. 50/1991, fiecare din norme, cele de drept comun Ńi, respectiv, cele speciale reglementând raporturi juridice distincte, de drept civil Ńi respectiv de drept administrativ.

Ca urmare, s-a apreciat cã fiind vorba în cauzã de raporturi juridice de naturã diferitã, nu se pune problema prevalenŃei unei reglementãri în raport de cealaltã.

Nerespectarea autorizaŃiei de construire emisã de Primãrie are consecinŃe în planul raporturilor de naturã administrativã, dintre pãrŃi, Ńi antreneazã sancŃiunea amenzii contravenŃionale Ńi nu inadmisibilitatea acŃiunii de constatarea unui drept de proprietate.

Detalii jurisprudenŃã

S-a constatat de asemenea că Municipiul Craiova este singurul subiect de drept cu personalitate juridică care poate contesta dreptul de proprietate al reclamantei asupra imobilului în cauză, deci acest pârât are calitate procesuală pasivă.

3. Recursul

Pârâtul Municipiul Craiova a declarat în termenul legal recurs împotriva deciziei nr. 26/2012 și a solicitat în principal casarea acesteia cu trimiterea cauzei la Curtea de Apel Craiova spre completarea probatorului și, în subsidiar, respingerea acțiunii ca inadmisibilă în principal sau ca nefondată dacă se va trece peste inadmisibilitate.

În drept au fost invocate dispozițiile art. 304 pct. 7, 8 și 9 C. proc. civ.

Criticile formulate împotriva soluției de admitere a acțiunii au privit următoarele aspecte:

Reclamanta a solicitat Primăriei municipiului Craiova eliberarea unui certificat de urbanism pentru imobilul pe care l-a ridicat în Craiova, în scopul schimbării regimului de înălțime a spațiului comercial construit de la S + P + 1 (autorizat) la P + 2 + M (realizat în fapt).

Cererea a urmărit intrarea în legalitate a reclamantei pentru construcția suplimentară (un etaj și o mansardă) adăugată cu depășirea lucrării autorizate.

Recurentul a considerat soluția instanțelor nelegală sub aspectul inadmisibilității acțiunii, deoarece dreptul de accesiune, prevăzut de Codul civil, este un drept relativ care nu poate fi valorificat înaintea dreptului în realizare, drept absolut, constituit numai prin emiterea unei autorizații de construire.

S-a mai criticat împrejurarea că au fost ignorate dispozițiile Legii nr. 50/1991, lege specială care prohibă ridicarea oricărei construcții în lipsa unei autorizații, condiție absolută pentru dovedirea proprietății.

S-a criticat interpretarea făcută de instanță articolului 492 C. civ. Textul invocat prezumă că proprietarul terenului este și proprietarul construcției, sub cele două ipoteze (fie lucrări făcute de proprietarul terenului pe terenul său, cu materialele aflate în proprietatea altei persoane, fie lucrări făcute de proprietarul materialelor pe terenul altuia).

În ambele variante se pune accentul pe buna-credință și aceasta prezumată potrivit normelor Codului civil, până la proba contrarie. Or, susține recurentul, în cauză s-a dovedit că reclamanta cel puțin din data de 21 aprilie 2010 (când a ridicat autorizația de construire) a fost de rea-credință pentru executarea lucrărilor cu depășirea limitelor arătate în autorizația emisă acesteia.

S-a mai susținut că reclamanta avea la îndemână acțiunea în realizarea dreptului pentru intrarea în legalitate prevăzută de Legea nr. 50/1991, cu prioritate de aplicare, ca lege specială, înaintea dispozițiilor de drept comun, vechiul C. civ., care instituie o prezumție relativă de proprietate asupra construcției edificate cu nerespectarea autorizației de construire constatată în plan secundar prin art. 492 C. civ.

În acest sens au fost invocate dispozițiile art. 59 - din Ordinul nr. 839/2009 pentru Normele de aplicare a Legii nr. 50/1991 - referitoare la intrarea în legalitate a unei construcții executate fără autorizație de construire. În cadrul acestui demers autoritatea administrației publice competente să emită autorizația de construire/desființare are obligația de a analiza modul în care construcția corespunde reglementărilor din documentațiile de urbanism aprobate pentru zona de amplasament urmând, după caz, să mențină sau să desființeze construcțiile realizate fără autorizație sau cu depășirea acesteia.

Recurentul a mai susținut că s-a ignorat caracterul obligatoriu și absolut (care nu se prescrie) al executării lucrărilor de construcție numai pe baza autorizației de construire.

Admiterea unei asemenea acțiuni – susține recurentul – este o invitație la nerespectarea condiției impuse de lege, ca orice construcție să se ridice numai pe baza unei autorizații în construcții și, respectiv, cerinței de observare a limitelor autorizației.

S-a nesocotit art. 57 din Constituție care obligă cetățenii să-și exercite drepturile și libertățile cu bună-credință, fără să încalce drepturile și libertățile celorlalți.

S-a criticat nerespectarea dispozițiilor art. 492 și 493, cum s-a arătat, precum și ale art. 494 C. civ., acest din urmă articol făcând distincție între constructorul de bună credință și cel de rea credință, în cauză existând probe referitoare la reaua credință explicită a reclamantei care a încălcat autorizația de construire.

S-a mai criticat nerespectarea dispozițiilor art. 1 și 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții,

care instituie reguli prioritare și obligatorii pentru executarea unor asemenea lucrări. În mod egal s-a criticat nesocotirea art. 55 din Legea nr. 7/1996, legea cadastrului și a publicității imobiliare care instituie dreptul de proprietate asupra construcțiilor în baza autorizației de construire, necesară înscrierii acestuia în cartea funciară.

Recurenta a invocat jurisprudența Curții Constituționale: Decizia nr. 199 din 14 aprilie 2005 prin care s-a constatat că regimul legal al construcțiilor nu are legătură cu ocrotirea dreptului de proprietate, neputând beneficia de protecție decât în măsura în care a fost dobândit cu respectarea normelor legale, în caz contrar intervenind restricțiile prevăzute de art. 53 din Constituție; Decizia nr. 257 din 17 iunie 2003 prin care s-a statuat că prin Legea nr. 50/1991 se impune obligarea obținerii autorizației de construire al cărui scop este prevenirea consecințelor negative în cazul unor construcții necorespunzătoare; Decizia nr. 144 din 25 martie 2004 prin care s-a statuat că potrivit Legii nr. 50/1991 se pot realiza construcții numai cu respectarea autorizației de construire.

Recurentul a mai criticat soluțiile instanței și cât privește reținerea calității procesuale pasive a Municipiului Craiova.

S-a susținut în acest sens că acest pârât nu are vocația concretă la imobilul construcție și nici nu poate pretinde drepturi asupra patrimoniului reclamantei, constructorul imobilului, ei permițând - în limitele Legii nr. 50/1991 - obținerea fie a autorizației de construire în baza simplei cereri și a documentației tehnice, fie a certificatului de atestare a edificării construcției în vederea înscrierii în cartea funciară.

Recurentul a invocat faptul că nu i se poate conferi în mod obiectiv Municipiului Craiova o legitimare procesuală pasivă pentru că vocația acestuia este subsidiară vocației intimătei reclamante sau a unor eventuali terți care ar putea emite pretenții asupra construcției.

Calitatea procesuală pasivă nu este conferită nici de legătura dintre părți într-un raport juridic încheiat între acestea. Municipiul Craiova nu este parte în raportul juridic dedus judecării și nu se află nici în opoziție de interes față de reclamant.

O atare calitate procesuală i s-ar putea conferi pârâtului numai în cauza referitoare la o eventuală preluare a proprietății (prin expropriere, prin vacanță succesorală sau în mod abuziv).

Un ultim motiv de recurs s-a referit la respingerea neîntemeiată a cererii pârâtului de a se încuviința o expertiză topografică pentru stabilirea întinderii suprafeței construite a imobilului ridicat de reclamant.

S-a susținut că expertiza efectuată la fond nu a avut în competență delimitarea topografică a amplasării imobilului pe teren pentru a se putea observa dacă construcția a depășit sau nu terenul aflat în proprietatea reclamantului, în cauză existând o serie de planșe fotografice depuse de pârât care indică faptul că lucrarea s-a efectuat cu depășirea limitelor de proprietate a terenului reclamantei prin depășirea suprafeței construite în raport de autorizația de construire, lucru afirmat și de reclamantă în ședința publică.

4. Analiza instanței de recurs

Examinând decizia atacată prin prisma motivului de recurs invocat, în temeiul criticilor arătate se constată că recursul este întemeiat sub aspectele ce se vor arăta în continuare, împrejurare față de care s-a impus modificarea deciziei prin admiterea apelului și schimbarea în tot a sentinței nr. 3134/2011 a Tribunalului Doj în sensul respingerii acțiunii ca neîntemeiate.

Acțiunea reclamantei, în termenii în care aceasta a fost formulată, se referă în mod expres la constatarea unui drept de proprietate care are ea temei o construcție neautorizată prin depășirea voluntară a limitelor autorizației de construire obținută.

Reclamanta a recunoscut de altfel depășirea suprafeței construite autorizate și în vederea obținerii înscrierii dreptului de proprietate pentru întreaga construcție a formulat acțiunea în cauză.

Acțiunea a fost îndreptată împotriva Municipiului Craiova căruia i s-a adresat reclamanta cu cerere de emitere a unei autorizații de construire pentru noua configurație a imobilului P + 2 + M în loc de S + P + 1 autorizată.

Acțiunea a fost determinată de refuzul pârâtului de a emite o atare autorizație motivat de împrejurarea că nu sunt întrunite anumite criterii de ordin tehnic pentru porțiunea din construcție realizată cu depășirea autorizației inițiale.

Definiția proprietății este dată în mod explicit de Codul civil în art. 480 și anume: „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”.

Codul civil reglementează expres modurile de dobândire a proprietății: prin succesiune, prin legată, prin convenție și tradițiune (art. 644); prin accesiune sau încorporațiune, prin prescripție, prin lege și prin ocupațiune (art. 645).

Sorgința dreptului de proprietate al reclamantului este convenția de cumpărare, în virtutea căreia a dobândit terenul, iar, odată cu aceasta, legea, în speță Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Potrivit art. 1 din această lege executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desfășurare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil – teren și/sau construcții – identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel (alin. (1)). Construcțiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură, se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile prezentei legi și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor (alin. (2)).

Ca urmare, atât autorizația cât și executarea construcției unui imobil, clădire, sunt premisele și elementele care, prin îndeplinire, cenzurează obiectul dreptului de proprietate – născut prin lege – în patrimoniul beneficiarului lucrării.

Împrejurarea că prin faptul executării lucrărilor de construcție s-a extins sau modificat clădirea autorizată nu dă naștere unui drept de proprietate asupra acelor elemente, prin modalitatea accesiunii sau încorporațiunii în sensul art. 645 C. civ.

Această din urmă modalitate de dobândire a proprietății, reglementată în detaliu în cuprinsul art. 490 – 503 C. civ., nu se regăsește în cazul dedus judecării.

Prezumpția de proprietate pe care o instituie art. 492 C. civ. asupra construcțiilor, plantațiilor sau lucrului făcut în pământ sau asupra pământului – în sensul că acestea aparțin proprietarului pământului – se bazează pe atribuțiile ce îi conferă proprietarului, titlul său de proprietate, dobândit în modalitățile arătate de Codul civil.

Art. 493 – 494 C. civ. reglementează raporturile dintre proprietarul terenului și terțul care, după caz, fie este proprietarul materialelor de construcție folosite de proprietarul terenului, fie construiește cu materialele lui pe terenul altuia.

Speța dedusă judecării nu se încadrează în nici una din aceste situații.

În cazul în discuție proprietarul a construit cu materialele lui pe propriul său teren.

Nu se regăsesc în speță nici situațiile prevăzute de art. 495 – 501 C. civ. care se referă la aluvion, insule și prunduri sau alte modificări naturale de teren.

Ca urmare, se constată că atât instanța de fond cât și instanța de apel, care a validat soluția primei instanțe, au rezolvat cauza printr-o greșită aplicare a dispozițiilor Codului civil sus-examinate.

Se mai reține că soluția instanțelor este pronunțată și cu încălcarea principiului imposibilității de invocare a propriei culpe în revendicarea unui drept, conținut de adagiul *nemo auditur propriam turpitudinem suam allegans*.

Soluția de constatare a dreptului de proprietate în cauză a fost pronunțată și cu greșita interpretare a dispozițiilor Legii nr. 50/1991.

Încălcarea dispozițiilor acestei legi – imperative și prohibitive – dă naștere la sancțiuni și efecte specifice prevăzute de această lege specială dar în niciun caz nu poate valida un drept de proprietate printr-o altă modalitate decât cea prevăzută de dispozițiile exprese care reglementează dobândirea proprietății.

Sub acest aspect în mod pertinent recurența a făcut trimitere în criticile formulate împotriva soluției atacate la jurisprudența Curții Constituționale prin care au fost respinse excepțiile de neconstituționalitate invocate cu privire la unele dispoziții ale Legii nr. 50/1991 și ale cărei constatări au incidentat în cauză.

Curtea Constituțională a reținut diferența (prin efecte) între regimul legal al construcțiilor și ocrotirea dreptului de proprietate.

În acest sens s-a statuat că dacă dobândirea dreptului de proprietate are loc fără respectarea condițiilor prevăzute de lege, precum și în cazul în care exercitarea dreptului de proprietate se abate de la prevederile legale imperative (situație regăsită în cazul dedus judecării), titularul dreptului de proprietate trebuie să suporte sancțiunile stabilite de lege fără a putea invoca principiul constituțional al ocrotirii proprietății.

În alți termeni dobândirea ilegală a unei proprietăți nu poate fi convertită într-un titlu – pe nicio cale, inclusiv

Judecătorească – pentru considerentele mai sus arătate și nici nu poate asigura beneficiarului ei garanțiile legale prevăzute pentru aceasta în reglementările interne și internaționale.

Ca urmare se constată că decizia atacată prin care s-a admis acțiunea reclamantei de constatare a dreptului de proprietate prin modalitatea dreptului de acrescământ prevăzut de art. 492 C. civ. este nelegală din perspectiva dispozițiilor normative analizate.

Pentru motivele reținute se impunea în cauză respingerea acțiunii ca nefondată.

Acțiunea formulată nu este inadmisibilă întrucât deși se bazează pe o stare de fapt (executarea unei construcții fără autorizație), prin aceasta se urmărește constatarea unui drept de proprietate – prin modalitatea solicitată, acrescământul.

Pe calea unei acțiuni de acest gen se poate examina dacă în cauză sunt întrunite dispozițiile legale care reglementează această materie. Sub acest aspect, soluția instanțelor de a primi acțiunea spre examinare este legală

Criticile referitoare la soluționarea excepției privind lipsa calității procesuale pasive a pârâtului sunt neîntemeiate.

În mod corect, în raport de termenii în care a fost formulată acțiunea, s-a constatat că Municipiul Craiova este persoana juridică care a refuzat recunoașterea dreptului pretins asupra construcției ridicate cu depășirea parametrilor tehnici ai autorizației primite de reclamant.

Împrejurarea că pârâtul nu ridică pretenții cu privire la clădire – în înțelesul art. 57 alin. (1) C. proc. civ. – nu este relevantă în cauză – pentru stabilirea raporturilor procesuale ale acestei părți cu reclamanta.

Art. 57 alin. (1) C. proc. civ. trebuie interpretat în cauză din perspectiva atribuțiilor conferite de Legea nr. 50/1991 pârâtului, ca autoritate a administrației publice locale (art. 2, 4 și 37 alin. (5)), cu privire la emiterea autorizației de construire (art. 2 și 4) și, respectiv, cu privire la înregistrarea construcțiilor (art. 37 alin. (5)).

Ultima critică referitoare la respingerea cererii de efectuare a unei expertize, nu a fost reținută, fiind formulată omisso medio.

În cauză a fost efectuată în primă instanță o expertiză tehnică. Nici cu privire la cele constatate prin această probă și nici cu privire la modul în care a fost administrată de instanța de fond această probă nu au fost formulate critici prin apelul declarat de pârât. În instanța de apel nu a fost formulată o cerere pentru ca instanța să se pronunțe cu privire la acest aspect.

Pentru considerentele arătate în temeiul art. 312 alin. (1) și 304 pct. 9 C. proc. civ. s-a admis recursul pârâtului, considerându-se că se impune modificarea deciziei Curții de Apel Craiova prin admiterea apelului pârâtului împotriva sentinței civile nr. 3034 din 28 octombrie 2011 a Tribunalului Dolj, cu consecința schimbării în tot a sentinței, în sensul respingerii acțiunii reclamantului.

În temeiul art. 274 C. proc. civ. a fost obligată intimata reclamantă la plata sumei de 8676 lei cu titlu de cheltuieli de judecată către recurent reprezentând taxă judiciară de timbru achitată de această parte în apel și recurs conform ordinelor de plată nr. 2877 din 6 iunie 2012 (fila 18 în dosarul din recurs) și respectiv nr. 355 din 3 februarie 2012 (fila 16 în dosarul din apel), cu care s-a făcut dovada plății sumei de 4338 lei în fiecare din cele două faze procedurale.

PENTRU ACESTE MOTIVE

ÎN NUMELE LEGII

DECIDE

Admite recursul declarat de pârâtul Municipiul Craiova, prin primar, împotriva deciziei nr. 26 din 21 februarie 2012 a Curții de Apel Craiova - Secția a II a civilă.

Modifică decizia recurată.

Admite apelul declarat de pârât împotriva sentinței nr. 3134 din 28 octombrie 2011 a Tribunalului Dolj – Secția a II a civilă.

Schimbă în tot sentința în sensul că respinge, ca neîntemeiată, acțiunea.

Obligă pe intimata-reclamantă la 8676 lei cheltuieli de judecată către recurenta-pârâtă.

irevocabilă.

Pronunțată în ședință publică, astăzi, 28 noiembrie 2012.

Acțiune în constatarea proprietății construcțiilor edificate fără autorizație de către proprietarii terenului. Admisibilitate

Cuprins pe materii : Drept civil. Drept procesual civil. Dreptul de proprietate. Construcții edificate de proprietarul terenului fără autorizație. Acțiune în constatare. Admisibilitate. Înțeles

Index alfabetic : Drept civil. Drept procesual civil

- proprietatea construcțiilor (temeiul dreptului)
- acțiune în constatarea dreptului de proprietate asupra construcțiilor edificate fără autorizație

C.civ., art. 489 și urm.

C.proc.civ., art.111

Legea nr.50/1990

Proprietarul terenului este proprietar și al construcțiilor ce a edificat pe acel teren, conform art.489 și urm C.civ., chiar dacă nu a avut autorizație de construire.

Pentru constatarea dreptului, este admisibilă acțiunea în constatare, reglementată prin art.111 C.proc.civ. și, în speță, se judecă în contradictoriu cu persoana care ar putea să conteste dreptul, cum ar fi autoritatea publică locală.

Inexistența contractului de construire și a procesului verbal de predare-primire și lipsa autorizației de construcții pot avea consecințe pe planul raporturilor de natură administrativă, conform Legii nr. 50/1990 modificată prin Legea nr.453/2001, antrenând o răspundere contravențională, iar nu inadmisibilitatea acțiunii în constatarea dreptului de proprietate.

I.C.C.J., secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 3668 din 6 mai 2005

Rejudecând fondul cauzei, după desființarea sentinței civile nr. 544 din 27 Ianuarie 2004 a Judecătorei Sectorului 2 București, Curtea de Apel București, secția a VII-a civilă, prin decizia nr. 730/A din 28 iunie 2004, a admis acțiunea în constatare a reclamanților Gh.L. și alții, reținând că sunt proprietarii unor construcții (magazie și garaj) ce au edificat pe terenul ce au cumpărat, împreună cu alte construcții, prin contractul autentificat sub nr.6991 din 12 martie 1994 la Notariatul de Stat al Sectorului 2 București.

Prin recursul declarat de Municipiul București – pârât. în contradictoriu cu care s-a judecat cauza – a susținut, în esență, că în mod greșit s-a admis acțiunea în constatare, deoarece reclamanții au edificat construcții respective fără a obține o autorizație și fără a deține contractul de construcție și procesul verbal de predare-primire, acțiunea reprezentând o încercare de eludare a prevederilor art. 2 din Legea nr.50/1990, modificată prin Legea nr.453/2001.

Recursul este nefondat.

Pe calea acțiunii în constatare – interogatorie, reclamanții au acționat în judecată Municipiul București prin primarul general pentru că acesta - singurul care ar putea contesta - să se pronunțe dacă invocă sau nu vreun drept de proprietate asupra celor două construcții – magazie și garaj – în condițiile în care reclamanții, în calitate de proprietarii ai terenului, dobândit prin act autentic, sunt prezumați proprietari, în temeiul art. 492 C.civ.

Aspectele de ordin formal legate de inexistența contractului de construcție și procesul verbal de predare primire nu pot obstrucționa sau limita dreptul de proprietate al reclamanților, după cum constatarea dreptului de proprietate al reclamanților nu poate avea consecințe pe planul raporturilor de natură administrativă legate de inexistența autorizației,

pentru a se putea afirma că aceștia au tins, pe calea acțiunii de față, să eludeze prevederile art. 2 din Legea nr. 50/1990 modificată prin Legea nr. 453/2001.

Dimpotrivă, legitimarea calității lor de proprietari ai construcțiilor de pe teren ar putea, în lipsa autorizației și cu respectarea dispozițiilor legale, să antreneze răspunderea contravențională a acestora pentru lipsa autorizației de construcție.

Pe calea expertizei efectuată în cauză s-a realizat identificarea și poziționarea construcțiilor pe teren, în privința cărora reclamanții au urmărit, pe calea acțiunii în constatare, să-și consolideze un drept subiectiv preexistent.

În raport de cele mai sus arătate, recursul a fost respins.

ROMÂNIA
TRIBUNALUL DOLJ
SECȚIA I CIVILĂ

Dosar nr. X

ÎNCHEIERE

Ședința publică din data de 18 Noiembrie 2016

Completul compus din:

PREȘEDINTE: X

Judecător: X

Grefier: X

Pe rol se află pronunțarea asupra dezbaterilor care au avut loc în ședința publică din data de 11 noiembrie 2016 și consemnate în încheierea de ședință de la aceeași dată care face parte integrantă din prezenta încheiere, privind judecarea apelului declarat de către reclamantii apelanți X și X, împotriva sentinței civile nr. 7298 din data de 23.05.2016, pronunțată de către Judecătoria X, în dosarul nr. X, în contradictoriu cu intimatul pârât X, având ca *obiect accesune imobiliară artificială*.

Dezbaterile asupra fondului au avut loc în ședința publică din data de 11 noiembrie 2016, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, în temeiul art. 396 alin. 1 N.C.P.C., a amânat pronunțarea pentru această dată, când a dispus următoarele:

TRIBUNALUL,

Asupra cererii de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție de față, constată următoarele:

1. Constată admisibilitatea sesizării, în conformitate cu prevederile art. 519 din Codul de procedură civilă, motivat de faptul că:

1. De lămurirea modului de interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 492 Cod civil de la 1864 (art. 577 Noul cod civil), în raport de disp. art. 35 N.c.p.c., de către instanța căreia i se cere să pronunțe o hotărâre prin care să se constate dreptul de proprietate asupra unui imobil construcție, în temeiul accesiunii imobiliare artificiale și dacă admisibilitatea (sau interesul în promovarea) unei astfel de acțiuni este condiționată de parcurgerea (sau nu), de către reclamant, a procedurii prevăzute de legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea în construcții, respectiv de eliberarea autorizației de construire, depinde soluționarea litigiului dedus judecății.

Prin acțiunea ce face obiectul dosarului de față reclamantii X și X, în contradictoriu cu pârâtul X, au solicitat instanței ca, prin hotărârea ce se va pronunța, să se constate dreptul de proprietate al reclamantilor asupra construcției casa P+E alcătuită din 5 dormitoare, un living, 4 bai, o bucatărie, un dressing, o spălătorie, 3 camere, 4 holuri și beci, asupra unui garaj, unui foișor, unei fose septice, 4 WC-uri, precum și asupra gardului împrejmuitor, construcții situate în X, str. X, nr. X, jud.X.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 492 C.civ.

2. Problema de drept enunțată este nouă, deoarece prin consultarea jurisprudenței, s-a constatat că asupra acestei probleme Înalta Curte de Casație și Justiție nu a statuat printr-o altă hotărâre;

3. Problema de drept nu face obiectul unui recurs în interesul legii în curs de soluționare, conform evidențelor Înaltei Curți de Casație și Justiție.

II. Expunerea succintă a procesului.

Prin acțiunea formulată și înregistrată pe rolul Judecătoriei X la data de 02.04.2015, sub nr. X, reclamantii X și X, în contradictoriu cu pârâtul X, au solicitat instanței ca, prin hotărârea ce se va pronunța, să se constate dreptul de proprietate al reclamantilor asupra construcției casa P+E alcătuită din 5 dormitoare, un living, 4 bai, o bucatărie, un dressing, o spălătorie, 3 camere, 4 holuri și beci, asupra unui garaj, unui

foișor, unei fose septice, 4 WC-uri, precum și asupra gardului împrejmuitor, construcții situate în X, str. X, nr. X, jud. X.

În motivarea, în fapt, a acțiunii s-a arătat că, în anul 2001, reclamantii au cumpărat un teren în suprafață de 2500 mp, conform contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 1889/04.12.2000 la BNP X, teren situat în T 70, P 18, actualmente X, str. X, nr. X, jud. X.

S-a mai arătat că, în anul 2003, reclamantii au mai achiziționat suprafața de 1476 mp, conform contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 4083/14.10.2003 la BNP X, teren situat în T 70 P 19, în continuarea primului teren achiziționat.

Au menționat reclamantii că, ulterior, achiziționarilor au început să ridice construcțiile amintite mai sus asupra cărora solicita să se constate existența dreptului de proprietate, prin contribuția acestora exclusivă, fără însă a avea autorizație de construcție în acest sens.

De asemenea, reclamantii au arătat că, în prezent, nu pot înscrie construcțiile în cartea funciara întrucât nu dețin acte de proprietate pentru acestea.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 492 C.civ.

La data de 09.06.2015, pârâtul a depus, la dosar, întâmpinare prin care a solicitat respingerea cererii, ca neîntemeiată.

În motivarea întâmpinării, pârâtul a arătat că acțiunea este neîntemeiată deoarece, referitor la posibilitatea instanței de a constata dreptul de proprietate al reclamantilor asupra construcției edificate fără respectarea autorizației de construire, art. 35 Cpc permite acest lucru numai în măsura în care partea nu cere realizarea dreptului său pe orice altă cale prevăzută de lege.

S-a mai arătat, prin întâmpinare, ca reclamantii nu pot avea deschisă calea acțiunii în constatarea dreptului de proprietate, reglementată de art. 35 Cpc, câtă vreme au eludat, cu știință, dispozițiile legii speciale nr. 50/1991 R și ale Ordinului nr. 893/2009 privind adoptarea normelor metodologice de punere în aplicare.

A menționat pârâtul că, din actele anexate cererii de chemare în judecată, reiese că reclamantii nu au respectat autorizația de construire, fapt susținut chiar de către reclamantii în conținutul cererii.

În drept, și-a întemeiat întâmpinarea pe dispozițiile art. 35, 205, Ordinului nr. 839/2009, Legea 50/1991.

Prin sentința civilă nr. 7298/23 mai 2016, pronunțată de Judecătoria X, în dosarul nr. X, a fost respinsă acțiunea formulată de reclamantii X și X, în contradictoriu cu pârâtul X.

Pentru a se pronunța astfel, instanța a reținut următoarele:

În fapt, prin contractul de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 1889/04.12.2000 de BNP X, reclamantul X a dobândit dreptul de proprietate asupra unui teren în suprafață de 2500 mp (2504 mp din măsurători), situat în X, în T 70, P 18, prin contractul de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 4083/14.10.2003 de BNP X, reclamantii au dobândit dreptul de proprietate asupra unui teren în suprafață de 1476 mp și unui teren în suprafață de 443 m.p., situate în X, în T 70, P 19, iar, prin cererea dedusă judecății, au solicitat constatarea dobândirii dreptului de proprietate, ca efect al accesiunii imobiliare artificiale reglementată de dispozițiile art. 492 C.civ, asupra construcțiilor existente pe aceste suprafețe de teren.

Cu titlu preliminar, instanța a reținut că, raportului juridic dedus judecății, nu îi sunt aplicabile dispozițiile Noului Cod Civil, având în vedere prevederile art. 57, 58 din Legea 71/2011 și dispozițiile art. 6 alin. 2 N C.civ, conform cărora accesiunea este supusă legii în vigoare la data producerii sau săvârșirii împrejurării sau a faptei care atrage incidența accesiunii, iar, pentru situațiile continue, interesează legea în vigoare la data începerii.

Cum, în speță, din probele administrate, respectiv raportul de expertiză întocmit de domnul expert xxx, din cuprinsul căruia reiese că edificarea construcției a avut loc în anul 2001, rezultă că imobilul a fost construit anterior datei de 01.10.2011, data intrării în vigoare a Noului Cod Civil, astfel că dispozițiile aplicabile raportului juridic dedus judecății sunt dispozițiile Codului Civil de la 1864.

De asemenea, instanța a mai reținut că sorgintea dreptului de proprietate al reclamantei este convenția de cumpărare în virtutea căreia a dobândit terenul, iar, cât privește construcția, legea, în speță Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Potrivit art. 1 Legea nr. 50/1991, executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului

unui drept real asupra unui imobil-teren și/sau construcții-identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel (alin. 1). Construcțiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură, se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile prezentei legi și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor (alin. 2).

Ca urmare, atât autorizația, cât și executarea construcției unui imobil-clădire, sunt premisele și elementele care, prin îndeplinire, cenzurează obiectul dreptului de proprietate-născut prin lege-în patrimoniul beneficiarului lucrării.

Din ansamblul materialului probator administrat în cauză, instanța a reținut că reclamanții nu au făcut dovada că au obținut o autorizație de construire pentru acest imobil.

Accesiunea, ca modalitate de dobândire a proprietății, reglementată în detaliu în cuprinsul art. 490-503 Cod civil, nu se regăsește în cazul dedus judecării.

Prezumția de proprietate pe care o instituie art. 492 Cod civil asupra construcțiilor, plantațiilor sau lucrului făcut în pământ sau asupra pământului-în sensul că acestea aparțin proprietarului pământului-se bazează pe atributele ce îi conferă proprietarului, titlul său de proprietate, dobândit în modalitățile arătate de Codul civil.

Art. 493-494 Cod civil reglementează raporturile dintre proprietarul terenului și terțul care, după caz, fie este proprietarul materialelor de construcție folosite de proprietarul terenului, fie construiește cu materialele lui pe terenul altuia.

Speța dedusă judecării nu se încadrează în nici una din aceste situații.

Încălcarea dispozițiilor legii 50/1991-imperative și prohibitive-dă naștere la sancțiuni și efecte specifice prevăzute de această lege specială, dar, în niciun caz, nu poate valida un drept de proprietate printr-o altă modalitate decât cea prevăzută de dispozițiile exprese care reglementează dobândirea proprietății.

Analizând jurisprudența constantă a Curții Constituționale (decizia 409/2005, decizia 220/2006) instanța a reținut că au fost respinse excepțiile de neconstituționalitate invocate cu privire la unele dispoziții ale Legii nr. 50/1991, iar aceste constatări au incidență în cauză.

Curtea Constituțională a reținut diferența (prin efecte) între regimul legal al construcțiilor și ocrotirea dreptului de proprietate.

În acest sens s-a statuat că, dacă dobândirea dreptului de proprietate are loc fără respectarea condițiilor prevăzute de lege, precum și în cazul în care exercitarea dreptului de proprietate se abate de la prevederile legale imperative (situație regăsită în cazul dedus judecării), titularul dreptului de proprietate trebuie să suporte sancțiunile stabilite de lege, fără a putea invoca principiul constituțional al ocrotirii proprietății.

În alți termeni, dobândirea ilegală a unei proprietăți nu poate fi convertită într-un titlu-pe nicio cale, inclusiv judecătorească-pentru considerentele mai sus arătate și nici nu poate asigura beneficiarului ei garanțiile legale prevăzute pentru aceasta în reglementările interne și internaționale.

Totodată, instanța a mai reținut că, este adevărat că, art. 492 Cod civil, în reglementarea anterioară, instituie o prezumție de proprietate asupra construcțiilor edificate cu materiale proprii, în favoarea proprietarului terenului.

Această prezumție nu este, însă, suficientă, prin ea însăși, să conducă la dobândirea dreptului de proprietate, fără respectarea condițiilor legale prevăzute de lege și în absența bunei credințe a constructorului.

Mai mult instanța a reținut că reclamanții aveau la îndemână și procedura intrării în legalitate, prin inițierea de demersuri în vederea obținerii autorizației de construire, chiar și ulterior momentului edificării construcției, procedură de care, însă, nu au înțeles să uzeze.

Ca urmare, admiterea acțiunii ar determina încălcarea principiului imposibilității de invocare a propriei culpe în revendicarea unui drept, conținut de adagiul *nemo auditur propriam turpitudinem suam allegans*, iar, inexistența autorizației de construire nu constituie doar un impediment de ordin formal, ci echivalează cu lipsirea de conținut și finalitate a dispozițiilor Legii nr. 50/1991 republicată, întrucât printr-o simplă manifestare unilaterală de voință, fără vreo justificare obiectivă și rezonabilă, părților le-ar fi permis să opteze între parcurgerea procedurii

prevăzută de Legea nr. 50/1991, republicată și sesizarea instanței de judecată, printr-o acțiune în constatare interogatorie, fondată, exclusiv, pe prevederile art. 492 Cod civil.

Pentru aceste considerente, instanța a respins cererea formulată de reclamanții X și X în contradictoriu cu pârâțul X, ca neîntemeiată.

Împotriva acestei sentințe au formulat apel reclamanții apelanți, criticând-o pentru nelegalitate și netemeinicie.

În motivarea apelului, apelanții reclamanți au arătat, în esență, că trimiterile efectuate de către instanța de fond la legea nr. 50/1991 nu sunt adecvate, acțiunea fiind respinsă, pe fond, cu toate că, din motivare, rezultă argumente care duc, mai degrabă, la teza inadmisibilității acțiunii, considerând că nu aveau la îndemână calea acțiunii în justiție, câtă vreme există calea procedurii reglementate de legea specială.

Apelanții reclamanți au arătat că acțiunea este admisibilă, invocând decizia nr. 3668/06.05.2005 a ÎCCJ și precizând că, în interpretarea primei instanțe, prevederile art. 492 C.civil de la 1864 ar fi lipsite de eficiență, instituția accesiunii nu ar mai exista.

La termenul de judecată din data de 11.11.2016, tribunalul, din oficiu, ca și motiv de ordine publică, în raport de motivele de apel și motivarea sentinței civile apelate, în temeiul art. 482 N.C.P.C. raportat la art. 237 alin 1 și 2 pct. 1, art. 247 alin. 1 și art. 248 alin. 1 N.C.P.C. coroborat cu art. 479 alin. 1 teza a-II-a N.C.P.C., a invocat și a pus în discuție excepția inadmisibilității acțiunii, în raport de disp. art. 35 N.c.p.c. și ale legii nr. 50/1991.

III. Punctul de vedere al părților cu privire la dezlegarea problemei de drept:

1. Punctul de vedere al apelanților reclamanți:

La data de 11 noiembrie 2016, reclamanții X și X, în temeiul art. 519 și urm. NCPC, au formulat cerere de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție, în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unor chestiuni de drept de către Înalta Curte de Casație și Justiție, cu privire la modul de interpretare și aplicare a dispozițiilor art. 489, art. 492, în lumina vechiului Cod Civil, dispoziții ce reglementează instituția accesiunii în paralel cu dispozițiile Legii nr. 50/199, republicată.

Au menționat că, rezolvarea de principiu dată de instanța supremă, determină soluționarea, în fond, a cauzei semnalate în dosarul aflat pe rolul Tribunalului X, dosar nr. X.

Chestiunea de drept asupra căreia solicită să se pronunțe Înalta Curte de Casație și Justiție este reprezentată de:

"Aspectele de aplicare și interpretare a instanței naționale căreia i se cere să pronunțe o hotărâre prin care să se constate dreptul de proprietate asupra unui imobil-construcție, în temeiul accesiunii imobiliare, reglementată de Codul Civil și dacă aceasta este condiționată sau nu de parcurgerea de către solicitant a procedurii prevăzută de legea nr. 50/1990 republicată, privind autorizarea în construcții."

Astfel, Judecătoria X a fost sesizată, la data de 02.04.2015, de către apelanții reclamanți X și X, cu o cerere de chemare în judecată a X, solicitând ca, prin hotărârea ce o va pronunța, să constate existența dreptului de proprietate asupra construcției casă P+ E, alcătuită din 5 dormitoare, un living, 4 băi, o bucatărie, un dressing, o spălătorie, 3 camere, 4 holuri și beci, asupra unui garaj, unui foișor, unei fose septice, 4 WC-uri, precum și asupra gardului împrejmuitor, construcții situate în X, str. X, nr. X, jud. X.

În anul 2000, a fost achiziționat un teren în suprafața de 2.500 mp, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1889 din 04.12.2000 la BNP X, teren situat în T 70 P 18, actualmente X, str. X, nr. X, jud. X, iar, în anul 2003, a mai fost cumpărată suprafața de 1476 m.p., conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4083 din 14.10.2003 la BNP X, teren situat în T 70 P 19, în continuarea primului teren achiziționat.

Ulterior achizițiilor, au fost ridicate construcțiile asupra cărora a fost solicitat să se constate existența dreptului de proprietate. Construcțiile au fost realizate fără autorizație de construire, începând din anul 2003.

În drept, au fost invocate, în cauza, dispozițiile art. 492 din Codul Civil, reclamanții construind imobilele amintite prin contribuția lor exclusivă, cu mijloace materiale și financiare proprii.

Prin sentința civilă nr. 7298/23.05.2016, pronunțată de Judecătoria X, în dosarul nr. X, s-a respins acțiunea, motivându-se neparcurgerea procedurii prevăzute de legea nr. 50/1991, în vederea obținerii unui drept de proprietate ca urmare a autorizării construcției și imposibilitatea instanței de a constata proprietatea reclamanților doar în baza invocării accesiunii imobiliare reglementată de Codul Civil.

Împotriva acestei sentințe au formulat apel, aflându-se în faza de judecată a acestuia.

Au apreciat că finalitatea urmărită de edictarea Legii nr. 50/1991 este aceea a stabilirii unui cadru privind disciplina în construcții. Aspectele de ordin formal legate de inexistența contractului de construcție și procesul-verbal de predare primire nu pot obstrucționa sau limita dreptul de proprietate al reclamanților, după cum constatarea dreptului de proprietate al reclamanților nu poate avea consecințe pe planul raporturilor de natură administrativă legate de inexistența autorizației, pentru a se putea afirma că aceștia au tins, pe calea acțiunii de față, să eludeze prevederile art. 2 din Legea nr. 50/1991, modificată prin Legea nr. 453/2001.

În aceste circumstanțe, au apreciat că sunt îndeplinite condițiile de admisibilitate prevăzute de art. 519 CPCiv. pentru sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție, aflându-se în prezent, în fața instanței de apel care va soluționa cauza în ultimă instanță. Sesizarea instanței supreme are ca obiect existența unei „chestiuni de drept” de a cărei „lămurire” depinde, în totalitate, soluționarea, pe fond, a situației de fapt cu privire la constatarea dreptului de proprietate asupra construcției casă P+ E, garaj, unui foișor, unei fose septice, 4 WC-uri, precum și asupra gardului împrejmuitoar, construcții situate în X, str. X, nr. X, jud. X.

Fața de chestiunea de drept pe care o supun atenției Înaltei Curți de Casație și Justiție, au opinat că:

Fără a nega incidența dispozițiilor art. 59 alin. 3 din Ordinul nr. 839/2009, privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 R, practica judiciară, atât cea a instanțelor din județul în care domiciliază reclamanții, cât și cea a instanței naționale cea mai înaltă în grad, respectiv Înalta Curte de Casație și Justiție, era în sensul admisibilității unor astfel de acțiuni în constatarea dobândirii dreptului de proprietate asupra unor construcții edificate fără autorizația impusă de Legea 50/1991.

În acest context, fapta de a nu obține autorizația reglementată de Legea nr. 50/1991 nu poate avea drept consecință decât atragerea unei eventuale răspunderi contravenționale, pe planul raporturilor de natură administrativă, fără a le fi negată posibilitatea de a-și realiza dreptul și de a li se admite o acțiune în constatarea dreptului de proprietate, cu condiția dovedirii aspectelor impuse de art. 492 Cod civil.

Neparcurgerea procedurii prevăzute de legea nr. 50/1991, în vederea obținerii unui drept de proprietate, ca urmare a autorizării construcției, nu duce la imposibilitatea instanței de a constata proprietatea reclamanților doar în baza invocării accesiunii imobiliare.

Astfel, pe de o parte, persoana interesată poate să urmeze reglementările legii nr. 50/1991 și prin autorizația de construire obținută se creează premisele unui drept de proprietate asupra construcției, dar și o garantare a calității tehnice a lucrării, aspecte care sunt importante în esența legii nr. 50/1991. De reținut însă că, doar autorizația în sine, nu valorează drept de proprietate, demersul complet fiind urmat de procesul-verbal de recepție al lucrării, documente care, reunite, nasc în patrimoniul persoanei autorizate, dreptul de proprietate asupra edificiului.

Pe de altă parte, proprietarului-constructor, mai puțin exigent care, din diverse motive contemporane perioadei de edificare a unei construcții, nu parcurge procedura de autorizare arătată anterior, legislația curentă nu îi îngrădește posibilitatea de recunoaștere a dreptului său asupra acestui edificiu.

În acest segment se circumscrie și situația reclamanților apelanți care au formulat acțiunea *pendinte*.

Nu exista o ierarhie legal stabilită care să excludă acțiunea privind accesiunea imobiliară de neparcurgerea dispozițiilor legii nr. 50/1991, sau care să dea întâietate juridică actului administrativ.

Ambele demersuri pot duce la recunoașterea dreptului de proprietate.

Se tinde să se facă din legea nr. 50/1991 o lege specială, în raport cu dispozițiile art. 492 C Civil și, pe cale de consecință, să dea întâietate în aplicare celei dintâi.

Au considerat ca nu se poate considera incidentă o asemenea subordonare câtă vreme cele două norme legale vizează situații, drepturi și fapte diferite. *Legea nr. 50/1991 se preocupă, în special, de*

execuția tehnică a edificiilor, afirmând ca autorizația e necesară în fiecare moment și etapa a unei construcții tehnice corecte. Făcută în aceste condiții, persoana autorizată poate edifica, fără riscul unor sancțiuni pecuniare, iar, construcția se poate bucura de protecția legii, în cazul avariilor asigurate sau exproprierilor. Acesta autorizație luată inițial nu îi conferă automat persoanei interesate și dobândirea proprietății la finalul edificării.

Art. 1 din legea nr. 50/1991 vorbește despre faptul că "executarea lucrărilor de construcție" este permisă pe baza unei autorizații, ceea ce nu denota automat și dobândirea proprietății asupra acelei construcții.

Ceea ce au solicitat reclamantul, în această cauză, este să se analizeze îndeplinirea de către aceștia a condițiilor privind accesiunea imobiliară și pronunțarea unei sentințe care să ateste dreptul acestora de proprietate asupra unui edificiu deja realizat.

Ori, este evident că, pe parcursul edificării fără autorizație, constructorul riscă sancțiuni legale, a căror aplicare ține de diligența autorităților. Astfel, art. 31 din legea nr. 50/1991, modificată, prevede că, pentru construcții fără autorizare "Dreptul de a constata contravențiile și de a aplica amenzi prevăzute la art. 26 se prescrie în termen de 3 ani de la data săvârșirii faptei."

Dreptul de proprietate, în esența lui, nu poate, însă, să fie refuzat a fi recunoscut în lipsa autorizării, dacă, pe cale accesiunii imobiliare, se dovedește o cerere fondată și dovedită, aspect incident și în speța supusă analizei.

Au apreciat că dispozițiile legii nr. 50/1991 nu condiționează existența sau recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcției de respectarea procedurii administrative instituită la construire și pentru a cărei încălcare există alte sancțiuni specifice.

La rândul lor, dispozițiile art. 492 și urm. C.civil nu sunt limitate în aplicare de existența sau nu a unei autorizații. Nu se poate limita dreptul reclamantilor de a se adresa instanței pentru constatarea dreptului de proprietate dobândit prin accesiune imobiliară, temeiul juridic fiind dat de Codul Civil și nu de legea nr. 50/1991.

Aspectele de ordin formal legate de inexistența autorizației de construire nu pot obstructiona sau limita dreptul de proprietate al reclamantilor, după cum constatarea dreptului de proprietate al acestora nu poate avea consecințe pe planul raporturilor de natură administrativă legate de inexistența autorizației, pentru a se putea afirma că s-a tins, pe calea acțiunii de față, să se eludeze prevederile art. 1 sau art. 37 alin. 5 din Legea nr. 50/1991, modificată prin Legea nr. 453/2001.

2. Punctul de vedere al intimatului pârât:

Pârâtul X, nu și-a exprimat un punct de vedere cu privire la chestiunea care face obiectul prezentei sesizări prealabile, nefiind reprezentat în instanță la termenul de judecată la care s-a ridicat această problemă.

Cu toate acestea, prin întâmpinarea formulată în cadrul dosarului de fond, pârâtul a solicitat respingerea cererii ce formează obiectul dosarului nr. X, ca neîntemeiată, pentru următoarele considerente:

Referitor la posibilitatea instanței de a constata dreptul de proprietate al reclamantilor asupra construcției edificate fără respectarea autorizației de construire, a învederat instanței că art. 35 Cod Procedură Civilă permite aceasta numai în măsura în care partea nu poate cere realizarea dreptului său pe orice altă cale prevăzută de lege.

Analizând conduita procesuală a reclamațiilor din cererea de chemare în judecată, precum și argumentele aduse în susținerea cererii de chemare în judecată, s-a constatat că aceștia au ignorat, în mod conștient, dispozițiile Legii nr. 50/1991 R, optând pentru învestirea instanței de judecată cu soluționarea prezentei cereri. Reclamantul aveau la îndemână, așadar, procedura intrării în legalitate, pe care chiar ei susțin că nu au dorit să o urmeze. Potrivit principiului de drept procesual instituit de dispozițiile art. 12 alin. 1 Cod procedură civilă, drepturile procesuale trebuie exercitate cu bună-credință, potrivit scopului în virtutea căruia au fost recunoscute de lege. În aceste condiții, prima instanță trebuie să rețină că reclamantul nu pot avea deschisă calea acțiunii în constatarea dreptului de proprietate, reglementată de art. 35 Cod procedură civilă, câtă vreme au eludat, cu bună știință, dispozițiile legii

speciale nr. 50/1991 R și ale Ordinului nr. 893/2009, privind adoptarea normelor metodologice de punere în aplicare.

O interpretare contrară ar lipsi de conținut și de finalitate dispozițiile Legii 50/1991 R, în situația în care, fără nicio justificare obiectivă, ci, doar prin simpla manifestare unilaterală de voință, părților le-ar fi permisă și recunoscută opțiunea între respectarea procedurii autorizării prevăzute de legea nr. 50/1991 R sau, în caz contrar, adresarea unei cereri în justiție.

Nu în ultimul rând, o astfel de interpretare permisivă a legii ar duce la încălcarea abuzivă a procedurii speciale prevăzute de legiuitor, în condițiile în care părților li s-ar recunoaște, de plano, o alternativă apreciată ca fiind mai puțin împovărătoare și mult mai avantajoasă privind costurile financiare și ar neîndreptăți persoane care, cu bună-credință, se supun dispozițiilor acesteia.

Din actele anexate cererii de chemare în judecată, a reieșit că reclamantii nu au respectat autorizația de construire, fapt susținut chiar de către reclamantii în conținutul cererii.

Față de considerentele expuse anterior, s-a constatat că demersul reclamantilor în justiție nu poate fi primit, deoarece au fost nesocotite condițiile impuse de lege pentru dobândirea proprietății, iar instanța nu poate valida o astfel de conduită, în condițiile în care dreptul astfel dobândit, nu se bucură de recunoașterea și protecția legii.

IV. Punctul de vedere motivat al completului de judecată investit cu soluționarea apelului de față:

1. Dispoziții de drept intern invocate și/sau aplicabile în cauză:

Art. 489 Cod civil de la 1864:

"Proprietatea pământului cuprinde în sine proprietatea suprafeței și subfeței lui."

Art. 492 Cod civil de la 1864:

"Orice construcție, plantație sau lucru făcut în pământ sau asupra pământului, sunt prezumate a fi făcute de către proprietarul acelu pământ cu cheltuiala sa și că sunt ale lui, până ce se dovedește din contră."

Art. 577 Noul cod civil:

"Construcțiile, plantațiile și orice alte lucrări efectuate asupra unui imobil, revin proprietarului acelu imobil dacă prin lege sau act juridic nu se prevede altfel. Când lucrarea este realizată de proprietarul imobilului cu materialele sale, 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."

Art. 1 alin. 1 și 2 din legea nr. 50/1991, republicată:

"Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil-teren și/sau construcții-identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Construcțiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură, se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile prezentei legi și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor."

Art. 2 alin. 1 și 2 din legea nr. 50/1991, republicată:

"Autorizația de construire constituie actul final de autoritate al administrației publice locale pe baza căruia este permisă executarea lucrărilor de construcții corespunzător măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, conceperea, realizarea, exploatarea și postutilizarea construcțiilor.

Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile prezentei legi, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii."

Art. 37 alin. 5 și 6 din legea nr. 50/1991, republicată, în forma actuală:

"Construcțiile executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, precum și cele care nu au efectuată recepția la terminarea lucrărilor, potrivit legii, nu se consideră finalizate.

Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare, care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, sau, după caz, a unui certificat de atestare a edificării construcției, eliberate de autoritatea administrației publice locale competentă, care să confirme situația juridică actuală a construcțiilor și respectarea dispozițiilor în materie și a unei documentații cadastrale."

Art. 35 din Noul cod de procedură civilă:

"Cel care are interes poate să ceară constatarea existenței sau inexistenței unui drept. Cererea nu poate fi primită dacă partea poate cere realizarea dreptului pe orice altă cale prevăzută de lege."

2. Alte dispoziții legale

Art. 557 alin. 1 și 4 Noul cod civil:

"Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin convenție, moștenire legală sau testamentară, accesiune, uzucapiune".

"În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește prin înscriere în cartea funciară, cu respectarea dispozițiilor prevăzute la art. 888-în baza hotărârii judecătorești rămase definitive".

Art. 567 Noul cod civil:

"Prin accesiune, proprietarul unui bun devine proprietarul a tot ce se alipește cu bunul ori se încorporează în acesta, dacă legea nu prevede altfel."

Art. 579 alin. 1 Noul cod civil:

"Orice lucrare este prezumată a fi făcută de proprietarul imobilului, cu chețuiala sa și că este a lui, până la proba contrară."

Art. 59 alin. 3 din Ordinul nr. 839/12.10.2009 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței:

"În situația în care construcția realizată fără autorizație de construire întrunește condițiile urbanistice de integrare în cadrul construit preexistent, autoritatea administrației publice locale competente poate proceda la emiterea unei autorizații de construire în vederea intrării în legalitate, în coroborare cu luarea măsurilor legale care se impun, numai în baza concluziilor unui referat de expertiză tehnică pentru cerința esențială de calitate "rezistență mecanică și stabilitate" privind starea structurii de

rezistență în stadiul fizic în care se află construcția, precum și pentru cerința esențială de calitate "securitatea la incendiu", numai după emiterea Acordului de mediu, în condițiile legii."

Art. 24 alin. 3 din legea nr. 7/1996:

"Dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza înscrisului autentic notarial sau a certificatului de moștenitor, încheiate de un notar public în funcție în România, a hotărârii judecătorești rămase definitivă și irevocabilă sau pe baza unui act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta, prin care s-au constituit ori transmis în mod valabil."

Art. 28 alin. 6 din legea nr. 7/1996:

"Întabularea sau înscrierea provizorie poate fi cerută de orice persoană care, potrivit înscrisului original, hotărârii judecătorești sau hotărârii autorității administrative, urmează să strămute, să constituie, să modifice, să dobândească sau să stingă un drept tabular."

Art. 37 alin. 1-3 din legea nr. 7/1996:

"Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare eliberat de autoritatea locală emitentă a autorizației de construire, care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, precum și a celorlalte dispoziții legale în materie și a unei documentații cadastrale.

Construcțiile realizate înainte de 1 august 2001, care este data intrării în vigoare a Legii nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se intabulează, în lipsa autorizației de construire, în baza certificatului de atestare fiscală prin care se atestă achitarea tuturor obligațiilor fiscale de plată datorate autorității administrației publice locale în a cărei rază se află situată construcția, precum și a documentației cadastrale.

Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se poate înscrie în cartea funciară și pe stadii de execuție, în baza următoarelor documente:

- a) certificatului de atestare a stadiului realizării construcției, eliberat de primarul unității administrativ-teritoriale;
- b) procesului-verbal de constatare privind stadiul realizării construcției;
- c) documentației cadastrale."

Jurisprudența și practica unitară în materie

3. Cu titlu preliminar, înainte de a expune punctul de vedere motivat al completului de judecată investit cu soluționarea apelului, Tribunalul constată că, în speța de față, soluția pronunțată de către prima instanță este consecința reorientării practicii judiciare în materie de accesiune artificială imobiliară, în contextul în care, cei care formulează o astfel de acțiune în justiție, întemeiată pe disp. art. 492 Cod civil de la 1864 (art. 577 Noul cod civil) și în raport de disp. art. 35 N.c.p.c., nu dețin o autorizație de construcție pentru imobilul al cărui drept de proprietate urmărește să i se constate de către instanța de judecată și nici nu a efectuat un demers judiciar în acest sens.

Interesul justificat de către persoanele care au formulat o astfel de acțiune în justiție a fost reprezentat de imposibilitatea înscrierii imobilului construcție în cartea funciară, în cazul inexistenței autorizației de construcție și a întregii documentații aferente, în temeiul disp. legii nr. 50/1991, având în vedere și dispozițiile art. 37 alin. 5 și 6 din această lege, în varianta actuală.

Reorientarea practicii judiciare a fost dezbătută în cadrul minutei întâlnirii președinților secțiilor civile ale Curților de Apel, de la nivelul Curții de Apel Timișoara, din perioada 19-20.11.2015, la pct. 41, care a privit admisibilitatea acțiunii având ca obiect accesiune imobiliară, în raport de disp. art. 35

C.p.c. și cele ale legii nr. 50/1991, precum și dispozițiile de drept material prevăzute de art. 492 din vechiul Cod civil și art. 577 din Noul cod civil.

În cadrul acestui punct de vedere, conturat de Institutul Național al Magistraturii și care a fost agreat în unanimitate, s-a apreciat, în principiu că, în cazul accesiei imobiliare artificiale, dacă proprietarul a edificat cu materialele lui, pe propriul teren, o construcție, legea nr. 50/1991 și legislația secundară prevăd o procedură administrativă pentru recunoașterea și înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate și, în măsura în care, există o cale specială instituită de lege pentru recunoașterea și întabularea în cartea funciară a dreptului de proprietate, acțiunea în constatarea dobândirii acestui drept trebuie considerată ca fiind inadmisibilă, din perspectiva art. 35 C.p.c.

S-a conturat, astfel, opinia unanimă că, fără a nega nașterea dreptului de proprietate ca efect al accesiei, dispozițiile art. 35 C.p.c. se opun recunoașterii unui remediu procedural, în sensul constatării judiciare a existenței dreptului de proprietate, câtă vreme este deschisă calea unei acțiuni în realizarea dreptului.

Ulterior, opinia exprimată anterior a fost nuanțată, în cadrul întâlnirii trimestriale de la Curtea de Apel Craiova, respectiv în cadrul minutei privind problemele de practică neunitară discutate la întâlnirea judecătorilor de la instanțele de pe raza Curții de Apel Craiova, din decembrie 2015, la pct. 2; în trei opinii, respectiv:

1)-acțiunea în constatarea dreptului de proprietate asupra construcțiilor prin accesie imobiliară artificială întemeiate pe dispozițiile art. 35 N.c.p.c. și art. 492 C.civil de la 1864 (art. 576 și 579 Noul cod civil) este admisibilă și proprietarul terenului care a ridicat o construcție pe teren are interes în promovarea acestei acțiuni;

2)-în toate cazurile în care cel care a edificat construcția asupra căreia solicită să se constate calitatea sa de proprietar, în temeiul disp. art. 35 N.c.p.c., fără autorizația de construire impusă de dispozițiile legii nr. 50/1991, această acțiune este lipsită de interes și pentru neîndeplinirea condiției ca interesul să fie legitim, în raport de disp. art. 36 din legea nr. 7/1996;

3)-sub aspectul admisibilității căii juridice pentru care optează reclamantul, în raport de disp. art. 35 N.c.p.c., proprietarul nu are deschisă calea acțiunii în constatarea dreptului de proprietate reglementată de art. 35 N.c.p.c., câtă vreme a eludat, cu știință, dispozițiile legii speciale nr. 50/1991 R și ale Ordinului nr. 839/2009 privind adoptarea normelor metodologice de punere în aplicare.

A fost expusă și opinia Institutului Național al Magistraturii din cadrul minutei întâlnirii președinților secțiilor civile ale Curților de Apel, de la nivelul Curții de Apel Timișoara, din perioada 19-20.11.2015.

Opinia majoritară a participanților a fost în sensul celei de a doua opinii și a opiniei Institutului Național al Magistraturii, cu precizarea că trebuie analizat, în raport de fiecare speță în parte, dacă sunt îndeplinite condițiile de exercitare a acțiunii civile, în special cele privitoare la calitatea procesuală pasivă și existența interesului, sub aspectul legitimității lui.

Jurispridența instanțelor din raza Curții de Apel Craiova

4. Având în vedere cele două minute de practică anterior menționate, s-a conturat o reorientare a practicii judiciare la nivelul Curții de Apel Craiova, acțiunile în constatarea dreptului de proprietate prin accesie imobiliară artificială, întemeiate pe disp. art. 492 Cod civil de la 1864, fiind astfel, respinse, fie pe fond, ca neîntemeiate, fie în temeiul unei excepții, ca inadmisibile sau lipsite de interes, prin prisma aceluiași considerații legate de aplicarea disp. art. 35 N.c.p.c. și ale legii nr. 50/1991 (practica fiind, încă, neunitară, sub aspectul soluției efective de respingere a acțiunii-pe fond, ca neîntemeiată-cum este și soluția în speța dedusă judecării, în prezenta cauză, deși motivarea primei instanțe privește aspecte care țin de inadmisibilitatea acțiunii-sau prin prisma uneia din cele două excepții anterior menționate).

Până la reorientarea practicii judiciare, în sensul celor anterior menționate, acțiunile în accesie imobiliară artificială, întemeiate pe aceleași dispoziții legale (mai puțin art. 35 N.c.p.c., fiind, incidente, în cauză, disp. art. 111 C.p.c. de la 1865), justificate de același interes (înscrierea în cartea funciară) și de inexistența autorizației de construire, au fost considerate admisibile și admise, pe fond, la nivelul instanțelor din raza Curții de Apel Craiova.

În motivarea admiterii acestui tip de acțiune, s-a reținut, în esență, că "acțiune reprezintă o acțiune în constatare-interogatorie, prin care reclamanta a acționat în judecată X pentru ca acesta, singurul care ar putea contesta, să se pronunțe dacă invocă sau nu vreun drept de proprietate asupra construcției, în condițiile în care reclamantul în calitate de proprietar al terenului este prezumat proprietar, în temeiul art. 492 vechiul Cod civil.

Astfel, obținerea autorizației de construire este impusă prin dispozițiile Legii nr. 50/1991, act normativ ce reglementează autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

Acest act normativ guvernează raporturile de ordin administrativ între proprietarul construcției și autoritatea publică emitentă a autorizației.

Ridicarea unei construcții fără autorizație implică, așadar, sancțiunile de ordin contravențional prevăzute de Legea nr. 50/1991, iar aceste sancțiuni rămân fără incidență sub aspectul achizitiv de proprietate recunoscut prin efectul accesiei imobiliare artificiale reglementată de Codul civil.

Sub imperiul dispozițiilor art. 492 Cod civil, efectul achizitiv al dreptului de proprietate în persoana proprietarului terenului nu este condiționat de existența autorizației de construcție, ci se produce prin simplul fapt al construirii dublat de manifestarea de voință în sensul de a dobândi dreptul de proprietate asupra construcției ridicată pe terenul pe care s-a construit.

Interesul promovării acțiunii este dat de recunoașterea dreptului de proprietate în contradictoriu cu autoritatea publică ce i-ar putea contesta acest drept tocmai prin absența autorizației.

Constatarea dreptului de proprietate prin efectul accesiei imobiliare artificiale nu are, însă, drept consecință, înlăturarea consecințelor nerespectării condițiilor impuse de Legea nr. 50/1991 și nu suplinește absența autorizației de construire sau a consecințelor ce pot surveni prin ridicarea unei construcții fără autorizație.

Aspectele de ordin formal legate de inexistența autorizației de construire invocate de pârât nu pot obstructiona sau limita dreptul de proprietate al reclamantului, după cum constatarea dreptului de proprietate al sau nu poate avea consecințe pe planul raporturilor de natură administrativă legate de inexistența autorizației, pentru a se putea afirma că aceasta a tins, pe calea acțiunii de față, se eludeze prevederile art. 1 și 2 sau art. 37 alin. 5 din Legea nr. 50/1990.

Dimpotrivă, legitimarea calității de proprietar al construcțiilor de pe teren, a proprietarului unui teren, ar putea, general apreciind, să antreneze, în lipsa autorizației și cu respectarea dispozițiilor legale, răspunderea contravențională a acestuia pentru lipsa autorizației de construcție.

De asemenea, s-au apreciat ca neîntemeiate și criticile pârâtului în sensul că Legea nr. 50/1991 are prioritate ca lege specială în aplicarea constatării dreptului de proprietate asupra unei construcții edificate fără autorizație de construire față de prevederile art. 492 vechiul cod civil.

Astfel, aspectul privind uzarea de procedura aferentă art. 492 și următoarele Cod civil, pentru eludarea prevederilor art. 1 al Legii nr. 50/1991, referitor la edificarea doar autorizată a construcțiilor, nu subzistă criticii, deoarece sub un prim argument, dreptul de proprietate este constituit/transmis inclusiv asupra unor bunuri care nu îndeplinesc cerințele legale subsumate regimului lor juridic (exemplu grație, bunuri ilicite, construcții neautorizate). Nerespectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 va atrage doar răspunderea contravențională și consecințele sale juridice specifice, în condițiile acestui act normativ.

Din acest punct de vedere nu se pune problema nici a depășirii atribuțiilor puterii judecătorești, nici încurajarea, de către instanța de judecată, a edificării construcțiilor fără autorizație de construcție, așa cum s-a precizat în cadrul motivelor de recurs."

Jurisprudența Înaltei Curți de Justiție și Casație

5. Conturarea opiniei potrivit căreia acțiunile în constatarea dreptului de proprietate prin accesione imobiliară artificială, fără obținerea unei autorizații de construire, sunt admisibile și chiar fondate a fost determinată și de pronunțarea, de către Înalta Curte de Casație și Justiție-Secția civilă și de

proprietate intelectuală, a deciziei nr. 3668 din data de 06.05.2005, în dosarul nr. 19170/2005, potrivit căreia, proprietarul terenului este proprietar și al construcțiilor edificate pe teren, conform art. 489 și următoarele Cod civil, chiar dacă nu a avut autorizație de construcție și, pentru constatarea dreptului, este admisibilă acțiunea în constatare reglementată prin art. 111 C.p.c., iar inexistența contractului de construire și a procesului-verbal de predare-primire și lipsa autorizației de construcții pot avea consecințe pe planul raporturilor de natură administrativă, conform legii nr. 50/1991, modificată prin legea nr. 453/2001, antrenând o răspundere contravențională, iar nu inadmisibilitatea acțiunii în constatarea dreptului de proprietate.

Nici Înalta Curte de Justiție și Casație nu a adoptat o practică unitară în materie atâta timp cât, prin decizia nr. 7294/28.11.2012, pronunțată de către Secția I a acestei instanțe, în dosarul nr. 13473/63/2011, soluția a fost de respingere, pe fond, a unei astfel de acțiuni, în temeiul aceluiași argumente juridice.

Astfel, în motivarea acestei decizii s-a reținut că "soluția instanțelor este pronunțată și cu încălcarea principiului imposibilității de invocare a propriei culpe în revendicarea unui drept, conținut de adagiul *nemo auditur propriam turpitudinem suam allegans*.

Soluția de constatare a dreptului de proprietate în cauză a fost pronunțată și cu greșita interpretare a dispozițiilor Legii nr. 50/1991.

Încălcarea dispozițiilor acestei legi-imperative și prohibitive-dă naștere la sancțiuni și efecte specifice prevăzute de această lege specială, dar, în niciun caz, nu poate valida un drept de proprietate printr-o altă modalitate decât cea prevăzută de dispozițiile exprese care reglementează dobândirea proprietății.

Sub acest aspect, în mod pertinent, recurenta a făcut trimitere în criticile formulate împotriva soluției atacate, la jurisprudența Curții Constituționale prin care au fost respinse excepțiile de neconstituționalitate invocate cu privire la unele dispoziții ale Legii nr. 50/1991 și ale cărei constatări au incidentat în cauză.

Curtea Constituțională a reținut diferența (prin efecte) între regimul legal al construcțiilor și ocrotirea dreptului de proprietate.

În acest sens s-a statuat că, dacă dobândirea dreptului de proprietate are loc fără respectarea condițiilor prevăzute de lege, precum și în cazul în care exercitarea dreptului de proprietate se abate de la prevederile legale imperative (situație regăsită în cazul dedus judecății), titularul dreptului de proprietate trebuie să suporte sancțiunile stabilite de lege, fără a putea invoca principiul constituțional al ocrotirii proprietății.

În alți termeni, dobândirea ilegală a unei proprietăți nu poate fi convertită într-un titlu-pe nicio cale, inclusiv judecătorească-pentru considerentele mai sus arătate și nici nu poate asigura beneficiarului ei garanțiile legale prevăzute pentru aceasta în reglementările interne și internaționale.

Ca urmare, s-a constatat că decizia atacată prin care s-a admis acțiunea reclamantei de constatare a dreptului de proprietate prin modalitatea dreptului de acrescământ prevăzut de art. 492 C. civ. este nelegală din perspectiva dispozițiilor normative analizate.

Pentru motivele reținute se impunea, în cauză, respingerea acțiunii, ca nefondată. Acțiunea formulată nu este inadmisibilă întrucât, deși se bazează pe o stare de fapt (executarea unei construcții fără autorizație), prin aceasta se urmărește constatarea unui drept de proprietate – prin modalitatea solicitată, acrescământul."

a. Completul de judecată nu deține informații cu privire la unificarea practicii judiciare în materie, la nivel național, în urma reorientării practicii, conform celor două minute expuse anterior.

6. Punctul de vedere al completului de judecată investit cu soluționarea apelului este că admisibilitatea (sau interesul în promovarea) unei acțiuni prin care se cere să se pronunțe o hotărâre prin care să se constate dreptul de proprietate asupra unui imobil construcție, în temeiul accesii imobiliare artificiale, nu trebuie să fie condiționată de parcurgerea, de către reclamant, a procedurii prevăzute de legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea în construcții, respectiv de eliberarea autorizației de construire.

Astfel, în prezent, reorientarea practicii judiciare în materie nu are justificare decât în domeniul disciplinării calității în construcții, temeiurile de drept material și substanțial pentru care acțiunile în constatarea dreptului de proprietate în temeiul accesii imobiliare artificiale au fost considerate admisibile și admise, pe fond, subzistând și în acest moment, față de data pronunțării de către Înalta Curte de Casație și Justiție-Secția civilă și de proprietate intelectuală, a deciziei nr. 3668 din data de 06.05.2005, în dosarul nr. 19170/2005, în raport de care s-a și format o practică relativ unitară.

În acest context, tribunalul apreciază că acțiunea în constatarea dreptului de proprietate, prin accesione imobiliară artificială, pentru un imobil construcție, edificat fără autorizație de construire, întemeiată în prezent, pe dispozițiile art. 492 Cod civil de la 1864 (sau art. 577 Noul cod civil) în raport de disp. art. 35 N.c.p.c., nu trebuie să fie justificată doar de interesul înscrierii acestuia în cartea funciară, ci de obținerea, în realitate, a unui titlu de proprietate asupra imobilului de către persoana interesată, independent de respectarea legislației în materia construcțiilor, legislație reglementată de disp. legii nr. 50/1991.

Astfel, deținerea unei hotărâri judecătorești definitive cu privire la constatarea acestui drept de proprietate de către o persoană îi justifică, în primul rând, calitatea acesteia de proprietar, cu consecințele juridice ce decurg din aceasta, respectiv impunerea legală a imobilului la organele fiscale și achitarea impozitelor de către proprietar, aplicarea de sancțiuni contravenționale, în cazul nerespectării legislației în domeniul construcțiilor, chiar proprietarului imobilului astfel edificat, desființarea construcției edificate fără autorizație în considerarea calității de proprietar a unei anumite persoane.

Cu privire la justificarea interesului promovării unei astfel de acțiuni de către reclamant, în vederea înscrierii dreptului său de proprietate în cartea funciară, tribunalul reține că aceste două aspecte sunt independente și necondiționate unul de celălalt, având în vedere că obținerea unui titlu de proprietate asupra unui astfel de imobil, pe cale judecătorească, nu echivalează cu înscrierea dreptului de proprietate asupra acestuia în cartea funciara, reclamantul trebuind să respecte, în mod separat, legislația în materia înscrierii în cartea funciară (respectiv legea nr. 7/1996 sau dispozițiile noului cod civil în materie) pentru a obține un astfel de drept.

De asemenea, înscrierea dreptului de proprietate al reclamantului asupra unei construcții, în cartea funciară, nu îi conferă acestuia și un titlu de proprietate asupra acestui imobil, înscrierea în cartea funciara nefiind constitutivă de drepturi reale, ci având efecte doar de opozabilitate față de terți (în sistemul legii nr. 7/1996, nefiind incidente, încă, în materie dispozițiile noului cod civil, respectiv disp. art. 885 și următoarele).

În acest context, și în situația în care reclamantii ar uza de calea oferită de disp. art. 37 din legea nr. 7/1996 sau art. 37 alin. 6 din legea nr. 50/1991, republicată, nu ar obține altceva decât înscrierea dreptului lor de proprietate asupra construcțiilor edificate pe terenul proprietatea lor, fără ca acest fapt să le confere un drept real de proprietate asupra acestor construcții, adică exact ceea ce aceștia urmăresc prin promovarea prezentei acțiuni.

Astfel, prin acțiunea dedusă judecății, reclamantii nu urmăresc decât recunoașterea dreptului lor de proprietate asupra construcțiilor, respectiv punerea în acord a situației de fapt cu cea de drept. În Cartea Funciara se înscriu atât actele, cât și faptele juridice referitoare la imobile. Faptul construirii și al unei stări de fapt îndelungate este, în mod cert, generator de efecte juridice, numai ca valorificarea acestui fapt generator de efecte juridice nu se poate face pe calea recunoașterii necontencioase stabilite de lege, întrucât există art. 37 alin. 5 din Legea nr. 50/1991 (republicată), potrivit căruia construcțiile executate fără autorizație de construire nu pot fi întabulate în cartea funciara.

De asemenea, potrivit dispozițiilor art. 24 alin. 3-4 și ale art. 28 alin. 6 din Legea nr. 7/1996, înscrierea dreptului de proprietate se poate face și în baza unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile care să înlocuiască acordul de voință cerut în vederea înscrierii drepturilor reale, dacă este opozabilă titularului.

Neavând deschisă procedura grațioasă, reclamantilor trebuie să li se asigure posibilitatea recunoașterii dreptului lor, prin intermediul justiției, iar această hotărâre trebuie să fie opozabilă părâtului chemat în judecată, în considerarea calității menționate.

Sub acest aspect, tribunalul apreciază că, un asemenea capăt de cerere, nu este inadmisibil, atâta timp cât reclamantii nu dețin un înscris constatator al dreptului lor de proprietate asupra construcțiilor

existente, în prezent, pe teren, iar prezumția legală instituită de art. 492 din Codul Civil, desi operează de drept, nu poate constitui, în sine, un titlu de proprietate.

Din acest punct de vedere, aspectele de ordin formal legate de inexistența autorizației de construire nu pot obstructiona sau limita dreptul de proprietate al reclamanților, după cum constatarea dreptului de proprietate al acestora nu poate avea consecințe pe planul raporturilor de natură administrativă legate de inexistența autorizației, pentru a se putea afirma că aceștia au tins, pe calea acțiunii de față, să eludeze prevederile art. 1 sau art. 37 alin. 5 din Legea nr. 50/1991.

Astfel, aspectul privind uzarea de procedura aferentă art. 492 și următoarele Cod civil, pentru eludarea prevederilor art. 1 și 2 ale Legii nr. 50/1991, referitor la edificarea doar autorizată a construcțiilor, nu subzistă criticii, deoarece sub un prim argument, dreptul de proprietate este constituit/transmis inclusiv asupra unor bunuri care nu îndeplinesc cerințele legale subsumate regimului lor juridic (exemplu gratia, bunuri ilicite, construcții neautorizate). Nerespectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 va atrage răspunderea contravențională și consecințele sale juridice specifice, în condițiile acestui act normativ.

În acest context, autorizația de construire nu constituie titlu de proprietate, iar obținerea acesteia, în condițiile art. 37 din legea nr. 50/1991, republicată sau ale art. 59 din Ordinul nr. 839/2009, nu echivalează cu realizarea dreptului de proprietate, pentru a putea fi aplicabilă teza a doua a art. 35 N.c.p.c. și care să facă inadmisibilă și lipsită de interes o acțiune în constatarea dreptului de proprietate asupra construcției în temeiul accesiunii imobiliare artificiale.

Astfel, nu există nicio dispoziție legală care să prevadă că autorizația de construire, prin ea însăși, duce la dobândirea dreptului de proprietate, în consecință proprietarul terenului care a ridicat o construcție pe teren nu are la îndemână o altă cale pentru realizarea dreptului lui, respectiv obținerea autorizației de construire sau intrarea în legalitate prin realizarea condițiilor cerute de lege pentru obținerea autorizației de construire.

Prin urmare, acțiunea în constatarea dreptului de proprietate asupra construcțiilor prin accesiune imobiliară artificială, întemeiată pe dispozițiile art. 35 N.c.p.c. și ale art. 492 Cod civil de la 1864 (sau art. 567, 577 și 579 Noul cod civil) este admisibilă și proprietarul terenului care a ridicat o construcție pe teren are interes în promovarea acestei acțiuni.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII,
DISPUNE:**

Constată admisibilă cererea de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile, cerere formulată de către apelanții reclamanți X, CNP X, domiciliat în municipiul X, str. X, nr. X, jud. X și X, CNP X, domiciliată în municipiul X, str. Xi, nr. X, jud. X.

Dispune sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile cu privire la următoarea chestiune de drept: interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 492 Cod civil de la 1864 (art. 577 Noul cod civil), în raport de disp. art. 35 N.c.p.c., de către instanța căreia i se cere să pronunțe o hotărâre prin care să se constate dreptul de proprietate asupra unui imobil construcție, în temeiul accesiunii imobiliare artificiale și dacă admisibilitatea (sau interesul în promovarea) unei astfel de acțiuni este condiționată de parcurgerea (sau nu), de către reclamant, a procedurii prevăzute de legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea în construcții, respectiv de eliberarea autorizației de construire.

Dispune înaintarea prezentei încheieri Înaltei Curți de Casație și Justiție.

Dispune suspendarea judecării, conform prevederilor art. 520 alin. 2 N.c.p.c.

Fără cale de atac.

Pronunțată în ședința publică, astăzi, 18.11.2016, la sediul X -Secția I Civilă.

Președinte,
X

Judecător,
X

13. 10 aprilie 2017.

La domn. Se Va comunica
partea, cu mentinere a
primului punct de vedere, astfel
art 50 alin (10) Civ. Pr. de
ROMANIA

ROMANIA
ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE
COMPLETUL PENTRU DEZLEGAREA UNOR CHEȘTIUNI DE DREPT

Dosar nr. 4152/1/2016
Termen depunere raport: 14 aprilie 2017
Termen soluționare: 15 mai 2017

cautând unii
episcopului!
unul sau două
terul.

RAPORT

Asupra următoarei chestiuni de drept ce face obiectul pronunțării unei hotărâri prealabile: *interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 492 din Codul civil de la 1864 (art. 577 din noul Cod civil), în raport cu dispozițiile art. 35 din noul Cod de procedură civilă, de către instanța căreia i se cere să pronunțe o hotărâre prin care să se constate dreptul de proprietate asupra unui imobil construcție, în temeiul accesii imobiliare artificiale și dacă admisibilitatea (sau interesul în promovarea) unei astfel de acțiuni este condiționată de parcurgerea (sau nu), de către reclamant, a procedurii prevăzute de Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea în construcții, respectiv de eliberarea autorizației de construire.*

I. TITULARUL ȘI OBIECTUL SESIZĂRII

Tribunalul Dolj - Secția I civilă a dispus, prin încheierea din data de 18 noiembrie 2016, în dosarul nr. 7839/215/2015, sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție, în baza art. 519 din Codul de procedură civilă, în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile cu privire la următoarea chestiune de drept: *interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 492 din Codul civil de la 1864 (art. 577 din noul Cod civil), în raport cu dispozițiile art. 35 din noul Cod de procedură civilă, de către instanța căreia i se cere să pronunțe o hotărâre prin care să se constate dreptul de proprietate asupra unui imobil construcție, în temeiul accesii imobiliare artificiale și dacă admisibilitatea (sau interesul în promovarea) unei astfel de acțiuni este condiționată de parcurgerea (sau nu), de către reclamant, a procedurii prevăzute de Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea în construcții, respectiv de eliberarea autorizației de construire.*

„(5) Construcțiile executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, precum și cele care nu au efectuată recepția la terminarea lucrărilor, potrivit legii, nu se consideră finalizate.

(6) Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare, care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, sau, după caz, a unui certificat de atestare a edificării construcției, eliberate de autoritatea administrației publice locale competente, care să confirme situația juridică actuală a construcțiilor și respectarea dispozițiilor în materie și a unei documentații cadastrale.”

Art. 59 din Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839 din 12 octombrie 2009 de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991

„(3) În situația în care construcția realizată fără autorizație de construire întrunește condițiile urbanistice de integrare în cadrul construit preexistent, autoritatea administrației publice locale competente poate proceda la emiterea unei autorizații de construire în vederea intrării în legalitate, în coroborare cu luarea măsurilor legale care se impun, numai în baza concluziilor unui referat de expertiză tehnică pentru cerința esențială de calitate „rezistență mecanică și stabilitate” privind starea structurii de rezistență în stadiul fizic în care se află construcția, precum și pentru cerința esențială de calitate „securitatea la incendiu”, numai după emiterea Acordului de mediu, în condițiile legii.”

Art. 37 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996

„(2) Construcțiile realizate înainte de 1 august 2001, care este data intrării în vigoare a Legii nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se intabulează, în lipsa autorizației de construire, în baza certificatului de atestare fiscală prin care se atestă achitarea tuturor obligațiilor fiscale de plată datorate autorității administrației publice locale în a cărei rază se află situată construcția, precum și a documentației cadastrale.”

Art. 35 Cod procedură civilă:

„Constatarea existenței sau inexistenței unui drept.

"Cel care are interes poate să ceară constatarea existenței sau inexistenței unui drept. Cererea nu poate fi primită dacă partea poate cere realizarea dreptului pe orice altă cale prevăzută de lege."

Art. 33 Cod procedură civilă:

„Interesul de a acționa.

Interesul trebuie să fie determinat, legitim, personal, născut și actual. Cu toate acestea, chiar dacă interesul nu este născut și actual, se poate formula o cerere cu scopul de a preveni încălcarea unui drept subiectiv amenințat sau pentru a preîntâmpina producerea unei pagube iminente și care nu s-ar putea repara."

III. EXPUNEREA SUCCINTĂ A PROCESULUI ÎN CADRUL CĂRUIA S-A INVOCAT CHESTIUNEA DE DREPT MENȚIONATĂ

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul Judecătorei Craiova la data de 2 aprilie 2015, sub nr. 7839/215/2015, reclamantii Stanciu Petrică Marian și Stanciu Carmen, în contradictoriu cu pârâtul Municipiul Craiova, prin primar, au solicitat instanței ca, prin hotărârea ce se va pronunța, să se constate dreptul de proprietate al reclamantilor asupra construcției casă P+E și anexe, precum și asupra gardului împrejmuitor.

În motivarea cererii, s-a arătat că reclamantii au început să ridice construcțiile ulterior achiziționării terenului (în perioada 2001 – 2003), fără a avea autorizație de construire, iar în prezent nu pot înscrie construcțiile în cartea funciară, întrucât nu dețin acte de proprietate pentru acestea.

În drept, au invocat dispozițiile art. 492 Cod civil.

Prin sentința-civilă nr. 7298 din 23 mai 2016, Judecătoria a respins acțiunea, reținând, în esență, următoarele:

Reclamantii sunt proprietarii terenului pe care au edificat construcțiile în legătură cu care au solicitat în cauză constatarea dobândirii dreptului de proprietate, ca efect al accesiunii imobiliare artificiale reglementate de dispozițiile art. 492 din Codul civil.

Din cuprinsul raportului de expertiză întocmit în cauză reiese că edificarea construcției a avut loc în anul 2001.

Fără de această împrejurare, instanța a constatat că raportului juridic dedus judecății îi sunt aplicabile dispozițiile Codului civil de la 1864, și nu cele ale noului Cod civil, întrucât, potrivit dispozițiilor art. 57 și 58 din Legea 71/2011 și ale art. 6 alin. 2 din noul Cod civil, accesiunea este supusă legii în vigoare la data producerii sau săvârșirii împrejurării sau a faptei care atrage incidența accesiunii, iar, pentru situațiile continue, interesează legea în vigoare la data începerii.

S-a mai reținut că reclamantii nu au făcut dovada obținerii autorizației de construire pentru imobilul în litigiu.

Judecătoria a apreciat că, în absența autorizației de construire, accesiunea, ca modalitate de dobândire a proprietății, reglementată în detaliu în cuprinsul art. 490-503 din Codul civil, nu se regăsește în cazul dedus judecății.

Încălcarea dispozițiilor Legii nr. 50/1991 - imperative și prohibitive - dă naștere la sancțiuni și efecte specifice prevăzute de această lege specială, dar, în niciun caz, nu poate valida un drept de proprietate printr-o altă modalitate decât cea prevăzută de dispozițiile exprese care reglementează dobândirea proprietății.

Analizând jurisprudența constantă a Curții Constituționale (decizia nr. 409/2005, decizia 220/2006), prima instanță a reținut că au fost respinse excepțiile de neconstituționalitate invocate cu privire la unele dispoziții ale Legii nr. 50/1991, iar aceste constatări au incidență în cauză.

Curtea Constituțională a reținut diferența (prin efecte) între regimul legal al construcțiilor și ocrotirea dreptului de proprietate.

În acest sens, s-a statuat că, dacă dobândirea dreptului de proprietate are loc fără respectarea condițiilor prevăzute de lege, precum și în cazul în care exercitarea dreptului de proprietate se abate de la prevederile legale imperative (situație regăsită în cazul dedus judecății), titularul dreptului de proprietate trebuie să suporte sancțiunile stabilite de lege, fără a putea invoca principiul constituțional al ocrotirii proprietății.

În alți termeni, dobândirea ilegală a unei proprietăți nu poate fi convertită într-un titlu - pe nicio cale, inclusiv judecătorească - și nici nu poate asigura beneficiarului ei garanțiile legale prevăzute pentru aceasta în reglementările interne și internaționale.

Prezumpția de proprietate instituită prin art. 492 Cod civil asupra construcțiilor edificate cu materiale proprii, în favoarea proprietarului terenului, nu este suficientă, prin ea însăși, pentru a conduce la dobândirea dreptului de proprietate, fără respectarea condițiilor legale prevăzute de lege și în absența bunei-credințe a constructorului.

Mai mult, reclamantii aveau la îndemână și procedura intrării în legalitate, prin inițierea de demersuri în vederea obținerii autorizației de construire, chiar și ulterior momentului edificării construcției, procedură de care, însă, nu au înțeles să uzeze.

Ca urmare, admiterea acțiunii ar determina încălcarea principiului imposibilității de invocare a propriei culpe în revendicarea unui drept, conținut de adagiul *nemo auditur propriam turpitudinem allegans*, iar inexistența autorizației de construire nu constituie doar un impediment de ordin formal, ci echivalează cu lipsirea de conținut și finalitate a dispozițiilor Legii nr. 50/1991, republicată,

întrucât printr-o simplă manifestare unilaterală de voință, fără vreo justificare obiectivă și rezonabilă, părților le-ar fi permis să opteze între parcurgerea procedurii prevăzută de Legea nr. 50/1991, republicată și sesizarea instanței de judecată, printr-o acțiune în constatare interogatorie, fondată, exclusiv, pe prevederile art. 492 Cod civil.

Împotriva acestei sentințe, au formulat apel reclamanții, apel înregistrat pe rolul Tribunalului Dolj, Secția I civilă.

În motivarea apelului, s-a arătat, în esență, că trimiterile efectuate de către prima instanță la Legea nr. 50/1991 nu sunt adecvate, acțiunea fiind respinsă pe fond, cu toate că, din motivare, rezultă argumente care duc, mai degrabă, la teza inadmisibilității acțiunii, considerându-se că nu aveau la îndemână calea acțiunii în justiție, câtă vreme există calea procedurii reglementate de legea specială.

Apelanții-reclamanți au arătat că acțiunea este admisibilă, invocând decizia nr. 3668/06.05.2005 a ÎCCJ și precizând că, în interpretarea primei instanțe, prevederile art. 492 din Codul civil de la 1864 ar fi lipsite de eficiență, iar instituția accesiei nu ar mai exista.

La termenul de judecată din data de 11 noiembrie 2016, Tribunalul Dolj, Secția I civilă, din oficiu, ca motiv de ordine publică, în raport cu motivele de apel și considerentele sentinței civile apelate, în temeiul art. 482 din noul Cod de procedură civilă raportat la art. 237 alin. (1) și (2) pct. 1, art. 247 alin. (1) și art. 248 alin. (1) din noul Cod de procedură civilă, coroborat cu art. 479 alin. (1) teza a doua din noul Cod de procedură civilă, a invocat și a pus în discuție excepția inadmisibilității acțiunii, în raport cu dispozițiile art. 35 din noul Cod de procedură civilă și ale Legii nr. 50/1991.

IV. MOTIVELE REȚINUTE DE TITULARUL SESIZĂRII CARE SUSȚIN ADMISIBILITATEA PROCEDURII

Prin încheierea de sesizare din data de 18 noiembrie 2016, Tribunalul Dolj, Secția I civilă, a constatat admisibilitatea sesizării Înaltei Curți de Casație și Justiție, în conformitate cu dispozițiile art. 519 Cod procedură civilă, motivat de următoarele aspecte:

1. De lămurirea modului de interpretare și aplicare a dispozițiilor art. 492 din Codul civil de la 1864 (art. 577 din noul Cod civil), în raport cu dispozițiile art. 35 din Noul Cod de procedură civilă, de către instanța căreia i se cere să pronunțe o hotărâre prin care să se constate dreptul de proprietate asupra unui imobil construcție, în temeiul accesiei imobiliare artificiale și dacă admisibilitatea (sau interesul în promovarea) unei astfel de acțiuni este condiționată de parcurgerea (sau nu), de către reclamant, a procedurii prevăzute de Legea nr. 50/1991,

republicată, respectiv de eliberarea autorizației de construire, depinde soluționarea litigiului dedus judecării, avându-se în vedere obiectul dosarului și temeiul de drept al acțiunii invocat de reclamant, respectiv dispozițiile art. 492 din Codul civil.

2. Problema de drept enunțată este nouă, deoarece prin consultarea jurisprudenței, s-a constatat că asupra acestei probleme Înalta Curte de Casație și Justiție nu a statuat printr-o altă hotărâre.

3. Problema de drept nu face obiectul unui recurs în interesul legii în curs de soluționare, conform evidențelor Înaltei Curți de Casație și Justiție.

V. PUNCTUL DE VEDERE AL PĂRȚILOR CU PRIVIRE LA DEZLEGAREA CHESTIUNII DE DREPT

1. Punctul de vedere al apelanților-reclamanți:

La data de 11 noiembrie 2016, apelanții-reclamanți Stanciu Petrică Marian și Stanciu Carmen, în temeiul art. 519 și următoarele Cod procedură civilă, au formulat cerere de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție, în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile de către Înalta Curte de Casație și Justiție, cu privire la modul de interpretare și aplicare a dispozițiilor art. 489 și art. 492 din vechiul Cod civil, dispoziții ce reglementează instituția accesiei în paralel cu dispozițiile Legii nr. 50/1991, republicată, în sensul dacă pronunțarea unei hotărâri prin care să se constate dreptul de proprietate asupra unui imobil-construcție, în temeiul accesiei imobiliare reglementate de Codul civil, este sau nu condiționată de parcurgerea de către solicitant a procedurii prevăzute de Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea în construcții.

Apelanții-reclamanți au apreciat că sunt îndeplinite condițiile de admisibilitate prevăzute de art. 519 Cod procedură civilă pentru sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție: cauza se află pe rolul instanței de apel, care se va pronunța în ultimă instanță, iar de lămurirea chestiunii de drept depinde soluționarea fondului raportului juridic dedus judecării.

~~În ceea ce privește chestiunea de drept, s-a arătat că, fără a nega incidența dispozițiilor art. 59 alin. (3) din Ordinul nr. 839/2009 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, republicată, practica judiciară, atât cea a instanțelor din județul în care domiciliază reclamanții, cât și cea a Înaltei Curți de Casație și Justiție, era în sensul admisibilității unor astfel de acțiuni în constatarea dobândirii dreptului de proprietate asupra unor construcții edificate fără autorizația impusă de Legea nr. 50/1991.~~

În acest context, fapta de a nu obține autorizația reglementată de Legea nr. 50/1991 nu poate avea drept consecință decât atragerea unei eventuale răspunderi

contravenționale, pe planul raporturilor de natură administrativă, fără a le fi negată reclamanților posibilitatea de a-și realiza dreptul și de a li se admite o acțiune în constatarea dreptului de proprietate, cu condiția dovedirii aspectelor impuse de art. 492 Cod civil.

Neparcurgerea procedurii prevăzute de Legea nr. 50/1991, în vederea obținerii unui drept de proprietate, ca urmare a autorizării construcției, nu duce la imposibilitatea instanței de a constata proprietatea reclamanților doar în baza invocării accesiunii imobiliare.

Astfel, pe de o parte, persoana interesată poate să urmeze reglementările Legii nr. 50/1991 și prin autorizația de construire obținută se creează premisele unui drept de proprietate asupra construcției, dar și o garantare a calității tehnice a lucrării, aspecte care sunt importante în esența Legii nr. 50/1991. Doar autorizația în sine nu valorează drept de proprietate, demersul complet fiind urmat de procesul-verbal de recepție al lucrării, documente care, reunite, nasc în patrimoniul persoanei autorizate dreptul de proprietate asupra edificiului.

Pe de altă parte, proprietarului-constructor, mai puțin exigent, care, din diverse motive contemporane perioadei de edificare a unei construcții, nu parcurge procedura de autorizare arătată anterior, legislația curentă nu îi îngrădește posibilitatea de recunoaștere a dreptului său asupra acestui edificiu.

În acest segment se circumscrie și situația reclamanților apelanți care au formulat acțiunea *pendinte*.

Nu există o ierarhie legal stabilită care să excludă acțiunea privind accesiunea imobiliară de neparcurgerea dispozițiilor Legii nr. 50/1991 sau care să dea întâietate juridică actului administrativ. Ambele demersuri pot duce la recunoașterea dreptului de proprietate. Se tinde să se considere că Legea nr. 50/1991 este o lege specială, în raport cu dispozițiile art. 492 Cod civil și, pe cale de consecință, să se dea întâietate în aplicare celei dintâi.

Au apreciat că nu se poate considera incidentă o asemenea subordonare câtă vreme cele două norme legale vizează situații, drepturi și fapte diferite. Legea nr. 50/1991 se preocupă, în special, de execuția tehnică a edificiilor, afirmând că autorizația e necesară în fiecare moment și etapă a unei construcții tehnice corecte.

Art. 1 din Legea nr. 50/1991 se referă la faptul că „execuția lucrărilor de construcție” este permisă pe baza unei autorizații, ceea ce nu denotă automat și dobândirea proprietății asupra acelei construcții.

Ceea ce au solicitat reclamanții, în această cauză, este să se analizeze îndeplinirea de către aceștia a condițiilor privind accesiunea imobiliară și pronunțarea unei hotărâri care să ateste dreptul acestora de proprietate asupra unui edificiu deja realizat.

Or, este evident că, pe parcursul edificării fără autorizație, constructorul riscă sancțiuni legale, a căror aplicare ține de diligența autorităților.

Dreptul de proprietate, în esența lui, nu poate, însă, să fie refuzat a fi recunoscut în lipsa autorizării, dacă, pe calea accesiunii imobiliare, se dovedește o cerere fondată și dovedită, aspect incident și în speța supusă analizei.

Au apreciat că dispozițiile Legii nr. 50/1991 nu condiționează existența sau recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcției de respectarea procedurii administrative instituite la construire și pentru a cărei încălcare există alte sancțiuni specifice.

De asemenea, dispozițiile art. 492 și următoarele Cod civil nu sunt limitate în aplicare de existența sau nu a unei autorizații.

Aspectele de ordin formal legate de inexistența autorizației de construire nu pot obstructiona sau limita dreptul de proprietate al reclamantilor, după cum constatarea dreptului de proprietate al acestora nu poate avea consecințe pe planul raporturilor de natură administrativă legate de inexistența autorizației, pentru a se putea afirma că s-a ținut, pe calea acțiunii de față, să se eludeze prevederile art. 1 sau art. 37 alin. (5) din Legea nr. 50/1991, modificată prin Legea nr. 453/2001.

2. Punctul de vedere al intimatului-pârât:

Pârâtul Municipiul Craiova, prin primar, nu și-a exprimat un punct de vedere cu privire la chestiunea care face obiectul prezentei sesizări, nefiind reprezentat în instanță la termenul de judecată la care s-a ridicat această problemă.

Prin întâmpinarea formulată în fața primei instanțe, pârâtul a solicitat respingerea acțiunii, ca neîntemeiată, susținând, în esență, că reclamantii nu pot avea deschisă calea acțiunii în constatarea dreptului de proprietate, reglementată de art. 35 din Codul de procedură civilă, câtă vreme au eludat, cu bună știință, dispozițiile Legii nr. 50/1991 și ale Ordinului nr. 893/2009 privind normele metodologice de aplicare a legii. O interpretare contrară ar lipsi de conținut și de finalitate dispozițiile Legii nr. 50/1991, în situația în care, fără nicio justificare obiectivă, ci doar prin simpla manifestare unilaterală de voință, părților le-ar fi permisă și recunoscută opțiunea între respectarea procedurii autorizării prevăzute de Legea nr. 50/1991 și adresarea unei cereri în justiție.

VI. PUNCTUL DE VEDERE AL COMPLETULUI DE JUDECATĂ CARE A DISPUS SESIZAREA ÎNALTEI CURȚI DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE CU PRIVIRE LA DEZLEGAREA CHESTIUNII DE DREPT

Completul de judecată investit cu soluționarea dosarului nr. 7839/215/2015 a arătat, cu titlu preliminar, că, în speța de față, soluția pronunțată de către prima instanță este consecința reorientării practicii judiciare în materie, care a fost dezbătută cu ocazia întâlnirilor organizate de curțile de apel, precum și ca urmare a punctului de vedere exprimat de Institutul Național al Magistraturii, în sensul că, fără a nega nașterea dreptului de proprietate ca efect al accesiei, dispozițiile art. 35 din Codul de procedură civilă se opun recunoașterii unui remediu procedural, în sensul constatării judiciare a existenței dreptului de proprietate, câtă vreme este deschisă calea unei acțiuni în realizarea dreptului.

Ulterior, această opinie a fost nuanțată: la întâlnirea judecătorilor de la instanțele de pe raza Curții de Apel Craiova pe aspecte de practică neunitară, din decembrie 2015 (conform minutei atașate), opinia majoritară a participanților a fost în sensul că, în toate cazurile în care cel care a edificat construcția asupra căreia solicită să se constate calitatea sa de proprietar, în temeiul dispozițiilor art. 35 din Codul de procedură civilă, fără autorizația de construire impusă de dispozițiile Legii nr. 50/1991, acțiunea este lipsită de interes și pentru neîndeplinirea condiției ca interesul să fie legitim, în raport cu dispozițiile art. 36 din Legea nr. 7/1996, cu precizarea că trebuie analizat, în raport cu fiecare speță în parte, dacă sunt îndeplinite condițiile de exercitare a acțiunii civile, în special cele privitoare la calitatea procesuală pasivă și existența interesului, sub aspectul legitimității lui.

Prin urmare, s-a conturat o reorientare a practicii judiciare la nivelul Curții de Apel Craiova, acțiunile în constatarea dreptului de proprietate prin accesie imobiliară artificială, întemeiate pe dispozițiile art. 492 din Codul civil de la 1864, fiind astfel, respinse, fie pe fond, ca neîntemeiate, fie în temeiul unei excepții, ca inadmisibile sau lipsite de interes, prin prisma aceluiași considerații legate de aplicarea dispozițiilor art. 35 din Codul de procedură civilă actual și ale Legii nr. 50/1991 (practica fiind, încă, neunitară, sub aspectul soluției efective de respingere a acțiunii-pe fond, ca neîntemeiată-cum este și soluția în speța dedusă judecării, în prezenta cauză, deși motivarea primei instanțe privește aspecte care țin de inadmisibilitatea acțiunii-sau prin prisma uneia dintre cele două excepții anterior menționate).

Până la reorientarea practicii judiciare, în sensul celor arătate, acțiunile în accesie imobiliară artificială, întemeiate pe aceleași dispoziții legale (mai puțin art. 35 din Codul de procedură civilă actual, fiind incidente, în cauză, dispozițiile art. 111 din Codul de procedură civilă de la 1865), justificate de același interes (înscrisura în cartea funciară) și de inexistența autorizației de construire, au fost considerate admisibile și admise, pe fond, la nivelul instanțelor din raza Curții de Apel Craiova.

Conturarea opiniei potrivit căreia acțiunile în constatarea dreptului de proprietate prin accesiune imobiliară artificială fără obținerea unei autorizații de construire sunt admisibile și chiar fondate, a fost determinată și de pronunțarea, de către Înalta Curte de Casație și Justiție-Secția civilă și de proprietate intelectuală, a deciziei nr. 3668 din data de 06.05.2005, în dosarul nr. 19170/2005, potrivit căreia, proprietarul terenului este proprietar și al construcțiilor edificate pe teren, conform art. 489 și următoarele din Codul civil, chiar dacă nu a avut autorizație de construire și, pentru constatarea dreptului, este admisibilă acțiunea în constatare reglementată prin art. 111 din Codul de procedură civilă de la 1865, iar inexistența contractului de construire și a procesului-verbal de predare-primire și lipsa autorizației de construire pot avea consecințe pe planul raporturilor de natură administrativă, conform Legii nr. 50/1991, antrenând o răspundere contravențională, iar nu inadmisibilitatea acțiunii în constatarea dreptului de proprietate.

Nici Înalta Curte de Justiție și Casație nu a adoptat o practică unitară în materie atât timp cât, prin decizia nr. 7294/28.11.2012, pronunțată de Secția I a acestei instanțe, în dosarul nr. 13473/63/2011, soluția a fost de respingere, pe fond, a unei astfel de acțiuni, în temeiul aceluiași argumente juridice.

Completul de judecată al Tribunalului Dolj - Secția I civilă a arătat că nu deține informații cu privire la unificarea practicii judiciare în materie, la nivel național, în urma reorientării practicii.

Punctul de vedere al completului de judecată investit cu soluționarea apelului - titularul sesizării de față - este că admisibilitatea (sau interesul în promovarea) unei acțiuni prin care se cere să se pronunțe o hotărâre prin care să se constate dreptul de proprietate asupra unui imobil construcție, în temeiul accesiunii imobiliare artificiale, nu trebuie să fie condiționată de parcurgerea, de către reclamant, a procedurii prevăzute de Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea în construcții, respectiv de eliberarea autorizației de construire.

Astfel, în prezent, reorientarea practicii judiciare în materie nu are justificare decât în domeniul disciplinării calității în construcții, temeiurile de drept material și substanțial pentru care acțiunile în constatarea dreptului de proprietate în temeiul accesiunii imobiliare artificiale au fost considerate admisibile și admise, pe fond, subzistând și în acest moment, față de data pronunțării de către Înalta Curte de Casație și Justiție-Secția civilă și de proprietate intelectuală, a deciziei nr. 3668 din data de 06.05.2005, în dosarul nr. 19170/2005, în raport cu care s-a și format o practică relativ unitară.

În acest context, instanța de trimitere a apreciat că acțiunea în constatarea dreptului de proprietate, prin accesiune imobiliară artificială, pentru un imobil construcție, edificat fără autorizație de construire, întemeiată, în prezent, pe

dispozițiile art. 492 din Codul civil de la 1864 (sau art. 577 din Noul Cod civil) în raport cu dispozițiile art. 35 din Noul Cod de procedură civilă, nu trebuie să fie justificată doar de interesul înscrierii acestuia în cartea funciară, ci de obținerea, în realitate, a unui titlu de proprietate asupra imobilului de către persoana interesată, independent de respectarea legislației în materia construcțiilor, legislație reglementată de dispozițiile Legii nr. 50/1991.

Astfel, deținerea unei hotărâri judecătorești definitive cu privire la constatarea acestui drept de proprietate de către o persoană îi justifică, în primul rând, calitatea acesteia de proprietar, cu consecințele juridice ce decurg din aceasta, respectiv impunerea legală a imobilului la organele fiscale și achitarea impozitelor de către proprietar, aplicarea de sancțiuni contravenționale, în cazul nerespectării legislației în domeniul construcțiilor, chiar proprietarului imobilului astfel edificat, desființarea construcției edificate fără autorizație în considerarea calității de proprietar a unei anumite persoane.

Cu privire la justificarea interesului promovării unei astfel de acțiuni de către reclamant, în vederea înscrierii dreptului său de proprietate în cartea funciară, instanța de trimitere a reținut că aceste două aspecte sunt independente și necondiționate unul de celălalt, având în vedere că obținerea unui titlu de proprietate asupra unui astfel de imobil, pe cale judecătorească, nu echivalează cu înscrierea dreptului de proprietate asupra acestuia în cartea funciară, reclamantul trebuind să respecte, în mod separat, legislația în materia înscrierii în cartea funciară (respectiv Legea nr. 7/1996 sau dispozițiile noului Cod civil în materie) pentru a obține un astfel de drept.

De asemenea, înscrierea dreptului de proprietate al reclamantului asupra unei construcții în cartea funciară nu îi conferă acestuia și un titlu de proprietate asupra acestui imobil, înscrierea în cartea funciară nefiind constitutivă de drepturi reale, ci având efecte doar de opozabilitate față de terți (în sistemul Legii nr. 7/1996, nefiind incidente, încă, în materie dispozițiile noului Cod civil, respectiv dispozițiile art. 885 și următoarele).

În acest context, și în situația în care reclamantii ar uza de calea oferită de dispozițiile art. 37 din Legea nr. 7/1996 sau art. 37 alin. (6) din Legea nr. 50/1991, republicată, nu ar obține altceva decât înscrierea dreptului lor de proprietate asupra construcțiilor edificate pe terenul proprietatea lor, fără ca acest fapt să le confere un drept real de proprietate asupra acestor construcții, adică exact ceea ce aceștia urmăresc prin promovarea prezentei acțiuni.

Astfel, prin acțiunea dedusă judecății, reclamantii nu urmăresc decât recunoașterea dreptului lor de proprietate asupra construcțiilor, respectiv punerea în acord a situației de fapt cu cea de drept. În cartea funciară se înscriu atât actele, cât și faptele juridice referitoare la imobile. Faptul construirii și al unei stări de fapt

îndelungate este, în mod cert, generator de efecte juridice, numai că valorificarea acestui fapt generator de efecte juridice nu se poate face pe calea recunoașterii necontencioase stabilite de lege, întrucât există art. 37 alin. (5) din Legea nr. 50/1991 (republicată), potrivit căruia construcțiile executate fără autorizație de construire nu pot fi intabulate în cartea funciară.

De asemenea, potrivit dispozițiilor art. 24 alin. (3)-(4) și ale art. 28 alin. (6) din Legea nr. 7/1996, înscrierea dreptului de proprietate se poate face și în baza unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile care să înlocuiască acordul de voință cerut în vederea înscrierii drepturilor reale, dacă este opozabilă titularului. Neavând deschisă procedura grațioasă, reclamanților trebuie să li se asigure posibilitatea recunoașterii dreptului lor, prin intermediul justiției, iar această hotărâre trebuie să fie opozabilă părâtului chemat în judecată, în considerarea calității menționate.

Sub acest aspect, instanța de trimitere a apreciat că, un asemenea capăt de cerere nu este inadmisibil, atât timp cât reclamanții nu dețin un înscris constatator al dreptului lor de proprietate asupra construcțiilor existente, în prezent, pe teren, iar prezumția legală instituită de art. 492 din Codul civil, deși operează de drept, nu poate constitui, în sine, un titlu de proprietate.

Din acest punct de vedere, aspectele de ordin formal legate de inexistența autorizației de construire nu pot obstrucționa sau limita dreptul de proprietate al reclamanților, după cum constatarea dreptului de proprietate al acestora nu poate avea consecințe pe planul raporturilor de natură administrativă legate de inexistența autorizației, pentru a se putea afirma că aceștia au tins, pe calea acțiunii de față, să eludeze prevederile art. 1 sau art. 37 alin. (5) din Legea nr. 50/1991.

Astfel, aspectul privind uzarea de procedura aferentă dispozițiilor art. 492 și următoarele din Codul civil, pentru eludarea prevederilor art. 1 și 2 ale Legii nr. 50/1991, referitor la edificarea doar autorizată a construcțiilor, nu subzistă criticii, deoarece, sub un prim argument, dreptul de proprietate este constituit/transmis inclusiv asupra unor bunuri care nu îndeplinesc cerințele legale subsumate regimului lor juridic (de exemplu, bunuri ilicite, construcții neautorizate). ~~Nerespectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 va atrage răspunderea~~ contravențională și consecințele sale juridice specifice, în condițiile acestui act normativ.

În acest context, autorizația de construire nu constituie titlu de proprietate, iar obținerea acesteia, în condițiile art. 37 din Legea nr. 50/1991, republicată sau ale art. 59 din Ordinul nr. 839/2009, nu echivalează cu realizarea dreptului de proprietate, pentru a putea fi aplicabilă teza a doua a art. 35 din Noul Cod de procedură civilă și care să facă inadmisibilă și lipsită de interes o acțiune în

constatarea dreptului de proprietate asupra construcției în temeiul accesunii imobiliare artificiale.

Astfel, nu există nicio dispoziție legală care să prevadă că autorizația de construire, prin ea însăși, duce la dobândirea dreptului de proprietate. În consecință, proprietarul terenului care a ridicat o construcție pe teren nu are la îndemână o altă cale pentru realizarea dreptului său, respectiv obținerea autorizației de construire sau intrarea în legalitate prin realizarea condițiilor cerute de lege pentru obținerea autorizației de construire.

Prin urmare, acțiunea în constatarea dreptului de proprietate asupra construcțiilor prin accesiune imobiliară artificială, întemeiată pe dispozițiile art. 35 din Noul Cod de procedură civilă și ale art. 492 din Codul civil de la 1864 (sau art. 567, 577 și 579 din Noul Cod civil) este admisibilă și proprietarul terenului care a ridicat o construcție pe teren are interes în promovarea acestei acțiuni.

VII. JURISPRUDENȚA INSTANȚELOR NAȚIONALE ÎN MATERIE

1. Curtea de Apel Pitești a comunicat că, la nivelul instanțelor judecătorești din această circumscripție teritorială, nu au fost pronunțate hotărâri judecătorești având obiectul juridic indicat. A comunicat, de asemenea, punctul de vedere al judecătorilor din cadrul Tribunalului Argeș, conturat în urma consultării acestora.

2. Curtea de Apel Galați și instanțele din circumscripție nu au identificat jurisprudență relevantă, comunicându-se doar punctul de vedere al judecătorilor.

3. La nivelul Curții de Apel Oradea și al tribunalelor din circumscripția acesteia nu a fost identificată jurisprudență relevantă. A fost înaintată opinia judecătorilor secției de contencios administrativ și fiscal din cadrul Tribunalului Bihor.

4. Curtea de Apel Suceava a comunicat patru hotărâri pronunțate de Judecătoria Câmpulung (dintre care două definitive), prin care s-a constatat, printre altele, dobândirea de către reclamanți, prin accesiune, a dreptului de proprietate asupra unor construcții (edificate fie înainte, fie după anul 2001, fără a se da vreo relevanță datei edificării, nu s-a menționat dacă a existat sau nu autorizație de construire).

5. La nivelul Curții de Apel Timișoara au fost identificate trei hotărâri (Tribunalul Caraș – Severin și Judecătoria Făget), pe care raportorii le consideră nerelevante, întrucât au fost pronunțate în litigii vizând desocotirea între proprietarul terenului și un terț, care edificase construcții pe acel teren sau între coproprietarii terenului. În plus, construcțiile fuseseră edificate anterior intrării în vigoare a Legii nr. 50/1991.

6. Curtea de Apel Constanța, Secția I civilă, a identificat și înaintat două decizii, cu mențiunea că, având în vedere numărul mic de hotărâri judecătorești identificate, nu se poate stabili o orientare jurisprudențială la nivelul instanței în această problemă de drept.

Prin decizia nr. 51/27.04.2016 a Curții de Apel Constanța, Secția I civilă, pronunțată în dosarul nr. 2144/254/2015, s-a menținut soluția de respingere a acțiunii reclamanților pentru lipsa calității procesuale pasive, formulată în contradictoriu cu Municipiul Mangalia. Instanța a reținut că pârâtul nu se află într-un raport juridic de drept civil cu reclamantul, întrucât nu a înțeles să conteste dreptul de proprietate al reclamanților. Împrejurarea că, după edificarea construcției cu materiale proprii și pe propriul teren, reclamanții au fost sancționați contravențional pentru nerespectarea dispozițiilor Legii nr. 50/1991 de către primar, nu conferă unității administrativ-teritoriale calitate procesual pasivă într-o acțiune în constatarea dreptului de proprietate al reclamanților asupra construcției realizate pe terenul proprietatea acestora.

În considerentele aceleiași decizii s-a mai reținut că proprietarul construcției nu are un drept de opțiune între procedura de obținere a autorizației legale conform Legii nr. 50/1991 și acțiunea în constatarea dobândirii dreptului de proprietate asupra construcției pe calea accesunii imobiliare artificiale, acest mod de obândire a dreptului de proprietate reglementat de Codul civil nefiind conceput ca un mijloc de eludare a Legii nr. 50/1991, care reglementează regimul și siguranța în construcții.

Prin urmare, reclamanții au posibilitatea să urmeze procedura Legii nr. 50/1991 pentru intrarea în legalitate cu privire la construcția realizată pe terenul proprietatea lor. După intrarea în legalitate, prin obținerea tuturor autorizațiilor prevăzute de legea specială, reclamanții au posibilitatea să intabuleze această construcție, nefiind necesară o hotărâre judecătorească pronunțată într-o acțiune în constatarea accesunii imobiliare artificiale.

Aceeași soluție, de respingere a cererii reclamanților pentru lipsa calității procesuale pasive a unității administrativ-teritoriale, a fost pronunțată și printr-o hotărâre din anul 2012 (decizia nr. 471/20.06.2012 a Curții de Apel Constanța, Secția I civilă, pronunțată în dosarul nr. 31700/212/2010), într-un litigiu vizând o construcție edificată în anul 1973 fără autorizație de construire.

Prin două hotărâri pronunțate de *Judecătoria Mangalia*, au fost admise cererile, fără vreo referire la Legea nr. 50/1991.

7. Curtea de Apel Iași a comunicat două hotărâri definitive ale *Judecătoriilor Bârlad și Huși*, prin care au fost admise asemenea cereri, vizând construcții edificate anterior anului 2001.

Prin cea de-a treia hotărâre (sentința nr. 8567/5.07.2016 pronunțată de Judecătoria Iași în dosarul nr. 56/245/2015, definitivă la data de 8.03.2017, conform ECRIS), au fost admise pretențiile reclamanților vizând construcții edificate fără autorizație în 2007 și 2014.

În motivarea sentinței, s-a arătat că nici Codul civil anterior, nici cel actual, nu condiționează dobândirea proprietății asupra construcțiilor ridicate pe terenul propriu de obținerea autorizației de construire, care este doar un act administrativ emis în regim de putere publică, care atestă conformitatea construcției cu normele urbanistice și privind calitatea construcțiilor.

Este nerelevant că reclamanții din speță au promovat litigiul tocmai din cauza faptului că nu au obținut autorizație de construire și, subsecvent, nu pot obține nici intabularea dreptului de proprietate în cartea funciară, precum și faptul dacă mecanismul ales de părți este sau nu apt să conducă la eludarea normelor aplicabile în ceea ce privește posibilitatea obținerii autorizației de construire.

Ceea ce contează, din perspectiva accesii imobiliare, este dacă ei au ridicat construcțiile respective.

S-a considerat, în același timp, că este inadmisibilă cererea de înscriere a dreptului de proprietate asupra construcțiilor în cartea funciară, în condițiile în care Legea nr. 7/1996 prevede un alt mecanism pentru obținerea înscrierii în cartea funciară a unui drept real, pe care demersul reclamanților de a introduce direct la instanță cererea cu acest scop îl eludează în mod evident.

8. Curtea de Apel Craiova a înaintat răspunsurile instanțelor din circumscripția teritorială, din cuprinsul cărora reies următoarele:

La nivelul Secției I civile a Tribunalului Olt nu a fost identificată jurisprudență referitoare la problema de drept indicată. A fost comunicat punctul de vedere al judecătorilor, conturat în urma consultării acestora.

Judecătoria Caracal a identificat două hotărâri, care nu sunt, însă, relevante, întrucât respingerea cererilor de constatare a dreptului de proprietate asupra construcției a fost justificată de nedovedirea calității reclamanților de proprietari ai terenului.

Practica judiciară la nivelul Tribunalului Dolj relevată de cele trei hotărâri judecătorești menționate este în sensul că prezumția de proprietate instituită prin art. 492 Cod civil nu este suficientă, prin ea însăși, să conducă la dobândirea dreptului de proprietate, fără respectarea condițiilor prevăzute de lege și în absența bunei – credințe a constructorului. Dobândirea ilegală a unei proprietăți nu poate fi convertită într-un titlu – pe nici o cale, inclusiv judecătorească – și nici nu poate asigura beneficiarului ei garanțiile legale din reglementările interne și internaționale.

Cererile reclamanților au fost respinse cu această motivare fie ca neîntemeiate, fie ca fiind lipsite de interes legitim.

Din verificările efectuate în ECRIS, rezultă că *una dintre aceste hotărâri (sentința civilă nr. 715/11.12.2015) a fost menținută pe fond în apel (decizia nr. 2442/26.04.2016 a Curții de Apel Craiova, Secția I civilă), cu o motivare asemănătoare.*

9. Curtea de Apel Brașov a comunicat că nu a identificat practică judiciară. A fost transmisă opinia teoretică a judecătorilor din cadrul Tribunalului Brașov.

10. Curtea de Apel Bacău a comunicat hotărâri pronunțate de instanțele din circumscripția sa, din care raportorii rețin următoarele:

Prin decizia nr. 504/15.10.2015 pronunțată de Tribunalul Neamț, Secția I civilă, în dosarul nr. 3412/291/2014, s-a pronunțat o soluție favorabilă reclamanților, apreciindu-se că inexistența autorizației de construire nu este de natură să răstoarne prezumpția de proprietate asupra construcției edificate pe terenul proprietatea reclamanților (în anul 2001), deoarece o astfel de sancțiune nu este prevăzută în mod expres în Legea nr. 50/1991 și ar lipsi de eficacitate acest mod originar de dobândire a dreptului de proprietate.

Prin 3 hotărâri definitive ale Judecătoriei Bicăz (sentința civilă nr. 527/01.07.2016 pronunțată în dosarul nr. 149/188/2016, sentința civilă nr. 501/23.06.2016 pronunțată în dosarul nr. 1564/188/2015 și sentința civilă nr. 295/28.03.2016 pronunțată în dosarul nr. 942/188/2015), s-au admis acțiuni vizând construcții edificate cu mult timp anterior Legii nr. 50/1991, fără vreo referire la acest act normativ.

Prin hotărâri ale Judecătoriei Târgu Neamț (sentința civilă nr. 2610/12.12.2011 pronunțată în dosarul nr. 2193/321/2011) și Judecătoriei Moinești (sentința civilă nr. 181/09.02.2016 pronunțată în dosarul nr. 626/260/2015), acțiunile reclamanților au fost admise pe temeiul art. 492 Cod civil, fără vreo referire la Legea nr. 50/1991.

Din contră, hotărârile pronunțate la Judecătoria Bacău și la Judecătoria Onești au fost în sensul respingerii cererilor reclamanților, motivat de faptul că aceștia au edificat construcții pe terenul proprietatea lor, fără ca, în prealabil, să efectueze demersurile legale pentru obținerea autorizației de construire și fără să inițieze calea realizării dreptului prin intrarea în legalitate potrivit art. 59 alin. 3 din Ordinul nr. 839/2009 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991.

Cererile au fost respinse cu această motivare fie ca neîntemeiate, fie ca lipsite de interes, față de art. 37 alin. 5 din Legea nr. 50/1991, care prevede o procedură necontencioasă de intabulare, chiar în lipsa autorizației de construire.

Aceste soluții au fost pronunțate și în situația edificării construcțiilor cu mult timp anterior Legii nr. 50/1991.

În acest sens, au fost depuse: sentința civilă nr. 197/18.01.2016 din dosarul nr. 7422/180/2015 (definitivă prin neapelare, conform ECRIS) și sentința civilă nr. 2581/20.04.din dosarul nr. 9917/180/2015 (aflat în apel), ambele pronunțate de *Judecătoria Bacău*; sentința nr. 1027/07.05.2014 din dosarul nr. 7004/270/2013 (definitivă prin neapelare, conform ECRIS), sentința nr. 2021/17.09.2015 din dosarul nr. 7846/270/2014 (definitivă prin perimarea apelului, conform ECRIS) și sentința nr. 374/05.02.2016 din dosarul nr. 1304/270/2015 (*definitivă prin respingerea apelului ca nefondat de Tribunalul Bacău, conform ECRIS*), hotărâri pronunțate de *Judecătoria Onești*.

A fost transmisă, de asemenea, opinia magistraților din cadrul Tribunalului Bacău și al Judecătoriei Piatra Neamț.

11. Curtea de Apel Cluj a comunicat punctele de vedere teoretice exprimate de magistrații din cadrul Tribunalului Cluj și al judecătoriilor din circumscripția curții de apel, totodată, că nu a fost identificată practică judiciară la nivelul Curții de Apel Cluj, existând doar o cauză similară suspendată în temeiul art. 520 alin. 4 din Codul de procedură civilă.

A transmis 2 hotărâri pronunțate de către Judecătoria Năsăud. Din conținutul acestora rezultă că cererile de constatare a dobândirii dreptului de proprietate asupra unor construcții prin accesiune au fost formulate în litigii succesoriale, în contradictoriu cu coproprietarii terenului ocupat de construcții.

12. Curtea de Apel Alba Iulia a comunicat că la nivelul Secției I civile a Curții de Apel Alba Iulia și al instanțelor din circumscripție nu a fost identificată practică judiciară cu privire la chestiunea de drept invocată.

13. La nivelul Curții de Apel Târgu Mureș a fost identificată *sentința civilă nr. 3378/17.06.2016 a Judecătoriei Târgu Mureș*, pronunțată în dosarul nr. 9665/320/2016, *prin care s-au admis pretențiile reclamanților*, cu motivarea că „fapta reclamanților de a nu obține autorizația reglementată de Legea nr. 50/1991 nu poate avea drept consecință decât atragerea unei eventuale răspunderi contravenționale pe planul raporturilor de natură administrativă, fără a le fi negată posibilitatea de a-și realiza dreptul și de a li se admite o acțiune în constatarea dreptului de proprietate, cu condiția dovedirii aspectelor impuse de art. 577 din Codul civil”.

Au fost comunicate și punctele de vedere ale judecătorii din cadrul Judecătoriei Odorheiu Secuiesc și al Judecătoriei Luduș.

14. La nivelul Curții de Apel București au fost identificate 46 hotărâri judecătorești definitive/irevocabile pronunțate în perioada 2009 – 2016 de către

Judecătoria Lehliu-Gară a comunicat o hotărâre rămasă definitivă și irevocabilă prin neapelare, prin care a admis cererea, pe temeiul art. 492 Cod civil, în contradictoriu cu unitatea administrativ teritorială (sentința nr. 1084/17.12.2012 în dosar nr. 1114/249/2012).

Judecătoria Călărași a pronunțat soluții favorabile reclamantilor, în contradictoriu cu unitatea administrativ teritorială, exclusiv pe temeiul art. 492 Cod civil (sentința nr. 2897/22.10.2014 în dosar nr. 5790/202/2013; sentința nr. 3643/13.12.2013 în dosar nr. 3626/202/2013; sentința nr. 1722/05.09.2016 în dosar nr. 817/202/2015).

Judecătoria Giurgiu a identificat o singură hotărâre, rămasă definitivă prin neapelare, prin care a admis cererea de chemare în judecată, apreciind că respectarea normelor în materie de urbanism nu are relevanță asupra constatării dobândirii dreptului de proprietate, dar recunoașterea acestui drept nu echivalează cu intrarea în legalitate a construcției (sentința nr. 4002/20.05.2016 pronunțată în dosarul nr. 13992/236/2015).

Judecătoria Bolintin Vale a comunicat două hotărâri definitive prin neapelare, prin care au fost admise pretențiile reclamantilor, fără vreo referire la Legea nr. 50/1991 (sentința nr. 245/19.02.2014 în dosar nr. 1320/192/2013 și sentința nr. 768/02.06.2016 în dosar nr. 938/192/2014), în timp ce *Judecătoria Videle* a înaintat trei asemenea hotărâri (sentința nr. 1247/28.08.2013 în dosar nr. 1519/335/2013, sentința nr. 1399/25.11.2015 în dosar nr. 1329/335/2015 și sentința nr. 1492/05.10.2016 în dosar nr. 1642/335/2015).

Nu au fost identificate cauze similare suspendate potrivit art. 520 alin. 4 din Codul de procedură civilă.

Au fost comunicate și opiniile judecătorilor de la celelalte instanțe din circumscripția Curții de Apel București.

15. Din hotărârile comunicate de către Curtea de Apel Ploiești rezultă următoarele:

Tribunalul Buzău a pronunțat exclusiv hotărâri de respingere a cererilor reclamantilor, în contradictoriu cu unitatea administrativ teritorială, motivându-se, în esență, că partea nu poate opta între respectarea procedurii autorizării prevăzute de Legea nr. 50/1991 și formularea unei cereri în justiție, o interpretare contrară lipsind de conținut și de finalitate dispozițiile Legii nr. 50/1991.

În funcție de soluția pronunțată în primă instanță, s-a constatat, după caz, și faptul că reclamantul nu justifică un interes născut și actual de a apela la calea justiției, atât timp cât dreptul de proprietate pretins nu este contestat, ba din contră, este recunoscut de către părât, iar interesul de a obține un înscris constatator al dreptului de proprietate nu este legitim, de vreme ce necesitatea de a promova o

acțiune în justiție s-a născut ca urmare a încălcării prevederilor legale privind disciplina în construcții, prin neemiterea autorizației de construire.

În acest sens, au fost înaintate deciziile nr. 1258/11.11.2016 (dosar nr. 24/200/2016), nr. 897/16.09.2016 (dosar nr. 13066/200/2015) și nr. 378/25.03.2016 (dosar nr. 29274/200/2014).

Tribunalul Prahova a pronunțat o decizie prin care a respins ca neîntemeiată cererea întemeiată pe dispozițiile art. 492 Cod civil, constatând că nu se poate pretinde recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcției edificate pe propriul teren, fără autorizație, deoarece s-ar încălca în acest fel legea specială din materia construcțiilor și s-ar încuraja edificarea unor construcții în mod abuziv (decizia nr. 297/18.02.2016 pronunțată în dosarul nr. 2443/281/2014).

Hotărârile comunicate de către Judecătoria Ploiești au vizat litigii cu terți ale proprietarului terenului sau soluții de respingere a cererii pe alte temeiuri decât cel relevant în speță.

A fost comunicată și opinia judecătorilor Tribunalul Dâmbovița.

16. Înalta Curte de Casație și Justiție a comunicat următoarele:

Secția I Civilă a indicat *decizia nr. 3668/6.05.2005*, prin care s-a reținut că „Aspectele de ordin formal legate de inexistența autorizației de construcție și procesul verbal de predare primire nu pot obstrucționa sau limita dreptul de proprietate al reclamanților, după cum constatarea dreptului de proprietate al reclamanților nu poate avea consecințe pe planul raporturilor de natură administrativă legate de inexistența autorizației, pentru a se putea afirma că aceștia au tins pe calea acțiunii de față să eludeze prevederile art. 2 din Legea nr. 50/1991, modificată prin Legea nr. 453/2001. Dimpotrivă, legitimarea calității lor de proprietari ai construcțiilor de pe teren ar putea, în lipsa autorizației și cu respectarea dispozițiilor legale, să antreneze răspunderea contravențională a acestora pentru lipsa autorizației de construcție.”

Au fost indicate, de asemenea, hotărâri referitoare la dreptul de superficie reglementat prin art. 494 Cod civil, despre care s-a constatat că se dobândește chiar dacă clădirile au fost edificate pe teren fără autorizație, dar cu acordul titularului dreptului de proprietate, iar recunoașterea acestui dezmembrământ al dreptului de proprietate nu este condiționată în speță de existența unei autorizări a construcțiilor, sens în care incidența Legii nr. 50/1991 este lipsită de relevanță (*decizia nr. 4559/31.05.2005* și *decizia nr. 2502/23.04.2010*).

Din contră, prin *decizia nr. 7294/28.11.2012*, pronunțată de judecători ai Secției I Civile, a fost respinsă cererea de chemare în judecată, cu următoarea motivare:

„Situția proprietarului care a construit cu materialele lui pe propriul său teren nu se încadrează în ipotezele prevăzute de art. 492 – 494 Cod civil.

Dacă dobândirea dreptului de proprietate are loc fără respectarea condițiilor prevăzute de lege, precum și în cazul în care exercitarea dreptului de proprietate se abate de la prevederile legale imperative, titularul dreptului de proprietate trebuie să suporte sancțiunile stabilite de lege fără a putea invoca principiul constituțional al ocrotirii proprietății.

În alți termeni dobândirea ilegală a unei proprietăți nu poate fi convertită într-un titlu – pe nicio cale, inclusiv judecătorească – și nici nu poate asigura beneficiarului ei garanțiile legale prevăzute pentru aceasta în reglementările interne și internaționale.”

Secția a II-a civilă a comunicat că nu are jurisprudență relevantă în materie.

Secția de contencios administrativ și fiscal a comunicat că nu au fost identificate decizii de speță în care să se fi dat o dezlegare dispozițiilor în cauză.

17. Ministerul Public – Parchetul de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție a comunicat că, la nivelul Secției Judiciare – Serviciul Judiciar Civil, nu se verifică, în prezent, practică judiciară, în vederea promovării unui eventual recurs în interesul legii în problema de drept care formează obiectul prezentei sesizări.

VIII. JURISPRUDENȚA CURȚII CONSTITUȚIONALE

Curtea Constituțională a pronunțat numeroase decizii în legătură cu Legea nr. 50/1991, în diferitele sale forme.

Cu titlu exemplificativ, pot fi menționate: Decizia nr. 159 din 28 februarie 2006 (Monitorul Oficial nr.270 din 24 martie 2006); Decizia nr.639 din 28 iunie 2007 (Monitorul Oficial nr.518 din 1 august 2007); Decizia nr.115 din 3 februarie 2009 (Monitorul Oficial nr.138 din 5 martie 2009); Decizia nr.697 din 25 mai 2010 (Monitorul Oficial nr.425 din 24.06.2010); Decizia nr.1535 din 25 noiembrie 2010 (Monitorul Oficial nr.55 din 21.01.2011); Decizia nr. 1.595 din 9 decembrie 2010 (Monitorul Oficial nr.88 din 02.02.2011).

IX. PUNCTUL DE VEDERE EXPRESAT DE JUDECĂTORII RAPORTORI ASUPRA SESIZĂRII ÎNALTEI CURȚI DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE CU PRIVIRE LA PRONUNȚAREA UNEI HOTĂTĂRI PREALABILE PENTRU DEZLEGAREA UNOR CHESTIUNI DE DREPT

IX.1. Admisibilitatea sesizării formulate de Tribunalul Dolj

1. Potrivit dispozițiilor art. 519 din Codul de procedură civilă adoptat prin Legea nr. 134/2010: „Dacă, în cursul judecății, un complet de judecată al Înaltei Curți de Casație și Justiție, al curții de apel sau al tribunalului, investit cu

soluționarea cauzei în ultimă instanță, constatând că o chestiune de drept, de a cărei lămurire depinde soluționarea pe fond a cauzei respective, este nouă și asupra acesteia Înalta Curte de Casație și Justiție nu a statuat și nici nu face obiectul unui recurs în interesul legii în curs de soluționare, va putea solicita Înaltei Curți de Casație și Justiție să pronunțe o hotărâre prin care să dea rezolvare de principiu chestiunii de drept cu care a fost sesizată".

Astfel după cum rezultă din conținutul normei citate, legiuitorul a instituit o serie de condiții de admisibilitate pentru declanșarea acestei proceduri, care se impun a fi întrunite în mod cumulativ, după cum urmează:

- existența unei cauze în curs de judecată;
- cauza care face obiectul judecății să se afle în competența legală a unui complet de judecată al Înaltei Curți de Casație și Justiție, al curții de apel sau al tribunalului investit să o soluționeze în ultimă instanță;
- ivirea unei chestiuni de drept de a cărei lămurire depinde soluționarea pe fond a cauzei în curs de judecată;
- chestiunea de drept a cărei lămurire se cere să fie nouă;
- Înalta Curte de Casație și Justiție să nu fi statuat și nici să nu facă obiectul unui recurs în interesul legii în curs de soluționare.

Analiza condițiilor de admisibilitate relevă următoarele:

2. Primele două condiții sunt îndeplinite, întrucât cauza în care s-a ivit chestiunea de drept se află în curs de judecată la Tribunalul Dolj, instanță ce a fost investită cu soluționarea unui apel într-un litigiu civil ce are ca obiect cererea de constatare a dobândirii de către reclamantii a dreptului de proprietate asupra unor construcții edificate de aceștia, fără autorizație de construire, pe terenul proprietatea lor.

Determinarea competenței și a căii de atac deschise împotriva hotărârii intră în atribuțiile instanței de trimitere, iar constatările sale pe acest aspect sunt suficiente în verificarea admisibilității sesizării pe temeiul art. 519 Cod procedură civilă.

Completul de judecată din cadrul Tribunalului Dolj care a adresat întrebarea s-a considerat legal investit cu soluționarea apelului împotriva sentinței pronunțate de Judecătoria Craiova și, de asemenea, a apreciat că judecă în ultimă instanță, hotărârea sa nefiind supusă recursului.

Astfel, sunt incidente prevederile art. 95 pct. 2 Cod procedură civilă, cele ale art. XVIII alin. 2 din Legea nr. 2/2013 privind unele măsuri pentru degrevarea instanțelor judecătorești, precum și pentru pregătirea pumerii în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, coroborate cu art. 634 alin. 1 pct. 4 Cod procedură civilă.

3. În ceea ce privește celelalte condiții de admisibilitate, este de menționat că

în jurisprudența Înaltei Curți, făcându-se referire și la doctrină, s-a arătat constant că procedura reglementată de art. 519 Cod procedură civilă are în vedere o problemă de drept care să privească interpretarea diferită sau contradictorie a unui text de lege, a unei reguli cutumiare neclare, incomplete sau, după caz, incerte ori incidența unor principii generale ale dreptului al căror conținut sau a căror sferă de acțiune sunt discutabile, cu finalitatea împiedicării apariției unei jurisprudențe neunitare în materie (de exemplu, decizia nr. 16/2016, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 779 din 05/10/2016).

Așadar, atunci când întrebarea adresată instanței supreme face referire la texte de lege sau la conținutul unui act normativ în vigoare, chestiunea de drept în contextul art. 519 Cod procedură civilă trebuie să decurgă din interpretarea unei anumite dispoziții legale, iar nu din aplicarea acesteia în circumstanțele particulare ale speței, operațiune ce rămâne în atribuțiile instanței investite cu soluționarea cauzei.

Această constatare este valabilă și pentru situația în care întrebarea face referire la mai multe prevederi legale.

Metoda de interpretare constând în coroborarea unei norme juridice cu o altă normă, fie din același act normativ, fie dintr-un alt act normativ, conduce la stabilirea înțelesului normei prin raportare la acele dispoziții legale care pot servi acestui scop, dată fiind legătura cu norma supusă interpretării.

Dacă, prin sesizarea formulată, nu se urmărește, însă, stabilirea înțelesului sau a conținutului normei, ci, pornindu-se de la un anumit rezultat al interpretării sistematice a dispozițiilor legale, se are în vedere doar aplicarea normei, cu scopul de a se identifica soluția ce trebuie adoptată în cauză, nu se poate vorbi despre o chestiune de drept, în înțelesul art. 519 Cod procedură civilă, astfel încât sesizarea este inadmisibilă.

4. În cauză, instanța de trimitere întreabă, în esență, dacă autorizarea construirii, în procedura Legii nr. 50/1991, are relevanță în aprecierea admisibilității cererii în constatare întemeiate pe dispozițiile art. 492 din Codul civil de la 1864 (art. 577 din noul Cod civil) sau a interesului în formularea acestei cereri.

Cu toate că sesizarea face în mod expres referire la interpretarea unei dispoziții din Codul civil, prin raportare la procedura Legii nr. 50/1991 de emitere a autorizației de construire, se constată că nu se urmărește identificarea conținutului conceptual al art. 492 Cod civil (art. 577 din noul Cod civil), norma circumstanțiind doar situația juridică din cauză, anume aceea a realizării unei construcții pe un teren chiar de către proprietarul terenului.

5. Pe de altă parte, sesizarea implică stabilirea naturii și a efectelor civile ale autorizației de construire prin prisma corelației dintre Legea nr. 50/1991 și Codul

civil într-o ipoteză de fapt concretă, ceea ce înseamnă, în realitate, aprecierea condițiilor prevăzute de art. 35 Cod procedură civilă pentru formularea unei cereri în constatarea existenței unui drept, anume dacă partea are deschisă calea realizării dreptului și existența unui interes care îndeplinește exigențele din art. 33 Cod procedură civilă.

6. Admisibilitatea cererii în constatare din perspectiva caracterului subsidiar presupune determinarea dreptului subiectiv, a titlului pe care acesta se întemeiază, cu eventuala interpretare și aplicare a normei incidente, atunci când se invocă un fapt juridic complex de care legea leagă un efect achizitiv al dreptului, astfel cum este cazul accesunii, de care se prevalează reclamanții din cauză, precum și stabilirea existenței unei căi legale de realizare a dreptului respectiv.

Îndeplinirea cerințelor din art. 33 Cod procedură civilă - care impun un interes determinat, legitim, personal, născut și actual - este, la rândul-i, o chestiune de apreciere a situației de fapt, cât timp se tinde la aprecierea relevanței unei anumite împrejurări (absența autorizației de construire).

Astfel, aspectele relevate presupun stabilirea chiar a modului de aplicare a legii la situația de fapt din speță, printr-un raționament juridic ce ar conduce la însăși soluționarea cauzei, operațiune ce excedează atribuțiile completului constituit pentru pronunțarea unei hotărâri prealabile.

7. În același context, este de remarcat, în același timp, din examenul jurisprudențial (pct. VII din raport) că instanțele de judecată s-au confruntat de mult timp cu cereri similare celei din cauză, semnalându-se decizia nr. 3668/6.05.2005 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție (pct. VII.16), în care s-a analizat și relevanța existenței sau a inexistenței autorizației de construire în soluționarea litigiului.

Soluția din această hotărâre, prin care s-a statuat în sensul lipsei de relevanță a actului administrativ respectiv pentru soluționarea cererii în constatarea dreptului de proprietate, a fost îmbrățișată de celelalte instanțe, în mod constant, până în anii 2013 - 2014 și într-o proporție importantă, chiar în prezent.

În paralel cu această practică, s-a dezvoltat și un curent jurisprudențial contrar, deschis de decizia nr. 7294/28.11.2012 a Înaltei Curți de Casație și Justiție (pct. VII.16), în considerentele căreia s-a pus accentul pe inexistența în patrimoniul reclamantului a unui drept de proprietate ocrotit în sensul art. 44 din Constituție, în absența respectării dispozițiilor legale imperative, în care se încadrează și cele referitoare la regimul legal al construcțiilor, cu consecința că „dobândirea ilegală a unei proprietăți nu poate fi convertită într-un titlu - pe nici o cale, inclusiv judecătorească - și nici nu poate asigura beneficiarului ei garanțiile legale prevăzute pentru aceasta în reglementările interne și internaționale.”

8. Practica judiciară de respingere a cererilor în constatare similare celor din

speță este pregnantă după anul 2015, prin aceste hotărâri judecătorești preluându-se, în esență, considerentele deciziei nr. 7294/28.11.2012, chiar dacă soluția astfel adoptată nu a fost întotdeauna aceea de respingere a cererii ca neîntemeiată, ci și ca inadmisibilă și/sau lipsită de un interes legitim.

Din anul 2005 până în prezent, au intervenit, în mod evident, modificări în conținutul Legii nr. 50/1991 și al Legii nr. 7/1996, dar unele norme relevante în cauză, dintre cele indicate în motivarea sesizării, precum și în prezentul raport, nu au suferit schimbări esențiale de conținut: de exemplu, norma ce prevede că nu se consideră finalizate și nu pot fi intabulate în cartea funciară construcțiile executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia a fost introdusă în Legea nr. 50/1991 prin Legea nr. 453/2001, regăsindu-se în lege la data pronunțării deciziei nr. 7294/28.11.2012 a Înaltei Curți.

În schimb, merită amintită evoluția jurisprudențială a Curții Constituționale, care a statuat, în interpretarea Legii nr. 50/1991, începând din anul 2009, că, în măsura în care „exercitarea dreptului de proprietate se abate de la prevederile legale imperative, titularul dreptului de proprietate va suporta sancțiunile stabilite de lege, fără a se putea apăra invocând principiul constituțional al ocrotirii proprietății” (de exemplu, Decizia nr. 697 din 25 mai 2010).

Cu toate acestea, soluțiile divergente - de admitere și de respingere a cererii, în cazuri similare celor din speță - continuă să fie motivate într-un mod asemănător celor două decizii ale Înaltei Curți, menționate anterior.

Acest fapt permite constatarea că *formarea unei practici diferite nu a fost determinată de o schimbare legislativă majoră*, ceea ce confirmă că, astfel cum s-a arătat anterior, chestiunea pusă în discuție relevă aplicarea, și nu interpretarea normelor, la situația de fapt din speță, motiv pentru care sesizarea este inadmisibilă.

9. Această concluzie se impune chiar în contextul unei modificări notabile a Legii nr. 50/1991, aduse prin Legea nr. 127/2013, referitoare la posibilitatea intabulării construcțiilor chiar în lipsa autorizației de construire, însă doar pentru construcțiile realizate înainte de 1 august 2001, care este data intrării în vigoare a Legii nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 (acest text a fost eliminat din art. 37 alin. (5), în urma modificărilor aduse la data de 31.10.2016, dar se regăsește în continuare în art. 37 alin. (2) din Legea nr. 7/1996).

Condiția esențială a normei este aceea a unui anumit moment al edificării, respectiv anterior datei de 1 august 2001. Întrebarea adresată de instanța de trimitere nu se referă în mod particular la o asemenea situație, însă nici din motivare, nici din datele speței redată în sesizare, nu rezultă cu certitudine data edificării. Astfel, prima instanță, făcând referire la expertiza administrată în cauză, a reținut anul 2001 ca moment al edificării, fără să rezulte dacă anterior sau ulterior

datei de referință. În schimb, prin punctul de vedere exprimat asupra prezentei sesizări, reclamanții, făcând trimitere la cererea de chemare în judecată, au arătat că respectivele construcții au fost realizate în anul 2003.

În aceste condiții, nu este posibil un răspuns nici măcar în limitele conturate prin art. 37 alin. (2) din Legea nr. 7/1996.

10. Nu în ultimul rând, merită subliniat că aprecierea atât a admisibilității, cât și a cerințelor interesului, din perspectiva inexistenței autorizației de construire, pe care o solicită instanța de trimitere, nu permite valorificarea evaluărilor asupra aspectelor arătate anterior, cu toate că acestea sunt necesare, ci pornesc de la o premisă prestabilită, pe care acest complet nu o poate cenzura.

Din acest punct de vedere, este pusă la îndoială însăși utilitatea unei dezlegări care nu are în vedere toate elementele raționamentului juridic presupus de o corectă soluționare a cauzei.

În acest sens, se reține ca fiind validată finalitatea declarată a cererii de chemare în judecată din cauză constând în pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să constituie titlu de proprietate și, deci, procurarea unui înscris constatator al dreptului, propunându-se verificarea existenței unei căi legale de realizare a dreptului, respectiv a interesului, prin raportare doar la procedura de emiteră a autorizației de construire.

Finalitatea declarată nu poate fi infirmată fără depășirea limitelor investiției completului constituit pentru pronunțarea unei hotărâri prealabile, cât timp sesizarea trimite în mod explicit la autorizația de construire, ceea ce înseamnă o dezlegare exclusiv din perspectiva autorizării construirii.

Nu se poate verifica, astfel, dacă un înscris constatator al dreptului de proprietate, reprezentat de hotărârea judecătorească ce ar urma să se pronunțe în cauză, ar fi necesar doar în cazul absenței autorizației de construire, nu și în acela al existenței acesteia. Implicite, nu este posibil a se clarifica temeiul unei eventuale distincții în situații cu premisă identică – același mod de dobândire a dreptului de proprietate asupra construcției – și nici justificarea diferită a aceluiași demers, cât timp reclamantul pretinde lipsa de relevanță a actului de autorizare pentru constatarea preexistenței dreptului afirmat.

Nu poate fi, deci, verificat dacă realizarea dreptului de proprietate asupra construcției prin înscrierea în cartea funciară implică, în ipoteza edificării pe propriul teren, dovada acestui drept prin alt înscris decât titlul de proprietate asupra terenului, înscris în cartea funciară (unit cu dovada edificării și cu prezumpția de proprietate desprinsă din art. 492 Cod civil), față de care autorizația de construire ar fi o cerință suplimentară distinctă.

11. Faptul că aceste aspecte nu pot fi cenzurate semnifică acceptarea *de plano* a existenței unui folos practic și a imposibilității realizării dreptului de

proprietate în absența unei hotărâri judecătorești, aspecte care ar urma să fie evaluate doar în raport de inexistența autorizației de construire.

Chiar dacă, aparent, această constatare este lipsită de relevanță, față de perspectiva diferită deschisă de sesizare, trebuie observat că verificările menționate sunt prealabile solicitatei dezlegări, iar acceptarea premisei necenzurabile ar putea conduce la concluzia greșită că răspunsul la întrebarea adresată de instanța de trimitere epuizează analiza admisibilității și a interesului unei cereri în constatare precum cea din cauză, dispensând instanța de judecată, în prezentul litigiu și în litigiile viitoare, de cercetarea existenței unui folos practic și de verificarea posibilității realizării dreptului din punctul de vedere al dovedirii dreptului de proprietate, fără legătură cu actul administrativ al autorizației de construire.

12. Prin prisma considerentelor deja expuse, trebuie precizat, de asemenea, că, și în situația în care ar fi identificabilă o chestiune de drept ce ar putea face obiectul unei dezlegări din partea acestui complet, nu se poate reține îndeplinirea condiției admisibilitate a sesizării privind noutatea.

Art. 519 din Codul procedură civilă nu definește noțiunea de "noutate" și nici nu oferă criterii pentru conturarea caracterului de noutate, așa încât rămâne atributul Înaltei Curți de Casație și Justiție, sesizată cu pronunțarea unei hotărâri prealabile, să hotărască dacă chestiunea de drept, a cărei dezlegare se solicită, este nouă.

Pentru a se conchide asupra noutății chestiunii de drept este necesar a se observa scopul legiferării acestei instituții procesuale a hotărârii prealabile ca mecanism de unificare a practicii, anume acela de a preîntâmpina apariția unei practici neunitare (control a priori), spre deosebire de mecanismul recursului în interesul legii, care are menirea de a înlătura o practică neunitară deja intervenită în practica instanțelor judecătorești (control a posteriori).

Un act normativ recent adoptat sau recent intrat în vigoare are, mai degrabă, un potențial de a conține probleme noi de drept care ar fi susceptibile a genera practică neunitară, decât un act normativ intrat în vigoare de mai mult timp. Cu toate acestea, nu se poate nega, de plano, doar pe baza criteriului vechimii, că un astfel de act normativ mai vechi nu poate genera chestiuni noi de drept, întrucât este posibil ca o instanță să fie chemată să se pronunțe pentru prima dată asupra respectivei probleme de drept, după cum sunt posibile modificări sau completări ulterioare, mai recente, ale actului normativ, care să ridice probleme de interpretare.

Ca atare, caracterul de noutate se pierde pe măsură ce chestiunea de drept a primit o dezlegare din partea instanțelor, în urma unei interpretări adecvate, în timp ce opiniile jurisprudențiale izolate sau cele pur subiective nu pot constitui temei declanșator al mecanismului pronunțării unei hotărâri prealabile.

În consecință, se apreciază că importante, sub acest aspect, sunt existența și dezvoltarea unei jurisprudențe în această materie.

13. Or, după cum s-a arătat deja și după cum rezultă din verificările efectuate de către toate curțile de apel din țară (punctul VII din Raport), instanțele s-au confruntat cu această problemă de drept, dându-i, este adevărat, dezlegări contradictorii.

În raport de constatările anterioare, rezultă că problema de drept ce face obiectul prezentei sesizări a Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile a mai fost anterior dedusă judecării pe rolul instanțelor naționale.

Astfel, instanțele judecătorești au fost învestite cu soluționarea unor cereri de chemare în judecată cu un obiect identic cauzei înregistrate pe rolul instanței de trimitere.

14. În condițiile arătate, orientarea jurisprudenței spre o anumită interpretare a normelor analizate și existența unei practici a instanțelor naționale determină pierderea caracterului de noutate a chestiunii de drept supuse analizei.

Ținând cont de faptul că sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unei chestiuni de drept reprezintă un mecanism menit să preîntâmpine apariția unei practici neunitare în aplicarea și interpretarea legii de către instanțele judecătorești, iar, după cum s-a arătat anterior, problema de drept ce se solicită a fi dezlegată în speță a mai fost, anterior, dedusă judecării, fără a se contura o practică unitară, iar instanțele naționale, prin utilizarea mecanismului de interpretare a legilor, au procedat la interpretarea normelor juridice considerate ca prezentând dificultăți, ce ar necesita o rezolvare de principiu, rezultă că obiectul sesizării nu îndeplinește condiția noutății.

Pentru considerentele expuse, constatând că nu sunt întrunite, în mod cumulativ, condițiile prevăzute de dispozițiile art. 519 din Codul de procedură civilă, judecătorii raportori opinează pentru respingerea sesizării, ca inadmisibilă.

IX.2. Punctul de vedere al judecătorilor raportori asupra sesizării:

15. În măsura în care sesizarea va fi considerată admisibilă, se constată că instanța de trimitere solicită a se clarifica dacă inexistența autorizației de construire emise în procedura Legii nr. 50/1991 împiedică recunoașterea de către instanța de judecată a dreptului de proprietate asupra unei construcții edificate de proprietarul

terenului, cu mijloace proprii, în aplicarea art. 492 din Codul civil de la 1864, în sensul că cererea de chemare în judecată este fie inadmisibilă, fie lipsită de interes.

În opinia raportorilor, răspunsul la întrebarea adresată este următorul:

În aplicarea art. 35 Cod procedură civilă, este inadmisibilă cererea întemeiată pe dispozițiile art. 492 din Codul civil de la 1864, având ca obiect constatarea dreptului de proprietate asupra unei construcții realizate înainte de 1 august 2001, de către proprietarul terenului, pe propriul teren, fără autorizație de construire.

În aplicarea art. 35 Cod procedură civilă, este lipsită de interes cererea întemeiată pe dispozițiile art. 492 din Codul civil de la 1864, având ca obiect constatarea dreptului de proprietate asupra unei construcții realizate după 1 august 2001 (și până la 1 octombrie 2011), de către proprietarul terenului, pe propriul teren, fără autorizație de construire.

16. În conturarea acestei soluții, trebuie să se aibă în vedere mai multe premise:

În primul rând, legătura chestiunii de drept cu cauza este asigurată prin raportare la art. 492 din Codul civil de la 1864 (în continuare, „Cod civil”), nu și la norma corespondentă din noul cod, reprezentată de art. 577.

Chiar dacă s-ar putea constata că reglementarea nu a suferit modificări ce ar interesa în cauză, astfel încât dezlegarea dată chestiunii de drept ar fi aceeași în ambele cazuri, raportarea exclusiv la vechiul Cod civil se impune, în opinia raportorilor, pentru respectarea limitelor în care sesizarea este admisibilă.

În al doilea rând, ipoteza vizată de dezlegarea chestiunii de drept este aceea conturată în cauza aflată pe rolul instanța de trimitere, respectiv aceea în care proprietarul terenului tinde, prin cererea în constatare formulată, la valorificarea prezumției de proprietate instituite prin art. 492 Cod civil, în contradictoriu cu unitatea administrativ teritorială. Nu sunt avute în vedere situațiile în care reclamantul nu este proprietarul terenului sau cele prevăzute de art. 493 – 494 Cod civil, în care se tinde la răsturnarea prezumției de proprietate ori la exercitarea dreptului de accesiune, ca drept potestativ, în contradictoriu cu un terț sau chiar litigiile între coproprietarii terenului.

În al treilea rând, din conținutul întrebării rezultă că nu s-a făcut vreo distincție din punctul de vedere al datei edificării construcției și, deși în motivarea sesizării s-a făcut referire la dispozițiile art. 37 alin. 2 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 - care disting între construcții realizate înainte, respectiv după 1 august 2001 -, din sesizare nu reiese cu certitudine data edificării, după cum s-a arătat în analiza admisibilității.

În măsura în care sesizarea este considerată, totuși, admisibilă, distincția menționată se impune, pentru argumente ce urmează a fi prezentate, cu referire la ambele situații.

17. Coordonatele dezlegării chestiunii de drept din cauză sunt cele fixate prin decizia nr. 7294/28.11.2012, pronunțată de Înalta Curte, Secția I Civilă, ale cărei considerente urmează a fi adaptate la chestiunea de drept ce se solicită a fi clarificată în cauză.

18. Astfel cum a fost conturată în doctrină, accesiunea, reglementată prin art. 482 și următoarele din Codul civil de la 1864, are mai multe semnificații¹, desemnând, în același timp: faptul material al încorporării unui bun accesoriu într-un bun principal; modul originar de dobândire a dreptului de proprietate asupra bunului accesoriu, de către proprietarul bunului principal, ca efect al faptului material; dreptul de accesiune.

S-a considerat în mod tradițional că fostul Cod civil reglementa două cazuri de accesiune imobiliară artificială (prin intervenția omului), cele din art. 493 și 494²: construcția sau plantația făcută de proprietar pe terenul său, însă cu materialele altuia; construcția sau plantația făcută de o persoană cu materialele sale, însă pe terenul altuia.

În primul caz, proprietarul terenului devenea proprietarul lucrării, în mod direct, prin faptul și pe măsura încorporării materialelor în imobil, fără a fi necesară manifestarea sa de voință în sensul invocării unui drept de accesiune, ca în cea de-a doua ipoteză.

19. Așadar, edificarea chiar de către proprietarul terenului, cu materiale proprii, pe terenul său, nu a fost considerată nici măcar un caz de accesiune, precum în actualul cod³, ci exercitare a dreptului de dispoziție materială de către

¹C. Bârsan, *Drept civil. Drepturile reale principale în reglementarea noului Cod civil*, Editura Hamangiu, ediția a 3-a, revizuită și actualizată, 2017, p. 356 – 357; V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, vol. 2, Editura Humanitas, București, 2006, p. 233 – 244. V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Editura C.H.Beck, București, ediția a II-a, 2013, p. 334 – 335.

²C. Bârsan, *op.cit.*, p. 363 – 364; L. Pop, M. Harosa, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Editura Universul Juridic, București, 2006; O. Ungureanu, C. Munteanu, *Tratat de drept civil. Bunurile. Drepturile reale principale*, Editura Hamangiu, București, 2008.

³Art. 577 - spre deosebire de fostul art. 492 - prevede în mod expres, în alin. (2), că „...dreptul de proprietate asupra lucrării se naște în favoarea proprietarului imobilului din momentul începerii lucrării...” atunci când lucrarea este realizată de proprietarul imobilului, deci nu numai cu materialele altuia, dar și cu materialele sale, ceea ce echivalează cu includerea situației ce interesează în speță în cazurile de accesiune, cu toate consecințele în planul efectelor, inclusiv dobândirea dreptului de proprietate.

proprietar asupra bunului său⁴. În acest caz, prezumția de proprietate instituită prin art. 492 Cod civil este o prezumție de „apartenență” în favoarea proprietarului terenului, conform adagiului *superficies solo cedit* (ceea ce este la suprafață aparține solului)⁵.

În plan probator, dovada dreptului de proprietate este asigurată prin titlul de proprietate asupra terenului, unit cu dovada edificării și cu prezumția de proprietate desprinsă din art. 492 Cod civil.

Aceste constatări sunt formulate în contextul în care înscrierea în cartea funciară nu produce efect constitutiv al dreptului de proprietate, dat fiind că, potrivit art. 76 din Legea nr. 71/2011 privind punerea în aplicare a noului Cod civil, dispozițiile acestuia privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se vor aplica doar actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a noului Cod civil⁶.

De asemenea, art. 26 alin. (1) Cod procedură civilă prevede că, în ceea ce privește condițiile de admisibilitate și puterea doveditoare a probelor preconstituite ori a prezumțiilor legale, legea aplicabilă este aceea în vigoare la data producerii faptelor juridice care fac obiectul litigiului.

20. Dobândit în modalitatea arătată anterior, dreptul de proprietate asupra construcției este opozabil terților, drept pentru care proprietarul terenului se poate desocoti, dacă este cazul, cu proprietarul materialelor, pe temeiul art. 493 Cod civil.

De asemenea, dreptul este opozabil și autorităților publice, în condițiile în care proprietarul are chiar obligația de a declara construcția la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, în vederea impunerii, după terminarea completă a construcției, în conformitate cu art. 39 din Legea nr. 50/1991, în forma actuală.

⁴ C. Bârsan, *op.cit.*, p. 369.

⁵ *Idem*, p. 370. Potrivit prof. Stoica (*Drept civil. Drepturile reale principale*, Editura C.H.Beck, București, ediția a II-a, 2013, p. 338), art. 492 Cod civil [corespunzând actualului art. 577 alin. (1)] consacră accesiunea pentru toate situațiile în care atât lucrul principal, cât și cel accesoriu, aparțin aceleiași persoane, dar, în ipoteza în care proprietarul construiește pe terenul său cu materiale proprii, accesiunea nu are un efect achizitiv, ca în ipoteza edificării cu materialele altuia, atât timp cât nu are loc o modificare cu privire la titularul dreptului de proprietate, chiar dacă bunul principal și cel accesoriu își păstrează individualitatea, asupra lor exercitându-se un drept de proprietate distinct.

⁶ De altfel, chiar pentru faptele juridice ulterioare, aplicarea dispozițiilor noului Cod civil privind dobândirea drepturilor reale imobiliare prin efectul înscrierii în cartea funciară este amânată până la finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ – teritorială, conform art. 56 din Legea nr. 71/2011.

În același timp, conform art. 26 alin. (1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 (care continuă să se aplice chiar dacă a fost abrogat prin Legea nr. 71/2011, față de dispozițiile art. 76 din Legea nr. 71/2011, menționate anterior), opozabilitatea față de terți a dreptului de proprietate dobândit prin accesiune operează fără înscrierea în cartea funciară.

21. Cu toate acestea, în aplicarea aceluiași art. 26 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, titularul dreptului de proprietate asupra construcției nu poate dispune de acesta decât după înscrierea dreptului în cartea funciară⁷, iar înscrierea se poate efectua doar după obținerea autorizației de construire, conform art. 37 alin. (1) din același act normativ. Mai mult, un eventual act de înstrăinare a construcției nu ar putea fi perfectat fără înregistrarea fiscală a acesteia, pe baza căreia se eliberează certificatul de atestare fiscală în condițiile art. 159 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală⁸, în caz contrar, fiind nul de drept, astfel cum prevede în mod expres alin. (6) al aceleiași norme. De altfel, însăși impunerea fiscală a construcției nu poate avea loc decât pentru construcțiile autorizate, potrivit art. 39 din Legea nr. 50/1991.

22. Pe de altă parte, potrivit art. 37 alin. (5) din Legea nr. 50/1991, *construcțiile executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia se consideră nefinalizate*. Acest text de lege⁹ a fost considerat ca fiind constituțional, iar în motivarea Deciziei nr. 697/2010 (Monitorul Oficial nr. 425 din 24.06.2010), Curtea Constituțională a făcut trimitere și la prevederile art. 13 alin. (2) teza a doua din OG nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, conform cărora „Contravenția este continuă în situația în care încălcarea obligației legale durează în timp”, pentru a constata că

⁷ Art. 35 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 prevede că „La autentificarea actelor notariale prin care se transmite, se modifică sau se constituie un drept real imobiliar, notarul public va solicita un extras de carte funciară pentru autentificare, care este valabil timp de 10 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii, sau, după caz, un certificat de sarcini.”

⁸ Conform art. 159 alin. (5), „Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează, potrivit alin. (2). Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul.”

⁹ Art. 37 alin. (5) din Legea nr. 50/1991 a fost modificat prin Legea nr. 197/2016, în vigoare de la data de 31.10.2016, într-o formă – împreună cu alin. (6) (a se vedea pct. II din raport) concordantă cu art. 37 din Legea nr. 7/1996, continuând să se prevadă, însă, că se consideră nefinalizate construcțiile executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, iar la înscrierea în cartea funciară se verifică respectarea autorizației.

executarea/menținerea unei construcții în stare de ilegalitate, respectiv nerespectarea obligației legale a obținerii autorizației de construcție, al cărei scop este prevenirea consecințelor negative în cazul unor construcții necorespunzătoare, atrage sancțiunile prevăzute de lege.

Autorizația de construire poate fi emisă nu numai înainte de realizarea construcției, dar și ulterior, în *procedura intrării în legalitate*, prevăzută de art. 59 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, aprobate prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839 din 12 octombrie 2009, cu modificările și completările ulterioare¹⁰.

23. Este incontestabil faptul că legiuitorul leagă de faptul emiterii actului administrativ al autorizației de construire efecte în plan administrativ, contravențional sau penal¹¹, însă, din dispozițiile menționate anterior, reiese că anumite efecte se produc și în planul raporturilor juridice civile.

*Autorizația de construire reprezintă o veritabilă limită de exercitare a dreptului de proprietate asupra construcțiilor*¹², în sensul că exercițiul dreptului, chiar atunci când se încearcă valorificarea acestuia prin declararea bunului în vederea impunerii fiscale, este condiționat de obținerea prealabilă a actului administrativ reprezentat de autorizația de construire.

Dreptul de proprietate asupra construcției este recunoscut de către autoritățile publice doar în vederea obținerii autorizației de construire, inclusiv ulterior edificării, în procedura intrării în legalitate, și, în mod evident, sancțiunile prevăzute de Legea nr. 50/1991 pot fi aplicate proprietarului terenului și al construcției.

Așadar, constatarea administrativă a dreptului de proprietate dobândit prin faptul edificării, precum și realizarea dreptului, prin înscrierea în cartea funciară;

¹⁰ În conformitate cu art. 59 alin. (3) din acest act normativ, „În situația în care construcția realizată fără autorizație de construire întrunește condițiile urbanistice de integrare în cadrul construit preexistent, autoritatea administrației publice locale competente poate proceda la emiterea unei autorizații de construire în vederea intrării în legalitate, în coroborare cu luarea măsurilor legale care se impun, numai în baza concluziilor unui referat de expertiză tehnică pentru cerința esențială de calitate „rezistență mecanică și stabilitate” privind starea structurii de rezistență în stadiul fizic în care se află construcția, precum și pentru cerința esențială de calitate „securitatea la incendiu”, numai după emiterea Acordului de mediu, în condițiile legii.”

¹¹ Autorizația de construire constituie „actul final de autoritate al administrației publice locale”, conform art. 2 alin. (1) din Legea nr. 50/1991; nerespectarea dispozițiilor din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea și executarea lucrărilor de construire atrage răspunderea penală sau contravențională a persoanelor vinovate, conform art. 24 – 28 din Legea nr. 50/1991, și, totodată, conduce la aplicarea altor sancțiuni, anume prevăzute de lege.

¹² C. Bârsan, *op.cit.*, p. 62 – 65 și 75. V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Editura C.H.Beck, București, ediția a II – a, 2013, p. 158.

sunt condiționate de autorizarea construcției, astfel că, în absența autorizării unei construcții deja realizate, este limitată însăși opozabilitatea dreptului față de autoritățile publice, de care legiuitorul leagă efecte în plan fiscal și pentru încheierea în formă autentică a actelor de dispoziție asupra bunului.

24. Limitarea legală a exercitării dreptului de proprietate asupra unei construcții realizate fără autorizație de construire are relevanță, prin prisma considerentelor anterioare, în *aprecierea interesului, dar nu și a admisibilității* (cu excepția ce va fi arătată ulterior) formulării unei cereri având ca obiect constatarea dobândirii dreptului de proprietate asupra unei asemenea construcții, întemeiată pe dispozițiile art. 492 din Codul civil.

25. În aplicarea art. 35 Cod procedură civilă, orice cerere în constatare pozitivă, prin care se solicită constatarea unui drept subiectiv al reclamantului împotriva părâtului, presupune preexistența dreptului în patrimoniul reclamantului.

Pentru considerentele arătate anterior, constatarea administrativă a dreptului de proprietate dobândit prin faptul edificării și realizarea dreptului sunt condiționate de autorizarea construcției în procedura Legii nr. 50/1991, ceea ce înseamnă că, în absența autorizației, aceste căi legale nu sunt deschise titularului dreptului de proprietate.

Așadar, cererea în constatare este admisibilă, dar numai cu privire la construcțiile edificate după data de 1 august 2001 (și până la data intrării în vigoare a noului Cod civil, date fiind limitele dezlegării de față).

Pentru construcțiile realizate anterior acestei date, art. 37 alin. (2) din Legea nr. 7/1996 prevede în mod expres că este posibilă înscrierea acestora în cartea funciară chiar în lipsa autorizației de construire și, în prealabil, înregistrarea fiscală a construcției respective. Ca atare, titularul dreptului are deschisă calea realizării dreptului, iar cererea similară celei de față este inadmisibilă.

26. În ceea ce privește interesul, se constată că acesta, deși nu poate fi contestat sub aspectul existenței, în raport de finalitatea pronunțării unei hotărâri judecătorești care să constituie titlu declarativ de proprietate și, deci, procurarea unui înscris constatator al dreptului (premisă care nu poate fi cenzurată de către acest complet, pentru argumentele expuse în analiza condițiilor de admisibilitate a sesizării), ~~este unul nelegitim din perspectiva efectelor hotărârii judecătorești pe care tinde să o obțină.~~

27. S-a arătat deja (paragrafele 21 - 23) că autoritățile publice sunt îndreptățite să refuze constatarea administrativă a dreptului de proprietate dobândit prin faptul edificării, precum și realizarea dreptului pe cale administrativă, prin înscrierea în cartea funciară, în absența autorizației de construire.

Acest refuz este unul legitim, în măsura în care este justificat de neîndeplinirea unei obligații legale stabilite de o normă imperativă în sarcina

proprietarului, fără ca acesta să beneficieze de garanțiile constituționale ale dreptului său de proprietate.

Astfel cum s-a pronunțat în mod constant Curtea Constituțională în jurisprudența formată în legătură cu diferitele prevederi din Legea nr. 50/1991 (a se vedea pct. VIII din raport), având în vedere și jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, limitările legate de autorizația de construire sunt instituite prin lege în interes public, în cadrul controlului statal asupra amenajării teritoriului, urbanismului și autorizării executării lucrărilor de construcții, ce caracterizează regimul juridic al construcțiilor.

Curtea Constituțională a arătat în mod expres că „regimul legal al construcțiilor nu are legătură cu ocrotirea dreptului de proprietate. În măsura în care, însă, (...) exercitarea dreptului de proprietate se abate de la prevederile legale imperative, titularul dreptului de proprietate va suporta sancțiunile stabilite de lege, fără a se putea apăra invocând principiul constituțional al ocrotirii proprietății” (Decizia nr. 697 din 25 mai 2010).

28. În cadrul de față, prin cererea de constatare pe cale judiciară a dreptului de proprietate asupra construcției, într-o situație identică celei în care i se refuză constatarea pe cale administrativă a dreptului în legătură cu același imobil, așadar în absența autorizației de construire, titularul tinde să înlăture impedimentul legal al constatării dreptului pe cale administrativă și să înfrângă legitimitatea refuzului autorităților printr-o hotărâre judecătorească ce beneficiază de efectele prevăzute de Codul de procedură civilă.

Astfel, pe lângă autoritatea de lucru judecat (art. 430) și forța probantă de înscris autentic (art. 434), hotărârea judecătorească produce efecte obligatorii între părți [art. 435 alin. (1)], dar este opozabilă și față de terți [art. 435 alin. (2)], în sensul că aceștia vor respecta hotărârea în mod indirect, respectiv cu privire la efectele legate de modificarea ordinii juridice pe care pronunțarea acesteia a determinat¹³.

În aceste condiții, *interesul obținerii unei hotărâri judecătorești nu este legitim*, urmărindu-se, practic, obligarea autorităților publice la ignorarea absenței autorizației de construire, respectiv a obligației legale a titularului de obținere a acesteia în procedura Legii nr. 50/1991, deși aceste autorități sunt îndreptățite, în îndeplinirea propriilor atribuții în materie, să refuze constatarea dreptului de proprietate, în absența autorizației de construire.

Față de toate considerentele expuse, raportorii opinează pentru adoptarea soluției propuse.

¹³ A. Nicolae, în V.M. Ciobanu, M. Nicolae (coord.), *Noul Cod*, vol. I, 2013, p. 44 și 316.

R O M Ȃ N I A
ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE
Completele pentru dezlegarea unor chestiuni de drept

Decizia nr. 31/2017

Dosar nr. 4152/1/2016

Pronunțată în ședință publică astăzi, 15 mai 2017

Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 471 din 22/06/2017

Gabriela Elena Bogasiu - vicepreședintele Înaltei Curți de Casație și Justiție, președintele completului
Doina Popescu - pentru președintele delegat al Secției I civile
Rodica Dorin - pentru președintele Secției a II-a civile
Ionel Barbă - președintele Secției de contencios administrativ și fiscal
Adina Georgeta Nicolae - judecător la Secția I civilă
Elena Floarea - judecător la Secția I civilă
Carmen Elena Popoiag - judecător la Secția I civilă
Mihaela Paraschiv - judecător la Secția I civilă
Andreea Liana Constanda - judecător la Secția I civilă
Marian Budă - judecător la Secția a II-a civilă
Iulia Manuela Cițnu - judecător la Secția a II-a civilă
Nela Petrișor - judecător la Secția a II-a civilă
Ileana Izabela Dolache - judecător la Secția a II-a civilă
Virginia Florentina Duminică - judecător la Secția de contencios administrativ și fiscal
Ana-Hermina Iancu - judecător la Secția de contencios administrativ și fiscal
Florentina Dinu - judecător la Secția de contencios administrativ și fiscal
Eugenia Ion - judecător la Secția de contencios administrativ și fiscal
Eugenia Marin - judecător la Secția de contencios administrativ și fiscal
Emilia Claudia Vișoiu - judecător la Secția de contencios administrativ și fiscal

Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept ce formează obiectul Dosarului nr. 4.152/1/2016 este constituit conform dispozițiilor art. 520 alin. (8) din Codul de procedură civilă și ale art. 27⁵ alin. (1) din Regulamentul privind organizarea și funcționarea administrativă a Înaltei Curți de Casație și Justiție, republicat, cu modificările și completările ulterioare (Regulamentul).

Ședința este prezidată de doamna judecător Gabriela Elena Bogasiu, vicepreședintele Înaltei Curți de Casație și Justiție.

La ședința de judecată participă doamna Mihaela Lorena Mîțroi, magistrat-asistent desemnat în conformitate cu dispozițiile art. 27⁶ din Regulament.

Înalta Curte de Casație și Justiție - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept ie în examinare sesizarea formulată de Tribunalul Dolj - Secția I.civilă; în Dosarul nr. 7.859/215/2015, privind pronunțarea unei hotărâri prealabile.

Magistratul-asistent prezintă referatul cauzei, arătând că a fost depus raportul întocmit de judecătorii-raportori, care a fost comunicat părților, în conformitate cu dispozițiile art. 520 alin. (10) din Codul de procedură civilă, fiind formulat punct de vedere de către apelanții-reclamanți. La dosar au fost transmise hotărârile judecătorești relevante, identificate de instanțele naționale, precum și punctele de vedere teoretice exprimate de judecători. Parchetul de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție a comunicat că nu se verifică, în prezent, practica judiciară în vederea promovării unui recurs în interesul legii.

Doamna judecător Gabriela Elena Bogasiu, președintele Completului pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, constată că nu există chestiuni prealabile sau excepții, iar completul rămâne în pronunțare asupra admisibilității sesizării.

ÎNALTA CURTE,

deliberând asupra chestiunii de drept cu care a fost sesizată, constată următoarele:

I. Titularul și obiectul sesizării

1. Tribunalul Doj - Secția I civilă a dispus, prin încheierea din data de 18 noiembrie 2016, în Dosarul nr. 7.839/215/2015, sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție, în baza art. 519 din Codul de procedură civilă, în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile cu privire la următoarea chestiune de drept: "Interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 492 din Codul civil de la 1864 (art. 577 din actualul Cod civil), în raport cu dispozițiile art. 35 din Codul de procedură civilă, de către instanța care i se cere să pronunțe o hotărâre prin care să se constate dreptul de proprietate asupra unui imobil construcție, în temeiul accesunii imobiliare artificiale și dacă admisibilitatea (sau interesul în promovarea) unei astfel de acțiuni este condiționată de parcurgerea (sau nu), de către reclamant, a procedurii prevăzute de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv de eliberarea autorizației de construire."

II. Expunerea succintă a procesului în cadrul căruia s-a invocat chestiunea de drept menționată

2. Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul Judecătoria Craiova la data de 2 aprilie 2015, cu nr. 7.839/215/2015, reclamanții A și B, în contradictoriu cu pârâtul municipiul Craiova, prin primar, au solicitat instanței ca prin hotărârea ce se va pronunța să se constate dreptul de proprietate al reclamanților asupra construcției casă P+E și anexe, precum și asupra gardului împrejmuitor.

3. În motivarea cererii s-a arătat că reclamanții au început să ridice construcțiile ulterioare achiziționării terenului (în perioada 2001-2003), fără a avea autorizație de construire, iar în prezent nu pot înscrie construcțiile în cartea funciară, întrucât nu dețin acte de proprietate pentru acestea. În drept au invocat dispozițiile art. 492 din Codul civil de la 1864.

4. Prin Sentința civilă nr. 7.298 din 23 mai 2016, judecătoria a respins acțiunea, reținând, în esență, următoarele:

5. Reclamanții sunt proprietarii terenului pe care au edificat construcțiile în legătură cu care au solicitat în cauză constatarea dobândirii dreptului de proprietate, ca efect al accesunii imobiliare artificiale reglementate de dispozițiile art. 492 din Codul civil de la 1864.

6. Din cuprinsul raportului de expertiză întocmit în cauză reiese că edificarea construcției a avut loc în anul 2001.

7. Față de această împrejurare, instanța a constatat că raportul juridic dedus judecății îi sunt aplicabile dispozițiile Codului civil de la 1864, și nu cele ale noului Cod civil, întrucât, potrivit dispozițiilor art. 57 și 58 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 6 alin. (2) din actualul Cod civil, accesiunea este supusă legii în vigoare la data producerii sau săvârșirii împrejurării sau a faptelor care atrage incidența accesunii, iar, pentru situațiile continue, interesează legea în vigoare la data începerii.

8. S-a mai reținut că reclamanții nu au făcut dovada obținerii autorizației de construire pentru imobilul în litigiu.

9. Judecătoria a apreciat că, în absența autorizației de construire, accesiunea, ca modalitate de dobândire a proprietății, reglementată în detaliu în cuprinsul art. 490-503 din Codul civil de la 1864, nu se regăsește în cazul dedus judecății.

10. Încălcarea dispozițiilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare (Legea nr. 50/1991), imperative și prohibitive, dă naștere la sancțiuni și efecte specifice prevăzute de această lege specială, dar, în niciun caz, nu poate valida un drept de proprietate printr-o altă modalitate decât cea prevăzută de dispozițiile exprese care reglementează dobândirea proprietății.

11. Analizând jurisprudența constantă a Curții Constituționale¹, prima instanță a reținut că au fost respinse excepțiile de neconstituționalitate invocate cu privire la unele dispoziții ale Legii nr. 50/1991, iar aceste constatări au incidență în cauză.

¹ Decizia Curții Constituționale nr. 409 din 14 iulie 2005, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 709 din 5 august 2005; Decizia Curții Constituționale nr. 220 din 7 martie 2006, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 209 din 17 aprilie 2006.

12. Curtea Constituțională a reținut diferența (prin efecte) între regimul legal al construcțiilor și ocrotirea dreptului de proprietate.

13. În acest sens s-a statuat că, dacă dobândirea dreptului de proprietate are loc fără respectarea condițiilor prevăzute de lege, precum și în cazul în care exercitarea dreptului de proprietate se abate de la prevederile legale imperative (situație regăsită în cazul dedus judecării), titularul dreptului de proprietate trebuie să suporte sancțiunile stabilite de lege, fără a putea invoca principiul constituțional al ocrotirii proprietății.

14. În alți termeni, dobândirea ilegală a unei proprietăți nu poate fi convertită într-un titlu - pe nicio cale, inclusiv judecătorească - și nici nu poate asigura beneficiarului ei garanțiile legale prevăzute pentru aceasta în reglementările interne și internaționale.

15. Prezumția de proprietate instituită prin art. 492 din Codul civil de la 1864 asupra construcțiilor edificate cu materiale proprii, în favoarea proprietarului terenului, nu este suficientă, prin ea însăși, pentru a conduce la dobândirea dreptului de proprietate, fără respectarea condițiilor legale prevăzute de lege și în absența bunei-credințe a constructorului.

16. Mai mult, reclamanții aveau la îndemână și procedura intrării în legalitate, prin inițierea de demersuri în vederea obținerii autorizației de construire, chiar și ulterior momentului edificării construcției, procedură de care, însă, nu au înțeles să uzeze.

17. Ca urmare, admiterea acțiunii ar determina încălcarea principiului imposibilității de invocare a propriei culpe în revendicarea unui drept, conținut de adagiul *nemo auditur propriam turpitudinem allegans*, iar inexistența autorizației de construire nu constituie doar un impediment de ordin formal, ci echivalează cu lipsirea de conținut și finalitate a dispozițiilor Legii nr. 50/1991, întrucât, printr-o simplă manifestare unilaterală de voință, fără vreo justificare obiectivă și rezonabilă, părților le-ar fi permis să opteze între parcurgerea procedurii prevăzute de Legea nr. 50/1991 și sesizarea instanței de judecată, printr-o acțiune în constatare interogatorie, fondată exclusiv pe prevederile art. 492 din Codul civil de la 1864.

18. Împotriva acestei sentințe au formulat apel reclamanții, apel înregistrat pe rolul Tribunalului Dolj - Secția I civilă.

19. În motivarea apelului s-a arătat, în esență, că trimiterile efectuate de către prima instanță la Legea nr. 50/1991 nu sunt adecvate, acțiunea fiind respinsă pe fond, cu toate că, din motivare, rezultă argumente care duc, mai degrabă, la teza inadmisibilității acțiunii, considerându-se că nu aveau la îndemână calea acțiunii în justiție, câtă vreme există calea procedurii reglementate de legea specială.

20. Apelanții-reclamanții au arătat că acțiunea este admisibilă, invocând Decizia nr. 3.668 din 6 mai 2005 a Înaltei Curți de Casație și Justiție - Secția civilă și de proprietate intelectuală, pronunțată în Dosarul nr. 19.170/2004, și precizând că, în interpretarea primei instanțe, prevederile art. 492 din Codul civil de la 1864 ar fi lipsite de eficiență, iar instituția accesului nu ar mai exista.

21. La termenul de judecată din data de 11 noiembrie 2016, Tribunalul Dolj - Secția I civilă, din oficiu, ca motiv de ordine publică, în raport cu motivele de apel și considerentele sentinței civile apelate, în temeiul art. 482 din Codul de procedură civilă raportat la art. 237 alin. (1) și alin. (2) pct. 1, art. 247 alin. (1) și art. 248 alin. (1) din Codul de procedură civilă, coroborat cu art. 479 alin. (1) teza a doua din Codul de procedură civilă, a invocat și a pus în discuție excepția inadmisibilității acțiunii, în raport cu dispozițiile art. 35 din Codul de procedură civilă și ale Legii nr. 50/1991.

III. Aspectele de admisibilitate reținute de titularul sesizării

22. Prin încheierea de sesizare din data de 18 noiembrie 2016, Tribunalul Dolj - Secția I civilă a constatat admisibilitatea sesizării Înaltei Curți de Casație și Justiție, în conformitate cu dispozițiile art. 519 din Codul de procedură civilă, motivat de următoarele aspecte:

23. De lămurirea modului de interpretare și aplicare a dispozițiilor art. 492 din Codul civil de la 1864 (art. 577 din actualul Cod civil), în raport cu dispozițiile art. 35 din Codul de procedură civilă, de către instanța căreia i se cere să pronunțe o hotărâre prin care să se constate dreptul de proprietate asupra unui imobil construcție, în temeiul accesului imobiliar artificial și dacă admisibilitatea (sau interesul în promovarea) unei astfel de acțiuni este condiționată de parcurgerea (sau nu) de către reclamant a procedurii prevăzute de Legea nr. 50/1991, respectiv de eliberarea

autorizației de construire, depinde soluționarea litigiului dedus judecății, avându-se în vedere obiectul dosarului și temeiul de drept al acțiunii invocat de reclamanți, respectiv dispozițiile art. 492 din Codul civil de la 1864.

24. Problema de drept enunțată este nouă, deoarece prin consultarea jurisprudenței, s-a constatat că asupra acestei probleme Înalta Curte de Casație și Justiție nu a statuat printr-o altă hotărâre.

25. Problema de drept nu face obiectul unui recurs în interesul legii în curs de soluționare, conform evidențelor Înaltei Curți de Casație și Justiție.

IV. Punctul de vedere al părților cu privire la dezlegarea chestiunii de drept

26. După comunicarea raportului, potrivit dispozițiilor art. 520 alin. (10) din Codul de procedură civilă, a fost formulat următorul punct de vedere asupra chestiunii de drept supuse judecății de către apelanții-reclamanți:

27. Aceștia au apreciat că, în ceea ce privește neîndeplinirea condiției referitoare la ivirea unei chestiuni de drept de a cărei lămurire depinde soluționarea pe fond a cauzei în curs de judecată, această constatare este una eronată.

28. Chestiunea de drept decurge în speța de față din interpretarea sistematică neunitară a dispozițiilor Legii nr. 50/1991 și a art. 492 din Codul civil de la 1864, în sensul că, deși Legea nr. 50/1991 nu lasă de înțeles că lipsa autorizației de construire ar constitui un impediment în recunoașterea dreptului de proprietate, instanțele naționale, în urma unei interpretări neunitare, fie trag o astfel de concluzie, fie consideră că recunoașterea dreptului de proprietate ca urmare a accesunii imobiliare artificiale este independentă de obținerea autorizației de construire.

29. Astfel, în realitate, această chestiune de drept privește interpretarea neunitară a Legii nr. 50/1991, iar nu aplicarea acesteia.

30. Or, din moment ce dispozițiile Legii nr. 50/1991 nu fac vorbire în mod expres de un asemenea impediment, este evident că practica neunitară în materie este generată de interpretarea neunitară a normelor și nu de aplicarea acestora.

31. Apelanții-reclamanți au apreciat că, în condițiile date, sunt îndeplinite toate cerințele de admisibilitate impuse de dispozițiile art. 519 din Codul de procedură civilă.

32. Au susținut că admisibilitatea unei acțiuni prin care se cere să se pronunțe o hotărâre prin care să se constate dreptul de proprietate asupra unei construcții, în temeiul accesunii imobiliare artificiale, nu trebuie să fie condiționată de eliberarea autorizației de construire, altminteri norma din Codul civil nu și-ar mai găsi aplicabilitatea.

33. Fapta de a nu obține autorizația de construire nu poate avea drept consecință imposibilitatea recunoașterii dreptului de proprietate asupra construcției, ci, eventual, poate atrage răspunderea contravențională în situație în care cel căruia i s-a recunoscut deja dreptul alege să îl și exercite efectiv.

34. Lipsa autorizației de construire nu poate fi în niciun caz sancționată cu refuzul recunoașterii dreptului de proprietate, ci încălcarea acestei obligații atrage răspunderea contravențională, dar și limitarea dreptului titularului sub aspectul atributului dispoziției juridice prin imposibilitatea de a înstrăina bunul.

35. Au mai arătat apelanții-reclamanți, cu exemple, că practica instanțelor judecătorești denotă, într-o proporție covârșitoare, faptul că dispozițiile din Codul civil nu condiționează dobândirea proprietății asupra construcțiilor ridicate pe terenul propriu de obținerea autorizației de construire, care este doar un act administrativ ce atestă conformitatea construcției cu normele urbanistice și cu cele privind calitatea în construcții. Se poate pune însă în discuție un eventual impediment în exercitarea dreptului, dar în niciun caz în dobândirea acestuia.

36. Întrucât construcția a fost edificată în anul 2003, dar și pentru considerentul că, în speța de față, nu se încearcă eludarea dispozițiilor legale în materie, nu se impune reținerea unei lipse de interes a cererii întemelteate pe dispozițiile art. 492 din Codul civil de la 1864.

37. Intimatul-pârât municipiul Craiova, prin primar, nu și-a exprimat punctul de vedere cu privire la chestiunea care face obiectul prezentei sesizări.

V. Punctul de vedere al titularului sesizării cu privire la dezlegarea chestiunii de drept

38. Completul de judecată al Tribunalului Dolj investit cu soluționarea Dosarului nr. 7.839/215/2015 a arătat, cu titlu preliminar, că, în speța de față, soluția pronunțată de către prima instanță este consecința reorientării practicii judiciare în materie, care a fost dezbătută cu ocazia întâlnirilor organizate de curțile de apel, precum și ca urmare a punctului de vedere exprimat de Institutul Național al Magistraturii, în sensul că, fără a nega nașterea dreptului de proprietate ca efect

al accesului, dispozițiile art. 35 din Codul de procedură civilă se opun recunoașterii unui remediu procedural, în sensul constatării judiciare a existenței dreptului de proprietate, câtă vreme este deschisă calea unei acțiuni în realizarea dreptului.

39. Ulterior, această opinie a fost nuanțată: la întâlnirea judecătorilor de la instanțele de pe raza Curții de Apel Craiova pe aspecte de practică neunitară, din decembrie 2015, opinia majoritară a participanților a fost în sensul că, în toate cazurile în care cel care a edificat construcția asupra căreia s-a solicitat să se constate calitatea sa de proprietar, în temeiul dispozițiilor art. 35 din Codul de procedură civilă, fără autorizația de construire impusă de dispozițiile Legii nr. 50/1991, acțiunea este lipsită de interes și pentru neîndeplinirea condiției ca interesul să fie legitim, în raport cu dispozițiile art. 36 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare (Legea nr. 7/1996), cu precizarea că trebuie analizat, în raport cu fiecare speță în parte, dacă sunt îndeplinite condițiile de exercitare a acțiunii civile, în special cele privitoare la calitatea procesuală pasivă și existența interesului, sub aspectul legitimității lui.

40. Prin urmare, s-a conturat o reorientare a practicii judiciare la nivelul Curții de Apel Craiova, acțiunile în constatarea dreptului de proprietate prin accesione imobiliară artificială, întemeiate pe dispozițiile art. 492 din Codul civil de la 1864, fiind astfel, respinse, fie pe fond, ca nefundate, fie în temeiul unei excepții, ca inadmisibile sau lipsite de interes, prin prisma aceluiași considerații legate de aplicarea dispozițiilor art. 35 din Codul de procedură civilă actual și ale Legii nr. 50/1991 (practica judiciară fiind încă neunitară, sub aspectul soluției efective de respingere a acțiunii - pe fond, ca nefundată - cum este și soluția în speța dedusă judecării în prezenta cauză, deși motivarea primei instanțe privește aspecte care țin de inadmisibilitatea acțiunii sau prin prisma uneia dintre cele două excepții anterior menționate).

41. Până la reorientarea practicii judiciare, în sensul celor arătate, acțiunile în accesione imobiliară artificială, întemeiate pe aceleași dispoziții legale (mai puțin art. 35 din Codul de procedură civilă actual, fiind incidente, în cauză, dispozițiile art. 111 din Codul de procedură civilă de la 1865), justificate de același interes (înscrisura în cartea funciară) și de inexistența autorizației de construire, au fost considerate admisibile și admise, pe fond, la nivelul instanțelor din raza Curții de Apel Craiova.

42. Conturarea opiniei potrivit căreia acțiunile în constatarea dreptului de proprietate prin accesione imobiliară artificială fără obținerea unei autorizații de construire sunt admisibile și chiar fondate a fost determinată și de pronunțarea, de către Înalta Curte de Casație și Justiție - Secția civilă și de proprietate intelectuală, a Deciziei nr. 3.668 din data de 6 mai 2005, în Dosarul nr. 19.170/2004, potrivit căreia proprietarul terenului este proprietar și al construcțiilor edificate pe teren, conform art. 489 și următoarele din Codul civil de la 1864, chiar dacă nu a avut autorizație de construire și, pentru constatarea dreptului, este admisibilă acțiunea în constatarea reglementată prin art. 111 din Codul de procedură civilă de la 1865, iar inexistența contractului de construire și a procesului-verbal de predare-primire și lipsa autorizației de construire pot avea consecințe pe planul raporturilor de natură administrativă, conform Legii nr. 50/1991, antrenând o răspundere contravențională, iar nu inadmisibilitatea acțiunii în constatarea dreptului de proprietate.

43. Nici Înalta Curte de Justiție și Casație nu a adoptat o practică unitară în materie atât timp cât, prin Decizia nr. 7.294 din 28 noiembrie 2012, pronunțată de Secția I civilă a acestei instanțe, în Dosarul nr. 13.473/63/2011, soluția a fost de respingere, pe fond, a unei astfel de acțiuni, în temeiul aceluiași argumente juridice.

44. Completul de judecată al Tribunalului Dolj - Secția I civilă a arătat că nu deține informații cu privire la unificarea practicii judiciare în materie, la nivel național, în urma reorientării practicii.

45. Punctul de vedere al completului de judecată învestit cu soluționarea apelului - titularul sesizării de față - este că admisibilitatea (sau interesul în promovarea) unei acțiuni prin care se cere să se pronunțe o notărie prin care să se constate dreptul de proprietate asupra unui imobil-construcție, în temeiul accesionii imobiliare artificiale, nu trebuie să fie condiționată de parcursul de către reclamant a procedurii prevăzute de Legea nr. 50/1991, respectiv de eliberarea autorizației de construire.

46. Astfel, în prezent, reorientarea practicii judiciare în materie nu are justificare decât în domeniul disciplinării calității în construcții, temeiurile de drept material și substanțial pentru care acțiunile în constatarea dreptului de proprietate în temeiul accesionii imobiliare artificiale au fost considerate admisibile și admise, pe fond, subzistând și în acest moment, față de data pronunțării de către Înalta Curte de Casație și Justiție - Secția civilă și de proprietate intelectuală, a Deciziei nr. 3.668 din data de 6 mai 2005, în Dosarul nr. 19.170/2004, în raport cu care s-a și format o practică relativ unitară.

47. În acest context, instanța de trimitere a apreciat că acțiunea în constatarea dreptului de proprietate, prin accesione imobiliară artificială, pentru un imobil construcție, edificat fără autorizație de construire, întemeiată, în prezent, pe dispozițiile art. 492 din Codul civil de la 1864 (sau art. 577 din actualul Cod civil) în raport cu dispozițiile art. 35 din

actualul Cod de procedură civilă, nu trebuie să fie justificată doar de interesul înscrierii acestuia în cartea funciară, ci de obținerea, în realitate, a unui titlu de proprietate asupra imobilului de către persoana interesată, independent de respectarea legislației în materia construcțiilor, legislație reglementată de dispozițiile Legii nr. 50/1991.

48. Astfel, deținerea unei hotărâri judecătorești definitive cu privire la constatarea acestui drept de proprietate de către o persoană îl justifică, în primul rând, calitatea acestuia de proprietar, cu consecințele juridice ce decurg din aceasta, respectiv impunerea legală a imobilului la organele fiscale și achitarea impozitelor de către proprietar, aplicarea de sancțiuni contravenționale, în cazul nerespectării legislației în domeniul construcțiilor, chiar proprietarului imobilului astfel edificat, desființarea construcției edificate fără autorizație în considerarea calității de proprietar a unei anumite persoane.

49. Cu privire la justificarea interesului promovării unei astfel de acțiuni de către reclamant, în vederea înscrierii dreptului său de proprietate în cartea funciară, instanța de trimitere a reținut că aceste două aspecte sunt independente și necondiționate unul de celălalt, având în vedere că obținerea unui titlu de proprietate asupra unui astfel de imobil, pe cale judecătorească, nu echivalează cu înscrierea dreptului de proprietate asupra acestuia în cartea funciară, reclamantul trebuind să respecte, în mod separat, legislația în materia înscrierii în cartea funciară (respectiv Legea nr. 7/1996 sau dispozițiile noului Cod civil în materie) pentru a obține un astfel de drept.

50. De asemenea, înscrierea dreptului de proprietate al reclamantului asupra unei construcții în cartea funciară nu îi conferă acestuia și un titlu de proprietate asupra acestui imobil, înscrierea în cartea funciară nefiind constitutivă de drepturi reale, ci având efecte doar de opozabilitate față de terți (în sistemul Legii nr. 7/1996, nefiind incidente, încă, în materie, dispozițiile noului Cod civil, respectiv dispozițiile art. 885 și următoarele).

51. În acest context și în situația în care reclamantul ar uza de calea oferită de dispozițiile art. 37 din Legea nr. 7/1996 sau art. 37 alin. (6) din Legea nr. 50/1991 nu ar obține altceva decât înscrierea dreptului lor de proprietate asupra construcțiilor edificate pe terenul proprietatea lor, fără ca acest fapt să le confere un drept real de proprietate asupra acestor construcții, adică exact ceea ce aceștia urmăresc prin promovarea prezentei acțiuni.

52. Astfel, prin acțiunea dedusă Judecății, reclamantul nu urmăresc decât recunoașterea dreptului lor de proprietate asupra construcțiilor, respectiv punerea în acord a situației de fapt cu cea de drept. În cartea funciară se înscriu atât actele, cât și faptele juridice referitoare la imobile. Faptul construirii și al unei stări de fapt îndelungate este, în mod cert, generator de efecte juridice, numai că valorificarea acestui fapt generator de efecte juridice nu se poate face pe calea recunoașterii necontencioase stabilite de lege, întrucât există art. 37 alin. (5) din Legea nr. 50/1991, potrivit căruia construcțiile executate fără autorizație de construire nu pot fi intabulate în cartea funciară.

53. De asemenea, potrivit dispozițiilor art. 24 alin. (3) - (4) și ale art. 28 alin. (6) din Legea nr. 7/1996, înscrierea dreptului de proprietate se poate face și în baza unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile care să înlocuiască acordul de voință cerut în vederea înscrierii drepturilor reale, dacă este opozabilă titularului. Neavând deschisă procedura grațioasă, reclamantul trebuie să li se asigure posibilitatea recunoașterii dreptului lor, prin intermediul justiției, iar această hotărâre trebuie să fie opozabilă părâtului chemat în judecată, în considerarea calității menționate.

54. Sub acest aspect, instanța de trimitere a apreciat că un asemenea capăt de cerere nu este inadmisibil, atât timp cât reclamantul nu deține un înscris constatator al dreptului lor de proprietate asupra construcțiilor existente, în prezent, pe teren, iar prezumția legală instituită de art. 492 din Codul civil de la 1864, deși operează de drept, nu poate constitui, în sine, un titlu de proprietate.

55. Din acest punct de vedere, aspectele de ordin formal legate de inexistența autorizației de construire nu pot obstrucționa sau limita dreptul de proprietate al reclamantilor, după cum constatarea dreptului de proprietate al acestora nu poate avea consecințe pe planul raporturilor de natură administrativă legate de inexistența autorizației, pentru a se putea afirma că aceștia au înș, pe calea acțiunii de față, să eludeze prevederile art. 1 sau art. 37 alin. (5) din Legea nr. 50/1991.

56. Astfel, aspectul privind uzarea de procedura aferentă dispozițiilor art. 492 și următoarele din Codul civil de la 1864 pentru eludarea prevederilor art. 1 și art. 2 ale Legii nr. 50/1991, referitor la edificarea doar autorizată a construcțiilor, nu subzistă criticii, deoarece dreptul de proprietate este constituit/transmis inclusiv asupra unor bunuri care nu îndeplinesc cerințele legale subsumate regimului lor juridic (de exemplu, bunuri ilicite, construcții neautorizate). Nerespectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 va atrage răspunderea contravențională și consecințele sale juridice specifice, în condițiile acestui act normativ.

57. În acest context, autorizația de construire nu constituie titlu de proprietate, iar obținerea acestuia, în condițiile art. 37 din Legea nr. 50/1991 sau ale art. 59 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea

executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009, cu modificările și completările ulterioare (Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991), nu echivalează cu realizarea dreptului de proprietate, pentru a putea fi aplicabilă teza a doua a art. 35 din Codul de procedură civilă și care să facă inadmisibilă și lipsită de interes o acțiune în constatarea dreptului de proprietate asupra construcției în temeiul accesii imobiliare artificiale.

58. Nu există nicio dispoziție legală care să prevadă că autorizația de construire, prin ea însăși, duce la dobândirea dreptului de proprietate. În consecință, proprietarul terenului care a ridicat o construcție pe teren nu are la îndemână o altă cale pentru realizarea dreptului său, respectiv obținerea autorizației de construire sau intrarea în legalitate prin realizarea condițiilor cerute de lege pentru obținerea autorizației de construire.

59. Prin urmare, acțiunea în constatarea dreptului de proprietate asupra construcțiilor prin accesione imobiliară artificială, întemeiată pe dispozițiile art. 35 din Codul de procedură civilă și ale art. 492 din Codul civil de la 1864 (sau art. 567, art. 577 și art. 579 din actualul Cod civil), este admisibilă și proprietarul terenului care a ridicat o construcție pe teren are interes în promovarea acestei acțiuni.

VI. Jurisprudența instanțelor naționale în materie

60. În urma solicitării adresate de către Înalta Curte de Casație și Justiție, instanțele naționale au comunicat următoarele răspunsuri:

61. Curtea de Apel Constanța - Secția I civilă a identificat și înaintat două decizii, cu mențiunea că, având în vedere numărul mic de hotărâri judecătorești identificate, nu se poate stabili o orientare jurisprudențială la nivelul instanței în această problemă de drept.

62. Prin Decizia nr. 51 din 27 aprilie 2016 a Curții de Apel Constanța - Secția I civilă, pronunțată în Dosarul nr. 2.144/254/2015, s-a menținut soluția de respingere a acțiunii reclamanților pentru lipsa calității procesuale pasive, formulată în contradictoriu cu municipiul Mangalia. Instanța a reținut că pârâtul nu se află într-un raport juridic de drept civil cu reclamantul, întrucât nu a înțeles să conteste dreptul de proprietate al reclamanților. Împrejurarea că, după edificarea construcției cu materiale proprii și pe propriul teren, reclamanții au fost sancționați contravențional pentru nerespectarea dispozițiilor Legii nr. 50/1991 de către primar nu conferă unității administrativ-teritoriale calitate procesual pasivă într-o acțiune în constatarea dreptului de proprietate al reclamanților asupra construcției realizate pe terenul proprietatea acestora.

63. În considerentele aceleiași decizii s-a mai reținut că proprietarul construcției nu are un drept de opțiune între procedura de obținere a autorizației legale conform Legii nr. 50/1991 și acțiunea în constatarea dobândirii dreptului de proprietate asupra construcției pe calea accesii imobiliare artificiale, acest mod de dobândire a dreptului de proprietate reglementat de Codul civil nefiind conceput ca un mijloc de eludare a Legii nr. 50/1991, care reglementează regimul și siguranța în construcții.

64. Prin urmare, reclamanții au posibilitatea să urmeze procedura Legii nr. 50/1991 pentru intrarea în legalitate cu privire la construcția realizată pe terenul proprietatea lor. După intrarea în legalitate, prin obținerea tuturor autorizațiilor prevăzute de legea specială, reclamanții au posibilitatea să intabuleze această construcție, nefiind necesară o hotărâre judecătorească pronunțată într-o acțiune în constatarea accesii imobiliare artificiale.

65. Aceeași soluție, de respingere a cererii reclamanților pentru lipsa calității procesuale pasive a unității administrativ-teritoriale, a fost pronunțată și printr-o hotărâre din anul 2012 (Decizia nr. 471 din 20 iunie 2012 a Curții de Apel Constanța - Secția I civilă, pronunțată în Dosarul nr. 31.700/212/2010), într-un litigiu vizând o construcție edificată în anul 1973 fără autorizație de construire.

66. Prin două hotărâri pronunțate de Judecătoria Mangalia au fost admise cererile, fără vreo referire la Legea nr. 50/1991.

67. Curtea de Apel Iași a comunicat două hotărâri definitive ale judecătorilor Bârlad și Huși, prin care au fost admise asemenea cereri, vizând construcții edificate anterior anului 2001.

68. Prin cea de-a treia hotărâre (Sentința nr. 8.567 din 5 iulie 2016, pronunțată de Judecătoria Iași în Dosarul nr. 56/245/2015, definitivă la data de 8 martie 2017) au fost admise pretențiile reclamanților vizând construcții edificate fără autorizație în 2007 și 2014.

69. În motivarea sentinței s-a arătat că nici Codul civil anterior, nici cel actual nu condiționează dobândirea proprietății

asupra construcțiilor ridicate pe terenul propriu de obținerea autorizației de construire, care este doar un act administrativ emis în regim de putere publică, care atestă conformitatea construcției cu normele urbanistice și privind calitatea construcțiilor.

70. Este nerelevant că reclamanții din speță au promovat litigiul tocmai din cauza faptului că nu au obținut autorizație de construire și, subsecvent, nu pot obține nici intabularea dreptului de proprietate în cartea funciară, precum și faptul dacă mecanismul ales de părți este sau nu apt să conducă la eludarea normelor aplicabile în ceea ce privește posibilitatea obținerii autorizației de construire. Ceea ce contează, din perspectiva accesiei imobiliare, este dacă ei au ridicat construcțiile respective.

71. S-a considerat, în același timp, că este inadmisibilă cererea de înscriere a dreptului de proprietate asupra construcțiilor în cartea funciară, în condițiile în care Legea nr. 7/1996 prevede un alt mecanism pentru obținerea înscrierii în cartea funciară a unui drept real, pe care demersul reclamanților de a introduce direct la instanță cererea cu acest scop îl eludează în mod evident.

72. Curtea de Apel Craiova a înalțat răspunsurile instanțelor din circumscripția teritorială, din cuprinsul cărora rezultă că practica judiciară la nivelul Tribunalului Dolj, relevată de cele trei hotărâri judecătorești înalțate, este în sensul că prezumția de proprietate instituită prin art. 492 din Codul civil de la 1864 nu este suficientă, prin ea însăși, să conducă la dobândirea dreptului de proprietate, fără respectarea condițiilor prevăzute de lege și în absența bunei-credințe a constructorului. Dobândirea ilegală a unei proprietăți nu poate fi convertită într-un titlu - pe nicio cale, inclusiv judecătorească - și nici nu poate asigura beneficiarului ei garanțiile legale din reglementările interne și internaționale.

73. Cererile reclamanților au fost respinse cu această motivare fie ca neîntemeiate, fie ca fiind lipsite de interes legitim.

74. Din verificările efectuate rezultă că una dintre aceste hotărâri (Sentința civilă nr. 715 din 11 decembrie 2015) a fost menținută pe fond în apel (Decizia nr. 2.442 din 26 aprilie 2016 a Curții de Apel Craiova - Secția I civilă), cu o motivare asemănătoare.

75. Curtea de Apel Bacău a comunicat hotărâri pronunțate de instanțele din circumscripția sa, relevante fiind următoarele:

76. Prin Decizia nr. 504 din 15 octombrie 2015, pronunțată de Tribunalul Neamț - Secția I civilă, în Dosarul nr. 3.412/291/2014, s-a pronunțat o soluție favorabilă reclamanților, apreciindu-se că inexistența autorizației de construire nu este de natură să răstoarne prezumția de proprietate asupra construcției edificate pe terenul proprietatea reclamanților (în anul 2001), deoarece o astfel de sancțiune nu este prevăzută în mod expres în Legea nr. 50/1991 și ar lipsi de eficacitate acest mod original de dobândire a dreptului de proprietate.

77. Prin trei hotărâri definitive ale Judecătoriei Bicăz (Sentința civilă nr. 527 din 1 iulie 2016, pronunțată în Dosarul nr. 149/188/2016, Sentința civilă nr. 501 din 23 iunie 2016, pronunțată în Dosarul nr. 1.564/188/2015, și Sentința civilă nr. 295 din 28 martie 2016, pronunțată în Dosarul nr. 942/188/2015) s-au admis acțiuni vizând construcții edificate cu mult timp anterior Legii nr. 50/1991, fără vreo referință la acest act normativ.

78. Prin hotărâri ale Judecătoriei Târgu-Neamț (Sentința civilă nr. 2.610 din 12 decembrie 2011, pronunțată în Dosarul nr. 2.193/321/2011) și Judecătoriei Moinești (Sentința civilă nr. 181 din 9 februarie 2016, pronunțată în Dosarul nr. 626/260/2015), acțiunile reclamanților au fost admise în temeiul art. 492 din Codul civil de la 1864, fără vreo referință la Legea nr. 50/1991.

79. Din contră, hotărârile pronunțate de Judecătoria Bacău și de Judecătoria Onești au fost în sensul respingerii cererilor reclamanților, motivat de faptul că aceștia au edificat construcții pe terenul proprietatea lor, fără ca, în prealabil, să efectueze demersurile legale pentru obținerea autorizației de construire și fără să inițieze calea realizării dreptului prin intrarea în legalitate potrivit art. 59 alin. (3) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991.

80. Cererile au fost respinse cu această motivare, fie ca neîntemeiate, fie ca lipsite de interes, față de art. 37 alin. (5) din Legea nr. 50/1991, care prevede o procedură necontencioasă de intabulare, chiar în lipsa autorizației de construire. Aceste soluții au fost pronunțate și în situația edificării construcțiilor cu mult timp anterior Legii nr. 50/1991.

81. În acest sens au fost depuse: Sentința civilă nr. 197 din 18 ianuarie 2016 din Dosarul nr. 7.422/180/2015, definitivă prin neapelare, și Sentința civilă nr. 2.581 din 20 aprilie 2016 din Dosarul nr. 9.917/180/2015 (aflat în apel), ambele pronunțate de Judecătoria Bacău; Sentința nr. 1.027 din 7 mai 2014 din Dosarul nr. 7.004/270/2013, definitivă prin neapelare, Sentința nr. 2.021 din 17 septembrie 2015 din Dosarul nr. 7.848/270/2014, definitivă prin perimarea apelului, și Sentința nr. 374 din 5 februarie 2016 din Dosarul nr. 1.304/270/2015, definitivă prin respingerea apelului ca nefondat.

de Tribunalul Bacău - hotărâri pronunțate de Judecătoria Onești.

82. La nivelul Curții de Apel Târgu Mureș a fost identificată Sentința civilă nr. 3.378 din 17 iunie 2016 a Judecătoriei Târgu Mureș, pronunțată în Dosarul nr. 9.865/320/2016, prin care s-au admis pretențiile reclamantilor, cu motivarea că "fapta reclamantilor de a nu obține autorizația reglementată de Legea nr. 50/1991 nu poate avea drept consecință decât atragerea unei eventuale răspunderi contravenționale pe planul raporturilor de natură administrativă, fără a le fi negată posibilitatea de a-și realiza dreptul și de a li se admite o acțiune în constatarea dreptului de proprietate, cu condiția dovedirii aspectelor impuse de art. 577 din Codul civil".

83. La nivelul Curții de Apel București au fost identificate 46 de hotărâri judecătorești definitive/irevocabile pronunțate în perioada 2009-2016 de către Curtea de Apel București și instanțele din circumscripția acestora. O parte dintre hotărâri este nerelevantă, vizând fie litigii între proprietarul terenului cu un terț constructor, fie alte situații.

84. Practica judiciară este divergentă în ceea ce privește admisibilitatea sau lipsa de interes în promovarea acțiunii în constatarea dreptului de proprietate asupra construcției în temeiul accesului imobiliar, în situația în care reclamantul nu a urmat procedura prevăzută de Legea nr. 50/1991.

85. Astfel, Curtea de Apel București - Secția a III-a civilă și pentru cauze cu minori și de familie a pronunțat în anii 2013 și 2014 hotărâri favorabile reclamantilor, considerând, în esență, că Legea nr. 50/1991 nu reprezintă lege specială față de art. 492 din Codul civil de la 1864, deoarece reglementează raporturi juridice distincte, astfel încât normele nu se exclud, iar dobândirea dreptului de proprietate prin accesiune nu este condiționată de emiterea autorizației de construire (Decizia nr. 1.978 din 3 decembrie 2013, în Dosarul nr. 41.244/299/2011; Decizia nr. 216 din 17 februarie 2014, în Dosarul nr. 2.997/299/2012; Decizia nr. 412/A din 9 octombrie 2014, în Dosarul nr. 12.992/3/2013*).

86. Tribunalul București - Secția a III-a civilă a pronunțat în anii 2015 și 2016 decizii de menținere a unor sentințe prin care a fost respinsă cererea de chemare în judecată pentru lipsa unui interes legitim (Decizia nr. 2.245 din 3 iunie 2016, în Dosarul nr. 61.365/299/2014 și Decizia nr. 1.667 din 25 aprilie 2016 în Dosarul nr. 58.220/299/2015).

87. În același timp, din hotărârile înaintate rezultă că au fost pronunțate și decizii de admitere a cererii reclamantului, prin care procedura de emitere a autorizației de construire a fost socotită ca nerelevantă, întrucât are în vedere raporturi de drept administrativ (Decizia nr. 85 din 13 ianuarie 2016, pronunțată în Dosarul nr. 6.463/299/2013; Decizia nr. 4.693 din 4 decembrie 2016, pronunțată în Dosarul nr. 34.186/302/2014).

88. Tribunalul București - Secția a IV-a civilă a pronunțat în anii 2014 și 2016 decizii favorabile reclamantilor, în care s-a arătat că dobândirea dreptului de proprietate prin accesiune nu este condiționată de emiterea autorizației de construire (Decizia nr. 541 din 22 iunie 2016, în Dosarul nr. 9.577/302/2012 și Decizia nr. 395 din 13 februarie 2014 în Dosarul nr. 9.816/302/2011).

89. De asemenea a fost identificată Decizia nr. 1.711 din 27 aprilie 2016 din Dosarul nr. 21.139/302/2014, prin care a fost menținută sentința de respingere a cererii pentru lipsa calității procesuale pasive, însă motivat de faptul că nu se poate da eficiență cu prioritate prevederilor generale ale Codului civil în materia accesiunii imobiliare artificiale, față de cele speciale din materia construcțiilor și extinderilor la acestea din Legea nr. 50/1991; s-a făcut referire la art. 37 alin. (5) din Legea nr. 50/1991, dar și la normele metodologice de aplicare a acestora, precum și la jurisprudența Curții Constituționale.

90. Tribunalul București - Secția a V-a civilă a pronunțat Decizia nr. 1.145 din 16 aprilie 2015 în Dosarul nr. 23.876/302/2013, prin care a menținut soluția favorabilă reclamantilor, motivat de faptul că aspectele de ordin formal legate de inexistența autorizației de construire nu pot obstrucționa sau limita dreptul de proprietate al reclamantilor, după cum constatarea dreptului de proprietate al reclamantilor nu poate avea consecințe pe planul raporturilor de natură administrativă legate de inexistența autorizației, pentru a se putea afirma că aceștia au tins să eludeze prevederile art. 2 din Legea nr. 50/1991.

91. Judecătoria Sectorului 1 București a identificat două hotărâri definitive prin neapelare cu soluții contrare (Sentința civilă nr. 6.478 din 9 aprilie 2015 în Dosarul nr. 45.144/299/2014 și Sentința civilă nr. 2.923 din 19 februarie 2016 în Dosarul nr. 58.223/299/2014).

92. Judecătoria Sectorului 3 București a înaintat două hotărâri (definitive sau, după caz, irevocabile, prin neapelare) prin care au fost admise pretențiile reclamantului, considerându-se că inexistența autorizației de construire poate avea consecințe doar pe planul raporturilor de natură administrativă, iar nu inadmisibilitatea acțiunii în constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin accesiune (Sentința civilă nr. 5.672 din 8 aprilie 2013 în Dosarul nr. 41.574/301/2011 și

Sentința civilă nr. 15.296 din 21 noiembrie 2016 în Dosarul nr. 2.177/301/2016).

93. Judecătoria Sectorului 5 București a comunicat hotărârile definitive prin neapelare, prin care, în contradictoriu cu municipiul București, a admis cererile reclamanților în temeiul art. 492 din Codul civil de la 1864 (Sentința nr. 9.478 din 23 decembrie 2015 în Dosarul nr. 9.299/302/2015 și Sentința nr. 3.840 din 20 mai 2015 în Dosarul nr. 23.353/302/2013). În cuprinsul celei din urmă s-a făcut referire și la Legea nr. 50/1991, în sensul că măsura autorizării nu condiționează nașterea dreptului de proprietate prin accesiune și nici nu are vreo înrăurire asupra conținutului acestuia.

94. Au fost, însă, pronunțate și hotărârile (definitive prin neapelare) de respingere a cererii de chemare în judecată, fie ca neîntemeiată, fie ca inadmisibilă, motivat de faptul că se urmărește eludarea dispozițiilor Legii nr. 50/1991 (Sentința nr. 2.192 din 18 martie 2016 în Dosarul nr. 15.512/302/2015 și Sentința nr. 2.832 din 15 aprilie 2015 în Dosarul nr. 18.608/302/2014).

95. Judecătoria Lehliu-Gară a comunicat o hotărâre rămasă definitivă și irevocabilă prin neapelare, prin care a admis cererea, în temeiul art. 492 din Codul civil de la 1864, în contradictoriu cu unitatea administrativ-teritorială (Sentința nr. 1.084 din 17 decembrie 2012 în Dosarul nr. 1.114/249/2012).

96. Judecătoria Călărași a pronunțat soluții favorabile reclamanților, în contradictoriu cu unitatea administrativ-teritorială, exclusiv în temeiul art. 492 din Codul civil de la 1864 (Sentința nr. 2.897 din 22 octombrie 2014 în Dosarul nr. 5.790/202/2013; Sentința nr. 3.643 din 13 decembrie 2013 în Dosarul nr. 3.626/202/2013; Sentința nr. 1.722 din 5 septembrie 2016 în Dosarul nr. 817/202/2015).

97. Judecătoria Giurgiu a identificat o singură hotărâre, rămasă definitivă prin neapelare, prin care a admis cererea de chemare în judecată, apreciind că respectarea normelor în materie de urbanism nu are relevanță asupra constatării dobândirii dreptului de proprietate, dar recunoașterea acestui drept nu echivalează cu intrarea în legalitate a construcției (Sentința nr. 4.002 din 20 mai 2016, pronunțată în Dosarul nr. 13.992/236/2015).

98. Judecătoria Bolnint-Vale a comunicat două hotărârile definitive prin neapelare, prin care au fost admise pretențiile reclamanților, fără vreo referire la Legea nr. 50/1991 (Sentința nr. 245 din 19 februarie 2014 în Dosarul nr. 1.320/192/2013 și Sentința nr. 768 din 2 iunie 2016 în Dosarul nr. 938/192/2014). În timp ce Judecătoria Videle a înalțat trei asemenea hotărârile (Sentința nr. 1.247 din 28 august 2013 în Dosarul nr. 1.519/335/2013, Sentința nr. 1.399 din 25 noiembrie 2015 în Dosarul nr. 1.329/335/2015 și Sentința nr. 1.492 din 5 octombrie 2016 în Dosarul nr. 1.642/335/2015).

99. Din hotărârile comunicate de către Curtea de Apel Ploiești rezultă următoarele:

100. Tribunalul Buzău a pronunțat exclusiv hotărârile de respingere a cererilor reclamanților, în contradictoriu cu unitatea administrativ-teritorială, motivându-se, în esență, că partea nu poate opta între respectarea procedurii autorizării prevăzute de Legea nr. 50/1991 și formularea unei cereri în justiție, o interpretare contrară lipsind de conținut și de finalitatea dispozițiilor Legii nr. 50/1991.

101. În funcție de soluția pronunțată în primă instanță s-a constatat, după caz, și faptul că reclamantul nu justifică un interes născut și actual de a apela la calea justiției, atât timp cât dreptul de proprietate pretins nu este contestat, ba din contră, este recunoscut de către părât, iar interesul de a obține un înscris constatator al dreptului de proprietate nu este legitim, de vreme ce necesitatea de a promova o acțiune în justiție s-a născut ca urmare a încălcării prevederilor legale privind disciplina în construcții, prin neemiterea autorizației de construire.

102. În acest sens au fost înalțate Decizia nr. 1.258 din 11 noiembrie 2016 (Dosar nr. 24/200/2016), Decizia nr. 897 din 16 septembrie 2016 (Dosar nr. 13.066/200/2015) și Decizia nr. 378/25.03.2016 (Dosar nr. 29.274/200/2014).

103. Tribunalul Prahova a pronunțat o decizie prin care a respins ca neîntemeiată cererea întemeiată pe dispozițiile art. 492 din Codul civil de la 1864, constatând că nu se poate pretinde recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcției edificate pe propriul teren, fără autorizație, deoarece s-ar încălca în acest fel legea specială din materia construcțiilor și s-ar încuraja edificarea unor construcții în mod abuziv (Decizia nr. 297 din 18 februarie 2016, pronunțată în Dosarul nr. 2.443/281/2014).

104. Înalta Curte de Casație și Justiție - Secția I civilă a indicat Decizia nr. 3.668 din 6 mai 2005, pronunțată în Dosarul nr. 19.170/2004, prin care s-a reținut că "Aspectele de ordin formal legate de inexistența contractului de construcție și procesul-verbal de predare-primire nu pot obstrucționa sau limita dreptul de proprietate al reclamanților, după cum constatarea dreptului de proprietate al reclamanților nu poate avea consecințe pe planul raporturilor de natură administrativă legate de inexistența autorizației, pentru a se putea afirma că aceștia au țins pe calea acțiunii de față să

eludeze prevederile art. 2 din Legea nr. 50/1991, modificată prin Legea nr. 453/2001. Dimpotrivă, legitimarea calității lor de proprietari ai construcțiilor de pe teren ar putea, în lipsa autorizației și cu respectarea dispozițiilor legale, să antreneze răspunderea contravențională a acestora pentru lipsa autorizației de construcție."

105. Au fost indicate, de asemenea, hotărârile referitoare la dreptul de suprafață reglementat prin art. 494 din Codul civil de la 1864, despre care s-a constatat că se dobândește chiar dacă edificarea pe teren a clădirilor s-a făcut fără autorizație, dar cu acordul titularului dreptului de proprietate, iar recunoașterea acestui dezmembrământ al dreptului de proprietate nu este condiționată în speță de existența unei autorizări a construcțiilor, sens în care incidența Legii nr. 50/1991 este lipsită de relevanță (Decizia nr. 4.559 din 31 mai 2005 și Decizia nr. 2.502 din 23 aprilie 2010).

106. Din contră, prin Decizia nr. 7.294 din 28 noiembrie 2012, pronunțată de Secția I civilă a instanței supreme în Dosarul nr. 13.473/63/2011, a fost respinsă cererea de chemare în judecată, cu următoarea motivare:

Situația proprietarului care a construit cu materialele lui pe propriul său teren nu se încadrează în ipotezele prevăzute de art. 492-494 din Codul civil de la 1864.

Dacă dobândirea dreptului de proprietate are loc fără respectarea condițiilor prevăzute de lege, precum și în cazul în care exercitarea dreptului de proprietate se abate de la prevederile legale imperative, titularul dreptului de proprietate trebuie să suporte sancțiunile stabilite de lege fără a putea invoca principiul constituțional al ocrotirii proprietății.

În alți termeni, dobândirea ilegală a unei proprietăți nu poate fi convertită într-un titlu - pe nicio cale, inclusiv judecătorească - și nici nu poate asigura beneficiarului ei garanțiile legale prevăzute pentru aceasta în reglementările interne și internaționale.

107. Celelalte instanțe au comunicat că nu au jurisprudență în materia indicată ori au transmis punctele de vedere teoretice ale judecătorilor.

108. Ministerul Public - Parchetul de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție a comunicat că, la nivelul Secției Judiciare - Serviciul judiciar civil, nu se verifică, în prezent, practică judiciară, în vederea promovării unui eventual recurs în interesul legii în problema de drept care formează obiectul prezentei sesizări.

VII. Jurisprudența Curții Constituționale

109. Curtea Constituțională a pronunțat numeroase decizii în legătură cu Legea nr. 50/1991, în diferitele sale forme.

110. Cu titlu exemplificativ pot fi menționate: Decizia Curții Constituționale nr. 159 din 28 februarie 2006, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 270 din 24 martie 2006; Decizia Curții Constituționale nr. 639 din 28 iunie 2007, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 518 din 1 august 2007; Decizia Curții Constituționale nr. 115 din 3 februarie 2009, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 din 5 martie 2009; Decizia Curții Constituționale nr. 697 din 25 mai 2010, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 425 din 24 iunie 2010; Decizia Curții Constituționale nr. 1.535 din 25 noiembrie 2010, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 55 din 21 ianuarie 2011; Decizia Curții Constituționale nr. 1.595 din 9 decembrie 2010, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 88 din 2 februarie 2011.

VIII. Raportul asupra chestiunii de drept

111. Prin raportul întocmit în cauză, în conformitate cu dispozițiile art. 520 alin. (8) din Codul de procedură civilă, s-a apreciat că nu sunt îndeplinite cumulativ condițiile de admisibilitate pentru pronunțarea unei hotărâri prealabile, potrivit dispozițiilor art. 519 din Codul de procedură civilă.

112. Asupra rezolvării de principiu a chestiunii de drept sesizate, pentru ipoteza în care completul desemnat în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile ar ajunge la concluzia întrunirii condițiilor de admisibilitate, opinia judecătorilor-raportori a fost în sensul că: în aplicarea dispozițiilor art. 35 din Codul de procedură civilă este inadmisibilă cererea întemeiată pe dispozițiile art. 492 din Codul civil de la 1864, având ca obiect constatarea dreptului de proprietate asupra unei construcții realizate înainte de 1 august 2001, de către proprietarul terenului, pe propriul teren, fără autorizație de construire; în aplicarea dispozițiilor art. 35 din Codul de procedură civilă este lipsită de interes cererea întemeiată pe dispozițiile art. 492 din Codul civil de la 1864, având ca obiect constatarea dreptului de proprietate asupra unei construcții realizate după 1 august 2001 (și până la 1 octombrie 2011), de către proprietarul terenului, pe propriul teren, fără autorizație de construire.

IX. Înalta Curte de Casație și Justiție

113. Examinând sesizarea în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile, raportul întocmit de judecătorii-raportori, punctele de vedere formulate de către părți și chestiunea de drept ce se solicită a fi dezlegată, constată următoarele:

114. Potrivit dispozițiilor art. 519 din Codul de procedură civilă: "Dacă, în cursul judecății, un complet de judecată al Înaltei Curți de Casație și Justiție, al curții de apel sau al tribunalului, învestit cu soluționarea cauzei în ultimă instanță, constatând că o chestiune de drept, de a cărei lămurire depinde soluționarea pe fond a cauzei respective, este nouă și asupra acesteia Înalta Curte de Casație și Justiție nu a statuat și nici nu face obiectul unui recurs în interesul legii în curs de soluționare, va putea solicita Înaltei Curți de Casație și Justiție să pronunțe o hotărâre prin care să dea rezolvare de principiu chestiunii de drept cu care a fost sesizată".

115. Așa cum rezultă din conținutul normei citate, legiuitorul a instituit o serie de condiții de admisibilitate pentru declanșarea acestei proceduri, care se impun a fi întrunite în mod cumulativ, după cum urmează:

- existența unei cauze în curs de judecată;
- cauza care face obiectul judecății să se afle în competența legală a unui complet de judecată al Înaltei Curți de Casație și Justiție, al curții de apel sau al tribunalului învestit să o soluționeze în ultimă instanță;
- ivirea unei chestiuni de drept de a cărei lămurire depinde soluționarea pe fond a cauzei în curs de judecată;
- chestiunea de drept a cărei lămurire se cere să fie nouă;
- Înalta Curte de Casație și Justiție să nu fi statuat și nici să nu facă obiectul unui recurs în interesul legii în curs de soluționare.

116. Analiza condițiilor de admisibilitate relevă următoarele:

117. Primele două condiții sunt îndeplinite, întrucât cauza în care s-a ivit chestiunea de drept se află în curs de judecată la Tribunalul Dolj, instanță ce a fost învestită cu soluționarea unui apel într-un litigiu civil ce are ca obiect cererea de constatare a dobândirii de către reclamant și dreptului de proprietate asupra unor construcții edificate de aceștia, fără autorizație de construire, pe terenul proprietatea lor.

118. Determinarea competenței și a căii de atac deschise împotriva hotărârii intră în atribuțiile instanței de trimitere, iar constatările sale pe acest aspect sunt suficiente în verificarea admisibilității sesizării pe temeiul art. 519 din Codul de procedură civilă.

119. Completul de judecată din cadrul Tribunalului Dolj care a adresat întrebarea s-a considerat legal învestit cu soluționarea apelului împotriva sentinței pronunțate de Judecătoria Craiova și, de asemenea, a apreciat că judecă în ultimă instanță, hotărârea sa nefiind supusă recursului.

120. Astfel, sunt incidente prevederile art. 95 pct. 2 din Codul de procedură civilă, cele ale art. XVIII alin. (2) din Legea nr. 2/2013 privind unele măsuri pentru degrevarea instanțelor judecătorești, precum și pentru pregătirea punerii în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 634 alin. (1) pct. 4 din Codul de procedură civilă.

121. În ceea ce privește celelalte condiții de admisibilitate este de menționat că, în jurisprudența Înaltei Curți de Casație și Justiție, făcându-se referire și la doctrină, s-a arătat constant că procedura reglementată de art. 519 din Codul de procedură civilă are în vedere o problemă de drept care să privească interpretarea diferită sau contradictorie a unui text de lege, a unei reguli cutumiare neclare, incomplete sau, după caz, incerte ori incidența unor principii generale ale dreptului al căror conținut sau a căror sferă de acțiune sunt discutabile, cu finalitatea împiedicării apariției unei jurisprudențe neunitare în materie².

² De exemplu, Decizia nr. 16/2016 a Înaltei Curți de Casație și Justiție - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 779 din 5 octombrie 2016.

122. Așadar, atunci când întrebarea adresată instanței supreme face referire la texte de lege sau la conținutul unui act normativ în vigoare, chestiunea de drept în contextul art. 519 din Codul de procedură civilă trebuie să decurgă din interpretarea unei anumite dispoziții legale, iar nu din aplicarea acesteia în circumstanțele particulare ale speței, operațiune ce rămâne în atribuțiile instanței învestite cu soluționarea cauzei.

123. Această constatare este valabilă și pentru situația în care întrebarea face referire la mai multe prevederi legale.
124. Metoda de interpretare constând în coroborarea unei norme juridice cu o altă normă, fie din același act normativ, fie dintr-un alt act normativ, conduce la stabilirea înțelesului normei prin raportare la acele dispoziții legale care pot servi acestui scop, dată fiind legătura cu norma supusă interpretării.
125. Dacă, prin sesizarea formulată, nu se urmărește, însă, stabilirea înțelesului sau a conținutului normei, ci, pomindu-se de la un anumit rezultat al interpretării sistematice a dispozițiilor legale, se are în vedere doar aplicarea normei, cu scopul de a se identifica soluția ce trebuie adoptată în cauză, nu se poate vorbi despre o chestiune de drept, în înțelesul art. 519 din Codul de procedură civilă.
126. În cauză, instanța de trimitere întreabă, în esență, dacă autorizarea construirii, în procedura Legii nr. 50/1991, are relevanță în aprecierea admisibilității cererii în constatare întemeiate pe dispozițiile art. 492 din Codul civil de la 1864 (art. 577 din actualul Cod civil) sau a interesului în formularea acestei cereri.
127. Cu toate că sesizarea face în mod expres referire la interpretarea unei dispoziții din Codul civil, prin raportare la procedura Legii nr. 50/1991 de emitere a autorizației de construire, nu se urmărește identificarea conținutului conceptual al art. 492 din Codul civil de la 1864 (art. 577 din noul Cod civil), norma circumstanțind doar situația juridică din cauză, anume aceea a realizării unei construcții pe un teren chiar de către proprietarul terenului.
128. Pe de altă parte, sesizarea implică stabilirea naturii și a efectelor civile ale autorizației de construire prin prisma corelației dintre Legea nr. 50/1991 și Codul civil într-o ipoteză de fapt concretă, ceea ce înseamnă, în realitate, aprecierea condițiilor prevăzute de art. 35 din Codul de procedură civilă pentru formularea unei cereri în constatarea existenței unui drept, anume dacă partea are deschisă calea realizării dreptului și existența unui interes care îndeplinește exigențele din art. 33 din Codul de procedură civilă.
129. Admisibilitatea cererii în constatare din perspectiva caracterului subsidiar presupune determinarea dreptului subiectiv, a titlului pe care acesta se întemeiază, cu eventuala interpretare și aplicare a normei incidente, atunci când se invocă un fapt juridic complex de care legea leagă un efect achizitiv al dreptului, astfel cum este cazul accesiunii, de care se prevealează reclamații din cauză, precum și stabilirea existenței unei căi legale de realizare a dreptului respectiv.
130. Îndeplinirea cerințelor prevăzute de art. 33 din Codul de procedură civilă - care impun un interes determinat, legitim, personal, născut și actual - este, la rândul-i, o chestiune de apreciere a situației de fapt, cât timp se ține la aprecierea relevanței unei anumite împrejurări (absența autorizației de construire).
131. Astfel, aspectele relevate presupun stabilirea chiar a modului de aplicare a legii la situația de fapt din speță, printr-un raționament juridic ce ar conduce la însăși soluționarea cauzei, operațiune ce excedează atribuțiile completului constituit pentru pronunțarea unei hotărâri prealabile.
132. În același context este de remarcat, în același timp, din examenul jurisprudențial (prezentat la pct. VI) că instanțele de judecată s-au confruntat de mult timp cu cereri similare celei din cauză, semnalându-se Decizia nr. 3.668 din 6 mai 2005, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție - Secția civilă și de proprietate intelectuală, în Dosarul nr. 19.170/2004, în care s-a analizat și relevanța existenței sau a inexistenței autorizației de construire în soluționarea litigiului.
133. Soluția din această hotărâre, prin care s-a statuat în sensul lipsei de relevanță a actului administrativ respectiv pentru soluționarea cererii în constatarea dreptului de proprietate, a fost îmbrățișată de celelalte instanțe, în mod constant, până în anii 2013-2014 și, într-o proporție importantă, chiar în prezent.
134. În paralel cu această practică s-a dezvoltat și un curent jurisprudențial contrar, deschis de Decizia nr. 7.294 din 28 noiembrie 2012 a Înaltei Curți de Casație și Justiție - Secția I civilă, pronunțată în Dosarul nr. 13.473/63/2011, în considerentele căreia s-a pus accentul pe inexistența în patrimoniul reclamantului a unui drept de proprietate ocrotit în sensul art. 44 din Constituția României, în absența respectării dispozițiilor legale imperative, în care se încadrează și cele referitoare la regimul legal al construcțiilor, cu consecința că "dobândirea ilegală a unei proprietăți nu poate fi convertită într-un titlu - pe nicio cale, inclusiv judecătorească - și nici nu poate asigura beneficiarului ei garanțiile legale prevăzute pentru aceasta în reglementările interne și internaționale."
135. Practica judiciară de respingere a cererilor în constatare similare celor din speță este pregnantă după anul 2015, prin aceste hotărâri judecătorești preluându-se, în esență, considerentele Deciziei nr. 7.294 din 28 noiembrie 2012 a Înaltei Curți de Casație și Justiție - Secția I civilă, chiar dacă soluția astfel adoptată nu a fost întotdeauna aceea de

respingere a cererii ca neîntemeiată, ci și ca inadmisibilă și/sau lipsită de un interes legitim.

136. Din anul 2005 până în prezent au intervenit, în mod evident, modificări în conținutul Legii nr. 50/1991 și al Legii nr. 7/1996, dar unele norme relevante în cauză, dintre cele indicate în motivarea sesizării, nu au suferit schimbări esențiale de conținut: de exemplu, norma ce prevede că nu se consideră finalizate și nu pot fi intabulate în cartea funciară construcțiile executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acestora a fost introdusă în Legea nr. 50/1991 prin Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (Legea nr. 453/2001), regăsindu-se în lege la data pronunțării Deciziei nr. 3.668 din 6 mai 2005 a Înaltei Curți de Casație și Justiție - Secția civilă și de proprietate intelectuală, în Dosarul nr. 19.170/2004.

137. În schimb merită amintită evoluția jurisprudențială a Curții Constituționale, care a statuat, în Interpretarea Legii nr. 50/1991, începând din anul 2009, că, în măsura în care "exercitarea dreptului de proprietate se abate de la prevederile legale imperative, titularul dreptului de proprietate va suporta sancțiunile stabilite de lege, fără a se putea apăra invocând principiul constituțional al ocrotirii proprietății"³.

³ Decizia Curții Constituționale nr. 697 din 25 mai 2010, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 425 din 24 iunie 2010.

138. Cu toate acestea, soluțiile divergente - de admitere și de respingere a cererii, în cazuri similare celor din speță - continuă să fie motivate într-un mod asemănător celor două decizii ale Înaltei Curți de Casație și Justiție, menționate anterior.

139. Acest fapt permite constatarea că formarea unei practici judiciare diferite nu a fost determinată de o schimbare legislativă majoră, ceea ce confirmă că, astfel cum s-a arătat anterior, chestiunea pusă în discuție relevă aplicarea, și nu interpretarea normelor, la situația de fapt din speță.

140. Această concluzie se impune chiar în contextul unei modificări notabile a Legii nr. 50/1991, aduse prin Legea nr. 127/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 121/2011 pentru modificarea și completarea unor acte normative, referitoare la posibilitatea intabulării construcțiilor chiar în lipsa autorizației de construire, însă doar pentru construcțiile realizate înainte de 1 august 2001, care este data intrării în vigoare a Legii nr. 453/2001 [acest text a fost eliminat din art. 37 alin. (5) al Legii nr. 50/1991, în urma modificărilor aduse la data de 31 octombrie 2016, dar se regăsește în continuare în art. 37 alin. (2) din Legea nr. 7/1996].

141. Condiția esențială a normei este aceea a unui anumit moment al edificării, respectiv anterior datei de 1 august 2001. Întrebarea adresată de instanța de trimitere nu se referă în mod particular la o asemenea situație, însă nici din motivare, nici din datele speței redată în sesizare, nu rezultă cu certitudine data edificării. Astfel, prima instanță, făcând referire la expertiza administrată în cauză, a reținut anul 2001 ca moment al edificării, fără să rezulte dacă anterior sau ulterior datei de referință. În schimb, prin punctul de vedere exprimat asupra prezentei sesizări, reclamantii, făcând trimitere la cererea de chemare în judecată, au arătat că respectivele construcții au fost realizate în anul 2003.

142. În aceste condiții nu este posibil un răspuns nici măcar în limitele conturate prin art. 37 alin. (2) din Legea nr. 7/1996.

143. Nu în ultimul rând, merită subliniat că aprecierea atât a admisibilității, cât și a cerințelor interesului, din perspectiva inexistenței autorizației de construire, pe care o solicită instanța de trimitere, nu permite valorificarea evaluărilor asupra aspectelor arătate anterior, cu toate că acestea sunt necesare, ci pornesc de la o premisă prestabilită, care nu poate fi cenzurată de Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept.

144. Din acest punct de vedere este pusă la îndoială însăși utilitatea unei dezlegări care nu are în vedere toate elementele raționamentului juridic presupus de o corectă soluționare a cauzei.

145. În acest sens se reține ca fiind validată finalitatea declarată a cererii de chemare în judecată din cauză, constând în pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să constituie titlu de proprietate și, deci, procurarea unui înscris constatator al dreptului, propunându-se verificarea existenței unei căi legale de realizare a dreptului, respectiv a interesului, prin raportare doar la procedura de emitere a autorizației de construire.

146. Finalitatea declarată nu poate fi infirmată fără depășirea limitelor învestirii completului constituit pentru pronunțarea unei hotărâri prealabile, cât timp sesizarea trimite în mod explicit la autorizația de construire, ceea ce

înseamnă o dezlegare exclusiv din perspectiva autorizării construirii.

147. Nu se poate verifica, astfel, dacă un înscris constatator al dreptului de proprietate, reprezentat de hotărârea judecătorească ce ar urma să se pronunțe în cauză, ar fi necesar doar în cazul absenței autorizației de construire, nu și în acela al existenței acesteia. Implicat nu este posibil a se clarifica temeiul unei eventuale distincții în situații cu premisă identică - același mod de dobândire a dreptului de proprietate asupra construcției - și nici justificarea diferită a aceluiași demers, cât timp reclamantul pretinde lipsa de relevanță a actului de autorizare pentru constatarea preexistenței dreptului afirmat.

148. Nu poate fi deci verificat dacă realizarea dreptului de proprietate asupra construcției prin înscrierea în cartea funciară implică, în ipoteza edificării pe propriul teren, dovada acestui drept prin alt înscris decât titlul de proprietate asupra terenului, înscris în cartea funciară (unit cu dovada edificării și cu prezumția de proprietate desprinsă din art. 492 din Cod civil de la 1864), față de care autorizația de construire ar fi o cerință suplimentară distinctă.

149. Faptul că aceste aspecte nu pot fi cenzurate semnificativ acceptarea de plano a existenței unui folos practic și a imposibilității realizării dreptului de proprietate în absența unei hotărâri judecătorești, aspecte care ar urma să fie evaluate doar în raport cu inexistența autorizației de construire.

150. Chiar dacă, aparent, această constatare este lipsită de relevanță, față de perspectiva diferită deschisă de sesizare, trebuie observat că verificările menționate sunt prealabile solicitatei dezlegări, iar acceptarea premisei necenzurabile ar putea conduce la concluzia greșită că răspunsul la întrebarea adresată de instanța de trimitere epulzează analiza admisibilității și a interesului unei cereri în constatare, precum cea din cauză, dispensând instanța de judecată, în prezentul litigiu și în litigiile viitoare, de cercetarea existenței unui folos practic și de verificarea posibilității realizării dreptului din punctul de vedere al dovedirii dreptului de proprietate, fără legătură cu actul administrativ al autorizației de construire.

151. Prin prisma considerentelor deja expuse trebuie precizat, de asemenea, că, și în situația în care ar fi identificabilă o chestiune de drept ce ar putea face obiectul unei dezlegări din partea acestui complet, nu se poate reține îndeplinirea condiției de admisibilitate a sesizării privind noutatea.

152. Art. 519 din Codul de procedură civilă nu definește noțiunea de "noutate" și nici nu oferă criteriile pentru conturarea caracterului de noutate, așa încât rămâne atributul Înaltei Curți de Casație și Justiție, sesizată cu pronunțarea unei hotărâri prealabile, să hotărască dacă chestiunea de drept a cărei dezlegare se solicită este nouă.

153. Pentru a se conchide asupra noutății chestiunii de drept este necesar a se observa scopul legiferării acestei instituții procesuale a hotărârii prealabile ca mecanism de unificare a practicii, anume acela de a preîntâmpina apariția unei practici neunitare (control a priori), spre deosebire de mecanismul recursului în interesul legii, care are menirea de a înlătura o practică neunitară deja intervenită în practica instanțelor judecătorești (control a posteriori).

154. Un act normativ recent adoptat sau recent intrat în vigoare are, mai degrabă, un potențial de a conține probleme noi de drept care ar fi susceptibile a genera practică neunitară, decât un act normativ intrat în vigoare de mai mult timp. Cu toate acestea, nu se poate nega, de plano, doar pe baza criteriului vechimii, că un astfel de act normativ mai vechi nu poate genera chestiuni noi de drept, întrucât este posibil ca o instanță să fie chemată să se pronunțe pentru prima dată asupra respectivei probleme de drept, după cum sunt posibile modificări sau completări ulterioare, mai recente, ale actului normativ, care să ridice probleme de interpretare.

155. Ca atare, caracterul de noutate se pierde pe măsură ce chestiunea de drept a primit o dezlegare din partea instanțelor, în urma unei interpretări adecvate, în timp ce opiniile jurisprudențiale izolate sau cele pur subiective nu pot constitui temei declanșator al mecanismului pronunțării unei hotărâri prealabile.

156. În consecință, se apreciază că importante, sub acest aspect, sunt existența și dezvoltarea unei jurisprudențe în această materie.

157. Or, în raport cu constatările anterioare rezultă că problema de drept ce face obiectul prezentei sesizări a Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile a mai fost anterior dedusă judecării pe rolul instanțelor naționale de la toate nivelurile.

158. Astfel, instanțele judecătorești au fost învestite cu soluționarea unor cereri de chemare în judecată cu un obiect identic cauzei înregistrate pe rolul instanței de trimitere.

159. În condițiile arătate, orientarea jurisprudenței spre o anumită interpretare a normelor analizate și existența unei

practici judiciare a instanțelor naționale determină pierderea caracterului de noutate a chestiunii de drept supuse analizei.

160. Instanțele naționale, prin utilizarea mecanismului de interpretare a legilor, au procedat la interpretarea și aplicarea normelor juridice considerate ca prezentând dificultăți, astfel că obiectul sesizării nu îndeplinește condiția noutății.

161. Sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unei chestiuni de drept reprezintă un mecanism menit să preîntâmpine apariția unei practici neunitare în aplicarea și interpretarea legii de către instanțele judecătorești, iar, după cum s-a arătat, problema de drept ce se solicită a fi dezlegată în speță a mai fost, anterior, dedusă judecării, fără a se contura o practică unitară.

162. Prin urmare, existența deja a unei practici neunitare relevă că nu mai poate fi sesizată instanța supremă pentru pronunțarea unei hotărâri prealabile, întrucât scopul preîntâmpinării practicii neunitare nu mai poate fi atins, chestiunea de drept care a suscit-o nefiind una nouă, ci una care a creat deja divergență în jurisprudență.

163. Pentru considerentele expuse, constatând că nu sunt întrunite, în mod cumulativ, cerințele de admisibilitate prevăzute de dispozițiile art. 519 din Codul de procedură civilă, în temeiul art. 521 din Codul de procedură civilă,

ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE

În numele legii

DECIDE:

Respinge, ca inadmisibilă, sesizarea formulată de Tribunalul Dolj - Secția I civilă, în Dosarul nr. 7.839/215/2016, privind pronunțarea unei hotărâri prealabile cu privire la următoarea chestiune de drept:

"Interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 492 din Codul civil de la 1864 (art. 577 din actualul Cod civil), în raport cu dispozițiile art. 35 din Codul de procedură civilă, de către instanța căreia i se cere să pronunțe o hotărâre prin care să se constate dreptul de proprietate asupra unui imobil construcție, în temeiul accesiunii imobiliare artificiale și dacă admisibilitatea (sau interesul în promovarea) unei astfel de acțiuni este condiționată de parcurgerea (sau nu), de către reclamant, a procedurii prevăzute de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv de eliberarea autorizației de construire."

Obligatorie, potrivit dispozițiilor art. 521 alin. (3) din Codul de procedură civilă.

Pronunțată în ședință publică astăzi, 15 mai 2017.

VICEPREȘEDINTELE ÎNALTEI CURȚI DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE
GABRIELA ELENA BOGASIU

Magistrat-asistent,
Mihaela Lorena Mîțroi

R O M Ȃ N I A

CURTEA DE APEL CLUJ

SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

Dosar nr.

ÎNCHEIERE

Ședința publică din data de 25 Noiembrie 2015

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE

Judecător

Judecător

Grefier

Pe rol soluționarea recursului declarat de reclamantii BP și BCC împotriva sentinței civile nr. din pronunțată de în dosarul nr. în contradictoriu cu pârâțul PMCN, având ca obiect - obligația de a face.

La apelul nominal făcut în ședință publică, se prezintă recurenții-reclamanți prin avocat CS, lipsind intimatul-pârât.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează instanței următoarele:

Procedura de citare este legal îndeplinită în condițiile art. 165 NC. pr.civ..

Față de cererea de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție reprezentantul recurenților-reclamanți solicită a fi încuviințată, în considerarea dispozițiilor art. 519 și următoarele N.C. pr.civ., pentru motivele arătate pe larg în cuprinsul cererii.

CURTEA

Prin sentința civilă nr. 1862 din 02.06.2015 pronunțată de Tribunalul Cluj dosarul nr. 796/117/2015 s-a respins acțiunea formulată de reclamantii BP și BC în contradictoriu cu PMCN.

Împotriva acestei hotărâri au declarat recurs reclamantii BP și BCC solicitând admiterea recursului, casarea sentinței recurate și admiterea pe fond a acțiunii în contencios administrativ formulate, cu cheltuieli de judecată.

Pârâțul PMCN a formulat întâmpinare prin care a solicitat respingerea recursului ca fiind neîntemeiat, menținând totodată hotărârea recurată ca fiind legală și temeinică.

Reclamanții BP, și BCC au formulat o cerere de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unor chestiuni de drept în temeiul art. 519 și următoarele din C.proc.civ., prin care au solicitat admiterea cererilor și sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea următoarei chestiuni de drept:

• **dacă în vederea eliberării certificatului de atestare a stadiului realizării construcției prevăzut de art. 36 alin. 3 lit. a din Legea 7/1996 și art. 98 alin. 3 lit. a) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul ANCPI nr. 700/2014, necesar pentru înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate pe stadiu de execuție, are relevanță statutul construcției de construcție nefinalizată ca urmare a nerespectării întocmai a autorizației de construire, respectiv dacă existența unor neconcordanțe între lucrările de construire efectiv realizate și autorizația de construire constituie o piedică absolută pentru emiterea certificatului de atestare a stadiului realizării**

construcției și deci împiedică înscrierea în cartea funciara pe stadiu de execuție a construcției ce are statut de construcție nefinalizată, chiar și cu privire la stadiile de execuție ce corespund integral autorizației de construire emise.

I. Considerații preliminare

Reclamanții sunt proprietarii construcției edificate în baza AC nr. 255/10.03.2005 - casă familială D+P+E+M situată în Cluj Napoca, str. Mehedintzi, nr. 100, județul Cluj, construcție nefinalizată și care s-a realizat doar în parte în concordanță totală cu prevederile autorizației de construire menționate, (toate demersurile juridice ale autorității publice pentru desființare lucrări s-au finalizat în mod irevocabil fără a fi dispusă acesta măsură)

Reclamanții au solicitat PMCN - Direcția Urbanism să determine suprafața construită desfășurată care are elementele de bază ale unei clădiri pentru a se putea stabili impunerea fiscală și a se întocmi procesul verbal de recepție prevăzut de art. 254 alin. 8 lit. c) din Codul fiscal. La data de 21.01.2014, procesul-verbal mai sus menționat a fost întocmit, fiind înregistrat sub nr. 23967, prin acesta constatându-se stadiul lucrărilor executate în baza AC 255/10.03.2005.

În continuare, în acord cu prevederile art. 36 alin. 3 din Legea 7/1996 și ale art. 98 alin. 3 lit. a) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara aprobat prin Ordinul ANCPI nr. 700/2014, subsemnații am solicitat PMCN să emită certificatul de atestare a stadiului realizării construcției necesare pentru înscrierea în cartea funciara a stadiilor de construire ce corespund pe deplin și respectă autorizația de construire. Acest drept le-a fost refuzat.

Ca urmare a acestui refuz, considerat de reclamanți ca fiind ilegal, nejustificat și abuziv, au sesizat Tribunalul Cluj solicitând obligarea pârâtului la emiterea certificatului de atestare a stadiului realizării construcției.

Pentru a justifica refuzul de eliberare a actului administrativ solicitat, pe parcursul procesului pârâtul a susținut în esență faptul că nu ar fi respectate în totalitate prevederile autorizației de construire, iar în opinia pârâtului, textele legale nu ar permite intabularea în cartea funciara a dreptului de proprietate asupra construcției nici chiar pe stadii de execuție atunci când există neconcordanțe între proiectul construcției și construcția executată.

La data de 02.06.2015 a fost pronunțată sentința civilă nr. 1862/2015, ce face obiectul prezentului recurs. Instanța de fond a apreciat că refuzul emiterii actului menționat este justificat, fiind în concordanță cu prevederile legale. În motivare, instanța a precizat că interpretarea corectă a art. 36 alin. 3 din Legea 7/1996 este aceea că certificatul de atestare a stadiului lucrării poate fi emis doar în ipoteza în care construcția este edificată cu respectarea autorizației de construire. Altfel spus, în privința clădirilor neautorizate sau celor executate cu încălcarea autorizației nu se va putea emite certificatul de atestare a stadiului realizării lucrării nici în ceea ce privește stadiile de realizare ce corespund autorizației de construire.

Pentru a concluziona astfel, instanța de fond a apreciat că art. 36 alin. (1) din Legea 7/1996 conform căruia înscrierea în cartea funciara se realizează, printre altele, în baza autorizației de construire, se aplică și în situația în care se dorește înscrierea în cartea funciara a dreptului de proprietate pe stadiu de execuție în temeiul alin. (3) al aceluiași articol. De asemenea, instanța a invocat și art. 37 alin. (5) conform căruia construcțiile executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, precum și cele care nu au efectuată recepția la terminarea lucrărilor, potrivit legii, nu se consideră finalizate și nu pot fi intabulate în cartea funciara. În temeiul acestui text, instanța susține

că în lipsa autorizației, construcțiile nu pot fi înscrise în cartea funciară nici ca și construcții finalizate dar nici ca și construcții nefinalizate, pe stadii de execuție.

II. Sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unor chestiuni de drept

Art. 519 C.proc.civ. prevede posibilitatea sesizării Înaltei Curți de Casație și Justiție atunci când, în cadrul unui litigiu se impune lămurirea unor chestiuni de drept. În acest sens, art. 519 din codul de Procedură civilă prevede:

"Dacă, în cursul judecății, un complet de judecată al Înaltei Curți de Casație și Justiție, al curții de apel sau al tribunalului, investit cu soluționarea cauzei în ultimă instanță, constatând că o chestiune de drept, de a cărei lămurire depinde soluționarea pe fond a cauzei respective, este nouă și asupra acesteia Înalta Curte de Casație și Justiție nu a statuat și nici nu face obiectul unui recurs în interesul legii în curs de soluționare, va putea solicita Înaltei Curți de Casație și Justiție să pronunțe o hotărâre prin care să se dea rezolvare de principiu chestiunii de drept cu care a fost sesizată".

Prezenta cerere este întemeiată, arătând în acest sens următoarele:

1. Cererea de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție este formulată în cursul judecății litigiului. Cauza se află pe rolul Curții de Apel Cluj, investită cu soluționarea cauzei în ultimă instanță.

2. Chestiunea de drept cu care urmează a fi sesizată Înalta Curte constă în dezlegarea următoarei chestiuni de drept:

• dacă în vederea eliberării certificatului de atestare a stadiului realizării construcției prevăzut de art. 36 alin. 3 lit.a din Legea 7/1996 și art. 98 alin. 3 lit.a) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul ANCPI nr. 700/2014, necesar pentru înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate pe stadiu de execuție, are relevanță statutul construcției de construcție nefinalizată ca urmare a nerespectării întocmai a autorizației de construire, respectiv dacă existența unor neconcordanțe între lucrările de construire efectiv realizate și autorizația de construire constituie o piedică absolută pentru emiterea certificatului de atestare a stadiului realizării construcției și deci împiedică înscrierea în cartea funciară pe stadiu de execuție a construcției ce are statut de construcție nefinalizată, chiar și cu privire la stadiile de execuție ce corespund integral autorizației de construire emise.

Conform art. 519 C.proc.civ, pentru admiterea unei cereri de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unor chestiuni de drept este necesar ca soluționarea procesului să depindă de lămurirea chestiunii de drept ce face obiectul sesizării.

Prezenta acțiune a fost introdusă ca urmare a refuzului PMCN de a emite certificatul de atestare a stadiului realizării construcției situată în, str., nr., județul . În motivarea refuzului, intimatul a arătat că eliberarea certificatului solicitat este condiționată de respectarea autorizației de construire. Instanța de fond a oferit aceeași interpretare art. 36 alin. (3) din Legea 7/1996, apreciind că, în interpretarea normelor juridice incidente, eliberarea certificatului de atestare a stadiului realizării construcției este condiționat de respectarea întocmai a autorizației de construire, fără posibilitatea de a se emite acest certificat pentru construcțiile calificate de către lege ca nefinalizate pe motiv de nerespectare a autorizației de construire, chiar și pentru stadiile de execuție ce respectă autorizația.

Chestiunea de drept arătată presupune interpretarea normelor legale întrucât în opinia subsemnaților, atât poziția părâtului cât și interpretarea dată de către instanța de fond reprezintă o adăugare la lege și o ignorare a scopului actului administrativ solicitat și a rolului cărții funciare.

Soluționarea procesului va fi diferită în funcție de lămurirea ce va fi dată art. 36 alin. 3 din Legea 7/1996. Acțiunea recurenților va fi admisă în ipoteza în care ICCJ va stabili că respectarea autorizației de construire nu reprezintă o condiție pentru eliberarea certificatului de atestare a stadiului realizării lucrării pentru stadiile de lucrări ce respectă autorizația sau va fi respinsă în ipoteza interpretării contrare, dezlegarea chestiunii de drept fiind prin urmare esențială pentru soluționarea prezentului litigiu.

Pentru lămurirea aspectului de drept învederat, este necesară interpretarea coroborată a art. 36 alin. (3) din Legea 7/1996 cu art. 36 alin. (1) din aceeași lege, art. 98 alin. 3 lit. a) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul ANCPI nr. 700/2014 prin raportare la art. 37 alin. (5) teza II din legea 50/1991.

Conform art. 36 alin. (3) din Legea 7/1996, înscrierea în cartea funciară a construcției pe stadii de execuție este condiționată doar de prezentarea certificatului de atestare a stadiului realizării construcției, a procesului-verbal de constatare privind stadiul realizării construcției și a documentației cadastrale. Textul de lege nu face nicio referire la existența sau respectarea autorizației de construire.

Cu toate acestea, instanța de fond a reținut ca și condiție, fără a fi prevăzut expres de către lege, că pentru emiterea certificatului de atestare a stadiului construcției trebuie dovedită deplina respectare a autorizației de construire, considerând că interpretarea în acest sens ar deriva din prevederile art. 37 alin. (5) din Legea 50/1991. În motivare, instanța a arătat că înscrierea în cartea funciară este condiționată în toate situațiile de existența și respectarea autorizației de construire și drept urmare, certificatul de atestare a stadiului realizării construcției nu poate fi emis cât timp autorizația a fost încălcată. Instanța a mai apreciat că alin. (3) al art. 36 ar reprezintă doar o aplicație a alin. (1) din art. 36 și nu o excepție a acestuia și drept urmare, respectarea autorizației de construire ar reprezintă o condiție de înscriere în cartea funciară a dreptului de proprietate.

Luând în considerare atât prevederile legale cât și modalitatea în care instanța de fond a ales să le interpreteze, credem că se impune lămurirea acestei chestiuni de drept, chestiuni cu privire la care Înalta Curte nu a statuat până în prezent și nici nu face obiectul unui recurs în interesul legii.

III. Poziția procesuală a pârâtului PMCN cu privire la chestiunea de drept arătată.

În opinia pârâtului PMCN, exprimată în fața instanței de fond și în recurs, textele legale nu ar permite intabularea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcției pe stadii de execuție (nici pe acele stadii care respectă autorizația) atunci când există neconcordanțe între proiectul construcției și construcția executată.

IV. Poziția procesuală a reclamantilor cu privire la chestiunea de drept arătată.

1. În opinia lor, interpretarea dată textelor legale de către instanța de fond sau de către pârât nu poate fi primită întrucât reprezintă o adăugare la lege, o interpretare eronată a dispozițiilor legale și o desocotire a naturii, caracterului și rolului certificatului de atestare a stadiului realizării construcției, precum și o desocotire a rolului cărții funciare.

Potrivit art. 36 alin. 3 din Legea nr. 7/1996, legiuitorul permite în mod expres intabularea dreptului de proprietate asupra unei construcții nefinalizate, pe stadiile de execuție ale acesteia, arătând care sunt actele necesare pentru înscrierea în cartea funciară:

„art. 36 alin. (3): Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se poate înscrie în cartea funciară și pe stadii de execuție, în baza următoarelor documente: a) certificatul de atestare a stadiului realizării construcției, eliberat de primarul unității administrativ-teritoriale; b) procesului-verbal de constatare privind stadiul realizării construcției; c) documentației cadastrale”.

Certificatul de atestare a stadiului realizării construcției este, așa cum arată chiar denumirea sa, un act prin care se constată o stare de fapt așa cum este ea. se atestă o stare de fapt existentă a unei construcții.

Prin certificatul de atestare a stadiului realizării construcției autoritatea locală este chemată să constate o stare de fapt, nu să stabilească dreptul de proprietate sau să decidă asupra aspectelor care țin de contenciosul administrativ. În cazul în care nu sunt respectate în totalitate prevederile autorizației de construire, lucrarea este considerată nefinalizată potrivit prevederilor art. 37 din Legea 50/1991, iar sancțiunile pentru aceasta sunt cele prevăzute de legislația în construcții. Dar aceste sancțiuni care s-ar putea aplica în cazul nerespectării întocmai a autorizației de construire nu au legătură și nu afectează dreptul proprietarului de a cere autorității locale să constate starea imobilului și să emită certificatul de atestare a stadiului realizării construcției.

În cazul în care se constată că lucrarea nu corespunde în totalitate cu prevederile autorizației de construire, certificatul de atestare a stadiului realizării construcției poate privi stadiile de execuție ce respectă autorizația de construire, putându-se menționa sau nu și aspectele de neconformitate. Nimic nu împiedică autoritatea locală să ateste doar stadiile construcției care respectă autorizația de construire, putându-se menționa, pentru claritate, și care sunt lucrările executate dar care nu respectă autorizația de construire. Eventualele mențiuni cuprinse în certificatul de atestare a stadiului realizării construcției sau în procesul verbal de constatare a stadiului lucrărilor vor putea fi cunoscute de terții care vor studia cartea funciară a imobilului, potrivit art. 883 C.civ. În niciun caz nu se poate respinge de plano cererea de emitere a certificatului pe motiv că nu ar fi respectată autorizația de construire.

Condiția de a se respecta întocmai autorizația de construire este necesar a fi îndeplinită doar atunci când se solicită intabularea dreptului de proprietate asupra construcției ca și construcție finalizată, potrivit art. 37 pct. 5 din Legea nr. 50/1991 și a art. 36 alin. 1 din Legea 7/1996.

În art. 37 alin. 2 din Legea 50/1991 se prevede faptul că „lucrările de construcții autorizate se consideră finalizate dacă s-au realizat toate elementele prevăzute în autorizație și dacă s-a efectuat recepția la terminarea lucrărilor”. Legiuitorul definește într-un mod propriu sintagma „construcție nefinalizată”, sintagmă în care include acele construcții care nu respectă în totalitate autorizația de construire.

Potrivit art. 37 pct. 5 din Legea nr. 50/1991, nu pot fi înscrise în cartea funciară ca și construcții finalizate acele construcții care s-au executat fără autorizație de construire sau cu nerespectarea autorizației de construire, or cele la care nu s-a efectuat recepția la terminarea lucrărilor.

Prin urmare, consecința nerespectării autorizației de construire este faptul că nu poate fi înscrisă construcția în cartea funciară ca și construcție finalizată.

Dar, în completarea acestui text de lege, art. 36 din Legea nr. 7/1996 prevede în mod expres faptul că se pot înscrie în cărțile funciare acele construcții care nu sunt finalizate, pe stadiile de execuție ale acestora. Din moment ce legiuitorul stabilește clar faptul că o construcție care nu a respectat autorizația de construire este considerată nefinalizată dar poate fi înscrisă în cartea funciară pe stadiul de execuție, nu există un temei legal pentru a se refuza acest lucru.

Aceste construcții se pot înscrie în cartea funciară ca și construcții „nefinalizate”, adică pe stadii de execuție, potrivit art. 36 alin. 3 din Legea 7/1996.

Prin niciun text de lege legiuitorul nu face o distincție între emiterea certificatului de atestare a stadiului realizării construcției pentru o construcție autorizată, neautorizată, executată sau nu cu respectarea autorizației de construire, o asemenea distincție fiind de altfel neavenită având în vedere faptul că prin certificatul de atestare a stadiului realizării construcției se constată de către autoritatea îndrituită starea de fapt a construcției așa cum este ea. actul administrativ solicitat fiind un act de constatare și atestare a unei stări de fapt.

Un alt argument este faptul că legiuitorul a prevăzut în mod expres posibilitatea intabulării în cartea funciară a construcțiilor edificate anterior anului 2001, în cazul cărora nici măcar nu există autorizație de construire. Dacă legiuitorul permite mai mult (respectiv intabularea unei construcții care este lipsită de autorizație de construire), care este rațiunea pentru care nu ar permite mai puțin (respectiv intabularea unei construcții pe stadiu de execuție care din punct de vedere juridic nu poate fi considerată finalizată pentru că nu s-a respectat întocmai autorizația de construire)?

Interpretarea dată de către instanța de fond acestei chestiuni de drept desocotește pe de altă parte faptul că a existat o succesiune a legilor în timp iar posibilitatea de înscriere în cartea funciară a construcțiilor pe stadii de execuție prevăzută de art. 36 alin. 3 din Legea 7/1996 a fost introdusă cu mult timp după apariția dispozițiilor legale prevăzute în art. 37 din Legea 50/1991.

Ca urmare, sigur că în Legea 50/1991, la art. 37, nu s-a menționat expres despre faptul că se va putea înscrie în cartea funciară o construcție considerată nefinalizată pe stadiul de execuție al acesteia, pentru că o asemenea mențiune nu putea fi anticipată având în vedere că reglementarea din legea cadastrului a fost introdusă ulterior reglementării din Legea 50/1991.

Existența sau inexistența autorizației de construire vizează un raport de drept administrativ, cu reglementări și consecințe speciale, fără a se aduce atingere raportului de drept civil în legătură cu dreptul de proprietate asupra construcției pe stadiul executat. Din dreptul de proprietate derivă și dreptul de a realiza înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în vederea publicității și opozabilității dreptului. Nerespectarea autorizației de construire nu implică și nerecunoașterea dreptului de proprietate asupra acestor construcții.

Potrivit art. 556 C.civ., dreptul de proprietate se poate dobândi și prin accesiune, iar potrivit art. 577 și următoarele din C.civ., construcțiile efectuate asupra unui imobil revin proprietarului aceluși imobil, iar dreptul de proprietate asupra lucrării se naște în favoarea proprietarului imobilului din momentul începerii lucrării, pe măsura realizării ei. Subsemnații avem dreptul de a ne face cunoscute și opozabil dreptul de proprietate asupra construcției, așa cum este aceasta la momentul actual din punct de vedere juridic și faptic, prin intermediul înscrierii în cartea funciară.

În art. 876 C.civ., se arată care este scopul și obiectul cărții funciare: descrie imobilele și arată drepturile reale ce au ca obiect aceste bunuri. În cazurile prevăzute de lege pot fi înscrise în cartea funciară și alte drepturi, fapte sau raporturi juridice, dacă au legătură cu imobilele cuprinse în carte funciară. Prin imobil se înțelege una sau mai multe parcele de teren alăturate, cu sau fără construcții, aparținând aceluiași proprietar, situate pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale și care sunt identificate printr-un număr cadastral unic.

Potrivit art. 883 C.civ., orice persoană, fără a fi ținută să justifice vreun interes, poate cerceta orice carte funciară, precum și celelalte documente cu care aceasta se întregeste, potrivit legii. Mapa cu înscrisurile care au stat la baza

efectuării înscrierilor în cartea funciară poate fi consultată de orice persoană interesată.

Prin urmare, funcția esențială a cărții funciare este cea de informare a tuturor persoanelor interesate cu privire la starea juridică și faptică a imobilelor înscrise în cartea funciară.

În final mai trebuie arătat că este de o utilitate incontestabilă înscrierea în cartea funciară a acelor elemente de construcție ce respectă autorizația de construire. De multe ori, în practică, se întâlnesc nerespectări ale autorizației doar la elemente ce nu influențează funcționalitatea părților de construcție ce respectă autorizația de construire (spre exemplu se întâlnesc situații în care cu privire la unități individuale din condominii s-au încheiat promisiuni de vânzare cumpărare ce nu pot fi valorificate deoarece există o nerespectare a autorizației de construire la lucrări efectuate spre exemplu la acoperiș, câtă vreme apartamentele de la parter respectă pe deplin autorizația).

Apreciază că ordinea juridică și securitatea circuitului civil nu poate profita din menținerea unui echivoc asupra situației juridice a unei construcții și orice măsură care poate contribui la clarificarea cât mai în detaliu a situației construcțiilor este de preferat și urmărit. Ca atare înscrierea în cartea funciară ca și construcție nefinalizată și cu menționarea strict a stadiilor ce respectă autorizația este un deziderat în ceea ce privește construcțiile care nu respectă pe deplin autorizația de construire, fiind o măsură de a reda cât mai corect situația de drept și de fapt a construcției respective.

Analizând jurisprudența Înaltei Curți de Casație și Justiție, se constată faptul că aceasta nu s-a pronunțat anterior cu privire la lămurirea art. 36 alin. (3) din Legea 7/1996 iar articolul vizat nu face obiectul unui recurs în interesul legii în curs de soluționare, chestiunea de drept fiind necesar a fi dezlegată în vederea soluționării prezentei cauze.

În lumina considerentelor prezentate, au solicitat admiterea cererii și sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea chestiunii de drept arătate.

Intimatul PMCN nu a formulat un punct de vedere în privința chestiunii de drept invocate.

Raportat la dispozițiile art. 519 și urm. cod proced. civilă, cu privire la cererea de sesizare a ICCJ, Curtea reține următoarele:

Condițiile de admisibilitate a sesizării Înaltei Curți de Casație și Justiție în procedura hotărârii prealabile pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, sunt următoarele:

1. Înalta Curte, iar nu o altă autoritate, să aibă competența de a se pronunța asupra chestiunii ridicate

Întrebarea formulată de către recurenți: „dacă în vederea eliberării certificatului de atestare a stadiului realizării construcției prevăzut de art. 36 alin. 3 lit. a din Legea 7/1996 și art. 98 alin. 3 lit. a) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul ANCPI nr. 700/2014, necesar pentru înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate pe stadiu de execuție, are relevanță statutul construcției de construcție nefinalizată ca urmare a nerespectării întocmai a autorizației de construire, respectiv dacă existența unor neconcordanțe între lucrările de construire efectiv realizate și autorizația de construire constituie o piedică absolută pentru emiterea certificatului de atestare a stadiului realizării construcției și deci împiedică înscrierea în cartea funciară pe stadiu de execuție a construcției ce are statut de construcție nefinalizată, chiar și cu privire la stadiile de execuție ce corespund integral autorizației de construire emise,, nu ține de

constituționalitatea textului de lege sau de compatibilitatea acestuia cu dreptul comunitar astfel că prima condiție apare ca fiind îndeplinită.

2. Să fie vorba despre un proces început după data de 15.02.2013

Cauza a fost înregistrată pe rolul Tribunalului Cluj la 25.02.2015

3. Sesizarea să fie făcută de un complet investit cu soluționarea cauzei în ultimă instanță, la nivelul tribunalelor, al curților de apel sau al înaltei Curți de Casație și Justiție

În speță, sesizarea a fost solicitată completului de recurs, investit cu soluționarea cauzei în ultimă instanță.

4. Rol preventiv (preîntâmpinarea practicii neunitare)

5. Problemă nouă, reală și dificilă de drept

Sesizarea este admisibilă în opinia Curții raportat la faptul că textul de lege nu este formulat în termeni clari, suficienți și previzibili iar problema este una punctuală.

6. Problemă de drept material sau chiar de procedură, dacă de ea depinde soluționarea pe fond a cauzei

În cauză, problema sesizată este una de drept material de care depinde soluționarea cauzei

7. Să nu existe deja practică unitară, căci în acest caz se poate apela doar la recursul în interesul legii

Acest complet nu a identificat existența unei practici neunitare asupra chestiunii de drept sesizate.

8. Înalta Curte de Casație și Justiție să nu fi statuat deja prin decizie de speță, având deja o practică unitară, ori în soluționarea unui recurs în interesul legii.

Nu există o practică unitară la nivelul ICCJ cu privire la problema de drept ce face obiectul sesizării.

Curtea constată că toate condițiile de admisibilitate a sesizării sunt incidente în cauză

În temeiul dispozițiilor art. 519 și următoarele NC. pr.civ. va dispune sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, invocată de către recurenții-reclamanți BPși BCC.

În ceea ce privește punctul de vedere al completului de judecată asupra chestiunii de drept ce face obiectul sesizării, prin raportare la dispozițiile art. 520 Cod proced. civilă, se rețin următoarele:

Starea de fapt dedusă judecății vizează cererea nr. 250526/15.07.2014 prin care reclamanții recurenți au solicitat părâtului eliberarea certificatului de atestare a stadiului realizării construcției cu privire la construcția edificată de aceștia în baza AC nr. 255/10.03.2005 – casă familială D+P+E+M în str. nr. jud., fiindu-le necesar pentru înscrierea în cartea funciară pe stadiu de execuție a lucrărilor.

La data de 08.08.2014 s-a solicitat reclamanților să depună întreaga documentație ce a stat la baza eliberării Autorizației de construire nr. 255/10.03.2005, precum și CF actual, copia actelor de identitate, sentința civilă nr. 7029/2009 definitivă și fotografiile. Reclamanții au mai fost încunoștințați că urmează a fi efectuate verificări la fața locului în legătură cu lucrările executate.

La data de 21.01.2014 s-a întocmit un proces verbal de constatare a stadiului lucrărilor în care s-a constatat că lucrările sunt terminate, dar nu a fost respectată autorizația de construire.

Ulterior, la data de 26.08.2014, cu adresa nr. 298012/43/2014 s-a răspuns reclamanților că, în urma verificărilor s-a constatat că lucrările nu respectă documentația tehnică vizată spre neschimbare care a stat la baza

eliberării Autorizației de construire nr. 255/2005, în legătură cu: amplasarea pe parcelă și distanțele față de limitele Est și sud ale proprietății; regimul de înălțime este D+P+2E+M și nu D+P+E+M; suprafața construită, desfășurată și utilă; fațadele N,S,E,V – număr de goluri/uși, ferestre, scări exterioare de acces, compartimentările interioare și funcțiunile. În aceste condiții, construcția fiind finalizată însă nefiind respectată documentația tehnică, neputându-se emite certificatul de atestare a stadiului construcției solicitat.

Potrivit art. 36 alin 1 din L.7/1996, în forma în vigoare la momentul solicitării adresate autorității -15.07.2014: "Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza autorizației de construire și a procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor semnat de reprezentantul autorității locale sau a unui certificat eliberat de autoritatea locală pe raza căreia este edificată construcția, precum și a unei documentații cadastrale."

La art. 36 alin. 3 din același act normativ se statuează:

"Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se poate înscrie în cartea funciară și pe stadii de execuție, în baza următoarelor documente:

- a) certificatul de atestare a stadiului realizării construcției, eliberat de primarul unității administrativ-teritoriale;
- b) procesului-verbal de constatare privind stadiul realizării construcției;
- c) documentației cadastrale."

Raportat la dispozițiile art. 36 alin. 3 lit. a) din Legea nr. 7/1996 în forma în vigoare la 15.07.2014, completul apreciază că certificatul nu se poate emite în orice situație, ci doar în cazul în care există o construcție edificată autorizat, respectiv cu respectarea autorizației de construire.

Certificatul de atestare a stadiului realizării construcției, emis de primarul unității administrativ-teritorial despre care se face vorbire la art. 36 alin. 3 din Legea nr. 7/1996, în forma în vigoare la 15.07.2014, nu privește construcțiile neautorizate sau cele executate cu încălcarea autorizației.

Alineatul 3 al art. 36 din Legea nr. 7/1996 nu constituie o excepție de la regula potrivit căreia dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza autorizației de construire și a procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor.

Această interpretare a dispozițiilor art. 36 din Legea nr. 7/1996 este susținută și de prevederile art. 37 alin 5 din Legea nr. 50/1991, potrivit cărora construcțiile executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, precum și cele care nu au efectuată recepția la terminarea lucrărilor, potrivit legii, nu se consideră finalizate și nu pot fi intabulate în cartea funciară.

Trebuie arătat că, la momentul actual, forma legii a fost modificată.

Potrivit portalului Legis, LEGEA nr. 7 din 13 martie 1996 (republicată**)(**actualizată**)cadastrului și a publicității imobiliare, **PUBLICATĂ ÎN: MONITORUL OFICIAL nr. 720 din 24 septembrie 2015** apare astfel individualizată:**

Data intrării în vigoare : 24 septembrie 2015

Forma actualizată valabilă la data de : 30 decembrie 2015

Prezenta formă actualizată este valabilă de la 11 decembrie 2015 până la data selectată

***) Notă CTCE:**

Forma actualizată a acestui act normativ la data de 30 decembrie 2015 este realizată de către Departamentul juridic din cadrul S.C. "Centrul Teritorial de Calcul Electronic" S.A. Piatra-Neamț prin includerea tuturor modificărilor și completărilor aduse de către: RECTIFICAREA nr. 7 din 13 martie 1996 publicată

în MONITORUL OFICIAL nr. 825 din 5 noiembrie 2015; ORDONANȚA DE URGENTĂ nr. 57 din 9 decembrie 2015.

Reglementarea chestiunii de drept în discuție apare ca fiind realizată în aceeași manieră prin art. 37 din același act normativ astfel:

„ (1) Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare eliberat de autoritatea locală emitentă a autorizației de construire, care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, precum și a celorlalte dispoziții legale în materie și a unei documentații cadastrale.

....

(3) Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se poate înscrie în cartea funciară și pe stadii de execuție, în baza următoarelor documente:

- a) certificatul de atestare a stadiului realizării construcției, eliberat de primarul unității administrativ-teritoriale;
- b) procesul-verbal de constatare privind stadiul realizării construcției;
- c) documentației cadastrale.,,

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DISPUNE**

Sesizează Înalta Curte de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, invocată de către recurenții-reclamânți BP și BCC.

Suspendă judecarea cauzei în temeiul art. 520 al. 2 NC. pr.civ. și trimite dosarul spre păstrare Serviciului Arhivă al instanței, până la pronunțarea unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unor chestiuni de drept.

Pronunțată în ședința publică din data de 25 Noiembrie 2015.

Președinte,

Judecător,

Judecător,

Grefier

Suspendă judecarea cauzei în temeiul dispozițiilor art. 520 al. 2 NC. pr.civ.

R O M Â N I A
ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE
Completele pentru dezlegarea unor chestiuni de drept

Decizia nr. 10/2016

Dosar nr. 602/1/2016

Publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 393 din 23/05/2016

Iulia Cristina Tarcea - vicepreședintele Înaltei Curți de Casație și Justiție - președintele completului
Lavinia Curelea - președintele Secției I civile
Roxana Popa - președintele delegat al Secției a II-a civile
Ionel Barbă - președintele Secției de contencios administrativ și fiscal
Florentin Sorin Drăguț - judecător la Secția I civilă
Mihaela Paraschiv - judecător la Secția I civilă
Romanița Ecaterina Vrînceanu - judecător la Secția I civilă
Adina Georgeta Nicolae - judecător la Secția I civilă
Aurelia Rusu - judecător la Secția I civilă
Mărioara Isailă - judecător la Secția a II-a civilă
Veronica Magdalena Dănăilă - judecător la Secția a II-a civilă
Lucia Paulina Brehar - judecător la Secția a II-a civilă
Eugenia Voicheci - judecător la Secția a II-a civilă
Mirela Polțeanu - judecător la Secția a II-a civilă
Rodica Florica Voicu - judecător la Secția de contencios administrativ și fiscal
Angelica Denisa Stănișor - judecător la Secția de contencios administrativ și fiscal
Veronica Năstasie - judecător la Secția de contencios administrativ și fiscal
Luiza Maria Păun - judecător la Secția de contencios administrativ și fiscal
Cezar Hîncu - judecător la Secția de contencios administrativ și fiscal

Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept ce formează obiectul Dosarului nr. 602/1/2016 a fost constituit conform dispozițiilor art. 520 alin. (8) din Codul de procedură civilă și ale art. 27⁵ alin. (1) din Regulamentul privind organizarea și funcționarea administrativă a Înaltei Curți de Casație și Justiție, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

Ședința este prezidată de doamna judecător Iulia Cristina Tarcea, vicepreședintele Înaltei Curți de Casație și Justiție.

La ședința de judecată participă doamna Mihaela Lorena Mitroi, magistrat-asistent desemnat în conformitate cu dispozițiile art. 27⁶ din Regulamentul privind organizarea și funcționarea administrativă a Înaltei Curți de Casație și Justiție, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

Înalta Curte de Casație și Justiție - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept a luat în examinare sesizarea formulată de Curtea de Apel Cluj - Secția a III-a contencios administrativ și fiscal în Dosarul nr. 796/117 /2015* pentru pronunțarea unei hotărâri prealabile privind interpretarea dispozițiilor art. 36 alin. (3) lit. a) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicare 2, forma în vigoare la data de 15 iulie 2014.

Magistratul-asistent prezintă referatul cauzei, arătând că a fost depus raportul întocmit de judecătorii-raportori. Se mai referă că raportul a fost comunicat părților, în conformitate cu dispozițiile art. 520 alin. (10) din Codul de procedură civilă, nefiind formulate puncte de vedere privind chestiunea de drept supusă judecării.

Doamna judecător Iulia Cristina Tarcea, președintele completului de judecată, a constatat că nu există chestiuni prealabile sau excepții, iar completul de judecată a rămas în pronunțare asupra admisibilității sesizării privind pronunțarea unei hotărâri prealabile.

ÎNALTA CURTE,

deliberând asupra chestiunii de drept cu care a fost sesizată, constată următoarele:

I. Titularul și obiectul sesizării

1. Curtea de Apel Cluj - Secția a III-a contencios administrativ și fiscal a dispus, prin Închelerea din data de 25 noiembrie 2015 în Dosarul nr. 796/117/2015*, sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție, la solicitarea recurenților - reclamantși, în baza art. 519 din Codul de procedură civilă, în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile cu privire la următoarea chestiune de drept: dacă, în vederea eliberării certificatului de atestare a stadiului realizării construcției prevăzut de dispozițiile art. 36 alin. (3) lit. a) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicare 2, forma în vigoare la data de 15 iulie 2014, și ale art. 98 alin. (3) lit. a) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, necesar pentru înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate pe stadiu de execuție, are relevanță statutul construcției de construcție nefinalizată ca urmare a nerespectării întocmai a autorizației de construire, respectiv dacă existența unor neconcordanțe între lucrările de construire efectiv realizate și autorizația de construire constituie o piedică absolută pentru emiterea certificatului de atestare a stadiului realizării construcției și, deci, împiedică înscrierea în cartea funciară pe stadiu de execuție a construcției ce are statut de construcție nefinalizată, chiar și cu privire la stadiile de execuție ce corespund integral autorizației de construire emise.

II. Expunerea succintă a procesului

2. Starea de fapt dedusă judecății vizează Cererea nr. 250.526 din 15 iulie 2014 prin care recurenții - reclamantși B.P. și B.C.C. au solicitat părâtului primarul municipiului Cluj-Napoca eliberarea certificatului de atestare a stadiului realizării construcției cu privire la construcția edificată de aceștia în baza Autorizației de construire nr. 255 din 10 martie 2005 - casă familială D + P + E + M în municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, fiindu-le necesar pentru înscrierea în cartea funciară pe stadiu de execuție a lucrărilor.

3. La data de 21 ianuarie 2014 s-a întocmit un proces-verbal de constatare a stadiului lucrărilor prin care s-a constatat că lucrările sunt terminate, dar nu a fost respectată autorizația de construire.

4. Ulterior, la data de 26 august 2014, prin Adresa nr. 298.012/43/2014, s-a răspuns reclamanților că, în urma verificărilor, s-a constatat că lucrările nu respectă documentația tehnică vizată spre neschimbare care a stat la baza eliberării Autorizației de construire nr. 255 din 10 martie 2005, în legătură cu: amplasarea pe parcelă și distanțele față de limitele est și sud ale proprietății; regimul de înălțime este D + P + 2E + M și nu D + P + E + M; suprafața construită, desfășurată și utilă; fațadele N, S.E, V - număr de goluri/uși, ferestre, scări exterioare de acces, compartimentările interioare și funcțiunile.

5. În aceste condiții, construcția fiind finalizată, însă nefiind respectată documentația tehnică, s-a apreciat că nu se poate emite certificatul de atestare a stadiului construcției solicitat.

6. Prin acțiunea formulată la data de 25 februarie 2015, reclamanții B.P. și B.C.C., în contradictoriu cu părâtul primarul municipiului Cluj-Napoca, au solicitat instanței ca, prin hotărârea pe care o va pronunța, să constate refuzul nejustificat al părâtului de a elibera certificatul de atestare a stadiului realizării construcției și, în consecință, să fie obligat părâtul la eliberarea actului solicitat.

7. Prin Sentința civilă nr. 1.862 din 2 iunie 2015 a Tribunalului Cluj - Secția mixtă de contencios administrativ și fiscal, de conflicte de muncă și asigurări sociale, pronunțată în Dosarul nr. 796/117/2015, s-a respins acțiunea formulată de reclamantși, prima instanță apreciind că acest certificat nu se poate emite în orice situație, ci doar în cazul în care există o construcție edificată autorizat, respectiv cu respectarea autorizației de construire. S-a mai reținut că certificatul de atestare a stadiului realizării construcției emis de primarul unității administrativ-teritoriale despre care se face vorbire la art. 36 alin. (3) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicare 2, forma în vigoare la data de 15 iulie 2014, nu privește construcțiile neautorizate sau pe cele executate cu încălcarea autorizației, deoarece acest text de lege nu constituie o excepție de la regula potrivit căreia dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza autorizației de construire și a procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor.

8. Împotriva acestei sentințe au declarat recurs reclamantșii, iar în cursul soluționării căii de atac aceștia au formulat cererea de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile.

III. Motivele de admisibilitate reținute de titularul sesizării

9. Prin Încheierea din data de 25 noiembrie 2015, pronunțată în Dosarul nr. 796/117/2015*, Curtea de Apel Cluj - Secția a III-a contencios administrativ și fiscal a constatat admisibilitatea sesizării Înaltei Curți de Casație și Justiție, motivat de următoarele:

10. Competența de a se pronunța asupra chestiunii de drept aparține Înaltei Curți de Casație și Justiție, iar nu unei alte autorități, întrucât nu ține de constituționalitatea textului de lege sau de compatibilitatea acestuia cu dreptul comunitar, astfel că prima condiție prevăzută de dispozițiile art. 519 și următoarele din Codul de procedură civilă apare ca fiind îndeplinită.

11. S-a apreciat că și celelalte condiții de admisibilitate sunt îndeplinite, având în vedere că: este vorba despre un proces început după data de 15 februarie 2013, cauza fiind înregistrată pe rolul Tribunalului Cluj la 25 februarie 2015; în speță, formularea sesizării a fost solicitată completului de recurs, investit cu soluționarea cauzei în ultimă instanță; s-a constatat existența rolului preventiv, de preîntâmpinare a practicii neunitare; s-a apreciat că este o problemă nouă, reală și dificilă de drept, iar textul de lege supus interpretării nu este formulat în termeni clari, suficienți și previzibili; problema de drept este una punctuală, de drept material, de care depinde soluționarea cauzei.

12. Completul de judecată al Curții de Apel Cluj - Secția a III-a contencios administrativ și fiscal care a dispus sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție a arătat că nu a identificat existența unei practici neunitare asupra chestiunii de drept și că nu există o practică unitară la nivelul instanței supreme cu privire la problema de drept ce face obiectul sesizării.

IV. Punctul de vedere al părților cu privire la dezlegarea chestiunii de drept

13. În opinia recurenților-reclamanți B.P. și B.C.C. - cei care au formulat solicitarea de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile -, interpretarea dată textelor legale de către instanța de fond sau de către părât nu poate fi primită întrucât reprezintă o adăugare la lege, o interpretare eronată a dispozițiilor legale și o nesocotire a naturii, caracterului și rolului certificatului de atestare a stadiului realizării construcției, precum și o nesocotire a rolului cărții funciare.

14. Au apreciat că, potrivit art. 36 alin. (3) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicare 2, forma în vigoare la data de 15 iulie 2014, legiuitorul permite în mod expres intabularea dreptului de proprietate asupra unei construcții nefinalizate, pe stadiile de execuție ale acesteia, arătând care sunt actele necesare pentru înscrierea în cartea funciară.

15. Prin certificatul de atestare a stadiului realizării construcției, autoritatea locală este chemată să constate o stare de fapt, nu să stabilească dreptul de proprietate sau să decidă asupra aspectelor care țin de contenciosul administrativ. În cazul în care nu sunt respectate în totalitate prevederile autorizației de construire, lucrarea este considerată nefinalizată, potrivit prevederilor art. 37 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicare 2, cu modificările și completările ulterioare, iar sancțiunile pentru aceasta sunt cele prevăzute de legislația în construcții. Dar aceste sancțiuni care s-ar putea aplica în cazul nerespectării întocmai a autorizației de construire nu au legătură și nu afectează dreptul proprietarului de a cere autorității locale să constate starea imobilului și să emită certificatul de atestare a stadiului realizării construcției.

16. În cazul în care se constată că lucrarea nu corespunde în totalitate cu prevederile autorizației de construire, certificatul de atestare a stadiului realizării construcției poate privi stadiile de execuție ce respectă autorizația de construire, putându-se menționa sau nu și aspectele de neconformitate. Nimic nu împiedică autoritatea locală să ateste doar stadiile construcției care respectă autorizația de construire, putându-se menționa, pentru claritate, și care sunt lucrările executate, dar care nu respectă autorizația de construire. Eventualele mențiuni cuprinse în certificatul de atestare a stadiului realizării construcției sau în procesul-verbal de constatare a stadiului lucrărilor vor putea fi cunoscute de terți care vor studia cartea funciară a imobilului, potrivit art. 883 din Codul civil.

17. Potrivit art. 37 alin. (5) din Legea nr. 50/1991, republicare 2, cu modificările și completările ulterioare, nu pot fi intabulate în cartea funciară drept construcții finalizate acele construcții care s-au executat fără autorizație de construire sau cu nerespectarea autorizației de construire ori cele la care nu s-a efectuat recepția la terminarea lucrărilor.

18. Prin urmare, consecința nerespectării autorizației de construire este faptul că nu poate fi intabulată construcția în cartea funciară drept construcție finalizată.

19. Dar, în completarea acestui text de lege, art. 36 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicare 2, forma în vigoare la data de 15 iulie 2014, prevede în mod expres faptul că se pot înscrie în cărțile funciare acele construcții care nu sunt finalizate, pe stadiile de execuție ale acestora. Din moment ce legiuitorul stabilește clar faptul că o construcție care nu a respectat autorizația de construire este considerată nefinalizată, dar poate fi înscrisă în cartea funciară pe stadiul de execuție, nu există un temel legal pentru a se refuza acest lucru.

20. Prin niciun text de lege legiuitorul nu face o distincție între emiterea certificatului de atestare a stadiului realizării construcției pentru o construcție autorizată, neautorizată, executată sau nu cu respectarea autorizației de construire, o asemenea distincție fiind de altfel neavenită având în vedere faptul că prin certificatul de atestare a stadiului realizării construcției se constată de către autoritatea îndrituită starea de fapt a construcției așa cum este ea, actul administrativ solicitat fiind un act de constatare și atestare a unei stări de fapt.

21. Prin încheierea de sesizare s-a reținut că intimatul-pârât primarul municipiului Cluj-Napoca nu a formulat un punct de vedere în privința chestiunii de drept invocate, însă opinia exprimată de acesta în fața instanței de fond și în recurs este în sensul că dispozițiile legale nu ar permite întabularea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcției pe stadii de execuție (nici pe acele stadii care respectă autorizația) atunci când există neconcordanțe între proiectul construcției și construcția executată.

22. După comunicarea raportului, potrivit dispozițiilor art. 520 alin. (10) din Codul de procedură civilă, părțile nu au formulat puncte de vedere.

V. Punctul de vedere al completului de judecată cu privire la dezlegarea chestiunii de drept

23. Completul de judecată al Curții de Apel Cluj - Secția a III-a contencios administrativ și fiscal a apreciat că, raportat la dispozițiile art. 36 alin. (3) lit. a) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicare 2, forma în vigoare la data de 15 iulie 2014, certificatul nu se poate emite în orice situație, ci doar în cazul în care există o construcție edificată autorizat, respectiv cu respectarea autorizației de construire.

24. Certificatul de atestare a stadiului realizării construcției, eliberat de primarul unității administrativ-teritoriale, despre care se face vorbire la art. 36 alin. (3) lit. a) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicare 2, forma în vigoare la data de 15 iulie 2014, nu privește construcțiile neautorizate sau pe cele executate cu încălcarea autorizației.

25. Art. 36 alin. (3) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicare 2, forma în vigoare la data de 15 iulie 2014, nu constituie o excepție de la regula potrivit căreia dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza autorizației de construire și a procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor.

26. Această interpretare a dispozițiilor art. 36 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicare 2, forma în vigoare la data de 15 iulie 2014, este susținută și de prevederile art. 37 alin. (5) din Legea nr. 50/1991, republicare 2, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora construcțiile executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, precum și cele care nu au efectuată recepția la terminarea lucrărilor, potrivit legii, nu se consideră finalizate și nu pot fi întabulate în cartea funciară.

27. Instanța de trimitere a mai arătat că, la momentul actual, forma legii a fost modificată, reglementarea chestiunii de drept în discuție fiind realizată în aceeași manieră prin art. 37 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicare 3, cu modificările ulterioare.

VI. Jurisprudența instanțelor naționale în materie

28. În urma solicitării adresate de către Înalta Curte de Casație și Justiție, instanțele de judecată au comunicat că nu s-au identificat hotărâri judecătorești care să vizeze problema de drept în discuție (la nivelul Curții de Apel Timișoara, Curții de Apel Pitești, Curții de Apel Iași, Curții de Apel Ploiești, Curții de Apel Suceava, Curții de Apel Cluj, Curții de Apel Oradea, Curții de Apel Bacău, Curții de Apel Constanța, Curții de Apel Brașov, Curții de Apel Alba Iulia, Curții de Apel Craiova, Curții de Apel Târgu Mureș, Curții de Apel Galați și al Curții de Apel București).

29. Ministerul Public - Parchetul de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție - Secția judiciară - Serviciul Judiciar civil, prin Adresa nr. 276/C/515/III-5/2016 din 23 februarie 2016, a comunicat că nu s-a verificat și nu se verifică, în prezent, practică judiciară în vederea promovării unui eventual recurs în interesul legii vizând problema de drept care formează obiectul prezentei sesizări.

VII. Raportul asupra chestiunii de drept

30. Prin raportul întocmit în cauză, în conformitate cu dispozițiile art. 520 alin. (8) din Codul de procedură civilă, s-a apreciat că nu sunt îndeplinite condițiile de admisibilitate a mecanismului privind pronunțarea unei hotărâri prealabile, potrivit dispozițiilor art. 519 din Codul de procedură civilă.

31. În subsidiar, pentru ipoteza în care completul desemnat în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile ar ajunge la concluzia întrunirii condițiilor de admisibilitate a sesizării, opinia judecătorilor-raportori a fost în sensul că, în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 36 alin. (3) lit. a) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicare 2, forma în vigoare la data de 15 iulie 2014, existența unor neconcordanțe între lucrările de construire efectiv realizate și autorizația de construire constituie un impediment absolut în emiterea certificatului de atestare a stadiului realizării construcției și, pe cale de consecință, împiedică înscrierea în cartea funciară pe stadiu de execuție a lucrării ce are statutul de construcție nefinalizată, chiar și cu privire la stadiile de execuție ce corespund integral autorizației de construire.

VIII. Înalta Curte de Casație și Justiție

32. Examinând sesizarea în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile, raportul întocmit de judecătorii-raportori, punctele de vedere formulate de părți și chestiunea de drept ce se solicită a fi dezlegată, constată următoarele:

33. Procedura sesizării instanței supreme în vederea pronunțării asupra unor chestiuni de drept printr-o hotărâre prealabilă reprezintă o procedură nouă, preluată din dreptul francez, introdusă în sistemul de drept român prin actualul Cod de procedură civilă, adoptat prin Legea nr. 134/2010, fiind reglementată în cartea a II-a "Procedura contencioasă", titlul III "Dispoziții privind asigurarea unei practici judiciare unitare", cap. II, art. 519-art. 521 din Codul de procedură civilă.

34. Scopul acestei proceduri este crearea unui mecanism nou pentru uniformizarea practicii judiciare care să contribuie, alături de recursul în interesul legii, la transformarea practicii judiciare românești într-una predictibilă, care să răspundă așteptărilor rezonabile ale justițiabililor.

35. În analiza aspectelor generale de admisibilitate pentru declanșarea procedurii de sesizare în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile trebuie avute în vedere, pe lângă scopul instituirii acestui mecanism de unificare a practicii, rațiunea și fundamentul său.

36. Procedura hotărârii prealabile are menirea de a elimina riscul apariției unei practici neunitare, printr-o rezolvare de principiu a unei probleme de drept esențiale și controversate.

37. Pentru ca mecanismul procedural reglementat prin art. 519 din Codul de procedură civilă să nu fie deturmat de la scopul firesc al unificării practicii judiciare și utilizat pentru tranșarea în concret a aspectelor litigioase aflate pe rolul instanței de trimitere, instanța supremă trebuie chemată să dea chestiunii de drept o rezolvare de principiu. Altfel spus, în sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție cu procedura pronunțării unei hotărâri prealabile trebuie să fie identificată o problemă de drept care necesită cu pregnanță a fi lămurită, care să prezinte o dificultate suficient de mare, în măsură să reclame intervenția instanței supreme în scopul rezolvării de principiu a chestiunii de drept și al înlăturării oricărei incertitudini care ar putea plana asupra securității raporturilor juridice deduse judecății.

38. În cazul analizat, titularul sesizării solicită interpretarea unor dispoziții legale care nu comportă o reală dificultate, așa încât o interpretare corectă a prevederilor în vederea soluționării cererii impune realizarea unei analize de conținut și corelate a normelor respective.

39. Obiectul sesizării trimise de Curtea de Apel Cluj - Secția a III-a contencios administrativ și fiscal este formulat astfel: dacă, în vederea eliberării certificatului de atestare a stadiului realizării construcției prevăzut de dispozițiile art. 36 alin. (3) lit. a) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicare 2, forma în vigoare la data de 15 iulie 2014, și ale art. 98 alin. (3) lit. a) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, necesar pentru înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate pe stadiu de execuție, are relevanță statutul construcției de construcție nefinalizată ca urmare a nerespectării întocmai a autorizației de construire, respectiv dacă existența unor neconcordanțe între lucrările de construire efectiv realizate și autorizația de construire constituie o piedică absolută pentru emiterea certificatului de atestare a stadiului realizării construcției și, deci, împiedică înscrierea în cartea funciară pe stadiu de execuție a construcției ce are statut de construcție nefinalizată, chiar și cu privire la

stadiile de execuție ce corespund integral autorizației de construire emise.

40. Acțiunea are ca obiect constatarea refuzului pretins nejustificat al primarului municipiului Cluj-Napoca de a emite certificatul de atestare a stadiului realizării construcției. În motivarea refuzului, intimatul a arătat că eliberarea certificatului solicitat este condiționată de respectarea autorizației de construire, invocându-se dispozițiile art. 36 alin. (3) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicare 2, forma în vigoare la data de 15 iulie 2014.

41. Potrivit art. 36 alin. (1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicare 2, forma în vigoare la momentul solicitării eliberării actului administrativ - 15 iulie 2014: "Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza autorizației de construire și a procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor semnat de reprezentantul autorității locale sau a unui certificat eliberat de autoritatea locală pe raza căreia este edificată construcția, precum și a unei documentații cadastrale."

42. Prin art. 36 alin. (3) din același act normativ se statuează:

"Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se poate înscrie în cartea funciară și pe stadii de execuție, în baza următoarelor documente:

- a) certificatului de atestare a stadiului realizării construcției, eliberat de primarul unității administrativ-teritoriale;
- b) procesului-verbal de constatare privind stadiul realizării construcției;
- c) documentației cadastrale."

43. Trebuie arătat că, la momentul actual, forma legii a fost modificată, iar reglementarea chestiunii în discuție apare ca fiind realizată în aceeași modalitate prin art. 37 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicare 3, cu modificările ulterioare. Astfel, la alin. (1) se prevede că: "Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare eliberat de autoritatea locală emitentă a autorizației de construire, care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, precum și a celorlalte dispoziții legale în materie și a unei documentații cadastrale.", iar dispozițiile alin. (3) al aceluiași articol sunt identice cu cele ale art. 36 alin. (3) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicare 2, forma în vigoare la data de 15 iulie 2014, citate mai sus.

44. Din conținutul normelor sus-menționate rezultă că în cauza de față este vorba de relaționarea unor prevederi legale și realizarea unui raționament judiciar, prin aplicarea dispozițiilor legale în raport cu o anumită situație de fapt, neputând fi identificate texte de lege lacunare ori controversate care să necesite interpretarea printr-o hotărâre prealabilă.

45. Instanța de trimitere, competentă să soluționeze recursul declarat de reclamant, în raport cu situația de fapt și cu susținerile părților, urmează a face aplicarea dispozițiilor art. 36 alin. (3) lit. a) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicare 2, forma în vigoare la data de 15 iulie 2014, coroborat cu dispozițiile art. 37 alin. (5) din Legea nr. 50/1991, republicare 2, cu modificările și completările ulterioare.

46. Dispozițiile incidente nu sunt neclare sau dificil de aplicat de către instanța de recurs, urmând a fi analizată legalitatea sentinței atacate prin care s-a constatat că în cauză nu există un refuz nejustificat din partea autorității părâte de soluționare a cererii reclamantilor, în sensul dispozițiilor art. 2 alin. (1) lit. d) din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

47. Prin urmare, rămâne atributul exclusiv al instanței de trimitere să soluționeze cauza cu judecata căreia a fost investită, aplicând în acest scop mecanismele de interpretare a actelor normative.

48. În considerarea argumentelor expuse, Înalta Curte de Casație și Justiție apreciază că mecanismul de unificare a practicii judiciare reglementat de dispozițiile art. 519 din Codul de procedură civilă nu poate fi valorificat atât timp cât legiuitorul a stabilit, prin condițiile restrictive de admisibilitate, rolul unificator al instituției juridice a hotărârii prealabile numai în scopul preîntâmpinării apariției unei practici neunitare, printr-o rezolvare de principiu a unei veritabile probleme de drept, astfel încât sesizarea nu este admisibilă.

49. Pentru aceste considerente, constatând că nu sunt îndeplinite cumulativ condițiile de admisibilitate prevăzute de

dispozițiile art. 519 din Codul de procedură civilă, în temeiul art. 521 din Codul de procedură civilă,

ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE

În numele legii

D E C I D E:

Respinge, ca inadmisibilă, sesizarea formulată de Curtea de Apel Cluj - Secția a III-a contencios administrativ și fiscal în Dosarul nr. 796/117/2015* pentru pronunțarea unei hotărâri prealabile privind interpretarea dispozițiilor art. 36 alin. (3) lit. a) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicare 2, forma în vigoare la data de 15 Iulie 2014.

Obligatorie, potrivit dispozițiilor art. 521 alin. (3) din Codul de procedură civilă.

Pronunțată în ședință publică astăzi, 4 aprilie 2016.

**VICEPREȘEDINTELE ÎNALTEI CURȚI DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE
IULIA CRISTINA TARCEA**

**Magistrat-asistent,
Mihaela Lorena Mitroi**

MINUTA ÎNTÂLNIRII PREȘEDINȚILOR SECȚIILOR CIVILE ALE CURȚILOR DE APEL

19-20 noiembrie 2015, Curtea de Apel Timișoara¹

În perioada 19-20 noiembrie 2015, la sediul Curții de Apel Timișoara, a avut loc întâlnirea reprezentanților Consiliului Superior al Magistraturii cu președinții secțiilor civile ale curților de apel, în care au fost dezbătute probleme de drept ce au generat practică neunitară în materie civilă.

Dezbaterile au fost moderate de domnul judecător Ioan Stelian VIDU, judecător la Tribunalul Timiș și formator cu nomă întregă al Institutului Național al Magistraturii la disciplinele drept civil și drept procesual civil și doamna Daniela CALAI, Președintele Secției I civile a Curții de Apel Timișoara.

Curțile de apel au fost reprezentate, în principal, de președinții secțiilor civile sau de judecători din cadrul aceluiași secții.

Din partea Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție, Biroul de recursuri civile în interesul legii, a participat doamna procuror Mihaela ILIESCU.

În deschiderea întâlnirii, doamna judecător Daniela CALAI a subliniat importanța acestor întâlniri în unificarea practicii judiciare, inclusiv din perspectiva evaluărilor periodice organizate în cadrul Mecanismului de Cooperare și Verificare.

În ceea ce privește soluțiile conturate în cadrul întâlnirii, dintre cele 43 de teme supuse dezbaterii, participanții au fost de acord cu 31 dintre soluțiile propuse de Institutul Național al Magistraturii, în unanimitate, și cu 5 dintre soluții, în majoritate. Totodată, soluțiile adoptate în privința a 3 probleme de drept au diferit de cele cuprinse în punctajul de discuții, iar 4 astfel de chestiuni au rămas nesoluționate, apreciindu-se necesară declanșarea unui mecanism legal de unificare a practicii judiciare.

¹ Minuta este redactată în formatul stabilit prin Hotărârea Secției pentru judecători a Consiliului Superior al Magistraturii nr. 148/19.03.2015, astfel cum a fost modificată prin Hotărârea nr. 725/13.10.2015.

18/1991, fără ca aceasta să echivaleze cu repunerea în termen pentru formularea cererilor de restituire.

A fost exprimată și opinia contrară, potrivit căreia Legea nr. 247/2005 nu extinde categoria bunurilor vizate de Legea nr. 10/2001 și menține exceptarea de la domeniul de reglementare al legii a bunurilor care fac obiectul legii fondului funciar. Norma în discuție introduce o excepție, care este de strictă interpretare și, pe cale de consecință, bunurile expres exceptate nu pot face nici obiectul Legii nr. 221/2009; în același sens este și practica majoritară a Înaltei Curți de Casație și Justiție și doctrina relevantă în materie (a se vedea prof. Flavius Balas)

41. Titlul problemei de drept:

Admisibilitatea acțiunii având ca obiect accesione imobiliară, în raport de dispozițiile art. 35 C. pr. civ. și de cele ale Legii nr. 50/1991, precum și de dispozițiile de drept material prevăzute de art. 492 din vechiul Cod civil și art. 577 din noul Cod civil.

Materia: drept civil

Subcategoria: drepturi de proprietate și alte drepturi reale

Obiect ECRIS: acțiune în constatare

Acte normative incidente: art. 35 C. pr. civ.; art. 492 C. civ. 1864, art. 577 C. civ.; art. 37 alin.

(5) din Legea nr. 50/1991

Cuvânt cheie: acțiune în constatare; inadmisibilitate

Opinia Institutului Național al Magistraturii:

Potrivit art. 35 C. pr. civ.: „Cel care are interes poate să ceară constatarea existenței sau inexistenței unui drept. Cererea nu poate fi primită dacă partea poate cere realizarea dreptului pe orice altă cale prevăzută de lege”.

În cazul accesiei imobiliare artificiale, dacă proprietarul a edificat cu materialele lui, pe propriul teren, o construcție, Legea nr. 50/1991 și legislația secundară (Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, aprobate prin Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței) prevăd o procedură administrativă pentru recunoașterea și înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate. În principal, această procedură este centrată pe obținerea autorizației de construire. În temeiul ei, dar și al procesului-verbal de recepție la finalizarea lucrării, se realizează înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară. Refuzul emiterii autorizației de construire [sau, dacă este cazul, așa cum prevede art. 37 alin. (5) din Legea nr. 50/1991, a certificatului de atestare fiscală pentru construcțiile realizate înainte de 1 august 2001], deschide părții calea sesizării instanței de contencios administrativ.

În măsura în care, așa cum rezultă din cele deja expuse, există o cale specială instituită de lege pentru recunoașterea și întabularea în cartea funciară a dreptului de proprietate, acțiunea în constatarea dobândirii acestui drept trebuie considerată ca fiind inadmisibilă din perspectiva art. 35 C. pr. civ.

Dacă demersul administrativ eșuează, așa cum se întâmplă în cazul celui care, cu încălcarea flagrantă a normelor de drept public, ridică o construcție fără autorizație de construire, dreptul constructorului de a solicita instanței constatarea dreptului său de proprietate nu se reactivează. Se impune ca, și în acest caz, cererea să fie respinsă ca inadmisibilă, nimănui nefiindu-i îngăduit să invoce propria culpă (în cazul nostru, putem vorbi chiar de intenție în a frauda cadrul normativ ce reglementează regimul edificării construcțiilor) pentru a obține protecția legii.

De altfel, chiar dacă s-ar depăși momentul aprecierii cererii ca inadmisibile, prin voința legiuitorului construcțiile realizate fără autorizație de construire nu pot fi considerate ca fiind terminate [astfel, art. 37 alin. (5) din Legea nr. 50/1991 prevede că: „Construcțiile executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, precum și cele care nu au efectuată recepția la terminarea lucrărilor, potrivit legii, nu se consideră finalizate și nu pot fi întabulate în cartea funciară. În această situație se aplică în continuare sancțiunile prevăzute de lege”. În același sens se pronunță și art. 37 alin. (1) din Legea nr. 7/1996], situație în care nu poate fi concepută nici constatarea judiciară a dobândirii dreptului de proprietate asupra unui edificiu nefinalizat.

Opinii exprimate de participanții la întâlnire:

Problema de drept analizată vizează ipoteza construcțiilor edificate pe propriul teren, de proprietarul acestuia. În cadrul dezbaterilor s-au conturat două opinii:

a) Într-o primă opinie (concordantă soluției INM), s-a susținut că, fără a nega nașterea dreptului de proprietate ca efect al accesunii, dispozițiile art. 35 C. proc. civ. se opun recunoașterii unui remediu procedural, în sensul constatării judiciare a existenței dreptului de proprietate, câtă vreme este deschisă calea unei acțiuni în realizarea dreptului.

b) Într-o a doua opinie, s-a susținut că instanța poate constata dobândirea prin accesiune a dreptului de proprietate în ipoteza analizată. Cât privește înscrierea în cartea funciară, ea nu se poate realiza decât condiționat de dobândirea autorizației de construire și de întocmirea procesului-verbal de recepție, condiționări care trebuie să rezulte expres din cuprinsul dispozitivului hotărârii.

Participanții au agreeat, în unanimitate, soluția expusă în punctul de vedere al INM.

42. Titlul problemei de drept:

Calitatea procesuală pasivă a moștenitorului sezinar în acțiunea îndreptată împotriva unei părți decedat pe parcursul procesului, în lipsa emiterii certificatului de moștenitor sau a celui de calitate de moștenitor ori a dovedirii acceptării moștenirii în orice mod

Materia: drept civil

Subcategoria: alte tipuri de cauze

Obiect ECRIS: alte cereri

Acte normative incidente: art. 1125, art. 1113, art. 1114 alin. (2) C. civ.; art. 36 teza I, art. 412 alin. (1) pct. 1, art. 415 pct. 2 C. pr. civ.

Cuvânt cheie: moștenitor sezinar; calitate procesuală pasivă

Opinia Institutului Național al Magistraturii:

Potrivit art. 1125 C. civ., „Pe lângă stăpânirea de fapt exercitată asupra patrimoniului succesoral, sezina le conferă moștenitorilor sezinari (soțul supraviețuitor, descendenții și ascendenții privilegiați – n.n.) și dreptul de a administra acest patrimoniu și de a exercita drepturile și acțiunile defunctului”.

În conformitate cu art. 1127 alin. (1) C. civ., „Moștenitorii legali nesezinari dobândesc sezina numai prin eliberarea certificatului de moștenitor, dar cu efect retroactiv din ziua deschiderii moștenirii”.

„Până la intrarea în stăpânirea de fapt a moștenirii, moștenitorul legal nesezinar nu poate fi urmărit în calitate de moștenitor”, potrivit alin. (2) al aceluiași articol.

Apreciem că dispozițiile legale menționate anterior nu sunt de natură să susțină însă concluzia că legitimarea procesuală pasivă este conferită prin simpla calitate a succesibilului de sezinar, fiind necesară însușirea de către acesta a calității de moștenitor, prin acceptarea succesiunii într-unul dintre modurile prevăzute de lege.

Astfel, în primul rând, potrivit art. 1106 C. civ., „Nimeni nu poate fi obligat să accepte o moștenire ce i se cuvine”, iar, în conformitate cu art. 1114 alin. (2) C. civ., „Moștenitorii legali (...) răspund pentru datoriile și sarcinile moștenirii numai cu bunurile din patrimoniul succesoral, proporțional cu cota fiecăruia”. De asemenea, art. 36 teza I C. pr. civ. prevede că legitimarea procesuală rezultă din „identitatea dintre părți și subiectele raportului juridic litigios, astfel cum acesta este dedus judecății”.

În acest context, din moment ce, sub aspectul dreptului substanțial, un succesibil sezinar, neacceptant al moștenirii, nu răspunde pentru datoriile și sarcinile moștenirii, nici în planul dreptului procesual, acesta nu ar putea avea calitate procesuală pasivă, neputând fi obligat prin hotărârea judecătorească pronunțată în cauză.

În al doilea rând, în sprijinul acestei soluții, poate fi adus și argumentul de text și anume acela că art. 1125 C. civ. face referire numai la „dreptul (moștenitorilor sezinari – n.n.) de a administra acest patrimoniu și de a exercita drepturile și acțiunile defunctului, neprevăzând în

MINUTĂ PRACTICĂ CURTE ACCESSIONE

Dispozițiile art.547(1) prevăd că, pentru înlăturarea piedicilor ce s-ar ivi în organizarea și desfășurarea arbitrajului precum și pentru îndeplinirea altor atribuții ce revin instanței judecătorești în arbitraj, partea interesată poate sesiza tribunalul în circumscripția căruia are loc arbitrajul. Tribunalul va soluționa cauza în completul prevăzut de lege pentru judecata în primă instanță.

Articolul 547 alin.2 prevede că instanța va soluționa aceste cereri de urgență și cu precădere prin procedura ordonanței președințiale, hotărârea nefiind supusă niciunei căi de atac.

În urma verificărilor s-a constatat că nu există doctrină privind problemele juridice enunțate, decizii ale Curții Constituționale, ale Curții Europene a Drepturilor Omului, ale Înaltei Curți de Casație și Justiție, ale instanțelor de control judiciar sau ale altor instanțe de același grad.

Opinia unanima a celor prezenți este în sensul că dispozițiile art. 547 C. pr. civ. nu sunt aplicabile în situația litigiilor promovate în baza dispozițiilor art. 603 alin. (3) C. pr. civ.

Verificarea respectării condițiilor, în sensul art. 603(3) C. pr. civ. presupune verificarea de către instanța atac a condițiilor de formă, cât și a condițiilor de fond.

Problema 2

1.TITLU: Admisibilitatea acțiunii având ca obiect accesione imobiliară, în raport de dispozițiile art. 35 din noul Cod de procedură civilă și cele ale Legii nr. 50/1991, precum și dispozițiile de drept material prevăzute de art. 492 din vechiul Cod civil și art. 577 din noul Cod civil .

- materia: drept civil;
- subcategorie: accesione;
- obiectul din BCRIS: acțiune în constatare;
- actul normativ incident: art. 577, noul Cod Civil(art. 492 Vechiul Cod Civil)

2.ABSTRACT:

În situația în care reclamantii, proprietarii de teren care au construit cu materiale proprii o construcție fără a respecta condițiile impuse de lege privind obținerea autorizațiilor administrative, trebuie analizate, prin prisma acestei situații de fapt, condițiile de exercitare a acțiunii civile, în special cele privitoare la calitatea procesuală pasivă și existența interesului, sub aspectul legitimității lui.

3. ARGUMENTELE:

În practica judiciară au apărut situații în care acțiunile având ca obiect constatarea dreptului de proprietate prin accesione au fost admise întrucât reclamantii nu au la îndemână o altă cale pentru realizarea dreptului lor de proprietate, iar

dispozițiile art. 492 C.civ., prevăd că: "orice construcție, plantație sau lucru făcut în pământ sau asupra pământului sunt prezumate a fi făcute de către proprietarul aceluia pământ, cu cheltuielile sa și că sunt ale lui, până ce se dovedește din contră", precum și situații în care aceste acțiuni au fost respinse ca inadmisibile, întrucât reclamanții au la îndemână o altă cale pentru realizarea dreptului lor, respectiv obținerea autorizației de construire sau intrarea în legalitate prin realizarea condițiilor cerute de Legea nr. 50/1991, pentru obținerea autorizației de construire.

Într-o primă opinie a practicii judiciare, s-a arătat că:

Acțiunea în constatarea dreptului de proprietate asupra construcțiilor prin accesione imobiliară artificială întemeiată pe dispozițiile art. 35 N.C.pr.civ. și art. 492 C.civ. de la 1864 (sau art. 567 și 579 din Noul Cod Civil) este admisibilă și proprietarul terenului care a ridicat o construcție pe teren are interes în promovarea acestei acțiuni pentru următoarele considerente:

Dispozițiile art. 35 N.C.P.C. prevăd că acela care are interes poate să ceară constatarea existenței sau inexistenței unui drept, cererea neputând fi primită dacă partea poate cereră realizarea dreptului pe orice altă cale prevăzută de lege, iar potrivit art. 492 C.civ. de la 1864 incident în cauza de față, "orice construcție, plantație sau lucru făcut în pământ sau asupra pământului sunt prezumate a fi făcute de către proprietarul aceluia pământ, cu cheltuielile sa și că sunt ale lui, până ce se dovedește din contră". Potrivit art. 567 din Noul Cod Civil "Prin accesione proprietarul unui bun devine proprietarul a tot ce se alipește cu buoul ori se încorporează în acesta, dacă legea nu prevede altfel", iar potrivit art. 579 "Orice lucrare este prezumată a fi făcută de proprietarul imobilului, cu cheltuielile sa și că este a lui, până la proba contrară".

Autorizația de construire nu constituie titlu de proprietate, iar obținerea acesteia nu echivalează cu realizarea dreptului de proprietate, pentru a putea fi aplicabilă teza a doua a art. 35 N.C.P.C. și care să facă inadmisibilă și lipsită de interes o acțiune în constatarea dreptului de proprietate asupra construcției în temeiul accesionii imobiliare artificiale.

Potrivit art. 2 din Legea nr. 50/1991 republicată, autorizația de construire constituie actul de autoritate al administrației publice locale pe baza căruia se asigură aplicarea măsurilor prevăzute de lege, referitoare la amplasarea, proiectarea, executarea și funcționarea construcțiilor și se emite în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii.

Prin urmare, autorizația de construire este un act administrativ care conferă dreptul de a construi, de a consolida sau repara o construcție deja existentă și care asigură respectarea dispozițiilor legale în materia executării lucrărilor de construcție, iar realizarea lucrărilor de construcție cu încălcarea dispozițiilor legale specifice poate avea consecințe pe planul raporturilor de natură administrativă, conform Legii 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, antrenând o răspundere contravențională.

Nu există nici o dispoziție legală care să prevadă că autorizația de construire, prin ea însăși, duce la dobândirea dreptului de proprietate, în consecință proprietarul

terenului care a ridicat o construcție pe teren nu are la îndemână o altă cale pentru realizarea dreptului lui, respectiv obținerea autorizației de construire sau intrarea în legalitate prin realizarea condițiilor cerute de lege pentru obținerea autorizației de construire.

Prin urmare, acțiunea în constatarea dreptului de proprietate asupra construcțiilor prin accesiune imobiliară artificială întemeiată pe dispozițiile art. 35 N.C.pr.civ. și art. 492 C.civ. de la 1864 (sau art. 567 și 579 din Noul Cod Civil) este admisibilă și proprietarul terenului care a ridicat o construcție pe teren are interes în promovarea acestei acțiuni.

În a doua opinie a practicii judiciare s-a apreciat că:

Potrivit dispozițiilor art. 492 C.civ. din 1864 „Orice construcție, plantație sau lucru făcut în pământ sau asupra pământului sunt prezumate a fi făcute de către proprietarul acelui pământ, cu cheltuiala sa și că sunt ale lui, până ce se dovedește din contră.”

Potrivit art. 482 raportat la art. 480 C.civ. din 1848, pământul este considerat lucru principal și proprietatea asupra lui dă dreptul și asupra a tot ce se unește ca accesoriu cu acesta într-un mod natural sau artificial, proprietatea pământului cuprinzând în sine proprietatea suprafeței și a subfeței lui, așa cum dispune art.489 C.civ.

Un astfel de accesoriu îl reprezintă și construcțiile, proprietarul terenului dobândind prin intermediul accesiunii, ca urmare a exercitării atributelor dreptului său absolut, și proprietatea construcțiilor aflate pe acel teren.

Dispozițiile art. 492 C.civ. instituite în favoarea proprietarului imobilului o prezumție relativă de proprietate asupra construcțiilor edificate pe acel teren, până la proba contrară.

Aceleași dispoziții, cu unele nuanțări însă, sunt menținute și de dispozițiile noului Cod Civil.

Art. 567 N.C.civ stabilește că prin accesiune, proprietarul unui bun devine proprietarul a tot ce se alipește cu bunul ori se încorporează în acesta, dacă legea nu prevede altfel, accesiunea fiind artificială atunci când rezultă din fapta proprietarului sau a altei persoane.

Construcțiile și orice alte lucrări efectuate asupra unui imobil revin proprietarului acelui imobil, dacă prin lege sau act juridic nu se prevede altfel, atât în situația în care sunt efectuate cu materialele proprietarului imobilului cât și dacă sunt efectuate cu materialele altuia, dreptul de proprietate născându-se în favoarea proprietarului imobilului din momentul începerii lucrării și pe măsura realizării ei (art. 577 N.C.civ.).

Art. 579 N.C.civ. institue prezumția de proprietate asupra lucrărilor în favoarea proprietarului imobilului și cu cheltuiala acestuia, până la proba contrară.

Din aceste dispoziții legale rezultă că, atâta timp cât nicio persoană nu contestă că proprietatea asupra lucrărilor autonome (definite de art. 578 alin. 2 N.C.civ. ca fiind construcțiile, plantațiile și orice alte lucrări cu caracter de sine stătător realizate asupra

unui imobil), aparține proprietarului terenului, acesta fiind cel mai des întâlnit caz de accesune artificială, proprietarul construcției nu are niciun interes să obțină validarea calității sale de proprietar, prin intermediul justiției.

Acțiunea având ca obiect constatarea dobândirii dreptului de proprietate asupra construcțiilor, promovată de proprietarul terenului care a construit cu materialele sale, în contradictoriu cu unitatea administrativ teritorială în a cărei rază teritorială se află imobilul, apare ca lipsită de interes cât timp acestuia nu îi este contestat dreptul de proprietate dobândit prin accesune în temeiul prezumției legale relative care funcționează în favoarea sa, până la proba contrară.

Interesul reprezintă folosul practic urmărit de cel care a pus în mișcare acțiunea civilă, respectiv oricare dintre fazele procedurale ce intră în conținutul acesteia, iar cerințele ce trebuie îndeplinite cumulativ de interes sunt să fie *legitim, născut și actual, personal și direct*.

Interesul este legitim dacă nu contravine legii sau regulilor de conviețuire.

De asemenea, astfel cum s-a arătat, interesul trebuie să fie născut și actual, deci să existe în momentul în care se exercită acțiunea civilă, în sensul că partea s-ar expune la un prejudiciu numai dacă nu ar recurge în acel moment la acțiune.

Cercetarea existenței interesului trebuie să pornească de la obiectul cererii de chemare în judecată, iar îndeplinirea acestei condiții va trebui să se raporteze la finalitatea ipotezei admiterii acestei cereri.

În cadrul acțiunilor în constatarea dobândirii dreptului de proprietate asupra construcțiilor edificate de proprietarul terenului, scopul urmărit de reclamant îl reprezintă recunoașterea calității sale de proprietar.

Oricând astfel de recunoaștere este deja instituită prin prezumție legală instituită de art. 579 N.C.civ.

Ca atare, proprietarul beneficiar al acestei prezumții nu are un interes actual și născut.

Nici condiția ca interesul să fie legitim nu este îndeplinită întrucât cel care promovează o acțiune în constatarea dreptului său de proprietate dobândit prin accesune imobiliară artificială asupra unei construcții urmărește să își constituie un act de proprietate, cu încălcarea dispozițiilor imperative ale Legii nr. 50/1991 ce impun obținerea autorizației de construire, instaurarea dreptului de proprietate în cartea funciară neputând fi dispusă în lipsa acestora și a procesului verbal de recepție.

Astfel, conform art. 36 din Legea 7/1996 "dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza autorizației de construire și a procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor semnat de reprezentantul autorității locale sau a unui certificat eliberat de autoritatea locală pe raza căreia este edificată construcția, precum și a unei documentații cadastrale.

În toate cazurile în care cel care a edificat construcția asupra căreia solicită să se constate calitatea sa de proprietar, în temeiul art. 35 N.c.p.c, fără autorizația de construire impusă de dispozițiile Legii 50/1991, această acțiune este lipsită de interes și pentru neîndeplinirea condiției ca interesul să fie legitim.

Admiterea unei astfel de acțiuni în constatare are drept efect validarea fraudei la lege săvârșită de către reclamantul proprietar al terenului și construcției, dar care a ales să construiască fără obținerea autorizației prevăzute de Legea nr. 50/1991, ocolind dispozițiile legale prin promovarea unei acțiuni în constatare având ca obiect accesivne.

Ori prin admiterea acțiunii, instanța nu ar face altceva decât să confirme ca legală calea aleasă de reclamant de a eluda cu știință dispozițiile legii speciale nr. 50/1991R și ale Ordinului nr. 893/2009 privind adoptarea normelor metodologice de punere în aplicare.

Nu este posibil ca, prin simpla manifestare unilaterală de voință, proprietarului terenului să-i fie permisă și recunoscută opțiunea între respectarea procedurii autorizării prevăzute de legea nr. 50/1991R sau, în caz contrar, adresarea ulterior a unei cereri în justiție. O astfel de manifestare reprezintă o fraudare a dispozițiilor imperative ale legii, care atrage și caracterul nelegitim al interesului avut de reclamant care, cu bună știință a ales să eludeze aceste dispoziții legale prin promovarea unei acțiuni de accesivne întemeiate pe dispozițiile art. 35 N.C.p.c.

De altfel, art. 586 alin. 2 N.C.civ stabilește că *"nu poate fi de bună credință cel care construiește în lipsa sau cu nerespectarea autorizațiilor cerute de lege"*.

Sub aspectul admisibilității căii juridice pentru care optează reclamantul, se reține că potrivit dispozițiilor art. 35 N.C.p.c., cel care are interes poate să ceară constatarea existenței sau inexistenței unui drept. Cererea nu poate fi primită dacă partea poate cere realizarea dreptului pe orice altă cale prevăzută de lege.

Referitor la posibilitatea instanței de a constata dreptul de proprietate al reclamantului asupra construcției nou edificată, se reține că art. 35 NCPC, permite acest lucru numai în măsura în care partea nu poate cere realizarea dreptului său pe orice altă cale prevăzută de lege.

Acțiunea în constatare este o acțiune civilă prin care se cere ca instanța de judecată să constate, prin hotărârea sa, fie existența unui drept (atunci când nu este posibilă realizarea dreptului pe orice altă cale prevăzută de lege), fie inexistența unui pretins drept al părâtului. Acțiunea în constatare este pozitivă când urmărește constatarea existenței unui drept sau a unui raport juridic, iar hotărârea judecătorească pronunțată în cazul unei astfel de acțiuni nu este susceptibilă de executare silită; de îndată ce a rămas definitivă, ea consfințește cu puterea lucrului judecat existența sau inexistența dreptului ori a raportului juridic.

Pe baza criteriului obiectului lor, acțiunile în constatare se împart în: acțiuni declaratorii, acțiuni interogatorii și acțiuni provocatorii.

Conform art. 35 N.C.p.c., acțiunea în constatare are un caracter subsidiar, iar cât timp reclamantul are la dispoziție un alt mijloc pentru realizarea dreptului, nu poate promova o acțiune în constatare, aceasta urmând a fi respinsă ca inadmisibilă.

Instituind această regulă, legiuitorul a urmărit ca, în măsura în care este posibil, atunci când s-a încălcat un drept, să se restabilească ordinea de drept știrbită prin încălcarea respectivă, finalitate ce poate fi atinsă *fle printr-o acțiune în realizare, fie*

prin orice altă cale prevăzută de lege pentru realizarea dreptului, astfel cum se reglementează în noul Cod de procedură civilă care, spre deosebire de vechea reglementare adaugă și posibilitatea realizării dreptului reclamantului "pe orice cale prevăzută de lege".

În acest sens, deși lucrările edificate au fost realizate fără autorizație de construire și cu neîndeplinirea obligațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991R, reclamantul proprietar solicită instanței să dea eficiență dispozițiilor art. 492 C.civ./art. 577 N.C.civ. și să constate dreptul său de proprietate.

Însă, potrivit art. 59 din Ordinul nr. 839/2009 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a legii nr. 50/1991R, (3) în situația în care construcția realizată fără autorizație de construire întrunește condițiile urbanistice de integrare în cadrul construit preexistent, autoritatea administrației publice locale competente poate proceda la emiterea unei autorizații de construire în vederea intrării în legalitate, în coroborare cu luarea măsurilor legale care se impun, numai în baza concluziilor unui referat de expertiză tehnică pentru cerința esențială de calitate "rezistență mecanică și stabilitate" privind starea structurilor de rezistență în stadiul fizic în care se află construcția, precum și pentru cerința esențială de calitate "securitatea la incendiu", numai după emiterea Acordului de mediu, în condițiile legii.

Prin urmare, reclamantul, care fără a solicita vreun aviz legal, din proprie inițiativă a edificat o construcție, are la îndemână calea realizării dreptului prin intrarea în legalitate potrivit procedurii prevăzute de legea specială, cale pe care însă nu înțelege să urmeze.

De cele mai multe ori proprietarul terenului nu realizează niciun demers pentru reglementarea situației juridice a construcției, cu excepția promovării cererii în justiție având ca obiect constatarea dreptului de proprietate asupra construcției prin efectul accesunii.

Este de notă că, în întreaga legislație națională, începând cu legea fundamentală (Constituția României), Codul Civil și alte legi speciale în materie, acordă o protecție juridică sporită proprietății private, în acord cu jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, însă această protecție privește strict dreptul de proprietate dobândit în condițiile legii, și nu cu eludarea acesteia.

De asemenea, legea specială în materia autorizării executării lucrărilor de construcție, nr. 50/1991R, prevede în cuprinsul art. 1 al (1) *Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare. Autorizația de construire sau de desființare se emite la solicitarea deținătorului titlului de proprietate asupra unui imobil - teren și/sau construcții - ori a altui act care conferă dreptul de construire sau de desființare, în condițiile prezentei legi.* (2) *Construcțiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, emise în condițiile prezentei legi, și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor.*

În cuprinsul art. 2, același act normativ prevede că (1) Autorizația de construire constituie actul de autoritate al administrației publice locale pe baza cărui se asigură aplicarea măsurilor prevăzute de lege, referitoare la amplasarea, protejarea, executarea și funcționarea construcțiilor. (2) Autorizația de construire se emite în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii.

Reclamantul nu se poate prevala de buna-credință pentru a beneficia de recunoașterea dreptului de proprietate în condițiile art. 492 C.civ./art. 577 N.C.civ. câtă vreme nimeni nu se poate prevala de necunoașterea legii, iar reclamantul cunoaște interdicția legală privind construirea fără autorizațiile și avizele legale necesare.

Mai mult chiar, reclamantul are la îndemână și procedura intrării în legalitate anterior menționată, pe care de asemenea, nu o parcurge, ci sesizează direct instanța de judecată.

Potrivit principiului de drept procesual instituit de dispozițiile art. 12 alin. 1 NCPC, *drepturile procesuale trebuie exercitate cu bună-credință, potrivit scopului în vederea cărui au fost recunoscute de lege.*

În acest sens, se remarcă faptul că proprietarul nu are deschisă calea acțiunii în constatarea dreptului de proprietate reglementată de art. 35 NCPC, câtă vreme a eludat cu știință dispozițiile legii speciale nr. 50/1991R și ale Ordinului nr. 893/2009 privind adoptarea normelor metodologice de punere în aplicare.

Tot în acest context, trebuie subliniat că nu se face nici dovada că solicitantul ar fi adresat în cursul edificării construcției sau după terminarea acesteia vreoa cerere pentru obținerea autorizației sau a avizelor necesare iar autoritățile administrației publice locale i-ar fi refuzat eliberarea documentelor în mod nejustificat.

Dimpotrivă, proprietarul care formulează o astfel de cerere de chemare în judecată a ignorat în mod conștient dispozițiile legii nr. 50/1991R, optând pentru învestirea instanței de judecată cu soluționarea unei astfel de cereri.

Un astfel de demers în justiție nu poate fi primit deoarece s-ar nesocoti condițiile impuse de lege și care imprimă un caracter subsidiar acțiunii în constatarea dobândirii proprietății, condiționat de lipsa oricărei alte căi legale pentru realizarea dreptului.

O interpretare contrară ar lipsi de conținut și de finalitate dispozițiile legii nr. 50/1991R, în situația în care, fără nicio justificare obiectivă, ci doar prin simpla manifestare unilaterală de voință, părți i-ar fi permise și recunoscute opțiunea între respectarea procedurii autorizării prevăzute de legea nr. 50/1991R sau, în caz contrar, adresarea ulterior a unei cereri în justiție. Nu în ultimul rând, o astfel de interpretare permisivă a legislației în materie ar duce la încălcarea abuzivă a procedurii speciale prevăzute de legiuitorul național, în condițiile în care părți i s-ar recunoaște de plano o alternativă apreciată ca fiind mai puțin împovărătoare și mult mai avantajoasă ca și costuri financiare și ar nedreptăți persoanele care, cu bună-credință, se supun dispozițiilor acesteia.

În concluzie, se apreciază că nu sunt aplicabile dispozițiile art. 35 NCPC ce instituie un caracter subsidiar acțiunii în constatarea existenței unui drept în patrimoniul reclamantului, cât timp acesta are deschisă o altă cale prevăzută de lege, respectiv cea a obținerii autorizației de construire anterior începerii lucrării, iar ulterior cea a intrării în legalitate, astfel cum a fost detaliată anterior.

Din aceste motive, este inadmisibilă calea aleasă de reclamant, impunându-se respingerea acțiunii ca inadmisibilă.

Opinia Institutului Național al Magistraturii:

Potrivit art. 35 C. pr. civ.: „Cel care are interes poate să ceară constatarea existenței sau inexistenței unui drept. Cererea nu poate fi primită dacă partea poate cere realizarea dreptului pe orice altă cale prevăzută de lege”.

În cazul accesunii imobiliare artificiale, dacă proprietarul a edificat cu materialele lui, pe propriul teren, o construcție, Legea nr. 50/1991 și legislația secundară (Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, aprobate prin Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței) prevăd o procedură administrativă pentru recunoașterea și înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate. În principal, această procedură este centrată pe obținerea autorizației de construire. În temeiul ei, dar și al procesului-verbal de recepție la finalizarea lucrării, se realizează înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară. Refuzul emiterii autorizației de construire sau, dacă este cazul, așa cum prevede art. 37 alin. (5) din Legea nr. 50/1991, a certificatului de atestare fiscală pentru construcțiile realizate înainte de 1 august 2000 deschide părții călea sesizării instanței de contencios administrativ.

În măsura în care, așa cum rezultă din cele deja expuse, există o cale specială instituită de lege pentru recunoașterea și intabularea în cartea funciară a dreptului de proprietate, acțiunea în constatarea dobândirii acestui drept trebuie considerată ca fiind inadmisibilă din perspectiva art. 35 C. pr. civ.

Dacă demersul administrativ eșuează, așa cum se întâmplă în cazul celui care, cu încălcarea flagrantă a normelor de drept public, ridică o construcție fără autorizație de construire, dreptul constructorului de a solicita instanței constatarea dreptului său de proprietate nu se reactivează. Se impune ca, și în acest caz, cererea să fie respinsă ca inadmisibilă, nimeni nefiindu-i îngăduit să invoce propria culpă (în cazul nostru, putem vorbi chiar de intenție în a frauda cadrul normativ ce reglementează regimul edificării construcțiilor) pentru a obține protecția legii.

De altfel, chiar dacă s-ar depăși momentul aprecierii cererii ca inadmisibilă, prin voința legiuitorului construcțiile realizate fără autorizație de construire nu pot fi considerate ca fiind terminate astfel, art. 37 alin. (3) din Legea nr. 50/1991 prevede că: „Construcțiile executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, precum și cele care nu au efectuată recepția la terminarea lucrărilor, potrivit legii, nu se consideră finalizate și nu pot fi intabulate în cartea funciară. În această situație se aplică în continuare sancțiunile prevăzute de lege”. În același sens se pronunță și art. 37 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, situație în care nu

poate fi concepută nici constatarea judiciară a dobândirii dreptului de proprietate asupra unui edificiu nefinalizat.

Opinia majoritară a participanților a fost în sensul celei de a doua opinii și a opiniei INM cu precizarea că trebuie analizat în raport de fiecare speta în parte dacă sunt îndeplinite condițiile de exercitare a acțiunii civile.

Dat fiind specificul acestor cauze, și anume faptul că, de regulă, aceste acțiuni sunt promovate de către reclamantii proprietari de teren care au construit cu materiale proprii o construcție fără a respecta condițiile impuse de lege privind obținerea autorizațiilor administrative s-a apreciat faptul că trebuie analizate, prin prisma acestei situații de fapt, condițiile de exercitare a acțiunii civile, în special cele privitoare la calitatea procesuală pasivă și existența interesului, sub aspectul legitimității lui.

Problema 3

1.TITLU: Regularizarea contestațiilor la executare introduse după modificarea dispozițiilor art. 716 din noul Cod de procedură civilă, prin Legea nr. 138/2014, în raport de data sesizării executorului judecătoresc cu cererea de executare silită, dar și de data sesizării instanței .

- materia: drept procesual civil;
- subcategorie: executare silită;
- obiectul din ECRIS: contestație la executare;
- actul normativ incident: art. 25 alin. (1) C. pr. civ., art. 717 C. pr. civ. (art. 716 alin. 1 C. pr. civ., în forma anterioară modificării prin Legea nr. 138/2014);

2.ABSTRACT: se regularizează contestațiile la executare introduse după modificarea art. 716 din noul Cod de procedură civilă, prin Legea nr. 138/2014, dacă cererea de executare silită a fost înregistrată la executorul judecătoresc anterior acestei date.

3. ARGUMENTELE:

Pe rolul instanței au apărut situații în care s-au regularizat contestațiile la executare introduse chiar și după modificarea art. 716 din Noul Cod de procedură civilă, prin Legea nr. 138/2014, dacă cererea de executare silită a fost înregistrată la executorul judecătoresc anterior acestei date, precum și situații în care nu au fost supuse regularizării contestațiile la executare formulate după modificarea Noului Cod de procedură civilă, prin Legea nr. 138/2014, indiferent de data sesizării executorul judecătoresc.

În practica judiciară, într-o opinie, s-a susținut că se regularizează contestațiile la executare introduse după modificarea art. 716 Noul Cod de procedură civilă, prin Legea nr. 138/2014, dacă cererea de executare silită a fost înregistrată la executorul judecătoresc anterior acestei date.

