

**R O M Â N I A**

**CURTEA DE APEL CLUJ**

**SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL**

**Dosar nr.**

**ÎNCHEIERE**

Sedința 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 pârâtul 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.

**Pârâtul 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 cererii 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 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.**

**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. Mehedintii, 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 funciară 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 funciară 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 funciară 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 funciară se realizează, printre altele, în baza autorizației de construire, se aplică și în situația în care se dorește înscrierea în cartea funciară 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 funciară. 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 judecării, 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 judecării 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 pârâtului 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 autorizația 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 părâtului PMCN cu privire la chestiunea de drept arătată.

În opinia părâtului 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 reclamanților cu privire la chestiunea de drept arătată.

1. În opinia lor, 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 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) 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”.

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 acelui 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 cunoscut 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 întregește, 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 neunitară, 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 fotografii. 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 URGENȚĂ 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) 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.,,

**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-reclamanți 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.*