

ROMÂNIA

TRIBUNALUL DOLJ
SECȚIA I CIVILĂ

Dosar nr. X

ÎNCHEIERE

Ședința publică din data de 11 Noiembrie 2016

Completul compus din:

PREȘEDINTE: X

Judecător: X

Grefier: X

Pe rol se află judecarea apelului declarat de reclamanții 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 accesiune imobiliară artificială*.

La apelul nominal, făcut în ședința publică, a răspuns av. X, pentru apelanții reclamanți, conform împuternicirii avocațiale depuse la dosar, lipsind intimatul pârât.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefier care învederează că apelul este declarat în termen, motivat, timbrat, după care, av. X, pentru apelanții reclamanți, față de faptul că practica judiciară s-a schimbat, depune, la dosar, o cerere de sesizare a Î.C.C.J., fiind necesar a se pronunța o hotărâre preliminară cu privire la interpretarea și aplicabilitatea dispozițiilor art. 489 și art. 492 în lumina vechiul cod Civil prin raportare la dispozițiile Legii nr. 50/1991.

Instanța, 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., invocă și pune în discuție excepția inadmisibilității acțiunii, în raport de disp. art. 35 N.c.p.c. și ale legii nr. 50/1991.

Av. X, pentru apelanții reclamanți, lasă la aprecierea instanței excepția invocată.

TRIBUNALUL,

Având nevoie de timp pentru a delibera, instanța va amâna pronunțarea asupra cererii de sesizare a Î.C.C.J., în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII,
DISPUNE:

Amână pronunțarea, în cauză, la data de 18 noiembrie 2016.
Definitivă.

Pronunțată în ședința, astăzi, 11 Noiembrie 2016.

Președinte,
X

Judecător,
X

Grefier,
X

ROMANIA
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 accesiune 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 accesiiunii 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 judecării.

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 bucătărie, 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 împrejmuitoar, 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 bucătărie, 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 împrejmuitoare, 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 autentificat 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 autentificat 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, achiziționărilor 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, pârâul a depus, la dosar, întâmpinare prin care a solicitat respingerea cererii, ca neîntemeiată.

În motivarea întâmpinării, pârâul 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 deschisa 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 pârâul 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 pârâul X.

Pentru a se pronunța astfel, instanța a reținut următoarele:

În fapt, prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat 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 autentificat 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 soriginea 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 reclamantii 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 judecății.

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 judecății 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 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.

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 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 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 pârâul 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 bucătărie, un dressing, o spălătorie, 3 cămări, 4 holuri și beci, asupra unui garaj, unui foisor, 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 cauză, 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 împrejmuitoare, 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 îngreunează 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 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 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 reclamanții, în aceasta cauză, este să se analizeze îndeplinirea de către aceștia a condițiilor privind accesiuinea imobiliară și pronunțarea unei sentinței 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 amenzile 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 calea accesiuinei 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 reclamanților de a se adresa instanței pentru constatarea dreptului de proprietate dobândit prin accesiuine 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 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 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 reclamanților 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. Reclamanții aveau la îndemână, așadar, procedura intrării în legalitate, pe care chiar ei susțin ca 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 reclamanții 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. 50/1991R 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 acelui 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 acelui 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 astfel."

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 poată 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 cheltuiala 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, cel 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 deține 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 accesiunii 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 accesiunii, 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 accesiune 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 accesiune 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 acelorași 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 judecății, 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 accesiune 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 autoritate 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 accesiunii 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 accesiunii 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 obstrucționa 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 (exempli gratia, 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 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 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 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-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 accesiei 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 accesiei 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 exista art. 37 alin. 5 din Legea nr. 50/1991 (republicata), potrivit căruia construcțiile executate fără autorizație de construire nu pot fi intabulate 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 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 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 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 (exempli 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 reclamanti 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