

DOSAR NR. (...)

ROMÂNIA

**CURTEA DE APEL BUCUREȘTI
SECȚIA A IV-A CIVILĂ**

ÎNCHEIERE

Ședința publică din data de 28.02.2018

Curtea constituită din:

Președinte: (...)

Judecător: (...)

Grefier: (...)

Pe rol se află soluționarea cererii de apel formulată de apelanții-reclamanți (...) și (...), împotriva sentinței civile nr. (...) pronunțată de (...) în dosarul nr. (...), în contradictoriu cu intimatul-pârât (...), în cauza având ca obiect „accesiune”.

La apelul nominal făcut în ședință publică, au lipsit părțile.

Procedura de citare a părților este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, care a învederat instanței că s-a solicitat judecarea cauzei în lipsă, precum și faptul că la data de 14.02.2018, prin Serviciul Registratură, apelanții-reclamanți au depus la dosar concluzii scrise cu privire la posibila sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție cu pronunțarea unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea chestiunii de drept privind incidența dispozițiilor art. 37 din legea nr. 50/1991 asupra dobândirii dreptului de proprietate asupra unei construcții prin accesiune imobiliară.

Curtea, având în vedere că s-a solicitat judecarea cauzei în lipsă, reține cauza în pronunțare cu privire la sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție cu pronunțarea unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea chestiunii de drept privind incidența dispozițiilor art. 37 din legea nr. 50/1991 asupra dobândirii dreptului de proprietate asupra unei construcții prin accesiune imobiliară.

CURTEA

Având nevoie de timp pentru a delibera, dar și pentru a da posibilitate părților să depună la dosar concluzii scrise, în temeiul art. 396 C.pr.civ. va amâna pronunțarea cu privire la sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție cu pronunțarea unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea chestiunii de drept privind incidența dispozițiilor art. 37 din legea nr. 50/1991 asupra dobândirii dreptului de proprietate asupra unei construcții prin accesiune imobiliară, motiv pentru care,

DISPUNE

Amână pronunțarea la data de 07.03.2018 cu privire la sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție cu pronunțarea unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea chestiunii de drept privind incidența dispozițiilor art. 37 din legea nr. 50/1991 asupra dobândirii dreptului de proprietate asupra unei construcții prin accesiune imobiliară.

Pronunțată în ședință publică azi, 28.02.2018.

PREȘEDINTE
(...)

JUDECĂTOR
(...)

GREFIER
(...)

R O M Â N I A

CURTEA DE APEL BUCUREȘTI
SECȚIA A IV-A CIVILĂ

Dosar nr. (...)

ÎNCHEIERE

Ședința publică de la 07 Martie 2018

Completul compus din:

PREȘEDINTE (...)

Judecător (...)

Grefier (...)

Pe rol se află soluționarea cererii de apel formulată de apelanții-reclamânți (...) și (...), împotriva sentinței civile nr. (...) pronunțată de (...) în dosarul nr. (...), în contradictoriu cu intimatul-pârât (...), în cauza având ca obiect „accesiune”.

Dosarul a avut termen de judecată la data de 28.02.2018, când au lipsit părțile, încheierea de ședință de la acea dată făcând parte integrantă din prezenta încheiere, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, dar și pentru a da posibilitate părților să depună la dosar concluzii scrise, a amânat pronunțarea cu privire la sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție cu pronunțarea unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea chestiunii de drept privind incidența dispozițiilor art. 37 din legea nr. 50/1991 asupra dobândirii dreptului de proprietate asupra unei construcții prin accesiune imobiliară, pentru data de 07.03.2018, când a decis următoarele:

CURTEA

Deliberând asupra cererii de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile, constată următoarele:

I. Constată admisibilă sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile, pentru următoarele considerente:

Condițiile de admisibilitate prevăzute de art. 519 alin.1 Cod proc.civ. sunt îndeplinite în cauză:

1. *existența unei cauze aflate în curs de judecată*

Această condiție este îndeplinită deoarece litigiul în legătură cu care s-a formulat sesizarea se află în curs de judecată, pe rolul Curții de apel București – Secția a IV-a civilă.

2. *cauza să fie soluționată în ultimă instanță*

Această condiție este îndeplinită, deoarece Curtea de Apel București urmează să soluționeze cauza în ultimă instanță prin pronunțarea unei hotărâri judecătorești care este definitivă, potrivit art. 634 alin.1 pct.4 C.pr.civ. coroborat cu art. XVIII alin.2 din Legea nr.2/2013 privind unele măsuri pentru degrevarea instanțelor judecătorești, precum și pentru pregătirea punerii în aplicare a Legii nr.134/2010 privind Codul de procedură civilă, având în vedere faptul că tribunalul a fost sesizat cu o acțiune evaluabilă în bani în valoare mai mică de 1.000.000 lei.

La acest punct, Curtea face precizarea că în cauza de față sunt aplicabile dispozițiile art. XVIII alin.2 din Legea nr.2/2013, în forma anterioară publicării Deciziei Curții Constituționale nr. 369/2017, publicată în M. Of. nr. 582 din 20 iulie 2017, hotărârea ce face obiectul apelului fiind pronunțată de tribunal la data de 24.10.2016, anterior publicării în M. Of. a Deciziei nr. 369/2017.

În plus, litigiul ce face obiectul dosarului de față a fost inițiat pe rolul instanței la data de 10.10.2014, astfel că decizia ce va fi pronunțată de Curtea de apel în calea de atac a apelului nu este supusă recursului, nefiind incidente efectele deciziei nr. 369/2017, efecte ce privesc hotărârile pronunțate în apel după publicarea în M. Of. a acestei decizii, însă în litigiile pornite după data de 20 iulie 2017, în aplicarea dispozițiilor art. 27 C.pr.civ. (în acest sens, Curtea a avut în vedere considerentele 41-44 din decizia nr. 3/2018 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție, Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, publicată în M. Of. nr. 195 din 2 martie 2018).

3. *de lămurirea modului de interpretare și aplicare a dispozițiilor art. 37 alin. 5 din Legea nr. 50/1991, în contextul unei acțiuni privind dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției prin efectul accesunii imobiliare, depinde soluționarea litigiului dedus judecății*

Condiția este îndeplinită, deoarece tribunalul a respins acțiunea în constatarea dobândirii dreptului de proprietate asupra construcției prin efectul accesunii imobiliare artificiale constatând că se opun dispozițiile art. 37 alin. 5 din Legea nr. 50/1991, din interpretarea cărora a reținut că nu pot fi intabulate în cartea funciară acele construcții edificate fără autorizație de construire, cadrul legislativ astfel interpretat conducând la concluzia conform căreia lipsa autorizației constituie un impediment la recunoașterea dreptului de proprietate al reclamantilor asupra construcției.

De asemenea, modalitatea de interpretare a acestor dispoziții legale constituie motiv de apel, astfel încât dezlegarea fondului apelului depinde de lămurirea acestei chestiuni de drept.

4. *chestiunea de drept enunțată este nouă*

În jurisprudența sa, Înalta Curte de Casație și Justiție, Completul pentru dezlegarea unei chestiuni de drept, a statuat în sensul că „cerința noutății este îndeplinită atunci când chestiunea de drept își are izvorul în reglementările recent intrate în vigoare, instanțele nu i-au dat, încă, o anumită interpretare și aplicare la nivel jurisprudențial ori dacă se impun anumite clarificări, într-un context legislativ nou sau modificat față de cel anterior, de natură să impună reevaluarea sau reinterpretarea normei de drept analizate” (decizia nr. 1/2014 publicată în M. Of. nr. 260 din 9 aprilie 2014, decizia nr. 14/2015 publicată în M. Of. nr. 736 din 1 octombrie 2015, decizia nr. 59/2017 publicată în M. Of. nr. 871 din 6 noiembrie 2017).

S-a mai statuat că, „chestiunea de drept supusă dezbaterii trebuie să fie una veritabilă, legată de posibilitatea de a interpreta diferit un text, fie din cauză că acest text este incomplet, fie pentru că nu este corelat cu alte dispoziții legale, fie pentru că se pune problema că nu ar mai fi în vigoare” (decizia nr. 51/2017, publicată în M. Of. nr. 751 din 20 septembrie 2017, a Înaltei Curți de Casație și Justiție, Completul pentru dezlegarea unei chestiuni de drept, referitoare la modalitatea de interpretare a dispozițiilor art. III alin. 1 din Legea nr. 169/1997 pentru modificarea Legii fondului funciar nr. 18/1991)

Curtea constată că este îndeplinită condiția noutății, deoarece modificarea operată asupra Legii nr. 50/1991 prin Legea nr. 453/2001 (care a introdus prevederea conform căreia construcțiile edificate fără autorizație de construire sau fără respectarea acesteia nu se consideră finalizate și nu pot fi intabulate în cartea funciară) a început să facă obiectul unor interpretări diferite sub aspectul efectelor acestei norme juridice asupra acțiunilor în constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin efectul accesunii imobiliare artificiale.

Astfel, în situația construcțiilor edificate anterior datei de 1 august 2001 (data intrării în vigoare a Legii nr. 453/2001), fără autorizație de construire, dispozițiile art. 36 din Legea nr. 7/1996 permiteau înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcției în baza certificatului de atestare fiscală și a documentației cadastrale.

În schimb, în situația construcțiile edificate ulterior acestei date, fără autorizație de construire, dispozițiile nou introduse (art. 37 alin. 5 din Legea nr. 50/1991, supus interpretării Înaltei Curți) au dat naștere unor interpretări divergente din partea autorităților (autoritatea

administrației publice locale susținând că pronunțarea hotărârii judecătorești de constatare a dreptului de proprietate prin accesiuune, în contradictoriu cu autoritatea locală care a constatat săvârșirea de către reclamant a unei contravenții prevăzute de Legea nr. 50/1991, constituie o eludare a legii în materia disciplinei în construcții; Birourile de Carte Funciară respingând cererile de intabulare ale construcțiilor pe motiv că nu există autorizație de construire și îndrumând părțile să obțină o hotărâre judecătorească în constatarea dreptului de proprietate asupra construcției) cât și din partea instanțelor judecătorești.

În acest moment, există riscul unei practici viitoare neunitare în privința efectelor pe care dispozițiile nou introduse în Legea nr. 50/1991 (respectiv art. 37 alin. 5, potrivit cărora construcțiile edificate fără autorizație de construire sau fără respectarea acesteia nu se consideră finalizate și nu pot fi intabulate în cartea funciară) le vor produce în contextul în care reclamanții urmăresc obținerea unei hotărâri judecătorești în constatarea dobândirii dreptului de proprietate asupra construcției prin efectul accesiuunii imobiliare, hotărâre necesară pentru înscrierea construcției în cartea funciară, conform art. 24 alin. 3 din Legea nr. 7/1996.

Intervenția instanței supreme pentru clarificarea modului de interpretare a acestor dispoziții legale este una utilă, atât pentru autorități cât și pentru justițiabil – care își vor regla conduita procesuală în raport de dezlegarea chestiunii de drept ce va deveni obligatorie în condițiile art. 521 alin. 3 C.pr.civ.

În considerarea opiniilor diferite exprimate asupra chestiunii de drept și a argumentelor susținute în sprijinul interpretărilor divergente, considerăm că mecanismul pronunțării unei hotărâri prealabile este util și necesar, problema de drept fiind una concretă, serioasă și suficient de dificilă, în privința căreia nu s-a cristalizat o dezlegare evidentă, univocă, care să respecte cerința aplicării unitare și predictibile a legii.

5. Problema de drept nu face obiectul unui recurs în interesul legii în curs de soluționare sau a unei alte sesizări pentru pronunțarea unei hotărâri prealabile.

Curtea apreciază că este îndeplinită și această condiție, întrucât prin decizia nr. 31/2017 publicată în M. Of. nr. 471 din 22 iunie 2017 Completul pentru dezlegarea unei chestiuni de drept a fost sesizat cu dezlegarea unei chestiuni de drept diferite de cea din dosarul de față, respectiv cu privire la întrunirea condițiilor de admisibilitate și de interes procesual în sensul art. 35 C.pr.civ. ale acțiunii întemeiate pe dispozițiile art. 492 Cod civil. În schimb, în dosarul de față, premisa acțiunii declanșate de reclamanti este aceea a imposibilității de înscriere în cartea funciară a construcției edificate după momentul intrării în vigoare a Legii nr. 453/2001 care a modificat Legea nr. 50/1991, imposibilitate datorată lipsei autorizației de construire - act menționat de art. 24 alin. 3 și de art. 36 alin. 1 din Legea nr. 7/1996; astfel încât se solicită pronunțarea unei hotărâri judecătorești în constatarea dobândirii dreptului de proprietate asupra construcției ca efect al accesiuunii imobiliare artificiale, hotărâre judecătorească necesară pentru înscrierea construcției în cartea funciară, acțiune în care se ridică problema efectului pe care îl au dispozițiile art. 37 alin. 5 din Legea nr. 50/1991 asupra recunoașterii dreptului de proprietate.

II. Expunerea succintă a procesului:

Prin **cererea** înregistrată la data de 10.10.2014 pe rolul (...) sub nr. (...), reclamantii (...) și (...) au chemat în judecată pe pârâții (...), (...) și (...) solicitând ca prin hotărârea ce urmează a se pronunța să se constate că au dobândit în baza accesiuunii imobiliare artificiale dreptul de proprietate asupra construcției S+P+1E+POD, situată în (...), (...) nr. (...), sector (...).

În motivarea cererii, reclamantii au arătat că au dobândit de la vânzătorii (...) și (...) dreptul de proprietate asupra terenului intravilan în suprafața de 465 mp, situat în (...), str. (...) nr. (...), sector (...), înscris în CF nr. (...) a localității (...), cu număr cadastral (...), astfel cum rezultă din contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. (...) la Biroul Notarului Public (...).

Prin încheierea nr. (...) dată în dosarul nr. (...) al Judecătoriei Sector (...) - Biroul de carte funciara dreptul de proprietate al reclamantilor asupra terenului în suprafața de 465 mp, situat în (...), str. (...) nr. (...), sector (...) a fost intabulat, reclamantii fiind și în prezent proprietarii tabulari ai imobilului teren în discuție.

Reclamantii au demarat edificarea unei construcții S+P+1E+POD pe acesta, fără a deține autorizație de construire, deși la 04.03.2003 fusese emis de către Primăria (...) certificatul de urbanism nr. (...).

În aceste condiții, la 18.07.2003 au fost sancționați contravențional de Inspectoratul de Stat în Construcții, prin procesul-verbal seria (...) nr. (...) fiind dispusă oprirea lucrărilor de construcții și intrarea în legalitate prin emiterea tuturor autorizațiilor/avizelor de către Primăria (...).

Se arată că reclamantul (...), căsătorit cu reclamanta (...), a continuat, pe cheltuiala proprie, executarea lucrărilor de construire a imobilului, la data de 22.07.2004 fiind emis de Primăria (...) un alt certificat de urbanism (...), acesta fiind chiar cercetat penal sub aspectul săvârșirii infracțiunii prevăzute de art. 21 lit. b din Legea nr. 50/1991.

Prin ordonanța din 15.10.2004 data de Parchetul de pe lângă Judecătoria (...) în dosarul nr. (...) s-a dispus scoaterea de sub urmărire penală a învinutului (...) în temeiul art. 11 lit. b și art. 10 lit. b ind. I Cod proc. pen., reclamantului fiindu-i aplicată o amendă administrativă în cuantum de 1.000 lei.

Construcția edificată de cei doi reclamantii, pe cheltuiala proprie, pe terenul de 465 mp din (...), str (...) nr. (...), sector (...) este în prezent finalizată, lucrările de construire fiind derulate în baza memoriului tehnic de rezistență întocmit de inginerul (...), dispozițiilor de șantier și schițelor întocmite pentru ridicarea locuinței.

Se solicită a se constata că în cauză sunt aplicabile dispozițiile art. 577 Cod civil care prevăd "Construcțiile, plantațiile și orice lucrări efectuate asupra unui imobil, denumite în continuare lucrări, revin proprietarului acelu imobil...".

Potrivit art. 24 alin. 3 din Legea nr. 7/1996, în cartea funciara se înscrie dreptul de proprietate atestat de actele notarilor publici, de hotărârile judecătorești definitive și irevocabile ori de actele emise de autoritățile administrative.

Așa fiind, deși faptul construirii și al exercitării unei stări de fapt îndelungate este, în mod indubitabil, generator de efecte juridice, acesta nu poate să sta exclusiv la baza unei înscrieri în cartea funciara.

Valorificarea acestui fapt generator de efecte juridice nu se poate realiza pe calea recunoașterii necontencioase stabilite de art. 24 alin. 3 întrucât exista un impediment legal și anume acela potrivit căruia construcțiile executate fără autorizație de construire nu pot fi intabulate în cartea funciara (art. 37 alin. 5 din Legea nr. 50/1991, republicată - "construcțiile executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, precum și cele care nu au efectuată recepția la terminarea lucrărilor, potrivit legii, nu se consideră finalizate și nu pot fi intabulate în cartea funciara").

În cazul de față, neavând deschisă procedura grațioasă, reclamantilor este necesar a li se asigura posibilitatea recunoașterii dreptului lor de proprietate.

Lipsa autorizației de construire nu poate reprezenta un criteriu pentru respingerea prezentei acțiuni atâta vreme cât dreptul de proprietate poate fi constituit/transmis inclusiv asupra unor bunuri care nu îndeplinesc cerințele legale subsumate regimului lor juridic (exemplu grația, construcții neautorizate), nerespectarea legislației în domeniul construcțiilor putând atrage, eventual, exclusiv răspunderea contravențională ori penală (cum, de altfel, s-a și întâmplat în cazul de față).

Cu alte cuvinte, aspectele de ordin formal legate de inexistența autorizației de construire nu pot obstrucționa ori limita dreptul de proprietate al reclamantilor, după cum constatarea dreptului lor de proprietate nu poate avea consecințe pe planul raporturilor de natura administrativă legate de inexistența autorizației.

O altă soluție ar echivala, practic, cu nesocotirea dreptului fundamental de proprietate, ocrotit și garantat de lege.

În drept, cererea a fost întemeiată pe dispozițiile art. 577 C.civ. și art. 24 din Legea 7/1996.

Pârâta Primăria (...), reprezentată prin Primar, a formulat **întâmpinare**, prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată, ca neîntemeiată, arătându-se că reclamantii încearcă să inducă în eroare instanța, formulând prezenta acțiune pentru a complini lipsa autorizației de construire pe care ar fi trebuit să o aibă la data edificării construcției pentru care se solicită constatarea dreptului de proprietate.

Referitor la acest act, s-a arătat că autorizația de construire este un act administrativ iar instanțele de judecată nu se pot substitui autorităților administrative emițând o hotărâre care să țină loc de act administrativ, admiterea unei astfel de acțiuni reprezentând un precedent periculos, de natură a încuraja construirea fără autorizație de construire.

S-a arătat că edificarea unor construcții, fără respectarea condițiilor minime de securitate și a parametrilor urbanistici - în lipsa unei autorizații de construire - poate pune în pericol atât siguranța celor care au construit cât și a altor persoane, motiv pentru care solicită respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 205-208 C.proc.civ., Legea nr. 215/2001, Legea nr. 50/1991.

Pârâtul (...), a formulat **întâmpinare** prin care a invocat lipsa calității procesuale pasive, motivat de faptul că nu este proprietarul terenului și nici al materialelor de construcție folosite pentru edificarea acesteia.

Pe fondul cauzei, a arătat că neîndeplinirea de către reclamantii a cerințelor legale de autorizare a construcției, care paralizează calea necontencioasă a dobândirii dreptului de proprietate prin valorificarea faptului construirii, indiferent de motivele care au condus la aceasta situație, nu poate constitui temeiul procedural ori de drept material al realizării unor interese pe cale contencioasă, sancțiunea nerespectării unor prevederi legale, în speța cele ale Legii nr. 50/1991, nefiind de natură a institui posibilitatea alegerii căii contencioase, ca soluție alternativă.

A recunoaște o atare posibilitate ar însemna a se permite eludarea dispozițiilor legale încălcate, prin chemarea în judecată a unor autorități administrative a căror calitate procesuala nu poate fi justificată, astfel cum este cazul în speța.

Se solicită respingerea acțiunii ca neîntemeiată, arătându-se că prin promovarea acesteia reclamantii încearcă o „intrare în legalitate” prin fraudarea legii, aceștia construind fără a deține o autorizație de construire.

Față de acest aspect, se arată că în mod succesiv, Legea nr. 267/1946, Decretul nr. 221/1950, Decretul nr. 144/1958, respectiv Legea nr. 50/1991 au interzis edificarea de construcții fără obținerea prealabilă a unei autorizații, actele normative amintite inserând principiul potrivit căruia executarea lucrărilor de construcție este permisă numai pe baza de autorizație, act al autorității publice locale pe baza căruia se asigură respectarea normelor privitoare la amplasarea, proiectarea, executarea și funcționarea construcțiilor.

Se susține că s-ar ajunge la soluții inechitabile, creându-se riscul introducerii în circuitul civil a unor construcții realizate în mod deficitar din punct de vedere al amplasamentului, proiectării sau executării.

Mai mult, s-ar ajunge și la o eludare a prevederilor fiscale întrucât pentru obținerea autorizației de construire solicitantul trebuie să achite o sumă în cuantum de 1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcție. La data expirării autorizației sau la data finalizării construcției, dacă aceasta este înainte de expirarea autorizației, solicitantul are obligația de a declara în termen de 15 zile situația finală a construcției, pe baza căreia se regularizează taxa de autorizare, în acest sens fiind prevederile art. 267 alin. 8 din Codul Fiscal.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 205 și următoarele Cod de procedura Civila.

Prin **sentința civilă nr. (...)** Tribunalul (...) a respins ca neîntemeiate excepția necompetenței materiale și excepția necompetenței teritoriale a Tribunalului (...); a admis excepția lipsei capacității procesuale de folosință a pârâților (...) și (...); a respins, ca fiind formulată

împotriva unei persoane fără calitate procesuală de folosință, acțiunea formulată de reclamantii (...) și (...), în contradictoriu cu acești pârâți; a admis excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului (...) și a respins, ca fiind formulată împotriva unei persoane fără calitate procesuală pasivă, acțiunea formulată în contradictoriu cu acesta.

Prin **decizia civilă nr. (...)** Curtea de Apel (...) a admis apelul declarat de apelanții reclamantii (...) și (...), a anulat sentința civilă nr. (...), pronunțată de Tribunalul (...) și a trimis cauza spre rejudecare la aceeași instanță.

Cauza a fost reînregistrată pe rolul Tribunalului (...) la data de 15.03.2016 sub nr. (...).

Prin **sentința civilă nr. (...)** Tribunalul (...) a respins, ca neîntemeiată, acțiunea formulată de reclamantii (...) și (...), în contradictoriu cu pârâtul (...).

Pentru a hotărî astfel tribunalul a reținut că reclamantii (...) și (...) urmăresc dobândirea unui titlu de proprietate asupra construcției edificate pe terenul proprietatea lor situat în (...), str. (...), nr. (...), sector (...), fără însă a deține autorizație de construire.

Tribunalul a mai reținut că reclamantii au arătat că au devenit proprietari asupra imobilului teren în suprafață de 465 mp, situat în (...), str. (...), nr. (...), sector (...), în baza contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. (...), contract încheiat cu (...) și (...), în calitate de vânzători.

Potrivit art. 577 alin. 1 și 2 NCC: „Construcțiile, plantațiile și orice alte lucrări efectuate asupra unui imobil, denumite în continuare lucrări, revin proprietarului aceluși imobil dacă prin lege sau act juridic nu se prevede altfel. Când lucrarea este realizată de proprietarul imobilului cu materialele sale sau cu materialele altuia, dreptul de proprietate asupra lucrării se naște în favoarea proprietarului imobilului din momentul începerii lucrării, pe măsura realizării ei, dacă prin lege sau act juridic nu se prevede altfel.”

Potrivit art. 579 NCC: „(1) Orice lucrare este prezumată a fi făcută de proprietarul imobilului, cu cheltuielile sale și că este a lui, până la proba contrară.

(2) Proba contrară se poate face când s-a constituit un drept de suprafață, când proprietarul imobilului nu și-a intabulat dreptul de proprietate asupra lucrării noi sau în alte cazuri prevăzute de lege.”

Totodată, conform art. 557 alin. 4 NCC „Cu excepția cazurilor anume prevăzute de lege, în cazul bunurilor imobile dreptul de proprietate se dobândește prin înscriere în cartea funciară, cu respectarea dispozițiilor prev. la art. 888” iar potrivit art. 888 NCC „Înscrierea în cartea funciară se efectuează în baza înscrisului autentic notarial, a hotărârii judecătorești rămase definitivă, a certificatului de moștenitor sau în baza unui alt act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta.” Conform art. 589 NCC „Ori de câte ori dobândirea dreptului de proprietate, exclusivă sau pe cote-părți, este condiționată, potrivit reglementărilor din prezenta secțiune, de înscrierea în cartea funciară, înscrierea se face în temeiul convenției părților, încheiată în formă autentică, sau, după caz, al hotărârii judecătorești.”

Potrivit art. 1 alin. 1) din 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”, iar potrivit art. 2 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 „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 post-utilizarea construcțiilor.”

Mai mult, potrivit art. 37 alin. 5 din același act normativ (forma în vigoare la data edificării construcției): „Construcțiile executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, precum și cele care nu au efectuată recepția la terminarea lucrărilor, potrivit legii, nu se consideră finalizate și nu pot fi intabulate în cartea funciară. În această situație se aplică în continuare sancțiunile prevăzute de lege.”

Din coroborarea acestor dispoziții legale rezultă că înscrierea dreptului de proprietate asupra unui imobil în cartea funciară cu consecința dobândirii acestui drept de proprietate se poate

face fie în baza unui înscris autentic notarial, a certificatului de moștenitor, a unei hotărâri judecătorești definitive sau în baza unui alt act emis de autoritățile administrative iar construcțiile executate fără autorizație de construire nu pot fi intabulate în cartea funciară. Prin urmare Tribunalul constată că lipsa autorizației este de natură să împietzeze asupra recunoașterii dreptului de proprietate al reclamantilor asupra construcției.

Așadar, raportând situația de fapt la dispozițiile legale incidente sus-menționate Tribunalul a arătat că pentru a intra în legalitate, reclamanții se pot adresa pârâtului pentru obținerea autorizației de construire și numai în cazul unui refuz nejustificat din partea acestuia reclamanții au deschisă calea acțiunii în instanță, însă în contenciosul administrativ.

Având în vedere cele expuse anterior se constată 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.

O interpretare contrară ar lipsi de conținut și de finalitate dispozițiile Legii 50/1991 în situația în care, fără nici o 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 50/1991 sau în caz contrar adresarea ulterior a unei cereri în justiție.

Nu în ultimul rând, o astfel de interpretare permisivă a legislației în materie ar duce la încălcarea abuzivă a procedurii speciale prevăzute de legiuitorul național în condițiile în care părților li s-ar recunoaște *de plano* o alternativă apreciată ca fiind mai avantajoasă și ar nedreptăți persoanele care cu bună credință se supun dispozițiilor acesteia.

De altfel, dispozițiile art. 577 și urm. NCC reprezintă doar dreptul comun în materia accesii imobiliare artificiale însă ori de câte ori legea specială (Legea 50/1991) impune condiții derogatorii acestea trebuie respectate potrivit principiului *specialia generalibus derogant*.

De fapt, promovând prezenta cerere de chemare în judecată, reclamanții urmăresc să obțină protecția legii prin recunoașterea dreptului de proprietate acolo unde ei personal au eludat-o, realizând o construcție fără a obține autorizație de construire, adică nesocotind prevederile art. 1 și urm. ale Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor în construcții.

Având în vedere și prevederile art. 563 alin. 3 NCC potrivit căruia dreptul de proprietate dobândit cu bună credință, în condițiile legii, este pe deplin recunoscut, Tribunalul a respins acțiunea reclamantilor, ca neîntemeiată.

Împotriva sentinței civile nr. (...) au declarat apel reclamanții (...) și (...), în motivarea căruia au susținut următoarele critici:

Potrivit art.24 alin.3 din Legea nr. 7/1996, în cartea funciara se înscrie dreptul de proprietate atestat de actele notarilor publici, de hotărârile judecătorești definitive și irevocabile ori de actele emise de autoritățile administrative. Așa fiind, deși faptul construirii și al exercitării unei stări de fapt îndelungate este, în mod indubitabil, generator de efecte juridice, acesta nu poate să sta exclusiv la baza unei înscrieri în cartea funciara.

Tribunalul (...) în mod greșit a reținut incidența art.37 alin.5 din Legea nr.50/1991, întrucât respectiva norma se referă la imposibilitatea intabulării acelor construcții edificate fără autorizație și fără recepție la terminarea lucrărilor, neexistând niciun text legal care să impună vreun impediment la intabulare în ipoteza în care dreptul de proprietate este consfințit printr-o hotărâre judecătorească, dimpotrivă, chiar norma legală prevede înscrierea în cartea funciara a dreptului de proprietate atestat de hotărâri judecătorești (art.24 alin.3 din Legea nr. 7/1996).

Mai mult, eronat este și raționamentul instanței în sensul că reclamanții s-ar putea adresa pe calea contenciosului administrativ în vederea obținerii autorizației de construire; astfel cum rezulta din cuprinsul adresei nr.41129/15.04.2013, având în vedere cadrul legislativ incident nu poate fi eliberat Certificat de edificare a unei construcții, singura instituție abilitată în acest sens fiind instanța de judecată care va emite o hotărâre judecătorească în acest sens.

Apoi, valorificarea a faptului generator de efecte juridice nu se poate realiza pe calea recunoașterii necontencioase stabilite de art.24 alin.3 întrucât exista un impediment legal și anume acela potrivit căruia construcțiile executate fără autorizație de construire nu pot fi intabulate în cartea funciara (art.37 alin.5 din Legea nr. 50/1991, republicata - "construcțiile executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, precum și cele care nu au efectuată recepția la terminarea lucrărilor, potrivit legii, nu se consideră finalizate și nu pot fi intabulate în cartea funciara"). În cazul de fata, neavând deschisa procedura grațioasa, reclamanților este necesar a li se asigura posibilitatea recunoașterii dreptului lor de proprietate.

Lipsa autorizației de construire nu poate reprezenta un criteriu pentru respingerea prezentei acțiuni, contrar argumentelor primei instanțe, atâta vreme cat dreptul de proprietate poate fi constituit/transmis inclusiv asupra unor bunuri care nu îndeplinesc cerințele legale subsumate regimului lor juridic (exempli gratia, construcții neautorizate), nerespectarea legislației în domeniul construcțiilor putând atrage, eventual, exclusiv răspunderea contravenționala ori penala (cum, de altfel, s-a și întâmplat în cazul de fata). Dealtfel, în cauza a fost efectuat și un raport de expertiza tehnica, imobilul construcție fiind corect identificat, la fel fiind întocmita și schița plan a acestuia (asupra întregii construcții).

Aspectele de ordin formal legate de inexistența autorizației de construire nu pot obstrucționa ori limita dreptul de proprietate, primul judecător al fondului procedând greșit prin respingerea acțiunii introductive, după cum constatarea dreptului de proprietate nu poate avea consecințe pe planul raporturilor de natura administrativa legate de inexistența autorizației. O alta soluție ar echivala, practic, cu nesocotirea dreptului fundamental de proprietate, ocrotit și garantat de lege.

Mai mult, orice construcție edificată pe un teren se prezumă a fi tot proprietatea celui care este și proprietarul terenului, iar din probele administrate, nu rezulta că imobilul - construcție a fost edificat de alte persoane, decât reclamanții apelanți, persoane care în prezent au rol fiscal deschis cu privire la construcție.

În consecință, apelanții reclamanți au solicitat admiterea apelului, schimbarea în tot a sentinței atacate, în sensul admiterii cererii de chemare în judecată, să se constate că apelanții reclamanți au dobândit în baza accesunii imobiliare artificiale, proprietatea asupra construcției S+P+1E+POD, situata în (...),(...) nr. (...), sector (...) și obligarea pârâtului intimat la plata cheltuielilor de judecata către reclamanții apelanți, reprezentând taxa judiciara de timbru și onorariul expertului desemnat în cauza, onorariul avocațial urmând a fi solicitat pe cale separată.

III. Punctul de vedere al părților cu privire la dezlegarea problemei de drept:

Punctul de vedere al părților asupra modului de interpretare a chestiunii de drept a fost redat pe larg în cuprinsul cererii de chemare în judecată, al motivării apelului și al întâmpinărilor formulate în cauză.

IV. Punctul de vedere motivat al completului de judecată:

Redarea normei de drept interne ce urmează a fi supusă dezlegării Înaltei Curți de Casație și Justiție:

- art. 37 alin. 5 din Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții: *(5) Construcțiile executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, precum și cele care nu au efectuată recepția la terminarea lucrărilor, potrivit legii, nu se consideră finalizate și nu pot fi intabulate în cartea funciara. În această situație se aplică în continuare sancțiunile prevăzute de lege.*

Legea nr. 287/2009 republicată privind Codul civil
ART. 577 (Dobândirea lucrării de către proprietarul imobilului)

(1) Construcțiile, plantațiile și orice alte lucrări efectuate asupra unui imobil, denumite în continuare lucrări, revin proprietarului acelui imobil dacă prin lege sau act juridic nu se prevede altfel.

(2) Când lucrarea este realizată de proprietarul imobilului cu materialele sale sau cu materialele altuia, dreptul de proprietate asupra lucrării se naște în favoarea proprietarului imobilului din momentul începerii lucrării, pe măsura realizării ei, dacă prin lege sau act juridic nu se prevede altfel.

ART. 579 (Prezumțiile în favoarea proprietarului imobilului)

(1) Orice lucrare este prezumată a fi făcută de proprietarul imobilului, cu cheltuiala sa și că este a lui, până la proba contrară.

(2) Proba contrară se poate face când s-a constituit un drept de suprafață, când proprietarul imobilului nu și-a intabulat dreptul de proprietate asupra lucrării noi sau în alte cazuri prevăzute de lege.

Art. 24 alin. 3 din Legea nr. 7/1996 republicată a cadastrului și a publicității imobiliare

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

ART. 36 alin. 1 și 2 din Legea nr. 7/1996 republicată a cadastrului și a publicității imobiliare

(1) 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.

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

Prezentarea jurisprudenței proprii instanței, a jurisprudenței naționale/a altor state/comunitară/a drepturilor omului apreciate a fi relevantă pentru dezlegarea problemei de drept supuse analizei

Nu a fost identificată astfel de jurisprudență.

Punctul de vedere al completului de judecată asupra chestiunii de drept sesizate:

Dispozițiile art. 37 alin. 5 din Legea nr. 50/1991 - în contextul acțiunii în constatarea dobândirii dreptului de proprietate asupra construcției prin efectul accesiunii imobiliare artificiale - pot primi două interpretări.

Într-o primă interpretare - cea adoptată de prima instanță de fond prin sentința apelată și cea propusă de intimatul-pârât Municipiul București - dispozițiile art. 37 alin. 5 din Legea nr. 50/1991 constituie un impediment legal la dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției, deoarece din acest text de lege se deduce faptul că dreptul de proprietate nu poate fi recunoscut decât în prezența autorizației de construire. În situația edificării construcției în lipsa autorizației de construire, dreptul de proprietate asupra construcției nu poate fi intabulat în cartea funciară și nu se poate recunoaște dreptul de proprietate pe calea acțiunii în constatare întemeiate pe accesiunea imobiliară artificială.

În cea de-a doua interpretare – propusă de către apelanții-reclamanți – textul legal nu constituie un impediment la intabulare, deoarece chiar dispozițiile art. 24 alin. 3 din Legea nr. 7/1996 permit înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate consfințit printr-o hotărâre judecătorească, în concret în baza hotărârii de constatare a dobândirii dreptului de proprietate asupra construcției în baza accesii artificiale, chiar și în lipsa autorizației de construire.

Ca situație de fapt Curtea reține următoarele:

Din februarie 2002, apelanții-reclamanți sunt proprietarii terenului, asupra căruia au edificat construcția în litigiu, în ianuarie 2004.

Dreptul de proprietate asupra terenului a fost intabulat în cartea funciară cu încheierea nr. (...) emisă de Biroul de Carte Funciară al (...).

La data de 4.03.2003 apelanții-reclamanți au obținut certificatul de urbanism nr. (...), în care se menționează că autorizația de construire se va elibera în baza PUG al (...) și în baza unei documentații de urbanism.

La data de 18.07.2003 apelanții-reclamanți au fost sancționați contravențional pentru începerea edificării unei construcții cu destinația de locuință fără autorizație de construire, dispunându-se intrarea în legalitate prin obținerea autorizației de construire.

Prin Ordonanța nr. (...) din (...) Parchetul de pe lângă Judecătoria (...) a dispus scoaterea de sub urmărire penală a apelantului-reclamant - pentru fapta de a continua lucrările de construcții deși fusese sancționat contravențional - și aplicarea unei sancțiuni cu caracter administrativ.

La data de 22.07.2004 apelanții-reclamanți au obținut certificatul de urbanism nr. (...), în care se menționează că autorizația de construire se va elibera în baza PUG al municipiului (...) și în baza unei documentații de urbanism PUD.

Conform certificatului de atestare fiscală emis de Consiliul Local (...), apelanții-reclamanți au declarat pe proprie răspundere că la data de 1.01.2004 au edificat construcția S+P+1E+POD, în suprafață construită desfășurată de 229,16 m.p., pentru care nu figurează cu creanțe bugetare de plată către bugetul local.

Cu privire la legea aplicabilă, Curtea reține că potrivit dispozițiilor art. 5 alin. 2 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, dispozițiile noului Cod civil sunt aplicabile și efectelor viitoare ale situațiilor juridice născute anterior intrării în vigoare a acestuia (1.10.2011), derivate din regimul general al bunurilor, dacă aceste situații subzistă după intrarea în vigoare a Codului civil.

Prin urmare, regimul general al proprietății asupra construcției edificate de apelanții-reclamanți în ianuarie 2004 pe terenul proprietatea acestora este guvernat de dispozițiile Noului Cod civil (art. 577, art. 579).

Este de menționat, la acest punct, că nu sunt incidente dispozițiile art. 58 din Legea nr. 71/2011, pentru stabilirea legii aplicabile în timp, deoarece speța de față nu pune în discuție exercitarea dreptului de opțiune din partea proprietarului terenului – aceste dispoziții (care stabilesc că efectele accesii sunt guvernate de legea în vigoare la data începerii edificării lucrării) fiind incidente doar în cazul în care constructorul are un drept de creanță (pentru valoarea materialelor și prețul muncii), drept ce este afectat de o condiție suspensivă potestativă simplă, fiind condiționat de opțiunea proprietarului bunului principal de a invoca accesivitatea imobiliară artificială.

Premisa de la care pleacă reclamanții în promovarea acțiunii de față este următoarea: înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcției se poate realiza, potrivit art. 24 alin. 3 din Legea nr. 7/1996 (în redactarea în vigoare la data promovării acțiunii – 10.10.2014), în baza unei hotărâri judecătorești rămase definitive și irevocabile sau în baza actului emis de autoritatea administrativă, în cazul în care legea prevede aceasta.

Legea prevede necesitatea actului administrativ pentru intabularea dreptului de proprietate asupra construcției – respectiv dispozițiile art. 36 alin. 1 din Legea nr. 7/1996 (în redactarea de la același moment procesual) – potrivit căreia „dreptul de proprietate asupra construcției 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”.

De asemenea, nu sunt incidente prevederile alin. 2 al art. 36 din Legea nr. 7/1996 (care permiteau intabularea dreptului de proprietate asupra construcției, în lipsa autorizației de construire, doar 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 construcția, precum și a documentației cadastrale) în cazul construcțiilor realizate înainte de 1 august 2001 – deoarece construcția în litigiu este edificată ulterior datei de 1 august 2001, respectiv în ianuarie 2004.

În aceste condiții - arată reclamantii prin cererea de chemare în judecată - nefiind posibilă intabularea dreptului de proprietate asupra construcției edificate în anul 2004 în baza „actului administrativ emis de autoritatea administrativă, în cazul în care legea prevede aceasta”, pentru respectarea dreptului de proprietate și a accesului la justiție, solicită pronunțarea unei hotărâri de recunoaștere a dreptului de proprietate asupra construcției prin efectul accesiunii imobiliare artificiale, dispozițiile art. 24 alin. 3 din legea cadastrului și a publicității imobiliare permițând intabularea în baza hotărârii judecătorești definitive și irevocabile.

Potrivit dispozițiilor art. 577 alin. 2 Cod civil, când lucrarea este realizată de proprietarul imobilului cu materialele sale (cazul din speță, apelanții-reclamanți edificând construcția în litigiu în regie proprie, pe terenul proprietatea acestora), atunci dreptul de proprietate asupra construcției se naște în favoarea proprietarului imobilului din momentul începerii lucrării, pe măsura realizării ei, dacă prin lege nu se prevede altfel.

Art. 37 alin. 5 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (în forma de la data edificării construcției) prevede că acele construcții edificate fără autorizație de construire nu se consideră finalizate și nu pot fi intabulate în cartea funciară.

Într-o primă interpretare (enunțată cu titlu preliminar de unul din membrii completului de apel), art. 37 alin. 5 din Legea nr. 50/1991 reprezintă o astfel de dispoziție legală contrară, în sensul că o atare normă juridică se opune la recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcției, atât timp cât construcția nu se consideră finalizată și nu poate fi intabulată în cartea funciară.

Un argument în favoarea acestei interpretări este acela că, potrivit art. 579 Cod civil, prezumția de proprietate asupra construcției ce se naște în favoarea proprietarului terenului este una relativă, care poate fi răsturnată când s-a constituit un drept de suprafață, când proprietarul imobilului nu și-a intabulat dreptul de proprietate asupra lucrării noi sau în alte cazuri prevăzute de lege. Or, în cazul construcției edificate fără autorizație de construire, legea din domeniul construcțiilor prevede că nu se poate obține intabularea, de unde rezultă că dispozițiile art. 37 alin. 5 din Legea nr. 50/1991 constituie un impediment legal la dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției prin efectul accesiunii imobiliare artificiale, neputându-se pronunța o hotărâre judecătorească care să stea la baza intabulării construcției în sensul art. 24 alin. 3 din Legea nr. 7/1996.

În cea de-a doua interpretare (enunțată cu titlu preliminar de cel de-al doilea membru al completului de apel), art. 37 alin. 5 din Legea nr. 50/1991 nu constituie un impediment la dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției prin efectul accesiunii imobiliare artificiale, deoarece dispozițiile art. 577 Cod civil nu instituie doar o prezumție relativă (mijloc de probă), ci și un mod de dobândire a proprietății, în virtutea reglementării legale a accesiunii

imobiliare proprietarul terenului devenind proprietarul construcției prin faptul edificării construcției, cu materialele sale, pe terenul proprietatea sa.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE:**

Constată admisibilă sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile cu privire la următoarea chestiune de drept:

"Dispozițiile art. 37 alin. 5 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții constituie un impediment la dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției prin efectul accesiunii imobiliare artificiale?"

Dispune suspendarea judecării conform prevederilor art. 520 alin. 2 CPC.

Fără cale de atac.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei, azi, 07.03.2018.

PREȘEDINTE
(...)

JUDECĂTOR
(...)

GREFIER
(...)

Red. (...)
Tehnored. (...)