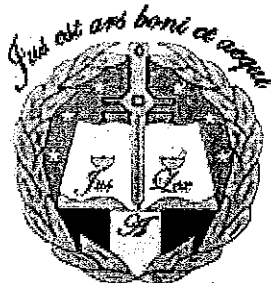


ROMÂNIA



Civil

CURTEA DE APEL BUCUREȘTI

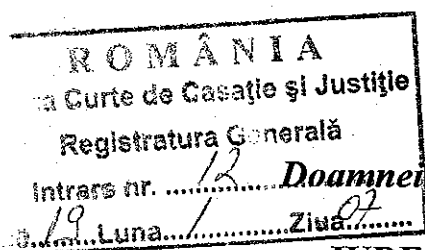


CABINETUL PREȘEDINTELUI

Nr. 4/15439/C din data de 07.01.2018

Splaiul Independenței nr. 5, sectorul 4
E-mail: infocabuc@just.ro; relatiicab@just.ro
Web: <http://www.cab1864.eu>;
<http://noulportal.just.ro/>
Tel: (+4-021) 319.51.80;
Fax: (+4-021) 319.16.49

Operator de date cu caracter personal nr. 2933



JUDECĂTOR IULIA CRISTINA TARCEA
PREȘEDINTELE ÎNALTEI CURȚI DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE


Stimată doamnă președinte,

În conformitate cu dispozițiile art. 514 Cod procedură civilă și ale art. 21 alin. (2) din Regulamentul de ordine interioară al instanțelor judecătorești, Colegiul de conducere al Curții de Apel București, prin Hotărârea nr. 359 din data de 12.12.2018, reținând existența practicii neunitare referitoare la următoarea problemă de drept: „**Interpretarea dispozițiilor art. 37 alin. 5 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în sensul dacă acestea constituie, sau nu, un impediment legal la dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției prin efectul accesunii imobiliare artificiale**”, pentru asigurarea unei interpretări și aplicări unitare a legii, a luat hotărârea de a vă solicita să vă pronunțați asupra acestei probleme de drept soluționată în mod diferit.

Totodată, potrivit dispozițiilor art. 516 alin. (10) Cod procedură civilă și art. 19 alin. (1) lit. k) din Regulamentul de ordine interioară al instanțelor judecătorești, vă comunicăm că **doamna judecător Steluța Mirela Croitoru, președintele Secției a IV-a civile a Curții de Apel București**, a fost desemnată de către Colegiul de conducere al Curții de Apel București să susțină recursul în interesul legii, în fața Înaltei Curți de Casație și Justiție.

Față de cele menționate, vă înaintăm materialul întocmit, precum și copia conformă cu originalul a Hotărârii Colegiului de conducere al Curții de Apel București nr. 359 din data de 12.12.2018, adresându-vă rugămintea să ne comunicați măsurile dispuse.

Cu deosebită considerație,


JUDECĂTOR ELISABETA ROȘU
PRESEDINTELE CURȚII DE APEL BUCUREȘTI



CURTEA DE APEL BUCUREȘTI

COLEGIUL DE CONDUCERE

Splaiul Independenței nr. 5, sectorul 4

E-mail: infocabuc@just.ro;

Web: <http://www.cab1864.eu>;

<http://portal.just.ro/>

Tel: +4-0372.125.302;

Fax: +4-021/319.16.49

Operator de date cu caracter personal nr. 2933

Nr. 3/15439/C din data de 20.12.2018

Către

Președintele Înaltei Curți de Casație și Justiție

Colegiul de Conducere al Curții de Apel București, în conformitate cu prevederile art. 514 din Noul Cod de Procedură Civilă, formulează prezentul

RECURS ÎN INTERESUL LEGII

în vederea pronunțării asupra următoarei probleme de drept care a fost soluționată diferit de instanțele judecătorești:

Interpretarea dispozițiilor art. 37 alin. 5 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în sensul dacă acestea constituie, sau nu, un impediment legal la dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției prin efectul accesiunii imobiliare artificiale.

În practica instanțelor din raza Curții de Apel București, interpretarea și aplicarea prevederilor art. 37 alin. 5 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, în dosarele având ca obiect constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin efectul accesiunii imobiliare artificiale asupra unei construcții edificate fără autorizație de construire, în vederea pronunțării unei hotărâri judecătorești care să stea la baza intabulării dreptului de proprietate asupra construcției în sensul art. 24 alin. 3 din Legea nr. 7/1996, nu se realizează unitar, instanțele pronunțându-se diferit asupra cererilor având ca temei aceste dispoziții

legale, unele dintre instanțe admitând asemenea cereri, alte instanțe respingând aceste cereri.

Preliminar, arătăm că prin **Decizia nr. 58/17.09.2018**, publicată în M. Of. nr. 911 din 30 octombrie 2018, Înalta Curte de Casație și Justiție – Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept a respins ca inadmisibilă sesizarea formulată de Curtea de apel București Secția a IV-a civilă, în dosarul nr. 34575/3/2014*, arătând că scopul preîntâmpinării mecanismului de unificare a practicii judiciare reglementat de art. 519 din Codul de procedură civilă nu mai poate fi atins, *deoarece dispozițiile legale în discuție au fost aplicate și interpretate de instanțe în mod diferit, prin hotărâri judecătorești definitive/irevocabile, astfel încât există deja conturată o practică judiciară neunitară*. Așadar, a arătat Înalta Curte de Casație și Justiție, existența unei practici neunitare denotă că *se poate recurge la mecanismul recursului în interesul legii*, iar nu la mecanismul pronunțării unei hotărâri prealabile.

Dispoziții legale aplicabile:

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 funciară. 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 aceluși 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 cheltuielile sale și că este a lui, până la proba contrară.

(2) Proba contrară se poate face când s-a constituit un drept de superficie, 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.

Soluții jurisprudențiale diferite:

Într-o primă orientare jurisprudențială, s-a considerat că dispozițiile art. 37 alin. 5 din Legea nr. 50/1991 se opun la admiterea unei acțiuni prin care se solicită constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin efectul accesii imobiliare artificiale asupra unei construcții edificate fără autorizație de construire.

În argumentarea acestei soluții, s-a arătat că, potrivit art. 577 alin. 2 din Codul civil adoptat prin Legea nr. 287/2009, când lucrarea este realizată de proprietarul imobilului cu materialele sale, 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*.

Or, dispozițiile art. 37 alin. 5 din Legea nr. 50/1991- potrivit cărora acele construcții edificate fără autorizație de construire nu se consideră finalizate și nu pot fi intabulate în cartea funciară – constituie o astfel de dispoziție legală contrară, care se opune la recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcției edificate fără autorizație de construire.

Atât timp cât legea din domeniul construcțiilor prevede că nu se poate obține intabularea construcției edificate fără autorizație de construire, în această opinie se arată că nu se poate pronunța o hotărâre judecătorească care să stea la baza intabulării dreptului de proprietate asupra construcției, în sensul art. 24 alin. 3 din Legea nr. 7/1996, deoarece s-ar goli de conținut și de finalitate dispozițiile imperative ale Legii nr. 50/1991.

S-ar ajunge astfel ca, fără nicio justificare obiectivă, ci doar prin simpla lor manifestare de voință, părților le-ar fi permisă și recunoscută opțiunea între respectarea procedurii autorizării prevăzute de legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții sau, în caz contrar, adresarea ulterior a unei acțiuni în justiție.

De asemenea, s-ar ajunge la eludarea normelor privind autorizarea și disciplina în construcții emise de către legiuitor, spre a intabula ulterior titlul astfel obținut în cartea funciară, în contra prevederilor art. 37 alin. 5 din Legea nr. 50/1991 care, în mod expres, dispun că nu se consideră finalizate și deci nu pot fi intabulate, construcțiile edificate fără autorizarea legală.

Reclamantii, fără a solicita autorizarea prevăzută de Legea nr. 50/1991, din proprie inițiativă, au edificat o construcție și nu au efectuat nici un demers pentru reglementarea acestei situații juridice, în schimb au promovat o acțiune pentru constatarea dreptului de proprietate în temeiul accesii imobiliare.

Potrivit art. 555 alin. 1 Cod civil „proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.

Prin lege poate fi limitată exercitarea atributelor dreptului de proprietate”.

Potrivit art. 555 alin. 1 Cod civil „dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin convenție, moștenire legală sau testamentară, accesiune, uzucapiune, ca efect al posesiei de bună-credință în cazul bunurilor mobile și al fructelor, prin ocupațiune, tradițiune, precum și prin hotărâre judecătorească, atunci când este translativă de proprietate prin ea însăși”.

Art. 563 alin. 3 Cod civil arată că „dreptul de proprietate dobândit cu bună-credință, în condițiile legii, este pe deplin recunoscut”.

De asemenea, legea specială în materia autorizării executării lucrărilor de construcții, nr. 50/1991, republicată, prevede că (art. 1) „(1) Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare. Autorizația de construire sau de desființare se emite la solicitarea destinatarului titlului de proprietate asupra unui imobil – teren și/sau construcții – ori a altui act care conferă dreptul de construire sau de desființare, în condițiile prezentei legi. (2) Construcțiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile prezentei legi”.

Or, potrivit primei opinii, reclamanții nu se pot prevala de buna-credință pentru a beneficia de recunoașterea dreptului de proprietate, în condițiile art. 577 și urm. Cod civil, câtă vreme nimeni nu se poate prevala de necunoașterea legii.

Un alt 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. În cazul construcției edificate fără autorizație de construire, legea 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 care să stea la baza intabulării dreptului de proprietate asupra construcției în cartea funciară, în sensul art. 24 alin. 3 din Legea nr. 7/1996.

Curtea de apel București, Secția a III-a civilă și pentru cauze cu minori și de familie (decizia civilă nr. 341A/7.04.2017, definitivă): „Astfel, potrivit prevederilor art.1 alin.(1) din Legea nr.50/1991 în varianta modificată prin O.U.G. nr.214/2008 (anul începutului executării construcției potrivit declarației martorului) – „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 (...)”.

Altfel spus, însăși dobândirea dreptului de proprietate prin executarea unei construcții pe propriul teren este supusă respectării legii (art.1 alin.1 din Legea nr.50/1991) – astfel cum s-a pronunțat și Curtea Constituțională în deciziile sale în materie: nr.257/2003, nr.243/2002 și nr.259/2001 – și nu doar exercitarea atributelor dreptului de proprietate, inclusiv prin invocarea ocrotirii acestui drept spre a se pune la adăpost de o eventuală sancționare contravențională (aspect ce nu face însă obiect de analiză în pricina pendinte).

Mai mult, prin art.37 alin.5 din Legea nr.50/1991, republicată, s-a statuat că „nu se consideră finalizate” construcțiile edificate fără autorizația legală și „nu pot fi intabulate în C.F.”.

Or, autorizația legală vizează respectarea încadrării în P.U.G.-ul și P.U.Z-ul general/local, a normelor de rezistență și siguranță în construcții, evitarea riscurilor de mediu și încălcării drepturilor altor persoane, normelor de urbanism, etc.”

Înalta Curte de Casație și Justiție, Secția I Civilă (decizia nr. 419/14.02.2018 prin care a rămas irevocabilă decizia civilă nr. nr. 413A/5.05.2017

pronunțată de **Curtea de apel București Secția a III-a civilă** și pentru cauze cu minori și de familie): *<Reclamanții fără a solicita un aviz legal, din proprie inițiativă, au demolat o parte din construcție, au edificat lucrări noi și fără a face niciun demers pentru reglementarea situației juridice au promovat prezenta acțiune pentru constatarea dreptului de proprietate în temeiul accesunii imobiliare.*

În speță, reclamanții nu se pot prevala de buna-credință pentru a beneficia de recunoașterea dreptului de proprietate, în condițiile art.577 și următoarele Cod procedură civilă, câtă vreme nimeni nu se poate prevala de necunoașterea legii.

O interpretare contrară ar lipsi de conținut și de finalitate dispozițiile Legii nr. 50/1991 republicată, 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 lege sau, în caz contrar, adresarea ulterior a unei acțiuni în justiție.

De altfel, dispozițiile art. 577 și urm. Cod civil reprezintă doar dreptul comun în motivarea accesunii imobiliare artificiale, însă, ori de câte ori legea specială (nr.50/1991R) impune condiții derogatorii acestea trebuie respectate, potrivit principiului „specialia generalibus derogant”.

Înalta Curte de Casație și Justiție Secția I civilă (decizia nr. 7294/28.11.2012): *“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”.

În sensul primei orientări jurisprudențiale, atașăm următoarele hotărâri judecătorești definitive/irevocabile:

1. decizia civilă nr. 432A/4.11.2014 pronunțată de Curtea de apel București Secția a IV-a civilă, irevocabilă prin decizia nr. 1067/23.04.2015 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție Secția I civilă;

2. decizia civilă nr. 621A/15.12.2015 pronunțată de Curtea de apel București Secția a IV-a civilă, irevocabilă prin decizia nr. 1015/12.05.2016 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție Secția I civilă;

3. decizia civilă nr. 413A/5.05.2017 pronunțată de Curtea de apel București Secția a III-a civilă și pentru cauze cu minori și de familie, irevocabilă prin decizia nr. 419/14.02.2018 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție Secția I civilă;

4. decizia nr. 7294/28.11.2012 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție Secția I civilă.

5. decizia civilă nr. 341A/7.04.2017 pronunțată de Curtea de apel București Secția a III-a civilă și pentru cauze cu minori și de familie, definitivă.

În cea de-a doua orientare jurisprudențială, s-a arătat că dispozițiile 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 din Codul civil nu instituie doar o prezumție relativă, 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.

Posibilitatea dobândirii prin accesiune a construcțiilor, chiar edificate fără autorizație de construire, este prevăzută de lege; inexistența autorizației de construire poate avea consecințe pe planul raporturilor de natură administrativă, conform Legii nr. 50/1991, antrenând o răspundere contravențională, însă nu poate avea ca efect respingerea unei acțiuni în constatarea dreptului de proprietate prin accesiune.

Efectul achizitiv de proprietate asupra lucrării, căruia faptul incorporării materialelor în teren îi dă naștere pe măsura realizării sale, are loc independent de conformarea sau nu a constructorului, normelor ce reglementează disciplina în construcții. Accesiunea se produce de plin drept, la momentul ridicării construcției.

Inexistența autorizației de construire vizează un raport de drept administrativ, guvernat de norme speciale și supus unor sancțiuni specifice dreptului administrativ, fără a exista interferențe ale acestuia cu raportul de drept civil ce se naște în temeiul accesiunii imobiliare.

Curtea de apel București, Secția a IV-a civilă (decizia civilă nr. 1277R/14.12.2015, irevocabilă): *„Sub aspectul legalității dispoziției de admitere a acțiunii, deci sub aspectul fondului cererii, Curtea constată că decizia recurată este legală, nefiind incidentă premisa fraudei la lege invocată de către recurent.*

Astfel, aspectul privind uzarea de procedura aferentă art. 492 și următoarele Cod civil, pentru eludarea prevederilor Legii nr.50/1991, referitor la edificarea doar autorizată a construcțiilor, nu subzistă criticii, deoarece sub un prim argument, dreptul de proprietate poate fi constituit/transmis inclusiv asupra unor bunuri care nu îndeplinesc cerințele legale subsumate regimului lor juridic, iar nerespectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 va atrage doar răspunderea contravențională și consecințele sale juridice specifice, în condițiile acestui act normativ”.

Curtea de apel București, Secția a IV-a civilă (decizia civilă nr. 1249R/9.12.2015, irevocabilă, opinie majoritară): *„Curtea consideră că, câtă vreme, în speță s-a probat existența pe terenurile dobândite de reclamant prin cumpărare,*

conform contractelor anexate la dosar și menționate în hotărârile atacate, a unor construcții edificate, conform probatoriului – vezi martorii audiați, de reclamant (care beneficiază, în lipsa unei probe contrare, și de prezumția instituită de art. 492 Cod Civil), acesta a dobândit, prin accesiune, conform art. 482 Cod Civil, dreptul de proprietate asupra acestor construcții, astfel cum au fost identificate de către expert.

Pe de altă parte, împrejurarea că reclamantul nu deține o autorizație de construire cu privire la aceste construcții, nu îl face neproprietar cu privire al bunurile în discuție; construcțiile nu sunt ale nimănui, ci dreptul de proprietate asupra lor aparține cuiva, iar potrivit legii titularul dreptului de proprietate e reclamantul.

Lipsa autorizației de construcție îl face pe reclamant pasibil de sancțiuni administrativ contravenționale conform Legii nr. 50/1991 (invocată de ambele instanțe de fond), dar nu îl lipsește de dreptul de proprietate; de altminteri, dacă reclamantul nu ar fi proprietar asupra construcției, nu i-ar mai fi aplicabile sancțiunile prevăzute pentru edificarea construcției fără autorizație.

Așa fiind, în cauză nu este vorba despre eludarea Legii nr. 50/1991 (aceasta a fost încălcată independent de constatarea sau nu a dreptului de proprietate) ci de recunoașterea unui drept preexistent de proprietate asupra construcțiilor ridicate de reclamant pe terenul său”.

Curtea de apel București, Secția a IV-a civilă (decizia civilă nr. 331A/7.04.2017, definitivă): „În condițiile în care pricina de față are ca obiect constatarea dobândirii dreptului de proprietate asupra construcțiilor iar nu o cerere de întabulare a lor, dispozițiile art.37 alin.5 din Legea nr.50/1991 care se refera la întabularea construcțiilor edificate fără autorizație de construire nu sunt aplicabile.

Mai mult, este de reținut că în cauză se solicită constatarea dobândirii dreptului de proprietate asupra construcțiilor cu scopul obținerii unui titlu de proprietate însă acest aspect nu poate fi interpretat a urmări fraudarea sau ocolirea dispozițiilor legale care instituie obligații fiscale deoarece acestea sunt pe deplin aplicabile în faza ulterioară obținerii titlului de proprietate, acela al întabulării.

Posibilitatea dobândirii prin accesiune a construcțiilor chiar edificate fără autorizații de construire este prevăzută de lege, cu atât mai mult cu cât apelatul nu avea posibilitatea de a obține în condițiile legii autorizație de construire sau de extindere deoarece anterior promovării prezentei acțiuni, nu-și putea justifica calitatea de proprietar al terenului. Mai mult, inexistența autorizației de construcție, după cum cu temei arată și apelantul, poate avea consecințe pe planul raporturilor de natura administrativa conform Legii nr.50/91, antrenând o răspundere contravenționala iar nu netemeinicia acțiunii în constatarea dreptului de proprietate prin accesiune”.

Înalta Curte de Casație și Justiție Secția I civilă (decizia nr. 2427/29.10.2015): „Într-adevăr, Legea nr. 50/1991 reglementează condițiile în care trebuie să aibă loc executarea lucrărilor de construcții, stabilind în sarcina deținătorului titlului de proprietate asupra unui imobil - teren și/sau construcții - anumite obligații ce derivă din necesitatea protejării interesului general pe care sistematizarea și amenajarea teritoriului, precum și securitatea și siguranța în construcții îl reprezintă. Ca atare, potrivit acestei legi, construcțiile civile,

industriale, agricole sau de orice altă natură se pot realiza numai în baza autorizației de construire, ce reprezintă actul de autoritate al administrației locale pe baza căruia se asigură aplicarea măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, proiectarea și executarea construcțiilor.

Relativ la autorizarea executării lucrărilor de construcții, art. 1 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 prevede că executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, respectiv a deținătorului titlului de proprietate asupra unui imobil - teren și/sau construcții - ori a altui act care conferă dreptul de construire sau de desființare, în condițiile legii.

Lipsa autorizației de construire nu poate obstructiona sau limita dreptul de proprietate pretins dobândit în baza unei convenții legal încheiată, deoarece lipsa unui atare act administrativ are drept consecință aplicarea sancțiunilor prevăzute de lege, cum ar fi, în speță, antrenarea unei răspunderi contravenționale pe planul raporturilor de natură administrativă, sancțiune reținută, de altfel, în sarcina părâtului M.T., împrejurare care însă nu poate nega posibilitatea dobândirii unui drept de proprietate în temeiul unei convenții perfectate în condițiile legii.

Aspectul relativ la proba modului de dobândire a dreptului de proprietate, care înseamnă chiar proba acestui drept, nu are aceeași semnificație cu problema opozabilității față de terți a modului respectiv de dobândire, ultima chestiune putând fi analizată în contextul publicității imobiliare, fiind, astfel distinctă și de cea a obținerii a unei autorizații de construire, act care prezintă relevanță, conform art. 37 alin. (5) din Legea nr. 50/1991, pentru finalizarea lucrărilor de construcții și înscrierea acestora în cartea funciară”.

Înalta Curte de Casație și Justiție Secția I civilă (decizia nr. 3668/6.05.2005):
„Aspectele de ordin formal legate de inexistența contractului de construcție și procesul verbal de predare primire nu pot obstructiona sau limita dreptul de proprietate al reclamantilor, după cum constatarea dreptului de proprietate al reclamantilor nu poate avea consecințe pe planul raporturilor de natură administrativă legate de inexistența autorizație, pentru a se putea afirma că aceștia au tins pe calea acțiunii de față să eludeze prevederile art. 2 din Legea nr. 50/1990 modificată prin Legea nr. 453/2001.

Dimpotrivă, legitimarea calității lor de proprietari ai construcțiilor de pe teren ar putea, în lipsa autorizației și cu respectarea dispozițiilor legale, să antreneze răspunderea contravențională a acestora pentru lipsa autorizației de construcție”.

În sensul celei de-a doua orientări jurisprudențiale, atașăm următoarele hotărâri judecătorești definitive/irevocabile:

1. decizia civilă nr. 1277R/14.12.2015 pronunțată de Curtea de apel București Secția a IV-a civilă;
2. decizia civilă nr. 1249R/9.12.2015 pronunțată de Curtea de apel București Secția a IV-a civilă;
3. decizia nr. 3668/6.05.2005 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție Secția I civilă;

4. decizia nr. 2427/29.10.2015 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție Secția I civilă;

5. decizia civilă nr. 331A/7.04.2017 pronunțată de Curtea de apel București Secția a IV-a civilă.

Pentru aceste motive, solicităm admiterea recursului în interesul legii și pronunțarea unei decizii prin care să se asigure interpretarea și aplicarea unitară a dispozițiilor art. 37 alin. 5 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în sensul dacă acestea constituie, sau nu, un impediment legal la dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției prin efectul accesiunii imobiliare artificiale.

COLEGIUL DE CONDUCERE AL CURȚII DE APEL BUCUREȘTI: