

Consecințele în materia construcțiilor a recursului în interesului legii admis prin Decizia nr. 13/2019

Andreea Gheorghiu, asociat Filip & Company, Ioana Roman, partener Filip & Company



Decizia nr. 13/2019 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție în complet de recursul în interesul legii și publicată în Monitorul Oficial nr. 440 din data de 3 iunie 2019 („Decizia 13/2019”) a pus capăt unei îndelungate dezbatere privind posibilitatea dobândirii dreptului de proprietate prin accesiune imobiliară artificială asupra construcțiilor edificate fără autorizație de construire, cu consecința înscrierii acestora în registrul de publicitate imobiliară. În acest sens s-a stabilit că: „Lipsa autorizației de construire sau nerespectarea prevederilor acesteia, precum și lipsa procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor constituie impedimente pentru recunoașterea pe cale judiciară, în cadrul acțiunii în constatare, a dreptului de proprietate asupra unei construcții realizate de către proprietarul terenului, cu materiale proprii.”

Considerațiile Deciziei 13/2019 vizează construcțiile realizate după data de 1 august 2001 care fie au fost edificate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea acesteia, fie nu a fost efectuată recepția la terminarea lucrărilor. Decizia nu este aplicabilă construcțiilor edificate anterior datei de 1 august 2001,

dreptul de proprietate aferent acestora putând fi intabulat în cartea funciară, 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.

Accesiunea imobiliară artificială, reglementată de art. 577-579 Cod civil, reprezintă un mod prin care o persoană dobândește dreptul de proprietate asupra lucrărilor, bunuri accesorii, efectuate pe imobilul său, bun principal. Conform legii, dreptul de proprietate se naște direct în favoarea proprietarului imobilului pe măsura realizării lucrărilor.

În practică, numeroși proprietari au solicitat instanțelor de judecată să constate prin hotărâre judecătorească dreptul de proprietate asupra construcțiilor edificate fără autorizație de construire pe terenurile proprii, în baza instituției accesiunii imobiliare. În urma pronunțării hotărârii judecătorești de admitere, proprietarii puteau intabula construcțiile și, drept urmare, puteau beneficia de toate drepturile ce decurg din înscrierea în cartea funciară

(recunoașterea dreptului de proprietate de către autorități, posibilitatea înstrăinării construcției etc.).

Jurisprudența a oferit soluții contradictorii cu privire la posibilitatea proprietarilor de a obține, pe calea instanțelor de judecată, în baza accesiunii imobiliare artificiale, recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcțiilor edificate fără parcurgerea procedurii prevăzute de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Unele instanțe au admis asemenea acțiuni considerând că lipsa autorizației de construire poate avea consecințe conform Legii nr. 50/1991, atrăgând eventual o răspundere contravențională, însă nu poate justifica respingerea unei acțiuni în constatare a dreptului de proprietate prin accesiune. Alte instanțe însă au apreciat că nu se poate pronunța o hotărâre care să stea la baza intabulării dreptului de proprietate asupra construcției neautorizate deoarece s-ar ajunge la eludarea normelor privind autorizarea și disciplina în construcții, precum și a celor privind înscrierea în registrele de publicitate imobiliară – care impun, ca o condiție necesară intabulării, existența autorizației de construire și a procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor.

După cum am arătat, în cadrul Deciziei 13/2019 Înalta Curte de Casație și Justiție a dat dreptate acestei din urmă opinii și a stabilit că recunoașterea dreptului de proprietate prin accesiune imobiliară artificială nu reprezintă o alternativă prin care se poate intra în legalitate, fără a se respecta legislația specială privind autorizarea executării construcțiilor.

S-a arătat că accesiunea, astfel cum este prevăzută de Codul civil, presupune ca terenul și construcția să aparțină unor proprietari diferiți, proprietarul terenului dobândind dreptul de proprietate asupra construcției. În acest context legislativ, edificarea de către proprietar pe terenul său a unei construcții, cu

■ **Investitorii nu vor mai putea obține recunoașterea pe cale judecătorească a dreptului lor de proprietate asupra construcțiilor edificate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea acesteia.**

propriile materiale, nu este un caz veritabil de accesiune, neavând ca efect dobândirea unui drept de proprietate de la un terț – proprietarul doar conferă bunurilor sale o nouă configurație în interiorul aceluiași patrimoniu.

Dreptul de a construi pe propriul teren intră în conținutul dreptului de proprietate, însă exercitarea acestui drept se poate face numai cu respectarea regulilor speciale în materia executării lucrărilor de construcții.

Normele de urbanism și legislația specială în materia executării lucrărilor de construcții trasează cadrul în care construcțiile pot fi realizate, impunând necesitatea parcurgerii procedurii pentru obținerea autorizației de construire și încheierea procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor. Astfel, recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcției de către autoritățile statului sau instanțele de judecată, se poate obține doar în aceste condiții.

Mai departe, pentru lucrările neautorizate, Înalta Curte de Casație și Justiție menționează că proprietarii trebuie să se conformeze procedurii de intrare în legalitate reglementată prin art. 28 din Legea 50/1991 și art. 59 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991. În baza acesteia, se poate intabula dreptul de proprietate asupra construcțiilor realizate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea acesteia, fără a fi necesară obținerea unei hotărâri judecătorești care să constate dreptul de proprietate.

Drept consecință, proprietarii care au edificat construcții fără autorizație de construire sau cu nerespectarea acesteia sunt nevoiți să îndeplinească toate cerințele presupuse de



■ **„Lipsa autorizației de construire sau nerespectarea prevederilor acesteia, precum și lipsa procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor constituie impedimente pentru recunoașterea pe cale judiciară, în cadrul acțiunii în constatare, a dreptului de proprietate asupra unei construcții realizate de către proprietarul terenului, cu materiale proprii.” (Decizia nr. 13/2019 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție în complet de recursul în interesul legii și publicată în Monitorul Oficial nr. 440 din data de 3 iunie 2019)**

procedura intrării în legalitate:

(i) pregătirea documentelor tehnice necesare pentru obținerea autorizației de construire și alinierea lucrărilor executate cu prevederile documentației de urbanism; (ii) obținerea avizului Ministerului Culturii și Cultelor (pentru lucrări executate la toate categoriile de monumente istorice) sau aprobarea Ministerului Transporturilor (pentru lucrări aferente infrastructurii de transport de interes național); (iii) efectuarea unei expertize tehnice pentru cerințele esențiale de calitate „rezistență mecanică și stabilitate” și „securitate la incendiu”; precum și (iv) obținerea acordului de mediu, dacă este cazul.

Încadrarea în parametrii urbanistici este cu atât mai importantă cu cât, în prezent, art. 561 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului interzice inițierea și aprobarea documentațiilor de urbanism (prin care se pot modifica indicii de urbanism) în scopul intrării în legalitate a construcțiilor edificate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea acesteia.

După parcurgerea acestor etape, obținerea autorizației de construire pentru intrarea în legalitate și efectuarea recepției construcției conform prevederilor legale, se poate intabula dreptul de proprietate asupra construcțiilor în temeiul acesteia.

Decizia nr. 13/2019 are caracter obligatoriu

pentru instanțele de judecată.

Astfel, investitorii nu vor mai putea obține recunoașterea pe cale judecătorească a dreptului lor de proprietate asupra construcțiilor edificate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea acesteia și, implicit, nu vor putea dispune de construcțiile respective, fără a se conforma procedurii de intrare în legalitate reglementate de Legea nr. 50/1991 și Normele metodologice aferente acesteia.

Soluția pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție are însă la bază o situație premisă ce presupune efectuarea de lucrări de către proprietar pe propriul teren și cu materialele sale. Rămâne însă de văzut în ce măsură instanțele de judecată vor considera că principiile statuate prin Decizia nr. 13/2019 vor fi aplicabile și situațiilor în care se invocă accesiunea imobiliară artificială pentru construcțiile edificate de o persoană pe terenul unei alte persoane și regulile speciale în materia executării lucrărilor de construcții nu au fost respectate. ■