

Recomandarea nr. 7

Privind examinarea cererilor despre recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcțiilor neautorizate

Conform art. 28 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09.07.2010, construcțiile executate în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, a documentației de proiect și a autorizației de construire se consideră *construcții neautorizate*.

Articolul 41 din Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr. 335 din 17.05.1996 prevede că, amplasarea și proiectarea construcțiilor și amenajărilor se autorizează prin certificatul de urbanism, iar executarea lor, prin autorizația de construire, iar potrivit art. 42 alin. (1) din această lege, certificatul de urbanism și autorizația de construire se eliberează de către administrația publică locală.

Conform art. 18 alin. (1) din Legea privind calitatea în construcții nr. 721 din 02.02.1996, recepția construcțiilor este obligatorie și constituie certificarea realizării acestora pe baza examinării lor nemijlocite, în conformitate cu documentația de proiect și execuție și cu alte documentele cuprinse în cartea tehnică a construcției.

Potrivit art. 21 alin. (3), art.2 (1) din legea respectivă, fără înregistrarea autorizației de construire la Inspecția de Stat în Construcții, se interzice executarea de lucrări la construcțiile de orice categorie și instalațiilor aferente acestora, indiferent de tipul de proprietate sau destinație.

Procedura de recepție a construcțiilor este reglementată prin Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23.05.1996. Conform p.1 al acestui Regulament, recepția constituie o componentă a sistemului calității în construcții și este actul prin care comisia de recepție declară că acceptă și preia lucrarea definitivată de construcție și instalațiile aferente acesteia, cu sau fără rezerve, și că aceasta poate fi dată în folosință, iar conform p. 8 din acest Regulament, comisiile de recepție a construcțiilor și a instalațiilor aferente acestora vor fi desemnate de către investitor într-o componență de cel puțin 5 persoane. În componența lor vor fi incluși reprezentantul investitorului, reprezentantul administrației publice locale în teritoriul căreia este situată construcția, specialiști notorii din domeniul vizat.

Or, recunoașterea dreptului de proprietate cu înregistrarea construcțiilor neautorizate, ar constitui substituirea instanței de judecată în aprecierea unor aspecte ce țin de interesul public și anume asigurarea calității în construcții, corespunderea imobilului neautorizat cu cerințele de exploatare a acestora, care sunt stabilite de Legea privind calitatea în construcții nr. 721 din 02.02.1996, Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09.07.2010 precum și de alte acte normative incidente.

Pct. 6 al Hotărârii Plenului CSJ nr.2 din 27.03.2006 „Cu privire la aplicarea unor dispoziții ale Codului civil și ale altor acte normative referitoare la dreptul de proprietate privată asupra imobilelor, inclusiv asupra construcțiilor anexe” explică că, la soluționarea litigiului asupra imobilului, apărut înainte de finalizarea

construirii și înregistrării lui, instanța judecătorească nu va putea să recunoască dreptul de proprietate asupra imobilului respectiv, ci numai asupra materialelor de construcție din care este alcătuit imobilul, cu posibilitatea ulterioară a proprietarului materialilor și al autorizației de construcție de a continua construirea și a înregistra dreptul de proprietate pe cale administrativă.

De asemenea, pct. 19 al Hotărârii Plenului CSJ nr. 4 din 07.07.2008 „Privind practica judiciară cu privire la constatarea faptelor care au valoare juridică și declararea persoanei dispărută fără urmă sau decedată” explică că, instanța judecătorească nu are dreptul să constate faptul aflării în posesie a construcțiilor care nu sunt terminate sau nu sunt primite în exploatare, deoarece asemenea construcții nu urmează a fi înregistrate. Nu pot fi examinate în ordinea procedurii speciale, de asemenea, și cererile despre constatarea faptului aflării în posesie a unei construcții construite arbitrar sau a unei construcții înregistrate anterior pe numele altei persoane sau procurate de către petiționar conform tranzacției nelegalizate.

Astfel, recunoașterea dreptului de proprietate asupra unor construcții construite neautorizat este vădit contrară legii. Reclamanții trebuie să respecte procedura prevăzută de lege în acest sens și anume pe cale extrajudiciară prin adresarea organelor competente privind legalizarea acestor construcții.

În consecință, astfel de cereri de chemare în judecată sau cereri în procedură specială nu se judecă în procedură civilă. Respectiv instanțele de judecată vor refuza în primirea cererilor conform art.169, alin. 1, lit.a) CPC sau vor dispune încetarea proceselor conform art.265, lit.a) CPC.

Dacă totuși judecătorii vor adopta hotărâri privind fondul acestei categorii de cauze, interpretarea corectă a normelor materiale și procesuale revine instanțelor judecătorești superioare.

În cazul în care astfel de cauze vor ajunge în ordinea căilor de atac în fața instanțelor ierarhic superioare, acestea vor exercita împuternicirea de a casa respectivele hotărâri judecătorești și de a decide încetarea proceselor conform art.265, lit.a) CPC.