



ASOCIAȚIA ARHITECȚILOR ȘEFI DE JUDEȚE

Cluj-Napoca, str. Viilor nr. 22/24 CF 12305050

tel: 0745-33.75.24 e-mail: arhitectisefi@gmail.com

nr. A09/25 noiembrie 2021

PARLAMENTUL ROMÂNIEI

SENAT

Calea 13 Septembrie nr. 1-3, sector 5,

București, cod poștal: 05071

Referință:

propunerea legislativă pentru completarea Legii nr.50/1991

privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

înregistrată la Senat cu nr. B527/2021

Pornind de la justificările privind propunerea de modificare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, în ceea ce privește *construcțiile NEAUTORIZATE CU DESTINAȚIA DE LOCUINTE COLECTIVE CARE SUNT DATE ÎN FOLOSINȚĂ, ÎN SCOPUL PERMITERII PUNERII ÎN FUNCȚIUNE A BRANSAMENTELOR LA UTILITĂȚILE EDILITARE PRIN FURNIZAREA DE UTILITĂȚI URBANE LA ACESTE CONSTRUCȚII NEAUTORIZATE, PE O PERIOADĂ DE TIMP LIMITATĂ, prezentăm prezentul*

PUNCT DE VEDERE

Propunerea de modificare legislativă nu are o sferă determinată a construcțiilor la care se referă, însă luând în considerare că în legislație sunt evidențiate situațiile determinate pe ani privind procedurile de întăbulare a unor construcții edificate, fără autorizație de construire, înțelegem să ne referim la situații ale unor construcții edificate, în general, atât după anul 2010, cât și înainte de anul 2010, căci nu există o distincție în cadrul acestei propuneri.

Având în vedere următoarele prevederi legale, referitoare la autorizarea edificării construcțiilor pe teritoriul României, întăbularea dreptului de proprietate asupra acestora sau a altor dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, precum și transferul dreptului de proprietate asupra construcțiilor, pe teritoriul României:

- Conform art. 1 alin. 1 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - *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.*
- Conform art. 37 alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - *Lucrările de construcții autorizate se consideră finalizate dacă s-au realizat toate elementele prevăzute în autorizație și dacă*



ASOCIAȚIA ARHITECȚILOR ȘEFI DE JUDEȚE

Cluj-Napoca, str. Viilor nr. 22/24 CF 12305050

tel: 0745-33.75.24 e-mail: arhitectisefi@gmail.com

s-a efectuat recepția la terminarea lucrărilor. Efectuarea recepției la terminarea lucrărilor este obligatorie pentru toate tipurile de construcții autorizate, inclusiv în situația realizării acestor lucrări în regie proprie. Recepția la terminarea lucrărilor se face cu participarea reprezentantului administrației publice, desemnat de emitentul autorizației de construire;

- Conform art. 37 alin. 5 din Legea nr. 50/1991 - **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;**
- Conform art. 37 alin. 6 din Legea nr. 50/1991 - *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 unei adeverințe/unui certificat de atestare a edificării construcției. În cazul construcțiilor pentru care execuția lucrărilor s-a realizat fără autorizație de construire, iar împlinirea termenului de prescripție prevăzut la art. 31 nu mai permite aplicarea sancțiunilor, certificatul de atestare/adeverința privind edificarea construcției va fi emis/emisă în baza unei expertize tehnice cu privire la respectarea cerințelor fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții, inclusiv cu încadrarea în reglementările de urbanism aprobate, care să confirme situația actuală a construcțiilor și respectarea dispozițiilor în materie și a unei documentații cadastrale. În situația în care în expertiza tehnică se constată neîndeplinirea tuturor cerințelor fundamentale și a celor relative la încadrarea în reglementările de urbanism, nu se eliberează certificatul de atestare/adeverința privind edificarea construcției;*
- Potrivit art. 1674 Noul Cod Civil, *Proprietatea se strămută de drept cumpărătorului din momentul încheierii contractului, chiar dacă bunul nu a fost predat ori prețul nu a fost plătit încă;*
- Conform art. 1675 Cod civil - *În cazurile anume prevăzute de lege, vânzarea nu poate fi opusă terților decât după îndeplinirea formalităților de publicitate respective;*
- Conform art. 1676 Cod civil - *În materie de vânzare de imobile, strămutarea proprietății de la vânzător la cumpărător este supusă dispozițiilor de carte funciară;*
- Conform art. 888 Cod civil - *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. 901 Cod civil - *Dobândirea cu bună-credință a unui drept tabular*



ASOCIAȚIA ARHITECȚILOR ȘEFI DE JUDEȚE

Cluj-Napoca, str. Viilor nr. 22/24 CF 12305050

tel: 0745-33.75.24 e-mail: arhitectisefi@gmail.com

- (1) *Sub rezerva unor dispoziții legale contrare, oricine a dobândit cu bună-credință vreun drept real înscris în cartea funciară, în temeiul unui act juridic cu titlu oneros, va fi socotit titularul dreptului înscris în folosul său, chiar dacă, la cererea adevăratului titular, dreptul autorului său este radiat din cartea funciară.*
 - (2) *Terțul dobânditor este considerat de bună-credință numai dacă, la data înregistrării cererii de înscriere a dreptului în folosul său, sunt îndeplinite următoarele condiții:*
 - a) *nu a fost înregistrată nicio acțiune prin care se contestă cuprinsul cărții funciare;*
 - b) *din cuprinsul cărții funciare nu rezultă nicio cauză care să justifice rectificarea acesteia în favoarea altei persoane; și*
 - c) *nu a cunoscut, pe altă cale, inexactitatea cuprinsului cărții funciare.*
 - (3) *Dispozițiile prezentului articol sunt aplicabile și terțului care a dobândit cu bună-credință un drept de ipotecă în temeiul unui act juridic încheiat cu titularul de carte funciară ori cu succesorul său în drepturi, după caz.*
 - (4) *Dispozițiile prezentului articol nu pot fi însă opuse de o parte contractantă celeilalte și nici de succesorii lor universali sau cu titlu universal, după caz.*
- Conform art. 1 alin. 5 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 - *prin imobil, în sensul prezentei legi, se înțelege terenul, cu sau fără construcții, de pe teritoriul unei unități administrativ- teritoriale, aparținând unuia sau mai multor proprietari, care se identifică printr-un număr cadastral unic. Conform art. 1 alin. 6 din Legea nr. 7/1996, imobilul se înscrie într-o carte funciara;*
 - Conform art. 24 alin. 3 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare 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 rămasă 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;***
 - Conform art. 26 alin. 8 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 - *Operațiunea de împărțire a unei construcții - condominiu în mai multe unități individuale se numește apartamentare. Operațiunea de împărțire a unei unități individuale în mai multe unități individuale noi se numește subapartamentare. Aceste operațiuni se fac în baza unei documentații cadastrale și a ACTULUI AUTENTIC, întocmite în condițiile legii;*
 - Conform art. 14 alin 6¹ din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 - *În situația în care, cu prilejul înregistrării sistematice, sunt identificați mai mulți proprietari asupra aceluiași imobil, care au dobândit dreptul de proprietate în baza unor acte juridice diferite, se deschide o singură carte funciară în care se notează în partea a II-a existența acestei situații juridice,*



ASOCIAȚIA ARHITECȚILOR ȘEFI DE JUDEȚE

Cluj-Napoca, str. Viilor nr. 22/24 CF 12305050

tel: 0745-33.75.24 e-mail: arhitectisefi@gmail.com

fără a fi intabulat dreptul de proprietate. Ulterior, intabularea dreptului de proprietate se va efectua în baza hotărârii judecătorești definitive, concomitent cu radierea din oficiu a notării;

- Conform art. 96 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară din 09.07.2014, parte integrantă din Ordin 700/2014 - **Documentația cadastrală de înscriere a unei construcții definitive pe un teren înscris în cartea funciară conține:**

- a) borderou;
- b) dovada achitării tarifului;
- c) cererea de recepție și înscriere;
- d) **declarația pe proprie răspundere cu privire la identificarea imobilului măsurat;**
- e) copiile actelor de identitate, în cazul proprietarilor persoane fizice/adeverință emisă de către Serviciul Public Comunitar de Evidența Populației din care să rezulte datele de identificare sau certificatul constatator, în cazul persoanelor juridice;
- f) copia legalizată a certificatului de căsătorie, după caz;
- g) Abrogat(ă)
- h) **certificatul fiscal eliberat de primăria în circumscripția căreia se află imobilul respectiv;**
- i) **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, întocmit conform anexei nr. 1.52 la prezentul regulament;**
- j) Abrogat(ă)
- k) calculul analitic al suprafeței;
- l) memoriul tehnic;
- m) **copia planului de amplasament și delimitare a terenului înscris în cartea funciară pe care se edifică construcția definitivă sau se extinde o construcție veche, în situația în care imobilul nu este înscris în sistemul informatic de cadastru și carte funciară;**
- n) planul de amplasament și delimitare cu reprezentarea terenului și a construcției.

- Conform art. 12 alin. 1 și 2 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară din 09.07.2014, parte integrantă din Ordin 700/2014, **(1)** Intabularea este înscrierea cu caracter definitiv a unui drept real imobiliar în cartea funciară.

(2) Drepturile reale imobiliare prevăzute de lege, respectiv: DREPTUL DE PROPRIETATE PRIVATĂ, dezmembrămintele acestuia și alte drepturi cărora legea le conferă acest caracter, dreptul de proprietate publică și drepturile reale corespunzătoare acestuia și drepturile reale de garanție, vor fi intabulate în cartea funciară, la cerere sau din oficiu, după caz, devenind drepturi tabulare în înțelesul legii,



ASOCIAȚIA ARHITECȚILOR ȘEFI DE JUDEȚE

Cluj-Napoca, str. Viilor nr. 22/24 CF 12305050

tel: 0745-33.75.24 e-mail: arhitectisefi@gmail.com

- Conform art. 1 alin. 1 și 2 din Legea nr. 10/1995 – (1) *Calitatea construcțiilor este rezultanta totalității performanțelor de comportare a acestora în exploatare, în scopul satisfacerii, pe întreaga durată de existență, a exigențelor utilizatorilor și colectivităților.*
(2) *Exigențele privind calitatea instalațiilor și a echipamentelor tehnologice de producție se stabilesc și se realizează pe bază de reglementări specifice fiecărui domeniu de activitate.*

Raportat la Decizia nr. 13/2019 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție, privind examinarea recursului în interesul legii declarat de Colegiul de conducere al Curții de Apel București vizând "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, prin care s-a admis recursul în interesul legii astfel: **Admite recursul în interesul legii promovat de Colegiul de conducere al Curții de Apel București și, în interpretarea și aplicarea art. 492 din Codul civil din 1864, art. 579 alin. (1), art. 577 alin. (2) din Codul civil, art. 37 alin. (5) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și art. 37 alin. (1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, stabilește 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,

Concluzionăm astfel:

În cazul vânzării de bunuri viitoare, cum este cazul construcțiilor promise către terți spre a fi edificate de diferiți dezvoltatori, transferul dreptului de proprietate operează numai din momentul în care acestea au fost executate și îndeplinesc prevederile legale (este cazul lucrurilor ce urmează a fi confecționate, al recoltelor viitoare etc.).

"Utilizarea" unui imobil, presupune folosința acestuia. Doctrina este unanimă în a considera că dreptul de proprietate cuprinde trei atribute: posesia, folosința și dispoziția, respectiv dreptul de a poseda bunul (*ius possidendi*), dreptul de a folosi bunul (*ius utendi* și *ius fruendi*) și dreptul de a dispune de bun (*ius abutendi*). Terminologia privind "utilizarea" unui imobil nu este prevăzută în doctrina de specialitate, însă se poate interpreta ca fiind atributul folosinței – ca atribut al dreptului de proprietate – care constituie prerogativa în baza căreia titularul poate folosi bunurile imobile care formează obiectul proprietății sale, dobândind fructele și veniturile pe care aceste bunuri au aptitudinea de a le produce. Proprietarul poate utiliza atât material, cât și juridic bunurile care formează obiectul dreptului său de proprietate.

Conform prevederilor precitate (art. 1674, art. 1675, art. 1676, art. 888 din Codul civil coroborate cu art. 24 alin. 3 din Legea nr. 7/1996), referitoare la modalitatea de transfer



ASOCIAȚIA ARHITECȚILOR ȘEFI DE JUDEȚE

Cluj-Napoca, str. Viilor nr. 22/24 CF 12305050

tel: 0745-33.75.24 e-mail: arhitectisefi@gmail.com

a dreptului de proprietate asupra unui imobil-construcție și/sau teren și condițiile de validitate ale actului translativ de proprietate ale unei construcții și/sau teren, proprietatea asupra unui bun imobil nu poate fi dobândită decât prin înscris autentic.

În cazul în care imobilul – construcție a fost edificat fără autorizație de construire sau cu nerespectarea cerințelor autorizației de construire, acesta nu poate face obiectul unei recepții la terminarea lucrărilor de construire. În cazul în care nu se efectuează procedura recepției la finalizarea lucrărilor de construire, construcția nu poate beneficia de certificat de atestare a edificării construcției, care confirmă edificarea construcției în conformitate cu cerințele autorizației de construire. Ca atare, imobilul-construcție nu poate fi intabulat în cartea funciara deoarece documentele justificative privind modul de dobândire al edificiului nu există, în conformitate cu prevederile art. 96 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara din 09.07.2014, parte integrantă din Ordin 700/2014.

Pe de alta parte, potrivit Legii 50/1991, **executarea totală sau parțială, fără autorizație sau cu nerespectarea autorizației, a lucrărilor de construcții** este calificată drept **infrațiune** (e.g. în cazul lucrărilor neautorizate executate asupra monumentelor istorice) **sau contravenție**, depinzând de categoria în care se încadrează lucrările executate.

În lipsa autorizației de construire și a procedurilor privind finalizarea lucrărilor de construire și atestare a existenței construcției, nu se poate ajunge la situația prevăzută în propunerea de modificare legislativă privind **"deținerea unui drept real asupra construcțiilor pe care le utilizează drept locuință"**, căci acele construcții sunt lipsite de titlu și, evident, nu pot face obiectul unor acte translativ de proprietate sau a altor dezmembrăminte ale dreptului de proprietate.

Buna-credință este credința posesorului ca, cel de la care a dobândit imobilul, avea toate însușirile cerute de lege spre a-i putea transmite proprietatea. Or, în cazul edificării unei construcții pe un teren, un cumpărător, ca să poată fi considerat de buna-credință, în accepțiunea legii, trebuie să verifice titlul vânzătorului, atât asupra terenului, cât și asupra construcției, conform art. 901 Cod civil. De vreme ce propunerea legislativă se referă la construcții fără autorizație de construire, nu există posibilitatea pentru vânzător să prezinte titlul asupra construcției, respectiv autorizația de construire, procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor de construire și certificatul de atestare a construcției, documentația cadastrală privind întăbularea construcției avizată OCPI, încheierea de carte funciara privind admiterea întăbulării construcției, precum și cartea funciara în care este intabulat imobilul. Imobilul care nu poate fi intabulat în cartea funciara, îl lasă pe proprietarul său de fapt, cel care l-a ridicat, fără atributul dispoziției asupra acelui bun. Ca atare, pe de o parte, transferul dreptului de proprietate asupra imobilului nu se poate efectua în mod legal și astfel nu se poate pune problema unui cumpărător, de bună sau de rea-credință. Pe de alta parte, **"organele de control abilitate"**, respectiv instituțiile publice de ordin administrativ, pe care le impactează propunerile de modificare legislative, nu dețin nici prerogativele și nici modalitatea de a verifica dacă un cumpărător este sau nu de buna-credință, atunci când a dobândit un drept real asupra unui imobil. Aceste prerogative le dețin instanțele de judecată.

Amintim de principiul *nemo auditur propriam turpitudinem allegans* (unei persoane îi este interzis ca, prevalându-se de propria turpitudine, culpă, imoralitate, injustețe,



ASOCIAȚIA ARHITECȚILOR ȘEFI DE JUDEȚE

Cluj-Napoca, str. Viilor nr. 22/24 CF 12305050

tel: 0745-33.75.24 e-mail: arhitectisefi@gmail.com

*rea-credință ș.a.m.d., să obțină avantaje sau să păstreze avantaje astfel obținute, prin protecție judiciară, și nici să se apere valorificând un asemenea temei), care trebuie să funcționeze ca un filtru pentru salvagardarea operațiunilor juridice amenințate de imoral sau ilicit, **astfel ca nu ne putem folosi de propria culpa privind neautorizarea unei construcții sau nerespectarea autorizației de construire emise de autoritatea relevantă, pentru a obține orice drept, în cazul de față branșarea temporară la utilitățile edilitare.***

Reamintim că exista deja o clemență acordată în legislație, respectiv prevederile art. 37 alin. 6 din legea nr. 50/1991, privind întăbularea construcțiilor edificate fără autorizație de construire.

Așadar propunerea legislativa de "utilizare" a unui imobil neautorizat, care evident nu poate face obiectul unei intabulări în cartea funciara, în conformitate cu dispozițiile art. 888 Cod civil, art. 24 alin. 3, după caz, art. 26 alin. 8, din Legea nr. 7/1996, art. 12 alin. 1 și 2, precum și art. 96 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara din 09.07.2014, parte integrantă din Ordin 700/2014, este imposibil de admis, căci o astfel de propunere de modificare legislativă ar presupune, pe lângă modificarea substanțială a Legii nr. 50/1991, a Legii nr. 7/1996, a Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara din 09.07.2014, parte integrantă din Ordin 700/2014 și a Codului civil, știrbirea unor principii de drept, care până la urmă exprimă un adevăr unic care se impune rațiunii. Reamintim că principiile dreptului constituie "spiritul" legii, sunt repere atât pentru legiuitor, cât și pentru practician, în procesul elaborării și aplicării normelor de drept pozitiv; întrucât principiile dreptului își asuma funcția de armonizare a sistemului de drept pozitiv, întreaga legislație oficială, instituită sau sancționată de stat, trebuie să fie străbătută de spiritul lor.

Fără a intra în detaliile privind legislația referitoare la echiparea construcțiilor cu diferite sisteme, atragem atenția că o construcție neautorizată sau care este edificată fără respectarea autorizației de construire și a cărei lucrări nu pot fi recepționate, în mod legal valabil, prezintă un risc major pentru siguranța locatarilor, dar și pentru populație, în general, căci o astfel de construcție nu poate fi încadrată de nici o autoritate publică la categoria unui edificiu care a respectat cerințele fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții.

Pentru aceste motive, considerăm că propunerea legislativă pentru completarea Legii nr. 50/1991, în scopul branșării la utilități publice a unor construcții fără autorizație de construire sau la edificarea cărora au fost nerespectate prevederile autorizației de construire emise nu poate fi aprobată și drept urmare vă solicităm respingerea acesteia pentru a păstra astfel integritatea legală a demersurilor de construire și a nu încuraja eludarea acesteia.

Cu aleasă considerație,

Președinte AASJ

SALANȚĂ Claudiu-Dan

