ROMÂNIA

CONSILIUL LEGISLATIV

LEX

Biroul permanent al Senatului
Nr. B575 11.12.2008

AVIZ

referitor la propunerea legislativă privind modificarea şi completarea Legii nr.50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor

Analizând **propunerea legislativă privind modificarea şi completarea Legii nr.50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor**, transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr.B575 din 12.11.2008,

CONSILIUL LEGISLATIV

În temeiul art.2 alin.1 lit.a) din Legea nr.73/1993, republicată şi art.46(3) din Regulamentul de organizare şi funcţionare a Consiliului Legislativ,

Avizează negativ propunerea legislativă, pentru următoarele considerente:

1. Prezenta propunere legislativă are ca obiect de reglementare modificarea şi completarea art.37 din **Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii**, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Potrivit Expunerii de motive, iniţiatorul justifică necesitatea acestei intervenţii legislative prin crearea posibilităţii legale ca persoanele fizice sau juridice să poată vinde o construcţie nefinalizată, cumpărată la un anumit stadiu fizic, în condiţiile respectării publicităţii imobiliare, aspect ce ar implica intabularea construcţiei aflată într-o astfel de fază de execuţie în cartea funciară. Potrivit iniţiatorului, această soluţie normativă va crea posibilitatea pentru persoanele fizice sau juridice care cumpără şi doresc să finalizeze lucrările la o astfel de construcţie printr-un credit imobiliar garantat cu însăşi construcţia aflată într-un stadiu intermediar de execuţie, dar, în

prezent, nu pot face acest lucru, întrucât garanția reală imobiliară necesită intabularea acelei construcții în cartea funciară.

2. Având în vedere propunerile inițiatorului de modificare şi de completare ale art.37 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, semnalăm că acestea nu se integrează în mod organic în sistemul nostru legislativ, nefiind corelate cu prevederile unor acte normative cu care se află în conexiune.

a) Propunerea legislativă nu este corelată cu prevederile **art.55 alin.(1) din Legea cadastrului şi publicității imobiliare nr.7/1996, republicată**, potrivit căruia dreptul de proprietate dobândit prin construire se va putea înscrie în cartea funciară în baza unui certificat eliberat de primăria localității unde este situat imobilul, prin care se atestă faptul că proprietarul **a edificat** construcțiile în conformitate cu **autorizația de construire** eliberată potrivit legii, precum şi a unei documentații cadastrale.

Potrivit **art.17 alin.(1) lit.k)** din Regulamentul privind conținutul şi modul de întocmire a documentațiilor cadastrale în vederea înscrierii în cartea funciară aprobat prin Ordinul nr.634/2006 al directorului general al Agenției Naționale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară emis în temeiul art.3, art.4 şi art.59 din Legea nr.7/1996, republicată, documentația pentru **înscrierea în carte funciară a unei construcții noi – definitive,** trebuie să includă pe lângă alte documente – autorizația de construire şi **procesul - verbal de recepție la terminarea lucrărilor** sau, după caz, certificatul de atestare **a edificării/extinderii** construcției, eliberat de primăria localității unde este situat imobilul, în **condițiile art.55 alin.(1) din Legea cadastrului şi publicității imobiliare nr.7/1996, republicată.**

b) Propunerea legislativă nu este corelată cu Legea cadastrului nr.7/1996, republicată, coroborată cu prevederile Codului fiscal, întrucât, potrivit alin.(1) lit.c) al art.2 din legea cadastrului ce vizează furnizarea datelor necesare stabilirii corecte a taxelor şi impozitelor, aspect ce necesită, în privința construcțiilor, intabularea acestora în cartea funciară, iar potrivit art.249 alin.(5) din Codul fiscal, taxele şi impozitele pentru clădiri se datorează numai în cazul clădirilor care au elementele structurale de bază, **respectiv pereți şi acoperiş** şi, nu se datorează pentru construcțiile nefinalizate aflate în alte faze de execuție, astfel cum propune inițiatorul.

c) Propunerea legislativă nu este corelată nici cu prevederile alin.(14) al art.7 din legea propusă pentru modificare şi completare, care, instituie posibilitatea menţinerii valabilităţii autorizaţiei de construire în cazul schimbării investitorului, înaintea finalizării lucrărilor, cu condiţia respectării acesteia şi a transcrierii actelor care conferă dreptul de construire, aspect ce infirmă motivaţiile iniţiatorului prezentate prin Expunerea de motive.

d) De asemenea, propunerea legislativă nu este corelată nici cu prevederile art.7 alin.(5), 6 şi 7 cu privire la termenul de valabilitate, de prelungire şi de emitere a unei noi autorizaţii în cazul nefinalizării lucrărilor de construire autorizate, în termenele prevăzute în autorizaţie, situaţii în care se pot înscrie şi cazurile vizate de către iniţiator.

3. Prin promovarea modificării alin.(5) al art.37, astfel cum propune iniţiatorul, se elimină nejustificat prevederea legală privind considerarea ca nefinalizate a construcţiilor la care nu s-a făcut recepţia preliminară la terminarea lucrărilor, şi interdicţia intabulării lor în cartea funciară, această normă vizând evident construcţiile realizate în baza unei autorizaţii de construire, întrucât numai acestea pot face obiectul unei recepţii legale la finalizarea lucrărilor.

4. Prevederea propusă pentru un nou alin.(6) al art.37 va avea ca efect crearea de confuzii şi o aplicare neunitară a legii, întrucât de aceasta se pot prevala nu numai persoanele fizice şi juridice vizate de către iniţiator, respectiv acele persoane care, potrivit iniţiatorului, vor cumpăra astfel de construcţii în vederea finalizării, întrucât, orice investitor iniţial, potrivit textelor propuse, poate cere intabularea unei astfel de construcţii, fără ca aceasta să fie finalizată.

Faţă de cele semnalate, se poate constata că **propunerea legislativă este în totală discordanţă cu sistemul nostru legislativ**.

PREŞEDINTE

dr. Dragoş ILIESCU

Bucureşti
Nr. 1603/10.12.2008