

ANUNȚ IMPORTANT

Intabularea în cartea funciară a construcțiilor edificate fără autorizație de construire

În urma analizei realizate de Compartimentul Urbanism din cadrul Primăriei orașului Curtici, privind dezvoltarea imobiliară a orașului Curtici, care în ultimii ani a fost realizată haotic, fără existența unui cadru legislativ adecvat și a faptului **că au apărut mai multe imobile executate fără autorizație de construire sau încălcându-se prevederile acestora**, făcând imposibilă înscrierea acestor construcții în cartea funciară și la administrația financiară, în vederea impunerii acestora, dar și la imposibilitatea înstrăinării lor prin acte autentice, **îi informăm pe cetățenii orașului Curtici**, faptul că prin Legea nr. 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, publicată în M.O. nr. 8 din 8 ianuarie 2020, **au fost aduse modificări importante în privința procedurilor legale de înscriere în cartea funciară** (denumită în continuare "C.F.") **și implicit a dobândirii dreptului de proprietate asupra construcțiilor edificate fără autorizație de construire**, prevederi ce au intrat în vigoare în data de 11 ianuarie 2020.

Astfel, noua reglementare atrage atenția și asupra necesității clarificării regimului construcțiilor neautorizate, pe de o parte, în privința accesului lor la circuitul juridic, atât prin posibilitatea valorificării construcțiilor (ex: vânzare, donație etc.), ca o garanție a dreptului de proprietate, iar pe de altă parte, a necesității de a cenzura accesul la circuitul juridic a unor astfel de construcții neconforme pentru a asigura securitatea raporturilor juridice.

Prin Art. II pct.14 din Legea nr. 7 din 6 ianuarie 2020, se modifică prevederile art.37, alin.(6) al Legii nr.50/1991, noutatea principală constând în faptul că **dreptul de proprietate asupra construcțiilor se poate înscrie în C.F. în baza unei adeverințe/unui certificat de atestare a edificării construcției, chiar și în cazul construcțiilor pentru care execuția lucrărilor s-a realizat fără autorizație de construire, dar pentru care s-a împlinit termenul de prescripție de 3 ani privind dreptul de a constata contravențiile și de a aplica amenzi.**

În acest sens, **certificatul de atestare/adeverința privind edificarea construcției va putea fi emis/emisă de către autoritatea locală în baza următoarelor acte:**

➤ **expertiză tehnică** 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

➤ **documentație cadastrală**- Expertul tehnic care efectuează astfel de lucrări ar trebui să dețină atestatele necesare potrivit art. 5 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

În situația în care prin 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.

Așadar, se disting 3 ipoteze cu privire la înscrierea în C.F. a **construcțiilor pentru care execuția lucrărilor s-a realizat fără autorizație de construire:**

1. Construcțiile realizate înainte de 1 august 2001, se pot înscrie în C.F., în lipsa autorizației de construire, în baza certificatului de **atestare fiscală** și a documentației **cadastrale**, potrivit art.37, alin.(2) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996.

2. Construcțiile edificate în perioada dintre data de 08.2001 și data de 11.01.2017 (termenul de prescripție al contravenției de 3 ani, calculate de la data intrării în vigoare a Legii nr. 7/2020) pentru care se poate înscrie dreptul de proprietate în C.F. și în lipsa autorizației de construire, cu respectarea prevederilor art. 37 alin. (6) al Legii nr. 50/1991, dezvoltat mai sus.

3. Construcțiile edificate după data de 11.01.2017, pentru care rămân aplicabile dispozițiile art.26 și art.28 din Legea nr.50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*, care dispun aplicarea sancțiunii amenzii și desființarea lucrărilor executate fără autorizație, eventual până la data la care se împlinește termenul de prescripție de 3 ani, existând beneficiul titularului construcției că dacă în acest interval de 3 ani nu se încheie un proces verbal de contravenție, să poată solicita procedura de emitere a adeverinței/ certificatului de atestare a edificării construcției prevăzut de art.37, alin.(6) al Legii nr.50/1991, cu care să solicite înscrierea în Cartea Funciară.

În acest caz, autoritatea competentă va întocmi un proces verbal de contravenție și veți avea de achitat o amendă. Amenda pentru construire fără AC este între 1.000 și 100.000 RON, iar cea pentru nerespectarea AC între 5.000 și 20.000 RON. Și urmează să vă pregătiți pentru obținerea unei autorizații în scopul intrării în legalitate, având la dispoziție un timp limitat. În cazul în care termenul din procesul verbal este depășit, se poate dispune desființarea construcției.

În concluzie, dreptul de proprietate asupra construcțiilor pentru care execuția lucrărilor s-a realizat fără autorizație de construire se poate înscrie în cartea funciară în baza unei adeverințe/unui certificat de atestare a edificării construcției cu respectarea prevederilor art. 37 alin. (6) al Legii nr. 50/1991, în forma modificată de Legea nr. 7/2020.

Totodată, potrivit acestor reglementări recente enunțate mai sus, adeverința/ certificatul de atestare a edificării construcției emise în temeiul Legii nr.50/1991, pot constitui actele care justifică înscrierea în cartea funciară, potrivit prevederilor art.885 din Cod Civil, asigurând dobândirea dreptului de proprietate, în conformitate cu art.557, Cod Civil, fiind practic o completare la ipotezele de înscriere în cartea funciară prevăzute de art. 37, alin. (2) din *Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996*, chiar dacă prevederile art.586. (2) Cod Civil arată că nu se poate invoca buna-credință de către cel care construiește în lipsa sau cu nerespectarea autorizațiilor cerute de lege.

Dacă analizăm cele două texte, observăm că intervenția recentă a legiuitorului a urmărit cenzurarea accesului la circuitul juridic civil al construcțiilor edificate fără autorizație de construire, prin verificarea post factum a calității în construcții, în scopul protejării vieții oamenilor, a bunurilor acestora, a societății și a mediului înconjurător.

Construirea fără AC sau fără respectarea AC are consecințe nefaste pentru timpul și bugetul cetățenilor. În plus, există și riscul demolării ulterioare. Costurile de intrare în legalitate vor fi mult mai mari raportate la costurile normale de proiectare. Astfel, este posibil să se ajungă la costuri suplimentare pentru a rectifica unele neajunsuri pe teren.

De asemenea, construirea după un proiect tehnic corect, autorizat, garantează costuri corecte la punerea în operă. Este de preferat ca persoanele interesate să solicite întotdeauna un proiect tehnic, nu doar documentația pentru obținerea AC. Este ilegal și ineficient să construiți doar după această documentație, care este, de fapt, definită ca un extras din proiectul tehnic.

Avem rugămintea ca în perioada următoare, cetățenii aflați în una dintre situațiile prezentate anterior să se prezinte la Compartimentul Urbanism din cadrul Primăriei orașului Curtici, pentru reglementarea problemei și intrarea în legalitate.

Informații suplimentare se pot obține la numărul de telefon: 0257464004.

CUATA
Arhitect Șef,
Negruț Dema Ovidiu

