

Necorelări legislative privind necesitatea certificatului de urbanism la anumite operațiuni notariale

av. Lavinia-Georgiana Ghencea (Asociate Peli Filip)

În ultima perioadă, legiuitorul român a adoptat un pachet semnificativ de modificări și completări cu privire la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare ("Legea nr. 50/1991") și Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare ("Legea nr. 350/2001"), cu scopul clarificării și corelării disfuncționalităților generate de contradicțiile prezente între aceste două legi. Cu toate acestea, anumite neconcordanțe subzistă și dau naștere în continuare unor probleme în practică.

Un astfel de aspect problematic îl reprezintă neconcordanța în ceea ce privește necesitatea certificatului de urbanism la diferite operațiuni notariale privind circulația imobiliară, precum dezmembrări, alipiri sau constituirea unor servituți de trecere.

Astfel, în prezent, Legea nr. 50/1991 prevede faptul că certificatul de urbanism se emite, printre altele, pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară, atunci când respectivele operațiuni au ca obiect comasarea, respectiv dezmembrarea terenurilor din/în cel puțin 3 parcele, sau pentru împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții și de infrastructură, precum și pentru constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil [art. 6 alin. (6) lit. c)].

În aceste condiții, Legea nr. 50/1991 statuează necesitatea certificatului de urbanism pentru două categorii distincte de operațiuni de comasare/dezmembrare, respectiv când comasarea/dezmembrarea se face din/în cel puțin 3 parcele precum și atunci când comasarea/dezmembrarea se efectuează în scopul realizării de lucrări de construcții, indiferent de numărul parcelelor din/în care urmează a se comasa/dezmembra respectivul teren.

În susținerea acestei interpretări stau și prevederile Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministrul Dezvoltării Regionale și Locuinței, care dispun la art. 30 alin (5), faptul

că "Certificatul de urbanism se mai emite (...) atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil."

Pe de altă parte, Legea nr. 350/2001 instituie faptul că "Certificatul de urbanism trebuie emis pentru adjudecarea prin licitație a lucrărilor de proiectare și de execuție a lucrărilor publice, precum și pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de dezmembrare a terenurilor situate în intravilanul localităților, în cel puțin trei parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect realizarea de lucrări de construcții și de infrastructură." [art. 29 alin. (2), teza I].

Astfel, Legea nr. 350/2001 indică necesitatea certificatului de urbanism pentru dezmembrare numai atunci când din această operațiune rezultă trei parcele, având totodată ca obiect realizarea de lucrări de construcții, fără a face o distincție între aceste două categorii, ci, mai mult decât atât, reglementându-le ca două condiții cumulative.

Totodată, Legea nr. 350/2001, în forma în vigoare la acest moment, nu mai reglementează necesitatea certificatului de urbanism la operațiunile de alipire/comasare sau pentru constituirea de servituți de trecere.

Din cauza acestor neconcordanțe legislative, spre exemplu, au existat situații în care o autoritate a refuzat emiterea unui certificat de urbanism pe motiv că operațiunea de dezmembrare se efectua "doar în două loturi", deși aceasta avea ca scop realizarea de lucrări de construcții.

În astfel de situații, este suficient ca solicitantul să se mulțumească cu un simplu refuz din partea autorității de a emite certificatul de urbanism, bazat pe faptul că Legea nr. 350/2001 nu instituie o asemenea obligație?

În caz afirmativ, respectivul act este susceptibil de a fi anulat, în caz contrar, un prim demers putând fi depunerea unei adrese de clarificare a cadrului legislativ aplicabil. În situația în care, în continuare autoritatea refuză emiterea certificatului de urbanism, următorul pas ar fi reprezentat de chemarea în judecată a respectivei autorități, pentru ca instanța de judecată să pronunțe o hotărâre prin care o



av. Lavinia-Georgiana Ghencea

obligă la emiterea acestuia.

În principiu, operațiunile cadastrale de alipire/dezmembrare efectuate cu privire la un teren nu ar trebui să afecteze valabilitatea titlului de proprietate, acestea fiind operațiuni de natură tehnică. Cu toate acestea, actele încheiate cu privire la un teren pot fi considerate ca făcând parte din istoricul de titlu asupra respectivului teren, astfel că într-o interpretare formalistă, o potențială cauză de nulitate a acestora poate conduce la anularea titlurilor prin care a fost dobândit ulterior dreptul de proprietate.

În concluzie, ar fi necesar ca legiuitorul român să se aplece cu precădere asupra clarificării contradicțiilor dintre Legea nr. 50/1991 și Legea nr. 350/2001, prezentate mai sus, poate chiar cu prilejul Legii de aprobare a Ordonanței de Urgență nr. 100/2016 pentru modificarea și completarea acestor două legi. ■