

Procedura de intabulare a construcțiilor edificate fără autorizație își schimbă configurația

Ilinca Porojan (associate) și Andreea Gheorghiu (associate), Filip & Company

Anul nou a venit cu o serie de noutăți în ce privește posibilitatea intrării în legalitate a construcțiilor realizate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea acesteia, prin modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (în continuare „Legea 50/1991”) și a Normelor metodologice din 2009 de aplicare a **Legii nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (în continuare „**Normele metodologice din 2009**”).

Astfel, art. 37 alin. (6) din Legea 50/1991 a fost completat cu următoarea ipoteză „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/adeverință 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”.

Totodată, cel puțin din punct de vedere terminologic, legiuitorul a abrogat temeiul procedurii intrării în legalitate – alin. (3) al art. 59 din Normele metodologice din 2009. Astfel, a dispărut norma ce reglementa, sub denumirea de „intrare în legalitate”, modalitatea de menținere a lucrărilor de construcții realizate fără autorizație de construire, prin obținerea ulterioară a acesteia.

Potrivit Legii 50/1991, executarea totală sau parțială, fără autorizație sau cu nerespectarea autorizației, a lucrărilor de construcții este calificată drept infracțiune (e.g. în cazul

lucrărilor neautorizate executate asupra monumentelor istorice) sau contravenție, depinzând de categoria în care se încadrează lucrările executate. În scopul prezentei analize însă, vom lua în considerare doar răspunderea contravențională.

Autoritățile au dreptul de a constata și sancționa contravenția constând în executarea lucrărilor de construcții fie fără autorizație, fie cu nerespectare acesteia, timp de trei (3) ani de la data săvârșirii respectivei fapte.

În prezent, în lege pot fi identificate două regimuri distincte aplicabile intabulării construcțiilor edificate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea acesteia – aceste regimuri sunt trasate temporal, în consideraarea termenului de prescripție de trei ani:

(i) când termenul de prescripție aferent executării construcțiilor respective s-a împlinit și (ii) când termenul de prescripție nu s-a împlinit. Având în vedere că durata termenului de prescripție și modul de determinare a datei la care termenul se împlinește sunt clar

stabilite de lege, esențial pentru determinarea regimului juridic al intabulării în situațiile antemenționate va fi începutul termenului de prescripție al răspunderii contravenționale. În practică, există opinii diferite cu privire la momentul la care începe să curgă termenul: în timp ce o opinie minoritară consideră că acesta curge de la data procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, o opinie majoritară apreciază că termenul curge de la încetarea efectivă, materială a lucrărilor, indiferent de existența procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor. Din păcate, legiuitorul nu a clarificat acest aspect nici prin noile amendamente, astfel că rămâne în sarcina instanțelor de judecată să uniformizeze aplicarea legii.

Vom analiza în continuare cronologic cele două ipoteze reglementate de lege prin raportare la împlinirea sau neîmplinirea termenului de prescripție în cazul executării de lucrări fără autorizație de construire sau cu nerespectarea acesteia.





1. Situația în care termenul de prescripție nu s-a împlinit

Cât timp termenul de prescripție nu s-a împlinit, organele de control vor putea aplica sancțiuni și vor putea dispune cu privire la desființarea sau menținerea lucrărilor executate. Conform legii, executarea lucrărilor de construcții fără autorizație sau cu nerespectarea acesteia se sancționează cu amendă contravențională ce poate ajunge la 100.000 RON. Pe lângă sancțiunea amenzii, autoritățile dispun pe de-o parte oprirea executării lucrărilor și pe de altă parte fie luarea măsurilor de încadrare a lucrărilor în prevederile autorizației, fie desființarea lucrărilor realizate în absența sau cu nerespectarea autorizației de construire, într-un termen stabilit prin procesul verbal de contravenție.

Decizia menținerii sau desființării construcțiilor realizate astfel se ia pe baza planurilor urbanistice în vigoare și a regulamentelor aferente. În acest sens, autoritatea competentă analizează dacă respectiva construcție corespunde reglementărilor din documentațiile de urbanism aprobate.

În cazul în care construcția se încadrează în parametrii documentațiilor de urbanism, autoritatea competentă va putea dispune **menținerea construcției**. Dacă însă se constată neîncadrarea acesteia în documentațiile de urbanism, autoritățile vor dispune **desființarea lucrării**.

Legea nu stabilește însă forma/modalitatea concretă prin care autoritățile decid menținerea lucrărilor – autorizație de construire, dispoziție, decizie etc.

Acest aspect este esențial în lumina dispozițiilor art. 37 alin. (6) teza I din Legea 50/1991 care califică în mod expres documentele în baza cărora se realizează intabularea. Conform acestui text legal, lucrările se intabulează în urma obținerii unui certificat de atestare ce se emite în temeiul autorizației de construire și a procesului-verbal de recepție la terminarea lucrării. Se observă că lipsa oricăruia dintre acestea atrage imposibilitatea intabulării dreptului de proprietate iar legea nu prevede că decizia menținerii lucrărilor se va concretiza sub forma celor două acte sau sub forma certificatului/adeverinței de atestare. În pofida faptului că nu se clarifică sub ce formă vor fi emise actele ce vor sta la baza intabulării construcțiilor nelegale cu privire la care autoritățile au dispus măsura menținerii, legea face totuși trimitere la „autorizație” într-o situație specifică.

Astfel, se prevede că măsura **desființării** lucrării se va aplica și în situația în care, la expirarea termenului de intrare în legalitate stabilit în procesul-verbal de contravenție, nu a fost obținută autorizația necesară.

Această din urmă dispoziție pare să sugereze că legiuitorul a avut în vedere în continuare că actul prin care se va concretiza măsura menținerii, a intrării în legalitate va fi autorizația. Față de aceste neconcordanțe legislative, rămâne de văzut în practică în temeiul căror documente se va emite certificatul/adeverința de atestare pentru construcțiile pe care autoritățile au decis să le mențină.

2. Situația în care termenul de prescripție s-a împlinit

Noua reglementare prevede expres că în cazul în care răspunderea contravențională s-a prescris prin trecerea unui termen de trei (3) ani de la săvârșirea faptei, dreptul de proprietate asupra construcției edificate **fără autorizație de construire** va putea fi intabulat în baza adeverinței sau certificatului de atestare a edificării construcției.

Certificatul sau adeverința de edificare a construcției se va elibera doar în urma efectuării unei expertize tehnice care atestă următoarele:

(i) construcția se încadrează în reglementările de urbanism aprobate și

(ii) construcția respectă cerințele fundamentale privind calitatea în construcții.

În cazul în care construcția nu se încadrează în reglementările de urbanism aprobate, situația imobilului devine incertă, date fiind dispozițiile art. 561 din Legea 350/2001 a amenajării teritoriale și urbanismului, care nu permit aprobarea unei documentații de urbanism prin care se modifica parametrii urbanistici, cu scopul intrării în legalitate.

Se ajunge astfel la situația în care proprietarul construcției nu va putea intabula dreptul de proprietate ce poartă asupra acesteia și nici nu va putea să dispună de acesta.

De asemenea, legea nu conferă nici autorităților un temei în baza căruia acestea pot solicita demolarea respectivelor construcții.

În acest caz, pare că ultima soluție ar fi aplicarea art. 38 din Legea 50/1991 conform căruia imobilul va fi putea fi expropriat. În absența unei clarificări legislative, sperăm că aceste inadvertențe vor fi remediate de practica autorităților. ■

FILIP & COMPANY

business law