

Construirea pe terenuri închiriate – o alternativă viabilă?

Andreea Gheorghiu (asociate Filip & Company), Alexandru Sorici (asociate Filip & Company)



Andreea Gheorghiu, asociate Filip & Company

În materia edificării de construcții, pentru emiterea autorizațiilor de construire, ca regulă, legea impune condiția esențială ca solicitantul să dețină un drept real (e.g. drept de lte aspecte fără a fi limitate de lege (e.g. proprietate, suprafață, concesiune) asupra terenului cu privire la care urmează să realizeze lucrările. În practică, de cele mai multe ori titularii își întemeiază solicitarea pe un drept de proprietate obținut prin încheierea unui contract de vânzare cu privire la teren (asset deal) sau cu privire la acțiunile/părțile sociale ale societății care deține terenul (share deal). Uneori însă, în măsura în care tipul investițiilor permite, mai sunt folosite și mecanisme juridice alternative față de această structură clasică. În acest sens, ne vom referi în cele ce urmează la posibilitatea de a construi pe terenuri închiriate de către solicitanții autorizațiilor de construire și la limitările prevăzute de lege în situația unei astfel de abordări.

Conform Codului Civil, închirierea este acea operațiune prin care proprietarul asigură chirieșului folosința unui bun, pe o perioadă limitată de timp de maxim 49 de ani. Contractul



Alexandru Sorici, asociate Filip & Company

de închiriere este un contract „deschis”, părțile având la îndemână posibilitatea de a negocia muutilizarea permisă a terenului, regimul construcțiilor ridicate pe teren, acordul prealabil al proprietarului de construire pe teren) și nu prevede obligația încheierii acestuia în formă autentică, așa cum este cazul contractului de vânzare a terenului.

De asemenea, chirieșul are posibilitatea de a obține o autorizaprivind autorizarea lucrărilor de construire (ție de construire, prevederile Legii nr. 50/1991 „Legea nr. 50/1991”) fiind exprese în acest sens. Condițiile în care autorizația de construire poate fi obținută într-o atare situație sunt însă mult mai restrictive decât în cazul în care titularul ar deține un drept de proprietate asupra terenului.

Astfel, printre inconvenientele ce pot fi identificate în situația în care titularul a închiriat terenul asupra căruia intenționează să edifice construcții, menționăm:

a) Pentru eliberarea autorizației de construire este necesar **acordul proprietarului**

Acest acord trebuie să fie unul expres și poate fi inclus direct în prevederile contractului

de închiriere. În cazul în care proprietarul nu și-a exprimat acordul expres prin prevederile contractului, acesta poate fi emis și ulterior, nefiind necesară autentificarea acestuia. Se observă așadar că investitorul chirieș depinde în mod hotărâtor de voința proprietarului terenului.

Dacă proprietarul nu își dă acordul cu privire la obținerea autorizației de construire, investitorul este blocat, legea neprevăzând posibilitatea de a solicita spre exemplu suplinirea acestui acord pe calea instanțelor de judecată. Cel mult, în cazul în care prin contractul de închiriere părțile au agreeat că terenul urmează a fi utilizat în scopul edificării unei construcții, ca destinație avută în vedere de chirieș și pusă în vedere de proprietarul, iar acesta din urmă refuză ulterior să emită acordul, chirieșul are posibilitatea să solicite rezilierea contractului de închiriere și daune-interese corespunzătoare.

b) **Autorizația de construire poate fi emisă numai pentru edificarea de construcții provizorii, cu o durată de existență limitată**

Acest inconvenient reprezintă o consecință directă a caracterului temporar al închirierii. Conform Legii nr. 50/1991, construcțiile provizorii se realizează din materiale care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse.

Deși textul legal pare a face referire la construcții de dimensiuni reduse și furnizează ca exemple chioșcuri, tonete, cabine, panouri de afișaj, în practică se întâlnesc numeroase cazuri în care acest criteriu nu este respectat. Astfel, au fost identificate cazuri în care investitorii au edificat construcții precum fabrici, depozite, sedii administrative, motivând că simpla limitare în timp a dreptului de folosință asupra terenului denotă și un caracter provizoriu al construcției.

Practica este oarecum discutabilă, având în vedere că definiția construcțiilor provizorii

cuprinsă în Legea nr. 50/1991 nu leagă caracterul provizoriu al construcției de faptul că folosința terenului este una temporară, ci mai degrabă de starea fizică a acesteia (materiale ușor demontabile, dimensiuni reduse).

Menționăm că înscrierea în cartea funciara a construcțiilor provizorii se realizează în mod similar situației construcțiilor definitive, respectiv în baza unui 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.

c) Părțile trebuie să stabilească drepturile și obligațiile părților la încetarea contractului de închiriere

Având în vedere investiția chiriașului în proiect și caracterul provizoriu al folosinței terenului, este recomandabil ca părțile să introducă în contractul de închiriere prevederi care să reglementeze modul în care se vor regla conturile la încetarea contractului de închiriere. În practică, cel mai des părțile aleg una dintre următoarele opțiuni:

(i) opțiunea proprietarului de a păstra construcțiile prin achitarea contravalorii acestora către chiriaș,

(ii) opțiunea chiriașului de a cumpăra terenul de la proprietar prin achitarea contravalorii terenului către proprietar sau

(iii) demolarea construcției și readucerea terenului la starea inițială de către chiriaș.

În cazul în care părțile nu stabilesc modul în care se vor regla conturile la încetarea contractului de închiriere, atunci vor deveni aplicabile dispozițiile dreptului comun.

În acest sens, potrivit art. 588 Cod Civil, autorul lucrărilor provizorii va fi obligat să le



desființeze pe propria cheltuială, accesiunea imobiliară artificială și implicit dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției de către proprietar, neputând opera.

Suplimentar, legea prevede că în cazul în care autorul lucrărilor este de rea credință (e.g. construcția ridicată are altă destinație decât cea convenită în contract), acesta va fi obligat și la plata de despăgubiri către proprietar pentru orice prejudicii cauzate astfel, inclusiv, în funcție de situația concretă, pentru lipsa de folosință a terenului de către proprietar.

d) Condiții suplimentare cu privire la autorizația de construire

Autorizația de construire a lucrărilor provizorii are un conținut diferit față de cea standard, pentru lucrări definitive. Astfel, în cuprinsul autorizației de construire pentru lucrări provizorii trebuie să fie indicat expres atât faptul

că acestea au caracter provizoriu, cât și durata lor. De asemenea, autorizația trebuie să conțină prevederi clare cu privire la consecințele și măsurile care decurg din depășirea duratei construcției (e.g. demolarea, posibilitatea de prelungire a autorizației de construire sau necesitatea obținerii unei alte autorizații). Aceste neregularități pot atrage lipsa de validitate a autorizației de construire.

În practică, de cele mai multe ori, autoritățile omit să suplimenteze cu aceste informații modelul autorizațiilor de construire pentru lucrări definitive utilizate în mod curent. De aceea, la obținerea autorizației de construire pentru lucrări provizorii, se recomandă verificarea de către solicitant a acestor cerințe de conținut ale actului.

În concluzie, cu toate că dezvoltarea pe baza unor contracte de închiriere a terenurilor încă este folosită, existând în continuare numeroase autorizații de construire emise în numele chiriașilor, atragem atenția asupra faptului că această practică prezintă multe inconveniente (e.g. lipsa unei direcții clare asupra a ce construcții au caracter provizoriu, practica nefiind unitară, necesitatea obținerii acordului proprietarului pentru eliberarea autorizației de construire sau caracterul temporar al dreptului de proprietate asupra construcției, determinat de durata închirierii). ■

