

Modificare legislativa: Construcțiile edificate fara autorizație vor putea fi intabulate în cartea funciara. Cum se va aplica

Construcțiile realizate fara autorizație vor putea fi intabulate în cartea funciara daca termenul de prescripție pentru sancționarea unei astfel de fapte s-a împlinit și daca cladirea întrunește cerințele fundamentale privind calitatea în construcții. Aceasta este una dintre prevederile cheie ale Legii 7/2020 care modifica Legea 50/1991 privind calitatea în construcții, publicata saptamâna aceasta în Monitorul Oficial. Modificarea legislativa anunța, din punctul nostru de vedere, rezolvarea situației juridice pentru o parte semnificativa dintre construcțiile din România care au fost construite fara autorizație de construire.

Pâna acum, pentru orice cladire, mai puțin pentru cele edificate înainte de 1 august 2001, care beneficiau de un regim derogatoriu, nu existau prevederi legale care sa permita intabularea în cartea funciara a unei construcții fara autorizație. Pentru acestea, singurul remediu era procedura intrarii în legalitate care presupune obținerea unei autorizații de construire ulterioare edificarii.

Însa, în luna iunie a anului trecut, Înalta Curte de Casație si Justiție (ICCJ) a pus capat unei soluții practicate pe scara larga de proprietarii imobilelor construite fara autorizație, excluzând orice posibilitate de intabulare în cartea funciara în afara sistemului administrativ de autorizare și recepționare a construcțiilor. Mai precis, ICCJ a statuat ca, ca „lipsa autorizației de construire sau nerespectarea prevederilor acesteia, precum și lipsa procesului-verbal de recepție la terminarea lucrarilor constituie un impediment pentru recunoașterea pe cale judiciara, în cadrul acțiunii în constatare, a dreptului de proprietate asupra unei construcții realizate de catre proprietarul terenului, cu materiale proprii (n.n. accesiunea imobiliara artificiala).”

Este de presupus ca actualele modificari vin sa acopere acest vid legislativ generat de decizia ICCJ și sa simplifice procedura de intabulare a unor astfel de construcții daca a expirat termenul de 3 ani. Potrivit legislației în vigoare, executarea de construcții fara autorizație constituie contravenție sau, dupa caz, infracțiune și se pedepsește conform legii. Termenul pâna la care organul competent poate aplica sancțiunea este de 3 ani de la data savârșirii faptei.

Astfel, pentru cladirile construite fara autorizație de construire, certificatul de atestare/adeverința privind edificarea construcției necesare pentru intabularea în cartea funciara a cladirii se pot emite în baza unei expertize tehnice care sa ateste respectarea cerințelor fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții, inclusiv cu privire la încadrarea în reglementarile de urbanism aprobate. Mai precis, expertiza tehnica trebuie sa confirme respectarea cerințelor fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții (rezistența mecanica și stabilitate, securitate la incendiu, igiena, sanatate si mediu înconjurator, siguranța și accesibilitate în exploatare, protecție împotriva zgomotului, economie de energie si izolare termica, utilizare sustenabila a resurselor naturale). De asemenea, construcția trebuie sa respecte reglementarile de urbanism aplicabile.

Prin urmare, de la data intrarii în vigoare a acestei legi, daca termenul de prescripție de 3 ani s-a împlinit, iar expertiza tehnica confirma punctele menționate mai sus, organul competent este obligat sa emita certificatul de atestare/adeverința privind edificarea construcției. În baza acestui document, beneficiarul construcției poate proceda la intabularea în cartea funciara.

Sesizam, totuși, ca legiuitorul nu a tratat o situația deosebit de des întâlnita în practica, când beneficiarul obține autorizația de construire, dar, din varii motive, nu efectueaza la timp recepția la terminarea lucrarilor, iar autorizația de construire și avizele expira, fara vreo posibilitate de prelungire.

Aspecte care necesita clarificare

Ca o propunere de amendament, consideram deosebit de utila stabilirea unei proceduri simplificate pentru construcțiile edificate în baza unei autorizații de construire valabile, dar pentru care nu s-a mai întocmit procesul verbal de recepție la finalizare lucrurilor. Doar o astfel de reglementare ar asigura un tratament echitabil, atât pentru beneficiarii construcțiilor care nu au obținut autorizația de construire, cât și pentru cei care au obținut-o, dar durata lucrurilor a depășit perioada autorizată. Bineînțeles, în ambele cazuri trebuie respectate credințele fundamentale privind calitatea în construcții.

Un alt aspect sensibil și care ar putea pune probleme constructorilor este modul de calcul al termenului de prescripție menționat mai sus având în vedere ca pentru începutul termenului de prescripție și împlinirea termenului de prescripție există opinii divergente în doctrina și în practica judiciară. Potrivit unei opinii, prescripția nu începe să curgă în lipsa procesului-verbal de recepție la terminarea lucrurilor. În acest caz, procedura simplificată nu ar mai fi posibilă, dat fiind faptul că în lipsa unei autorizații de construire nu va putea exista nici un proces-verbal de recepție. A doua opinie consideră că prescripția curge de la data încetării lucrurilor de construire, indiferent dacă există sau nu recepție la terminarea lucrurilor. Această a doua interpretare permite aplicarea modificărilor legislative și este posibil să fi fost avută în vedere de legiuitor. În lipsa unor prevederi exprese care să tranșeze acest aspect, vom putea asista la practici neunitare sau eventuale abuzuri în rândul funcționarilor însărcinați cu emiterea certificatului de atestare/adeverinței privind edificarea construcției.

În concluzie, modificarea Legii 50/1991 și instituirea unei proceduri aparent simplificate de intrare în circuitul civil a imobilelor construite fără autorizație de construire oferă un avantaj constructorilor atât timp cât Legea nr. 7/1996 prevede obligația intabularii construcțiilor în cartea funciara, înainte ca acestea să fie înstrăinate sau ipotecate.