



MONITORUL FUZIUNILOR & ACHIZIȚIILOR

Secțiune realizată de Popovici Nițu Stoica & Asociații

Intabularea construcțiilor nefinalizate, o procedură într-adevăr benefică?

Ioana SAMPEK

avocat asociat Popovici Nițu Stoica & Asociații

ABSTRACT

We draw attention to a matter of interest which, insofar as it is not carefully monitored by the persons in charge of control in the field, may give rise to abuses in the process of transferring ownership of the buildings. We will refer to the unfinished constructions, for which the investor obtained the building permit, started the works, but did not finish them, the minutes of the reception at the end of the works are not concluded.

Keywords: *property right, unfinished constructions, building permit*

REZUMAT

Supunem atenției o problemă de interes care, în măsura în care nu este atent monitorizată de către persoanele cu atribuții de control în domeniu, poate da naștere unor abuzuri în procesul de transfer al dreptului de proprietate asupra imobilelor. Ne vom referi la construcțiile nefinalizate, pentru care investitorul a obținut autorizație de construire, a demarat lucrările, dar nu le-a finalizat, procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nefiind încheiat.

Cuvinte-cheie: *drept de proprietate, construcții nefinalizate, autorizație de construire*

Legislație relevantă:

Legea nr. 50/1991, art. 37

Pentru imobilele edificate potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, titlul de proprietate asupra acestora este reprezentat, ca regulă generală, de autorizația de construire și de procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor. Sunt reglementate și norme derogatorii cu referire la imobilele edificate înainte de 1 august 2001 fără autorizație de construire, intabularea dreptului de proprietate asupra acestora făcându-se în baza unui certificat de atestare fiscală și a documentației cadastrale^[1].

Problema pe care o semnalăm are în vedere însă imobilele edificate cu autorizație de construire, dar nefinalizate, pentru care, în considerarea ultimelor modificări, dreptul de proprietate poate fi intabulat (iar nu doar notat ori, cel mult, înscris provizoriu) înainte de încheierea procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor de construire.

^[1] Potrivit art. 37 alin. (2) din Legea nr. 7/1996.

1. Prevederi legale în procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire

Potrivit art. 37 alin. (6) din Legea nr. 50/1991, înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra unei construcții se face în baza unui certificat eliberat de autoritatea locală emitentă a autorizației de construire și a documentației cadastrale aferente. În cazul în care construcția este finalizată, certificatul va fi unul de atestare și va confirma că edificarea construcției s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, iar în cazul în care construcția nu este finalizată, certificatul va fi de atestare a edificării construcției și va confirma situația juridică a acesteia la data respectivă, precum și respectarea dispozițiilor în materie.

Tot art. 37 din Legea nr. 50/1991 stipulează prin alin. (5) că nu se vor considera finalizate construcțiile executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, precum și cele care nu au efectuată recepția la terminarea lucrărilor, potrivit legii. Asupra acestei prevederi vrem să insistăm, cu referire expresă la construcțiile care nu au efectuată recepția la terminarea lucrărilor.

Pentru o perioadă de mai bine de **15 de ani**, cuprinsă între noiembrie 2000 și noiembrie 2016 (cu mică suspendare în anul 2001), textul din Legea nr. 50/1991 mai prevedea că aceste construcții care nu au efectuată recepția la terminarea lucrărilor **nu pot fi intabulate în cartea funciară**.

Pe scurt, prevederea a fost inițial introdusă în noiembrie 2000 prin Ordonanța de urgență nr. 231/2000 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, care în art. 32 alin. (3) stipula: „*Construcțiile [...] care nu au efectuată recepția la terminarea lucrărilor, potrivit legii, nu se consideră finalizate și nu pot primi titlul de proprietate ori nu pot fi intabulate în registrul de evidență imobiliară*”.

Începând cu ianuarie 2001, aplicarea Ordonanței de urgență nr. 231/2000 a fost suspendată prin Ordonanța de urgență nr. 295/2000. Ulterior, în august 2001 a intrat în vigoare Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, care introduce art. 32 alin. (4): „*Construcțiile [...] care nu au efectuată recepția la terminarea lucrărilor, potrivit legii, nu se consideră finalizate și nu pot fi intabulate în cartea funciară*”^[2].

Modificarea substanțială s-a implementat abia în noiembrie 2016, prin Legea nr. 197/2016 privind aprobarea Ordonanței de urgență nr. 22/2014 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, când din art. 37 alin. (5) din Legea nr. 50/1991 s-a eliminat mențiunea cu privire la interdicția de intabulare, textul de lege în vigoare fiind: „*Construcțiile [...] care nu au efectuată recepția la terminarea lucrărilor, potrivit legii, nu se consideră finalizate.*”

Astfel, în prezent se pot intabula în cartea funciară construcțiile care nu sunt finalizate. De menționat că nu se are în vedere doar o notare sau, cel mult, o înscriere provizorie, ci chiar procesul în sine de intabulare. Acest fapt duce la concluzia că titlul de proprietate pentru faza respectivă din construcție constă în autorizația de construire plus un proces-verbal (la care ne vom referi mai jos) de constatare

^[2] În decembrie 2003, art. 32 alin. (4) a devenit art. 32 alin. (5), ca urmare a unei renumerotări efectuate prin Legea nr. 401/2003 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991. Ulterior, în octombrie 2004, după republicarea Legii nr. 50/1991, art. 32 alin. (5) a devenit art. 37 alin. (5).

privind stadiul realizării construcției, în legătură cu care se eliberează un certificat de atestare a edificării construcției de către autoritatea locală emitentă a autorizației de construire, care să confirme situația juridică a construcției la data respectivă.

2. Prevederi legale în materie de carte funciară

Primele modificări în direcția de mai sus în legislația privind cartea funciară au intervenit în iulie 2010 când în Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 s-a stipulat prin art. 55 alin. (1²), în urma modificărilor aduse prin Ordonanța de urgență nr. 64/2010 privind modificarea și completarea Legii nr. 7/1996, că dreptul de proprietate asupra construcțiilor se poate **înscris** în cartea funciară și pe **stadii de execuție**, în baza autorizației de construire, a unui proces-verbal privind stadiul fizic al realizării construcției, avizat de reprezentantul autorității administrației publice emitente a autorizației de construire, și a documentației cadastrale.

În iulie 2012, prin Legea nr. 133/2012 pentru aprobarea Ordonanței de urgență nr. 64/2010 privind modificarea și completarea Legii nr. 7/1996, art. 55 alin. (1²) a suferit modificări în sensul că **înscirarea** în cartea funciară pe stadii de execuție se poate face în baza unui *certificat de atestare a stadiului realizării construcției*, eliberat de primarul unității administrativ-teritoriale, a unui *proces-verbal de constatare privind stadiul realizării construcției și a documentației cadastrale*. După republicarea din februarie 2013 a Legii nr. 7/1996, art. 55 alin. 1² a devenit art. 36 alin. (3), acesta fiind și în prezent aplicabil.

Existând în vigoare până în noiembrie 2016 prevederea din art. 37 alin. (5) din Legea nr. 50/1991 potrivit căreia nu se pot intabula construcțiile fără proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, înscrierea la care face referire art. 36 alin. (3) din Legea nr. 7/1996 avea în vedere fie o procedură de notare, fie, cel mult, de înscriere provizorie. Situația s-a schimbat după noiembrie 2016, când înscrierea în cartea funciară pe stadii de execuție poate să fie chiar intabulare, potrivit legii speciale.

O scurtă precizare privind înscrierile în cartea funciară – acestea sunt de 3 feluri^[3]: intabularea, înscrierea provizorie și notarea. **Intabularea** are ca obiect drepturi reale imobiliare și produce efecte imediate și definitive de la data înregistrării cererii de înscriere. **Înscirarea provizorie** (cunoscută și ca intabulare imperfectă) este similară intabulării, cu diferența că la momentul înregistrării cererii de înscriere există o incertitudine cu privire la drepturile reale imobiliare supuse înscrierii; odată înlăturată această incertitudine, înscrierea se justifică și dobândește caracter definitiv. **Notarea** are în vedere înscrierea altor drepturi, acte, fapte sau raporturi juridice în legătură cu imobilele din cartea funciară.

Menționăm că potrivit art. 881 alin. (3) din Codul civil, înscrierea provizorie și notarea se fac numai în cazurile anume prevăzute de lege. Astfel, același Cod civil, prin art. 898 pct. 1 stipulează că înscrierea provizorie intervine dacă dreptul real este afectat de o condiție (suspensivă sau rezolutorie) sau dacă privește sau grevează o construcție viitoare. Or, socotind o construcție nefinalizată (fără proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor) drept construcție viitoare, cel mult am putea să considerăm înscrierea în cartea funciară drept înscriere provizorie, iar nu intabulare.

^[3] Art. 881 alin. (1) din Codul civil.

Apoi, să presupunem că s-a obținut autorizație de construire pentru o construcție viitoare; în practică, fie se **notează** această autorizație în cartea funciară [a se vedea art. 37 alin. (5) din Legea nr. 7/1996^[4]], fie se **înscrie provizoriu** dreptul de proprietate asupra construcției viitoare în baza autorizației de construire [a se vedea art. 176 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 700/2014^[5]]. Astfel, este dificil de justificat de ce procesul-verbal de constatare privind stadiul realizării construcției nu ar fi și el doar notat sau, cel mult, înscris provizoriu în cartea funciară (în loc de a intabula definitiv dreptul de proprietate) atâta timp cât construcția este nefinalizată. Mai ales că tot art. 176 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, prin alin. (3), stipulează expres că înscrierea provizorie a dreptului de proprietate asupra construcției viitoare se va justifica/confirma (ajungându-se astfel la intabulare) în baza **procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor** (iar nu a procesului-verbal de constatare privind stadiul realizării construcției) emis în conformitate cu dispozițiile legale.

Pe aceeași linie, odată cu intrarea în vigoare în august 2014 a Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 700/2014, art. 98 alin. (3) prevedea că dreptul de proprietate asupra construcțiilor se poate **înscrie** în cartea funciară și **pe stadii de execuție**, în baza certificatului de atestare a stadiului realizării construcției, procesului-verbal de constatare privind stadiul realizării construcției și documentației cadastrale. Prevederile au fost modificate^[6] începând cu ianuarie 2016 în sensul că dreptul de proprietate asupra construcțiilor se poate **intabula** în cartea funciară și **pe stadii de execuție**.

Similar, existând în vigoare până în noiembrie 2016 prevederea din art. 37 alin. (5) din Legea nr. 50/1991 potrivit căreia nu se pot intabula construcțiile fără proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, posibilitatea de intabulare din acest art. 98 alin. (3) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară nu s-a putut implementa. Situația s-a schimbat după noiembrie 2016 de când este posibilă intabularea în cartea funciară pe stadii de execuție.

3. Prevederi legale în materie de recepție a lucrărilor de construire

Procesul-verbal de constatare privind stadiul realizării construcției la care se face referire atât în art. 36 alin. (3) din Legea nr. 7/1996, cât și în art. 98 alin. (3) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 700/2014, este reglementat și prin Regulamentul privind recepția construcțiilor, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 343/2017^[7]. Acest proces-verbal este identificat în Regulamentul privind recepția

^[4] Art. 37 alin. (5) din Legea nr. 7/1996: „*ipoteca constituită asupra unui bun viitor se poate intabula în condițiile legii privind creditul ipotecar pentru investițiile imobiliare, dacă în prealabil a fost notată existența autorizației de construire*”.

^[5] Art. 176 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul nr. 700/2014: „*în vederea înscrierii drepturilor de garanție asupra unei construcții viitoare, dreptul de proprietate asupra construcției viitoare se înscrie provizoriu în baza autorizației de construire și a documentației cadastrale*”.

^[6] Prin Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 1.340/2015 privind modificarea și completarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, din 26.11.2015.

^[7] Hotărârea Guvernului nr. 343/2017 pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 273/1994 privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora.

construcțiilor drept **proces-verbal de recepție parțială** și reprezintă actul prin care se atestă stadiul fizic de execuție a construcției, în scopul înscrierii dreptului de proprietate asupra acesteia în cartea funciară [art. 6 lit. d) din Regulamentul privind recepția construcțiilor]^[8].

Precizăm că adoptarea noului Regulament privind recepția construcțiilor a fost și este una salutară întrucât acoperă multe dintre neajunsurile procedurii anterioare – lucrările de construire sunt mai bine verificate de către specialiști în domeniu, iar constatarea finalizării acestora este mult mai atent documentată de către comisia de recepție numită în acest sens. Din această comisie de recepție fac parte, în mod obligatoriu, un reprezentant al autorității publice competente care a emis autorizația de construire, 1-3 specialiști în domeniul lucrărilor de construcții supuse recepției (alții decât cei implicați în proiectarea și execuția construcției), iar pentru anumite tipuri de lucrări câte un reprezentant desemnat de către Inspectoratul de Stat în Construcții sau de către inspectoratele pentru situații de urgență sau de către direcțiile județene pentru cultură etc.

Însă, aceste prevederi benefice pentru asigurarea unui control adecvat asupra executării construcțiilor nu se aplică lucrărilor ce formează obiectul procesului-verbal de recepție parțială. Or, acest proces-verbal de recepție parțială nu este altul decât procesul-verbal de constatare privind stadiul realizării construcției în baza căruia se poate face intabularea în cartea funciară.

Procesul-verbal de recepție parțială se încheie între executant și investitor, potrivit unui model atașat la Regulamentul privind recepția construcțiilor și în el se consemnează starea părții de construcție în cauză, viciile constatate rezultate în urma execuției necorespunzătoare pentru care au fost dispuse măsuri și termene în vederea remedierii acestora, măsurile de conservare a lucrărilor executate (art. 7 din Regulamentul privind recepția construcțiilor). Acest proces-verbal se semnează și se ștampilează de serviciul de specialitate din cadrul primăriei unității administrativ-teritoriale, potrivit prevederilor art. 98 alin. (3) lit. b) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară.

Prin urmare, pentru încheierea procesului-verbal de recepție parțială nu trebuie convocată comisia de recepție care să analizeze în detaliu dacă lucrările sunt executate în conformitate cu prevederile autorizației de construire, a celorlalte documente de autorizare (avize, acorduri), a contractului de antrepriză, a documentației de proiectare și de execuție ori dacă documentele ce intră în componența cărții tehnice a construcției au fost întocmite. Iar în baza acestui proces-verbal se poate face în prezent intabularea dreptului de proprietate.

4. Concluzii

S-a ajuns astfel la situația în care o construcție fără recepție la terminarea lucrărilor (și, implicit, fără ca o comisie de recepție cu specialiști în domeniu să verifice procesul de executare a lucrărilor cu respectarea prevederilor autorizației de construire și a documentației aferente) să fie intabulată în cartea funciară și, ulterior, vândută ori grevată. În cazul în care în cartea funciară nu se menționează expres că intabularea s-a efectuat în baza unui proces-verbal de recepție parțială (proces-verbal de constatare privind stadiul realizării construcției) și că, în speță, este vorba despre o construcție nefinalizată, va fi greu de urmărit de către un terț dobânditor, căruia

^[8] A nu se confunda recepția parțială pe faze de execuție cu recepția părților/sectoarelor de construcție independente din punct de vedere fizic și funcțional, pentru care se organizează recepție la terminarea lucrărilor și recepție finală.

îi sunt opozabile înscrierile făcute în cartea funciară, dacă acea construcție are sau nu recepție la terminarea lucrărilor, dacă este sau nu finalizată ori dacă poate fi utilizată/operată.

În procesul de pregătire și dezbateră a noului proiect de Lege privind autorizarea executării lucrărilor de construire și desființare a construcțiilor, inițiat încă din anul 2017 de Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene, se rediscută de către specialiști în domeniu reintroducerea interdicției de intabulare pentru construcțiile fără proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor întrucât, așa cum am menționat la începutul articolului, se pot genera abuzuri în procesul de transfer al dreptului de proprietate asupra imobilelor.