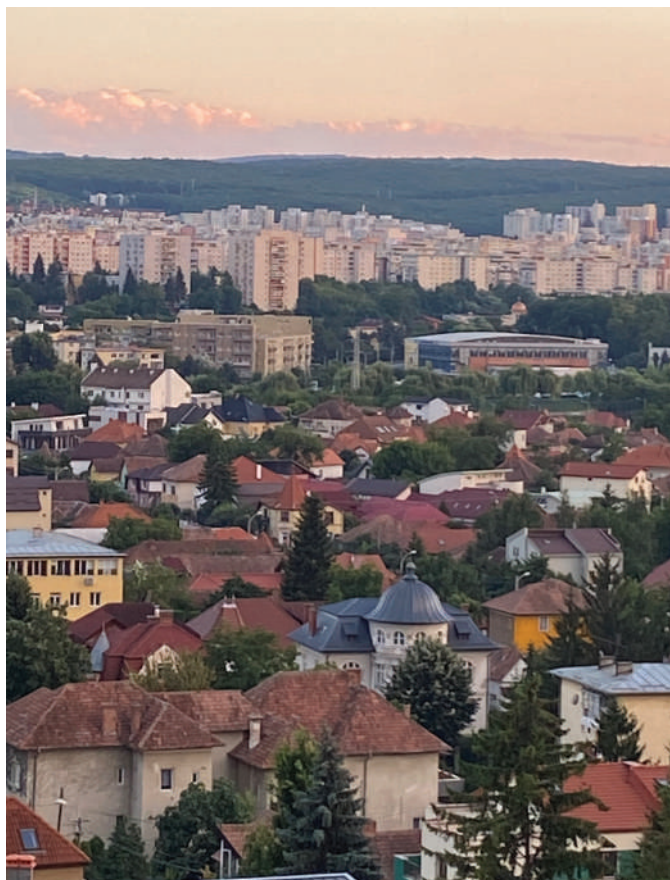


CUM POT FI ÎNSCRISE ÎN CARTEA FUNCİARĂ CONSTRUCȚIILE FĂRĂ AUTORIZAȚIE



O lungă perioadă, așa-zisa “intrare în legalitate” a clădirilor pentru care proprietarii terenurilor nu obținuseră autorizație de construire se putea realiza prin obținerea unei hotărâri judecătorești. Așadar, proprietarul avea posibilitatea să se adreseze instanței cu o cerere prin care solicita constatarea intervenirii accesiunii imobiliare, instanța pronunțând, în urma administrării unui probatoriu specific, o hotărâre în baza căreia persoanele interesate își puteau întabula dreptul de proprietate asupra clădirilor.

Efectul achizitiv de proprietate asupra lucrării, căruia faptul încorporării materialelor în teren îi dă naștere pe măsura realizării sale, are loc independent de conformarea sau nu a constructorului normelor ce reglementează disciplina în construcții. S-a motivat că accesiunea se produce de plin drept, la momentul ridicării construcției.

Însă, această posibilitate îndelung utilizată și tolerată de



Simona Mitrănescu
*avocat specializat
construcții și imobiliare*

Practica “intrării în legalitate” nu presupunea verificarea de către instanță a încadrării construcțiilor în normele și normativele pe care procedura autorizării o presupune, în mod inevitabil. Și chiar dacă, pentru construcțiile edificate ulterior datei de 1 august 2001, intervenise o interdicție expresă a întabulării construcțiilor pentru care nu exista autorizație de construire sau proces-verbal de recepție, interdicție instituită prin Legea 453/2001, instanțele au interpretat că posibilitatea dobândirii prin accesiune a construcțiilor, chiar edificate fără autorizație de construire, este prevăzută de lege.

Au concluzionat, în motivarea acestei opinii, că inexistența autorizației de construire poate avea consecințe pe planul raporturilor de natură administrativă, conform Legii nr. 50/1991, antrenând o răspundere contravențională, însă nu poate avea ca efect respingerea unei acțiuni în constatarea dreptului de proprietate prin accesiune.



Găsești zeci de mii de produse, detalii CAD și fișe tehnice.
Descoperi soluții, rezolvi probleme... din birou ori de pe șantier, de la computer sau de pe mobil.

spatiulconstruit.ro

pentru oameni

Hub-ul tău preferat de informații din arhitectură, construcții și design.



interpretări permissive de către instanțe, atât în mediul rural, cât și în mediul urban, a fost eliminată în anul 2019, când instanța supremă "a tras preșul de sub picioare" proprietarilor care aveau o cale judecătorească sigură de reglare a regimului juridic al acestor construcții, prin pronunțarea Deciziei nr. 13/2019.

Astfel, s-a stabilit, cu caracter obligatoriu pentru instanțele de judecată că, pentru construcțiile edificate după data de 1 august 2001 fără autorizație de construire sau cu nerespectarea acestora, precum și în privința construcțiilor care nu au efectuată recepția la terminarea lucrărilor, dispozițiile Legii nr.





50/1991 și ale Legii nr. 7/1996 împiedică recunoașterea dreptului de proprietate pe cale judiciară, în cadrul acțiunii în constatare, instanța neputând să valideze prin hotărâre judecătorească precaritatea unei situații juridice create printr-o conduită contrară legii.

În aceste condiții, recunoașterea pe cale judiciară a dreptului de proprietate asupra construcțiilor cărora le lipsește autorizația de construire rămâne posibilă pentru construcțiile edificate înainte de anul 2001, întrucât, în opinia noastră, Decizia ICCJ sus menționată nu include și această ipoteză.

Astfel, pentru construcțiile edificate după data de 1 august 2001, singura posibilitate rămasă la dispoziția proprietarului este recurgerea la procedura de intrare în legalitate prevăzută de Legea 50/1991, care distinge între două ipoteze: Construcțiile mai vechi de 3 ani, pentru care se va emite un certificat de atestare /adeverința privind edificarea construcției în baza unei expertize tehnice cu privire la respectarea cerințelor funda-

mentale 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.

Construcțiile mai noi de 3 ani care pot fi sancționate contravențional cu amendă de către organele statului, amendă concomitent cu care se va dispune, la aprecierea organului care face constatarea, intrarea în legalitate prin obținerea unei autorizații de construire pentru construcții existente.

Un caz particular îl reprezintă construcțiile edificate înainte de data de 1 august 2001, pentru a căror întabulare legea prevede o procedură simplificată, nelipsită însă de impedimente și necorelări în practică. Despre aceste proceduri și modalitatea lor de implementare vom discuta într-un articol viitor.

Modalitatea prin care se inițiază și obține intrarea în legalitate a unei construcții rămâne astfel o procedură supusă unei analize care să aibă în vedere toate particularitățile situației în scopul încadrării corecte într-una dintre ipotezele legale reglementate.

Simona Mitrănescu
avocat specializat
construcții și imobiliare



Str. Ștefan Mihăileanu, Nr. 28, Sector 2, București
 Tel: 0722 140 720
 Email: simona.mitrancescu@imolegal.ro;
 web: www.imolegal.ro