

Către: **OFICIILE DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ**

În atenția: Doamnei/Domnului Director
Doamnei/Domnului Registrator - Șef
Doamnei/Domnului Inginer - Șef

Referitor la: aplicarea prevederilor Legii nr. 197/2016 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 22/2014 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

Stimate doamne/Stimați domni,

Vă aducem la cunoștință faptul că la data de 04 noiembrie 2016 a intrat în vigoare *Legea nr. 197/2016 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 22/2014 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 874 din 01 noiembrie 2016.

Prin acest act normativ s-au adus modificări asupra Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și asupra Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, care interesează în mod direct activitatea de cadastru și publicitate imobiliară, după cum urmează:

I. Potrivit art. 6 alin. (6) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:

"Certificatul de urbanism se emite și în următoarele situații: (...)

c) pentru cereri în justiție și operațiuni notariale privind circulația imobiliară, atunci când operațiunile respective au ca obiect:

- comasarea, respectiv dezmembrarea terenurilor din/în cel puțin 3 parcele;*
- împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții și de infrastructură;*
- constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil. Operațiunile juridice menționate, efectuate în lipsa certificatului de urbanism, sunt lovite de nulitate. Solicitarea certificatului de urbanism este facultativă atunci când operațiunile de împărțeli ori comasări de parcele fac obiectul ieșirii din indiviziune, cu excepția situației în care solicitarea este făcută în scopul realizării de lucrări de construcții și/sau de lucrări de infrastructură."*

Aplicare:

Certificatul de urbanism trebuie să fie menționat în actul autentic notarial de alipire/dezlipire sau de constituire a servituții, ori acest certificat trebuie anexat cererii de înscriere.

Potrivit prevederilor citate, operațiunile juridice mai sus menționate, efectuate în lipsa certificatului de urbanism, *sunt lovite de nulitate*. Astfel, sancțiunea avută în vedere de către legiuitor, pentru aceste operațiuni, este nulitatea absolută.

În această situație sunt aplicabile dispozițiile art. 30 alin. (2) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, referitoare la respingerea de către registratorul de carte

funciară a cererii de înscriere a actului juridic a cărui nulitate absolută este prevăzută în mod expres de lege sau pentru neîndeplinirea unor condiții speciale prevăzute de reglementările în vigoare.

Precizare:

Solicitarea de către proprietar a certificatului de urbanism este *facultativă* atunci când operațiunile de împărțeli ori comasări de parcele fac obiectul ieșirii din indiviziune, situație în care nu este obligatorie anexarea certificatului de urbanism la cererea de înscrierea sau menționarea acestuia în cuprinsul actului notarial.

În acest caz, pentru a justifica lipsa certificatului de urbanism, este necesară anexarea la cererea de înscriere a declarației pe proprie răspundere a proprietarului care certifică faptul că operațiunea tehnică de dezlipire/alipire are ca scop *ieșirea din indiviziune*.

II. Potrivit art. 29 alin. (2) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

"Certificatul de urbanism trebuie emis (...) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de dezmembrare a terenurilor situate în intravilanul localităților, în cel puțin 3 parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect realizarea de lucrări de construcții și de infrastructură."

Aplicare:

Documentația cadastrală de dezlipire întocmită de persoana fizică/juridică autorizată va trebui însoțită de o **declarație pe proprie răspundere a proprietarului imobilului, sub semnătură privată**, în care acesta precizează că operațiunea de dezmembrare a imobilului situat în intravilan nu are ca obiect realizarea de lucrări de construcții și de infrastructură. În caz contrar, certificatul de urbanism trebuie anexat documentației cadastrale de dezlipire.

În lipsa declarației pe proprie răspundere a proprietarului sau, după caz, a certificatului de urbanism, inspectorul de cadastru va respinge propunerea de dezmembrare.

III. Potrivit art. 37 alin. (5) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:

"Construcțiile executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, precum și cele care nu au efectuată recepția la terminarea lucrărilor, potrivit legii, nu se consideră finalizate."

Aplicare:

Din rațiuni de tehnică legislativă, art. 37 alin. (5) din Legea nr. 50/1991, referitor la intabularea construcțiilor realizate înainte de 1 august 2001 în baza certificatului de atestare fiscală, a fost modificat.

În consecință, rămân aplicabile în această materie prevederile art. 37 alin. (2) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care stipulează: *Construcțiile realizate înainte de 1 august 2001, care este data intrării în vigoare a Legii nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se intabulează, în lipsa autorizației de construire, în baza certificatului de atestare fiscală prin care se atestă achitarea tuturor*

obligațiilor fiscale de plată datorate autorității administrației publice locale în a cărei rază se află situată construcția, precum și a documentației cadastrale.

IV. Potrivit art. 41 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:

"Dreptul de concesiune asupra terenului se înscrie în cartea funciară în temeiul actului juridic prin care a fost transmis dreptul de proprietate asupra construcției conform art. 40 alin. (1) și prezentului articol, chiar și în situațiile în care nu a fost emis un act administrativ cu acest obiect, iar în actul juridic de transfer al dreptului de proprietate nu s-a stipulat în mod expres transmiterea concesiunii."

Aplicare:

În cazul transferului dreptului de proprietate asupra unei construcții edificate pe un teren concesionat, dreptul de concesiune asupra terenului se înscrie în cartea funciară în favoarea dobânditorului construcției, în temeiul actului juridic prin care a fost transmis dreptul de proprietate asupra construcției, chiar dacă în actul juridic de transfer al dreptului de proprietate nu s-a stipulat în mod expres transmiterea concesiunii.

Intabularea în cartea funciară a dreptului de concesiune în favoarea dobânditorului construcției se efectuează din oficiu și fără tarif, concomitent cu intabularea dreptului de proprietate asupra construcției.

V. Potrivit pct. 1¹ din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:

"Dreptul asupra construcției și/sau terenului care conferă titularului dreptul de a obține, potrivit legii, din partea autorității competente, autorizația de construire/desființare (...):

1¹. drept de concesiune având ca obiect terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale."

Aplicare:

Se poate intabula în cartea funciară dreptul de concesiune asupra terenurilor aflate în domeniul public/privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale constituit prin acte încheiate după data de 4 noiembrie 2016 - corespunzătoare intrării în vigoare a Legii nr. 197/2016 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 22/2014 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

VI. Potrivit art. 29 alin. (2¹) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

"În scopul asigurării opozabilității față de terți a regulilor de urbanism, după aprobarea prin hotărârea consiliului local a PUG și PUZ, primăriile sunt obligate să transmită hotărârea însoțită de documentație, în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice."

Aplicare:

Notarea se efectuează pentru fiecare imobil afectat, identificat cu date de carte funciară în cererea formulată de primăria interesată și va avea următorul conținut:

"Se notează faptul că imobilul face obiectul reglementărilor urbanistice cuprinse în PUG/PUZ, aprobate prin HCL nr. ..."

Tariful pentru operațiunea solicitată este cel corespunzător serviciului cu codul 2.4.2. din anexa nr. 1 la Ordinul nr. 39/2009 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și unitățile sale subordonate (...), cu modificările și completările ulterioare.

Cu deosebită considerație,