

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

În atenția: Doamnei/Domnului Director
Doamnei/Domnului Inginer - șef
Doamnei/Domnului Registrator – șef

Referitor la: solicitarea certificatului de urbanism

Stimată doamnă,
Stimate domnule,

Prin adresa ANCPI nr. 625/11.01.2017 v-am informat că la data de 04.11.2016 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.*

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, fiind precizate cazurile și condițiile în care documentația cadastrală sau, după caz, actul notarial trebuie însoțite de certificatul de urbanism.

Întrucât prin legea de aprobare a Ordonanței de urgență mai sus menționate dispozițiile legale nu au fost corelate, la nivelul Oficiilor de Cadastru și Publicitate Imobiliară acestea au primit interpretări diferite.

În consecință, în vederea creării unei practici unitare în activitatea oficiilor teritoriale, cu privire la solicitarea certificatului de urbanism în aplicarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, vă comunicăm următoarele:

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.*"

Aceste prevederi legale vizează activitatea Serviciului cadastru din cadrul OCPI privind recepția, pe flux întrerupt, a documentațiilor cadastrale de dezlipire a terenurilor situate în intravilan. Documentația cadastrală de dezlipire întocmită de persoana fizică/juridică autorizată va trebui însoțită de o declarație pe proprie răspundere a proprietarului imobilului, 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 vederea recepției documentațiilor de dezlipire/alipire a terenurilor situate în extravilan, nu este necesară prezentarea certificatului de urbanism.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții stabilește în cuprinsul art. 6, alin. (6), lit. c) cazurile și condițiile în care actul autentic notarial de alipire/dezlipire trebuie să fie însoțit de certificatul de urbanism.

Astfel, "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."

Aceste prevederi legale vizează activitatea Serviciului de publicitate imobiliară din cadrul OCPI, privind înscrierea dezlipirii/alipirii în cartea funciară.

Deși legea nu impune în mod expres, reglementând numai excepția de la regulă, raportat la sancțiunea nulității prevăzută de actul normativ este necesară identificarea scopului în vederea căruia se efectuează dezlipirea/alipirea. Întrucât **scopul** este un element de ordin subiectiv, acesta **trebuie exprimat de către părțile actului juridic:**

- fie în mod direct, **în cuprinsul actului notarial sau printr-o declarație separată pe proprie răspundere** din care să rezulte că operațiunile nu sunt efectuate în scopul realizării de lucrări de construcții și/sau de lucrări de infrastructură. Desigur că declarația părții se referă exclusiv la scopul încheierii actului notarial de alipire/dezlipire, fără a avea relevanță atitudinea ulterioară a părților.

- fie în mod indirect, **prin anexarea certificatului de urbanism.**

Cu deosebită considerație,



Mircea Viorel POPA
Director Direcția de Publicitate Imobiliară

Marcela CRISTEA
Director Direcția de Cadastru și Geodezie