

Către: [REDACTED]

Spre știință: Oficiilor de Cadastru și Publicitate Imobiliară

În atenția: Domnului președinte [REDACTED]

Referitor la: certificat de atestare eliberat de autoritatea locală emitentă a
autorizației de construire

Stimate domn,

Ca urmare a adreselor dumneavoastră înregistrate în evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sub nr. 14922/04.08.2015 și nr. 15178/06.08.2015 și având în vedere situația de fapt descrisă de către dumneavoastră, vă comunicăm următoarele:

Potrivit art. 36 alin. (1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 71/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, *dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare eliberat de autoritatea locală emitentă a autorizației de construire, care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, precum și a celorlalte dispoziții legale în materie și a unei documentații cadastrale.*

Art. 80 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a legii nr. 287/2009 privind Codul civil stipulează că *cererile de înscriere, precum și acțiunile în justiție întemeiate pe dispozițiile Legii nr. 71/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, indiferent de data introducerii lor, vor fi soluționate potrivit normelor materiale în vigoare la data încheierii actului sau, după caz, la data săvârșirii ori producerii faptului juridic generator, modificator sau extinctiv al dreptului supus înscrierii ori rectificării, cu respectarea normelor procedurale în vigoare în momentul introducerii lor.*

Din coroborarea normelor legale mai sus redate rezultă că în cauză sunt aplicabile normele de procedură în vigoare la data introducerii cererii de înscriere a dreptului de proprietate asupra construcțiilor, respectiv dispozițiile art. 36 alin. (1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 71/1996, modificată prin Legea nr. 150/2015.

Mai mult, în virtutea principiului aplicării imediate a legii noi (în speță-Legea nr. 150/2015 pentru modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 71/1996, care a intrat în vigoare în data de 28 iunie 2015), oficiul de cadastru și publicitate imobiliară este obligat să respecte cerințele impuse de noua reglementare legală.

Principiul aplicării imediate a legii noi este consecința firească a principiului neretroactivității, în sensul că, dacă legea nouă nu are putere retroactivă, pentru viitor ea trebuie aplicată de îndată, iar, pe de altă parte, regula de interpretare conform căreia legea trebuie interpretată în sensul în care să se aplice, iar nu în sensul neaplicării, a impus această soluție.

Principiul neretroactivității legii civile noi stipulat de art. 6 alin.(1) teza a doua din Codul civil și art. 15 alin. (2) din Constituția României este respectat pe deplin în cauză astfel cum reiese din argumentarea de mai sus.

În speță nu este incidentă ultraactivitatea (supraviețuirea) legii vechi care reprezintă excepția de la principiul aplicării imediate a legii noi. Ultraactivitatea legii vechi presupune aplicarea în anumite situații determinate de legea nouă pentru încă o perioadă de timp a legii vechi, însă aceste cazuri trebuie să fie arătate în mod expres în legea nouă.


Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară este obligat să respecte prevederile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 în vigoare la data depunerii cererii de înscriere a dreptului de proprietate asupra construcției.

Actele eliberate de către autoritățile administrației publice locale sunt supuse regimului Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legii administrației publice locale nr. 215/2001, precum și Legii contenciosului administrativ nr. 544/2004.

Autoritățile implicate în emiterea, primirea și înregistrarea actelor trebuie să se supună reglementărilor speciale aplicabile activității fiecăreia dintre acestea.

Astfel, autorizația de construire și procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor sunt înscrisuri emise de autoritățile locale în aplicarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, iar certificatul de atestare reprezintă documentul în baza căruia se înscrie dreptul de proprietate asupra construcțiilor, acesta trebuind a cuprinde mențiunile prevăzute de legea specială în vigoare, respectiv, Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Cu deosebită considerație,


Director Direcția Publicitate Imobiliară

Victor Adrian GRIGORESCU
Director Direcția Cadastru și Geodezie

