

construcții - modificări legislative publicate în ianuarie 2020

Legea nr. 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții a fost publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 8 din 08 ianuarie 2020 și este aplicabilă începând cu data de 11 ianuarie 2020. Actul normativ modifică

prevederile art. 37 alin. (6) al Legii nr. 50/1991, noutatea principală constând în faptul că dreptul de proprietate asupra construcțiilor se poate intabula în Cartea funciară în baza unei adeverințe/unui certificat de atestare a edificării construcției, chiar și în cazul construcțiilor pentru care execuția lucrărilor s-a realizat fără autorizație de construire, dar pentru care s-a împlinit termenul de prescripție de 3 ani privind dreptul de a constata contravențiile și de a aplica amenzi. Certificatul de atestare/adeverința privind edificarea construcției va putea fi emis/emisă de către autoritatea locală în baza următoarelor acte: (i) expertiză tehnică cu privire la respectarea cerințelor fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții și (ii) documentație cadastrală.

Până la acest moment, construcțiile edificate fără autorizație erau considerate nefinalizate și, pe cale de consecință, nu puteau fi intabulate în cartea funciară, nici măcar prin invocarea în instanță a mecanismului accesii imobiliare artificiale, ținând cont de aspectele reținute de Înalta Curte de Casație și Justiție prin Decizia nr. 13/08.04.2019 pe calea recursului în interesul legii promovat de colegiul de conducere al Curții de Apel București: *“lipsa autorizației de construire sau nerespectarea prevederilor acesteia, precum și lipsa procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor constituie impedimente pentru recunoașterea pe cale judiciară, în cadrul acțiunii în constatare, a dreptului de proprietate asupra unei construcții realizate de către proprietarul terenului, cu materialele proprii.”*

Totodată, o altă modificare vizează remedierea inconsecvenței legislative introdusă prin Legea 193/2019 care prevedea că autorizațiile de construire sau de desființare, emise cu încălcarea prevederilor legale, pot fi anulate de către prefect, în urma activității de control a Inspectoratului de Stat în Construcții – I.S.C. Astfel, noua reglementare prevede că autorizațiile de construire sau de desființare, emise cu încălcarea prevederilor legale, pot fi anulate de către instanțele de contencios administrativ, potrivit legii, ca urmare a introducerii acțiunii de către prefect, în urma activității de control a Inspectoratului de Stat în Construcții – I.S.C. Însă, se poate interpreta că se pot anula autorizațiile de construire doar în urma introducerii acțiunii de către prefect, chestiune care poate da naștere unor critici.

Nu în ultimul rând, noile dispoziții stabilesc că recepția la terminarea lucrărilor de construire pentru activitățile autorizate aferente ansamblurilor de locuințe individuale și colective, dar și construcțiilor de utilitate publică nu va mai putea fi efectuată în lipsa finalizării bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară. Mai mult, se interzice darea în folosință a construcției până la admiterea recepției la terminarea lucrărilor și punerea în funcțiune a bransamentelor autorizate și definitive la rețelele de utilități publice ale infrastructurii edilitare.

Ordinul nr. 3454/2019 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 a fost publicat în Monitorul

Oficial, Partea I nr. 4 din 6 ianuarie 2020. Una din cele mai importante modificări introduse prin noile dispoziții vizează reglementarea schimbării denumirii articolului 59 din vechile norme de aplicare aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, din "Intrarea în legalitate" în "Lucrări de construcții executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia" și abrogarea alin. (3) al art. 59, al cărui conținut era următorul:

"(3) În situația în care construcția realizată fără autorizație de construire întrunește condițiile urbanistice de integrare în cadrul construit preexistent, autoritatea administrației publice locale competente poate proceda la emiterea unei autorizații de construire în vederea intrării în legalitate, în coroborare cu luarea măsurilor legale care se impun, numai în baza concluziilor unui referat de expertiză tehnică pentru cerința esențială de calitate „rezistență mecanică și stabilitate” privind starea structurii de rezistență în stadiul fizic în care se află construcția, precum și pentru cerința esențială de calitate „securitatea la incendiu”, numai după emiterea Acordului de mediu, în condițiile legii."

Astfel, singura reglementare privind autorizația lucrărilor de construire pentru intrare în legalitate (art. 59 alin. (3) din Norme) a fost abrogată cu consecința că această procedură de intrare în legalitate nu mai există în legislația aplicabilă la această dată, aceasta fiind practic înlocuită cu prevederile art. 37 alin. (6) din Legea nr. 50/1991, analizată mai sus, în sensul că se acordă posibilitatea de înscriere în Cartea Funciară a construcțiilor edificate fără autorizație de construire, în baza unui unei adeverințe/unui certificat de atestare a edificării construcției, dar doar pentru construcțiile pentru care a fost îndeplinit termenul de prescripție.