

Atunci când buna intenție în legiferare nu este suficientă: interesanta și dificil aplicabila reglementare cuprinsă în teza a doua a alineatului 6 al articolului 37 al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (I)

av. Mihnea-Tudor D. ORJAN, avocat colaborator - Leroy și Asociații SCA

„Cele mai multe probleme se nasc la rezolvarea lor.”
(Leonardo da Vinci)

Prin prezentul articol, ne propunem să scoatem în relief principalele curențe ale reglementării aferente tezei a doua a art. 37 alin. (6) al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, care, în opinia noastră, fac textul de lege să fie unul dificil de pus în practică. Trecând în revistă opinii din literatura de specialitate privind textul normativ analizat și aspectele relevante din practica autorităților administrației publice locale chemate să pună în aplicare acest text, ne propunem să argumentăm motivele pentru care considerăm că este imperioasă o completare a textului, încercând, totodată, să propunem în mod argumentat completări ale textului care apreciem că se impun pentru o mai bună aplicare a acestuia și pentru o mai eficientă ocrotire a dreptului de proprietate asupra construcțiilor.

Analiza va fi realizată atât sub aspect teoretic, cât și practic, cu propunerea de soluții practice pentru majoritatea dificultăților specifice aplicării textului și cu accentuarea implicațiilor atât de ordin juridic, cât și economic și etic ale neclarității textului de lege criticat.

Aspecte generale privind textul normativ analizat (criticat)

Prin intermediul Legii 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 („Legea nr. 7/2020”), intrată în vigoare la data de 11 ianuarie 2020, legiuitorul a modificat alin. (6) al art. 37 al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții („Legea nr. 50/1991”), în sensul că a consacrat posibilitatea eliberării unui certificat/unei adeverințe de atestare a edificării construcției (în terminologia uzuală: „CAEC”), necesar(ă) înscrierii acesteia în Cartea Funciară aferentă în baza unei expertize tehnice cu privire la respectarea cerințelor fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții, inclusiv cu încadrarea în reglementările de urbanism aprobate, care să confirme situația actuală a construcției și respectarea dispozițiilor în materie și în baza unei documentații cadastrale, pentru acele construcții în privința cărora execuția lucrărilor s-a realizat fără autorizație de construire, iar, de asemenea,

împlinirea termenului de prescripție de trei ani, prevăzut de către art. 31 al Legii nr. 50/1991, nu mai permite aplicarea sancțiunii contravenționale specifice prevăzute pentru fapta interzisă prin art. 26 alin. (1) lit. a) al aceleiași legi.

La momentul publicării prezentului articol, textul de lege analizat se prezintă după cum urmează¹⁾: „În cazul construcțiilor pentru care execuția lucrărilor s-a realizat fără autorizație de construire, iar împlinirea termenului de prescripție prevăzut la art. 31 nu mai permite aplicarea sancțiunilor, certificatul de atestare / adeverința privind edificarea construcției va fi emis / emisă în baza unei expertize tehnice cu privire la respectarea cerințelor fundamentale 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. În situația în care în expertiza tehnică se constată neîndeplinirea tuturor cerințelor fundamentale și a celor relative la încadrarea în reglementările de urbanism, nu se eliberează certificatul de atestare / adeverința privind edificarea construcției.”



av. Mihnea Orjan

Astfel, în esență, pentru o situație care, în mod normal, constituie o excepție, aceea a edificării unei construcții în lipsa unei autorizații de construire, s-a prevăzut o soluție derogatorie de la prevederea de drept comun, prevedere de drept comun regăsită atât ca teza I a aceluiași art. 37 alin. (6) al Legii nr. 50/1991, cât și în art. 37 alin. (1) al Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare - „Legea nr. 7/1996” (emiterea CAEC ca urmare a prezentării către autoritatea emitentă a autorizației de

construire a autorizației și a procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor de construire realizate în temeiul acelei autorizații), soluție legală derogatorie care permite obținerea CAEC, actul administrativ individual necesar intabulării construcției în sistemul Cărții Funciare și care, totodată, determină ceea ce poate fi privit ca o intrare (aducere) în legalitate a construcțiilor neautorizate.

Analizând geneza Legii nr. 7/2020, astfel cum aceasta este reflectată în lucrările Parlamentului²⁾, anterioare trimiterii legii spre promulgare, în privința art. II pct. 14 al acesteia, care completează art. 37 alin. (6) al Legii nr. 50/1991, se poate remarca faptul că acesta a figurat în forma actului normativ adoptată de către Camera Deputaților – Camera decizională – și trimisă spre promulgare și ulterior promulgată de către Președintele României datorită unui amendament al Comisiei pentru administrație publică și amenajarea teritoriului a Camerei Deputaților, fără ca respectivul amendament să prezinte și o motivare care să ne ajute la înțelegerea rațiunii autorilor acestuia.

După cum au remarcat doi foarte renumiți autori de literatură de specialitate, „*intrarea în legalitate s-a dorit a fi un act de clemență din partea legiuitorului pentru rezolvarea problemei construcțiilor neconforme, având ca scop securitatea circuitului civil*”³⁾, însă aceiași autori completează afirmația într-o modalitate care ar trebui să constituie un semnal de alarmă pentru legiuitor, precizând faptul că, în scopul atingerii acestui deziderat, „*ar fi utilă simplificarea procedurilor și clarificarea textelor legale aplicabile*”⁴⁾.

Opinia anterior citată sugerează cu claritate inclusiv natura perfectibilă a modificărilor aduse art. 37 alin. (6) al Legii nr. 50/1991 de către Legea nr. 7/2020, criticile aduse acestora în cadrul articolului citat vizând aparenta imposibilitate a obținerii CAEC în baza expertizei și a documentației cadastrale în cazul construcțiilor realizate ulterior obținerii unei autorizații de construire, dar cu nerespectarea acesteia, aspect pe care autorii îl apreciază a fi de natură a ridica „*semnificative*

rezerve față de spiritul reglementării”⁵⁾. În deplin acord cu autorii anterior citați, susținem, deopotrivă, faptul că actuala formă a art. 37 alin. (6) care, deși privită la modul general, este un evident și un binevenit progres în materia aducerii în legalitate și a intabulării construcțiilor, poate să creeze situații departe de a fi optime, care pot lua forma unor inechități care se îndepărtează, credem, considerabil de intenția care s-a aflat la baza unei legiferări în spiritul clemenței față de beneficiarii lucrărilor de construcții.

Astfel, suntem de părere că textul de lege analizat este criticabil, pe lângă aspectul privind neaplicarea acestuia în cazul construcțiilor realizate cu nerespectarea prevederilor autorizației de construire, și, cel puțin, sub următoarele dimensiuni: (i) aparenta imposibilitate a aplicării textului în situația construcțiilor edificate în baza unei autorizații de construire și în acord cu prevederile acesteia, dar pentru care nu s-a încheiat un proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor în termenul legal, respectiv, în egală măsură, (ii) neclaritatea textului de lege în ceea ce privește chestiuni atât intrinseci expertizei, de pildă, obiectivele la care aceasta ar trebui să răspundă sau specializările experților, cât și extrinseci acesteia, de exemplu, posibilitățile procedurale de natură administrativă pe care autoritățile competente la au în privința expertizei (e.g. solicitarea de clarificări din partea expertului, de completări / suplimente, solicitarea și cadrul legal al refacerii expertizei).

Prin prezentul articol, vom încerca să aducem argumente în favoarea afirmației anterioare, să demonstrăm în ce măsură vulnerabilitățile pe care le-am identificat creează situații atât lipsite de echitate, cât și dificile din punct de vedere practic și nocive perspectivei obținerii CAEC (și, în mod natural, a ulterioarei intabulări a construcției), precum și cum considerăm că actualele dificultăți aferente textului analizat ar putea fi depășite, în ideea unei eventuale îmbunătățiri a actualei reglementări. Pornim de la ipoteza că există, la momentul actual, o suficientă deschidere a

legiuitorului față de posibilitatea de principiu a intabulării construcțiilor pentru care, din varii motive, nu s-a putut realiza o recepție la terminarea lucrărilor, aspect care, astfel cum a remarcat o altă autoare analizând istoricul reglementării⁶⁾, ar fi fost de neconceput în deceniile precedente, luând în considerare inclusiv faptul că în perioada anilor 2000 – 2016, cu o ușoară suspendare în perioada anului 2001, Legea nr. 50/1991 interzicea expres intabularea construcțiilor pentru care nu se efectuase o recepție la finalizarea lucrărilor de edificare.

Îmbunătățirea reglementării o apreciem a fi imperioasă, dat fiind că, astfel cum este larg cunoscut, în absența CAEC, ca regulă generală, nu este posibilă intabularea unei construcții în sistemul Cărții Funciare. Excepția prevăzută de către art. 37 alin. (2) al Legii nr. 7/1996 se aplică unor circumstanțe strict delimitate prin ipoteza acestei norme, astfel încât existența acestei dispoziții conduce la o situație de excepție, care nu poate infirma regula (intabularea construcțiilor în baza CAEC).

În lipsa posibilității intabulării construcției, dreptul de proprietate asupra acesteia este grav afectat sub aspectul dimensiunii dispoziției, atât în ceea ce privește dispoziția materială (de pildă, pentru clădirile neintabulate nu poate fi eliberată o autorizație de construire, necesară unor lucrări de modernizare a construcției), cât și cea juridică (ca regulă, construcțiile neînscrise în Cartea Funciară nu pot fi înstrăinate printr-un contract de vânzare, de schimb, de donație).

Limitarea dreptului de dispoziție în privința unor atari construcții produce efecte negative nu numai în ceea ce privește proprietarii acestora, în particular, ci și în privința economiei, în general: neputându-se elibera o autorizație de construire în scop de modernizare, proprietarul nu va achiziționa materiale și servicii de construire, fiind negativ afectate piețele de profil prin reducerea cererii, după cum proprietarul nu va suporta taxa locală de emitere a autorizației; proprietarul neputând vinde construcția, oferta de construcții de pe piața specifică va fi mai scăzută, se

continuare în pagina 62 ➤

va pierde o oportunitate de circulație a monedei constând într-un eventual contract de vânzare a clădirii ș.a.m.d.

Pe cale de consecință, miza perfecționării textului normativ analizat este departe de a fi una eminantamente teoretică.

O stabilire neechitabilă a sferei destinatarilor normei?

Prevederile analizate ale art. 37 alin. (6) al Legii nr. 50/1991 au o sferă de aplicare destul de puțin generoasă, astfel cum se poate cu ușurință remarca la o simplă parcurgere a textului și ca urmare a unei interpretări gramaticale a acestuia.

a) Mențiune asupra situației edificării cu nerespectarea prevederilor autorizației de construire sau în lipsa unei autorizații de construire, în eventualitatea în care nu s-a împlinit termenul de prescripție extinctivă prevăzut de către art. 31 al Legii nr. 50/1991

După cum remarca domnul prof. univ. dr. av. Traian Cornel Briciu în articolul anterior citat, prevederea nu este aplicabilă ipotezei în care lucrările de construire s-au realizat în urma emiterii unei autorizații de construire, însă cu nerespectarea prevederilor acesteia.

Referitor la astfel de situații, precizăm că intrarea în legalitate ar urma a se face prin aplicarea prevederilor art. 28 alin. (1) al Legii nr. 50/1991, adică prin luarea măsurilor de încadrare a construcției în prevederile autorizației de construire, astfel cum acestea ar urma să fie dispuse prin procesul-verbal de constatare și de sancționare a contravenției prevăzute de către art. 26 alin. (1) lit. b) al aceleiași legi (N.B.: fapta de a construi cu nerespectarea prevederilor din autorizația de construire) și în termenul stabilit de către organul competent în cuprinsul procesului-verbal. Referitor la termenul din cuprinsul procesului-verbal, amintim natura de termen de recomandare a acestuia, stabilită de către Înalta Curte de Casație și Justiție prin Decizia nr. 10/2021 privind examinarea sesizării formulate de Colegiul de conducere al Curții de Apel Alba Iulia.

Raționamentul se menține chiar și în situația construirii în lipsa unei autorizații, contravenția prevăzută de către art. 26 alin. (1) lit. a) al Legii nr. 50/1991: prin procesul-verbal de constatare și de sancționare a contravenției, se va acorda un termen pentru obținerea autorizației, în scopul intrării în legalitate⁷⁾.

Remediul este condiționat în ambele ipoteze de constatarea contravenției și de aplicarea amenzii aferente, ceea ce implică a nu se fi prescris dreptul autorității competente de a constata și de a sancționa contravenția reprezentată de construirea în dezacord cu prevederile autorizației, sau, într-o abordare mai pragmatică, implică neinvocarea împlinirii termenului de prescripție de către contravenient. S-a remarcat în literatura de specialitate posibilitatea dispunerii măsurilor de încadrare în prevederile autorizației „împreună și doar împreună cu constatarea și sancționarea contravențiilor prevăzute de art. 26 alin. (1) lit. a) și b)”,⁸⁾ întrucât, astfel cum se explică în cadrul aceleiași lucrări, dispunerea unor atari măsuri are și natura juridică a unei sancțiuni complementare, astfel încât aceasta poate ființa numai pe lângă sancțiunea contravențională principală, reprezentată de către amendă (reamintim că această contravenție, conform prevederilor speciale ale Legii nr. 50/1991, nu poate fi sancționată cu sancțiunea mai blândă a avertismentului).

Prin urmare, în situația în care, chiar și în mod deplin justificat, contravenientul va invoca prescrierea dreptului autorității de a constata contravenția și de a-i aplica o amendă contravențională, se va pierde posibilitatea aducerii în legalitate a construcției prin procedura indicată de către art. 28 alin. (1) menționat mai sus, astfel încât construcția nu va mai putea fi recepționată, ceea ce, în final, înseamnă că beneficiarul autorizației de construire nu va mai putea solicita CAEC necesar intabulării prin procedura obișnuită reglementată prin prima teză a art. 37 alin. (6) din Legea nr. 50/1991.

Întrucât nici procedura obținerii CAEC în baza unei expertize și a

unei documentații cadastrale nu îi este disponibilă, astfel cum am arătat anterior, considerăm că beneficiarul autorizației de construire care a efectuat lucrările cu nerespectarea acesteia se va afla într-o situație relativ delicată. Desigur că acesta are posibilitatea de a remedia din punct de vedere material abaterile construcției de la prevederile autorizației, ceea ce se poate concretiza printr-o varietate de situații practice, putând a se face necesară suportarea unor costuri considerabile și parcurgerea unor anevoioase proceduri administrative (de exemplu, obținerea unei autorizații de desființare pentru demolarea unor elemente ale structurii care se abat de la rigorile autorizației de construire sau care nu au fost autorizate prin aceasta). Într-un mod oarecum interesant și bizar, imposibilitatea recurgerii la procedura prevăzută de către teza a doua a art. 37 alin. (6) poate conduce la situația în care, în fapt, pentru aducerea construcției în acord cu autorizația de construire să fie necesară suportarea unor cheltuieli cu mult superioare atât ipoteticei amenzi contravenționale, cât și onorariilor de expert necesare în privința procedurii intrării în legalitate în baza unei expertize și a unei documentații cadastrale. La o privire de suprafață, s-ar spune că această situație a indisponibilității procedurii are și efectele sale benefice, precum un puternic efect de descurajare a construirii cu abatere de la prevederile autorizației sau angrenarea unor resurse pecuniare ale beneficiarului autorizației pentru aducerea construcției în acord cu prevederile acesteia spre beneficiul circuitului economic (prin achiziționarea de noi materiale, prin contractarea unor noi lucrări, prin solicitarea și suportarea costurilor unor eventuale noi autorizații necesare etc.).

Principial, situația va fi complicată de necesitatea obținerii unei noi autorizații de construire în baza căreia să poată fi autorizate lucrările de aducere a construcției în acord cu prevederile documentației tehnice aflate la baza autorizației de construire inițiale, în cazul în care perioada de valabilitate a

autorizației inițiale a încetat, neputând fi prelungită. Amintim că faptul că autorizația de construire inițială și-a pierdut valabilitatea înseamnă (i) atât că nicio lucrare de construire (modificare) nu se va mai putea efectua în baza acesteia, (ii) cât și că, mergând la ipoteza că neconformitățile ar fi totuși anterior remediate în mod legal, recepția la terminarea lucrărilor nu va mai putea fi efectuată (conform art. 9 al Regulamentului privind recepția construcțiilor din 18.05.2017, parte integrantă din Hotărârea nr. 343/2017 a Guvernului României – în continuare denumit „Regulamentul de recepție” - recepția la terminarea lucrărilor de construire, cea care, optim, conduce la încheierea procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor necesar emiterii CAEC, se poate realiza numai în termenul de valabilitate al autorizației de construire).

b) Situația edificării în baza unei autorizații de construire și cu respectarea prevederilor acesteia, neurmata de efectuarea recepției la terminarea lucrărilor în termenul legal

Beneficiarul unei autorizații de construire care, din variate motive, nu a putut realiza recepția lucrărilor în termenul prevăzut de către art. 9 al Regulamentului de recepție se regăsește la rândul său, în opinia noastră, într-o situație cel puțin la fel de ingrată, întrucât teza a doua a art. 37 alin. (6), interpretată gramatical, nu se poate aplica ipotezei sale. În situația în care un beneficiar din această categorie ar solicita autorității locale competente emiterii CAEC în urma efectuării unei expertize care să țină locul procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, care nu mai poate fi încheiat, de pildă, din cauza depășirii perioadei de valabilitate a autorizației de construire, autoritatea locală ar putea respinge cu ușurință solicitarea printr-o motivare fidelă principiului *interpretatio legis cessat in claris*, fiind improbabil ca ulterior o instanță de contencios administrativ să îi infirme justificarea răspunsului negativ.

Considerăm binevenită o scurtă paranteză în care să menționăm că am întâlnit în practică numeroase situații în care autoritățile publice

locale au recomandat încheierea unui proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor ulterior trecerii perioadei de valabilitate a autorizației de construire, pentru ca ulterior acestea să poată considera că sunt îndreptățite a emite CAEC trebuincios intabulării. Deși soluția propusă prezintă o aparență de simplitate și de pragmatism, creând tentația aprecierii sale ca fiind și eficientă, aceasta nu poate fi pusă la adăpost de serioase critici: după cum experimentați practicieni au afirmat printr-un articol de specialitate, „unele birouri pentru disciplina în construcții sunt de acord ca recepția la terminarea lucrărilor să se efectueze chiar și în baza unei autorizații de construire al cărei termen de valabilitate a expirat, invocând în acest sens o practică cutumiară⁽⁹⁾, însă „chiar și așa, atragem atenția asupra faptului că procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor încheiat în astfel de condiții este susceptibil de a face obiectul unor contestații din partea terților care pot dovedi un interes în acest sens⁽¹⁰⁾”. Achiesăm la punctul de vedere anterior prezentat, cu precizarea că, din punctul nostru de vedere, încheierea procesului-verbal de recepție, care poate fi în mod corect considerat act administrativ individual⁽¹¹⁾, cu încălcarea unei condiții de fond (încheierea actului într-un anumit termen) poate conduce la nulitatea acestuia, dat fiind că este larg cunoscut faptul că, în materie administrativă, „nulitatea derivă din încălcarea condițiilor de fond sau de formă ale actelor administrative, fără să mai fie necesară existența unor prevederi legale exprese în acest sens⁽¹²⁾”, după cum, în egală măsură, poate conduce la angajarea răspunderii contravenționale a investitorului în condițiile art. 36 pct. I lit. e) al *Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții („Legea nr. 10/1995”)*, care interzice și sancționează cu asprime recepționarea lucrărilor de construire cu încălcarea prevederilor legale.

Așadar, cutuma sau, altfel spus, „practica locală”, nu se va aplica niciodată într-o materie expres reglementată de un act normativ

care nu face o trimitere la respectiva cutumă / practică locală și prin care, mai mult, se reglementează în mod contrar respectivei practici. Amintim, în considerentul aspectelor anterior prezentate, faptul că, în conformitate cu prevederile art. 1 alin. (5) al Constituției României, respectarea legislației în vigoare este obligatorie în România, ceea ce înseamnă că autoritățile publice locale din România trebuie să funcționeze în acord cu principiul legalității, adică (i) respectând întocmai dispozițiile imperative ale actelor normative și (ii) nederogând în mod nelegal de la acestea. Totodată, conform art. 6 al Codului administrativ (cu denumirea marginală *Principiul legalității!*), autoritățile și instituțiile administrației publice, precum și personalul acestora au obligația de a acționa cu respectarea prevederilor legale în vigoare. Datorită art. 6 al Codului administrativ, principiul autonomiei locale nu va putea fi interpretat în sensul stabilirii de excepții de la normele generale, destinate a se aplica pe întregul teritoriu al României, prin acte ale autorităților publice locale, de exemplu, prin indicarea unor soluții pretins cutumiare care să contravină flagrant art. 9 al Regulamentului de recepție.

Fără a putea face abstracție de aceste esențiale aspecte, suntem nevoiți să ne exprimăm îndoiala față de existența în momentul actual a unei posibilități aflate în armonie cu stadiul legislației și susceptibilă de rezultate efective pentru obținerea CAEC pentru o construcție realizată în baza unei autorizații de construire și cu respectarea acesteia, dar care nu a fost recepționată în termen. Pe cale de consecință, ne îndreptăm către pesimista concluzie conform căreia dreptul de proprietate asupra unei atari construcții nu este suficient ocrotit la ora actuală în ceea ce privește dimensiunea dispoziției materiale și juridice asupra acesteia. Situația ar putea fi îndreptată prin extinderea tezei a doua a articolului analizat la această ipoteză într-o modalitate pe care am considera-o firească, anume prin prevederea posibilității eliberării CAEC ca urmare a prezentării de către

solicitant a unui raport favorabil de expertiză care să confirme realizarea construcției cu respectarea prevederilor autorizației de construire și a întregii documentații tehnice aflate în spatele acesteia. Astfel, raportul de expertiză ar substitui în mod fundamentat procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor de construire, al cărui rol este tot acela de a face dovada conformității dintre lucrare și autorizația în temeiul căreia lucrarea s-a realizat. Avem convingerea că extinderea propusă nu ar avea ca efect crearea unei așa-zise stări de lipsă de vigilență sau de preocupare a beneficiarilor autorizațiilor, care nu ar deveni tentați să nu mai efectueze recepția în termen știind că se pot bizui pe procedura expertizei în eventualitatea neîncadrării în acesta, sursa descurajării unei astfel de criticabile atitudini fiind tocmai costul deloc neglijabil pe care o expertiză îl impune, pe care solicitantul expertizei îl suportă și care nu se regăsește în situația recepționării clădirii în condițiile Regulamentului de recepție.

Mai mult, în tot acest context normativ anterior prezentat, suntem de părere că actuala formă a tezei a doua a art. 37 alin. (6) al Legii nr. 50/1991 conduce la situația vădit inechitabilă în care persoanele care au construit „haotic”, în absența oricărei autorizații necesare (deci care au dovedit o foarte criticabilă lipsă de preocupare pentru cerințele elementare ale legislației din materia construcțiilor), se regăsesc în situația de a-și putea finalmente intabula construcțiile, spre deosebire de persoanele totuși mai diligente care, deși au construit cu abatere de la prevederile autorizației sau, după caz, care nu au recepționat în termenul legal lucrarea, au construit / extins, totuși, în baza unei autorizații de construire, cu alte cuvinte, care au dovedit o mai serioasă preocupare și un minim (deși insuficient) respect față de normele din materia autorizării și a recepționării construcțiilor. În mod cert, o interpretare *a fortiori* a textului în privința acestora din urmă ar conduce la un rezultat pe care l-am aprecia a fi echitabil și în acord

cu spiritul legii, însă mult prea îndepărtat de litera acesteia pentru a-și consacra, în timp, un real ecou în practica autorităților publice sau a instanțelor de contencios administrativ.

Index:

¹⁾ Forma integrală a art. 37 alin. (6) din Legea nr. 50/1991 fiind: „Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare, care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, sau, după caz, a unei adevărinite/unui certificat de atestare a edificării construcției. - (teza întâi – n.n.) / În cazul construcțiilor pentru care execuția lucrărilor s-a realizat fără autorizație de construire, iar împlinirea termenului de prescripție prevăzut la art. 31 nu mai permite aplicarea sancțiunilor, certificatul de atestare / adevărinita privind edificarea construcției va fi emis / emisă în baza unei expertize tehnice cu privire la respectarea cerințelor fundamentale 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. În situația în care în expertiza tehnică se constată neîndeplinirea tuturor cerințelor fundamentale și a celor relative la încadrarea în reglementările de urbanism, nu se eliberează certificatul de atestare/adeverința privind edificarea construcției. - (teza a doua – n.n.)”;

²⁾ Disponibile la următoarea adresă: http://www.cdep.ro/pls/proiecte/upl_pck.proiect?idp=17897;

³⁾ **BRICIU, TRAIAN CORNEL, PĂCĂLEANU, ANDREEA**, *Intrarea în legalitate a construcțiilor nelegale - un act de clemență al autorităților, cu o sferă de aplicare limitată?*, articol, disponibil la următoarea adresă: https://www.hotnews.ro/stiri-specialisti_pop_briciu_crai_attorneys-24640049-intrarea-legalitate-construcțiilor-nelegale-act-clementa-autoritatii-sfera-aplicare-limitata.htm;

⁴⁾ Idem;

⁵⁾ Ibidem;

⁶⁾ **SAMPEK, IOANA**, *Intabularea construcțiilor nefinalizate, o procedură într-adevăr benefică?*, articol, Revista Română de Drept al Afacerilor, nr. 3/2018;

⁷⁾ Astfel, aceiași autori (prof. univ. dr. av. Traian Cornel Briciu, av. Andreea Păcăleanu) menționează, în cadrul aceluiași articol anterior indicat: „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, 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 „siguranța la incendiu”, numai după emiterea Acordului de mediu.”;

⁸⁾ **BOȚIC, SEBASTIAN, colectivul**, *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Comentarii și jurisprudență pe articole*, ed. Hamangiu, București, 2021, pag. 714;

⁹⁾ **IONIȚĂ, ALEXANDRA, FILDAN, MĂDĂLINA**, *Considerații privind neefectuarea recepției la terminarea lucrărilor de construire*, articol, disponibil la următoarea adresă: <https://www.arenaconstruct.ro/consideratii-privind-neeefectuarea-receptiei-la-terminarea-lucrarilor-de-construire/>;

¹⁰⁾ Idem;

¹¹⁾ Pentru detalii, rugăm a se consulta Sentința Civilă nr. 3390/28.11.2018 a Tribunalului Cluj și, ulterior, Decizia Civilă nr. 924/20.06.2019 a Curții de Apel Cluj. Astfel, conform Deciziei Civile nr. 924/20/06/2019 a Curții de Apel Cluj: „Rezultă, astfel, din dispozițiile legale precitate, că procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor produce efecte juridice, stând la baza emiterii certificatului de atestare de către autoritatea locală și la înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcției. Mai mult decât atât, potrivit dispozițiilor art. 34 din HG nr. 343/2017, privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora, procesul-verbal încheiat cu ocazia recepției la terminarea lucrărilor sau a recepției finale, cu încălcarea prevederilor legale, poate fi anulat de către instanțele competente, potrivit legii. Prin urmare, contrar susținerilor instanței de fond, Curtea constată că procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor este un act administrativ, care poate face obiectul acțiunii în anulare sau suspendare, potrivit dispozițiilor Legii nr. 554/2004.”;

¹²⁾ **TOFAN, DANA APOSTOL**, *O nouă perspectivă în teoria actului administrativ (III)*, Studii și cercetări juridice, an 4 (6), nr. 2, pag. 176, București, aprilie-iunie, 2015.

(Va urma)