



CONSILIUL LEGISLATIV

AVIZ

referitor la propunerea legislativă pentru modificarea art. 37 alin. (1) și (3) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996

Analizând propunerea legislativă pentru modificarea art. 37 alin. (1) și (3) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 (b129/06.03.2024), transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr. XXXV/1288/12.03.2024 și înregistrată la Consiliul Legislativ cu nr. D287/12.04.2024,

CONSILIUL LEGISLATIV

În temeiul art. 2 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 73/1993, republicată, cu completările ulterioare, și al art. 33 alin. (4) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ, cu modificările ulterioare,

Avizează negativ propunerea legislativă, pentru următoarele considerente:

1. Propunerea legislativă are ca obiect de reglementare, în fapt, modificarea **art. 37 alin. (1) și (3) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996**, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în sensul eliminării certificatului de atestare a stadiului realizării construcției eliberat de autoritatea locală emitentă a autorizației de construire, dintre documentele pe baza cărora se înscrie în cartea funciară dreptul de proprietate asupra construcțiilor, atât pentru cele finalizate cât și pentru cele aflate în diverse faze de execuție.

Potrivit Expunerii de motive, scopul urmărit de inițiatori prin prezenta inițiativă legislativă vizează *„corelarea dispozițiilor din legile menționate anterior (n.n. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea*

lucrărilor de construcții și Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții”), mai ales că dispozițiile în vigoare fac inutilă reglementarea certificatului de atestare a edificării.”.

2. Propunerea legislativă face parte din categoria legilor organice, fiind incidente prevederile art. 73 alin. (3) lit. m) din Constituția României, republicată, iar în aplicarea prevederilor art. 75 alin. (1) din Legea fundamentală, prima Cameră sesizată este Senatul.

3. Menționăm că, prin avizul pe care îl emite, Consiliul Legislativ nu se pronunță asupra oportunității soluțiilor legislative preconizate.

4. Analizând conținutul prezentei propuneri legislative, semnalăm că, în ceea ce privește dobândirea drepturilor reale asupra imobilelor, sunt aplicabile prevederile **art. 885 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil**, republicată, cu modificările și completările ulterioare, „(1) *Sub rezerva unor dispoziții legale contrare, drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în cartea funciară se dobândesc, atât între părți, cât și față de terți, numai prin înscrierea lor în cartea funciară, pe baza actului sau faptului care a justificat înscrierea.*”.

Totodată, potrivit prevederilor **art. 888** din același act normativ, „*Înscrierea în cartea funciară se efectuează în baza înscrisului autentic notarial, a hotărârii judecătorești rămasă definitivă, a certificatului de moștenitor sau în baza unui alt act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta.*”.

În acest sens, semnalăm că, *de lege lata*, potrivit prevederilor **art. 37 alin. (1) și (3) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996**, republicată, cu modificările și completările ulterioare, dreptul de proprietate asupra construcțiilor, atât în integralitatea lor, cât și pe stadii de execuție, se înscrie în cartea funciară **în baza unui certificat de atestare**, respectiv a **certificatului de atestare a stadiului realizării construcției**, eliberate 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.

În acest sens, precizăm că în considerentele Deciziei Înaltei Curți de Casație și Justiție - Completul pentru soluționarea recursului în interesul legii nr. 13 din 8 aprilie 2019 se menționează faptul că

„prevederile art. 37 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 și art. 37 alin. (6) din Legea nr. 50/1991, (...) impun existența certificatului 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 existența procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, ambele acte presupunând în mod logic preexistența autorizației de construire”.

5. Totodată, analizând prezentul proiect, menționăm că acesta contravine dispozițiilor art. 13 lit. a) și c) din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, *„Actul normativ trebuie să se integreze organic în sistemul legislației, scop în care: a) proiectul de act normativ trebuie corelat cu prevederile actelor normative de nivel superior sau de același nivel, cu care se află în conexiune; (...) c) proiectul de act normativ trebuie să fie corelat cu reglementările comunitare și cu tratatele internaționale la care România este parte.”.*

În acest sens, semnalăm că soluțiile legislative preconizate pentru art. 37 alin. (1) și (3) nu se corelează cu dispozițiile art. 37 alin. (6) teza I din Legea nr. 50/1991, potrivit căruia *„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 adeverințe/unui certificat de atestare a edificării construcției.”.*

Astfel, cum reiese din tezele a doua și a treia ale art. 37 alin. (6) din Legea nr. 50/1991¹, rolul certificatului de atestare a edificării construcției vizează verificarea îndeplinirii tuturor cerințelor fundamentale și a celor relative la încadrarea în reglementările de urbanism prin respectarea autorizației de construire, cu consecința înscrierii sau nu în cartea funciară, respectiv plasarea construcției sau nu în circuitul civil.

¹ Art. 37 alin. (6) „ (...) 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.”.

Or, prin soluția juridică propusă, respectiv eliminarea respectivului certificat, nu mai este reglementată obligativitatea conformării/respectării întocmai a autorizației de construire, al cărei scop este prevenirea consecințelor negative în cazul unor construcții necorespunzătoare.

6. Totodată, precizăm și faptul că, pentru a asigura legislației interne o cât mai bună înțelegere și, implicit, o aplicare corectă, este esențial ca redactarea acesteia să fie una de calitate. Referitor la acest aspect, menționăm că, potrivit art. 6 alin. (1) teza I din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, *„Proiectul de act normativ trebuie să instituie reguli necesare, suficiente și posibile care să conducă la o cât mai mare stabilitate și eficiență legislativă. [...]”*.

Cu privire la necesitatea respectării exigențelor de tehnică legislativă, Curtea Constituțională s-a pronunțat în mai multe rânduri², statuând că *„una dintre cerințele principiului respectării legilor vizează calitatea actelor normative”* și că *„respectarea prevederilor Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative se constituie într-un veritabil criteriu de constitutionalitate prin prisma aplicării art. 1 alin. (5) din Constituție”*.

În acest sens, semnalăm că **nici din punct de vedere al redactării**, prezentul proiect nu respectă normele de tehnică legislativă, obligatorii, potrivit prevederilor art. 3 din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*

* *

Față de cele mai sus menționate, apreciem că soluția legislativă preconizată ar trebui reconsiderată în totalitate, în vederea respectării dispozițiilor legale, întrucât în forma prezentată, aceasta nu poate fi promovată.

PREȘEDINTE

Florin IORDACHE



București

Nr. 365/08.04.2024

² A se vedea paragraful 35 din Decizia Curții Constituționale nr. 22/2016 care trimite la Decizia nr. 1 din 10 ianuarie 2014, Decizia nr. 17 din 21 ianuarie 2015, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 79 din 30 ianuarie 2015, paragrafele 95 și 96).