

Ce influențează “calitatea juridică” a unui teren construibil

Mihai Atănăsoaei, notar

Achiziționarea de către dezvoltatorii imobiliari a terenurilor pe care urmează să construiască proiectele dorite reprezintă un pas extrem de important în derularea investiției propuse. Aceasta nu numai din punctul de vedere al prețului terenului, care, ulterior, se va regăsi în mod cert în costul per metru pătrat al proiectului, ci și din punctul de vedere al “calității juridice” a acestuia.

În această fază, a achiziționării terenului ideal pentru proiectul său, dezvoltatorul apelează în mod frecvent la trei profesioniști al căror rol este să își asigure clientul că respectivul teren poate fi achiziționat fără probleme, sau din contră, că acesta nu prezintă garanții juridice suficiente pentru a face obiectul proiectului imobiliar și, pe cale de consecință, nu va fi achiziționat. Acești trei profesioniști sunt avocatul, notarul și arhitectul. În ceea ce privește partea juridică, avocații și notarii sunt cheia. Primii întocmesc așa zisul “due diligence” în care prezintă dezvoltatorului punctul de vedere cu privire la situația juridică a terenului. Notarii închid partea juridică prin reverificarea titlurilor de proprietate, solicitarea de documente suplimentare unde este cazul și, în final, prin autentificarea contractelor de vânzare, purtând responsabilitatea legalității tranzacției.

Practic, cei doi profesioniști ai legii caută să determine dacă terenul dorit de clientul lor îndeplinește condițiile legale și nu prezintă vicii, fie ascunse în titlurile de proprietate, fie poate chiar evidente, rezultând din certificatele de urbanism sau alte documente emise de autoritățile statului. Un teren aparent atractiv poate fi



Mihai Atănăsoaei, notar

viciat, din punct de vedere juridic, de diverse situații, cum ar fi:

a) existența unor sarcini instituite în favoarea altora: ipotecă, interdicții, litigii, sechestre, etc.

De obicei, acestea apar în extrasele de carte funciară iar când sunt atât de evidente, sunt mai ușor de gestionat. Unele pot fi radiate cu eforturi relativ mici (ipotecile bancare) prin plata restului de creanță în contul creditorului acestuia și stingerea datoriei pe cale convențională.

Altele însă (litigii, sechestre, notificări, etc) presupun o analiză serioasă, astfel încât avocatul sau notarul să poată decide în cunoștință de cauză asupra recomandării pe care o va face clientului: cumpăra sau nu!

b) existența unor restricții de construire, ce pot fi evidențiate în documentele emise de autoritățile locale.

Au fost, însă, situații când, din motive inexplicabile mie, în certificatul de urbanism emis de primăria competentă nu au apărut anumite situații practice (țevi

subterane de gaz, spre exemplu) care, ulterior, au născut litigii de durată mai lungă între noul proprietar - dezvoltatorul și vechiul proprietar - vânzătorul.

c) eventuale neînțelegeri cu vecinii terenului.

Sigur, acestea nu se pot devoala la momentul achiziționării terenului în mod obligatoriu, ci, de regulă, la momentul în care, în situațiile legale, este nevoie de acordul acestora.

De curând am avut la birou o speță în care dezvoltatorul - companie străină nu reușește să obțină în mod convențional acordul vecinului pentru construcția unui bloc în parametrii legali, iar soluția în acest caz este de competența instanței, ceea ce amână construirea proiectului.

Desigur, cumpărătorul - dezvoltator de bună credință este apărut de prevederile Codului Civil, care impun în sarcina vânzătorului obligații clare de garanție contra viciilor și evicțiunii. Invocarea acestora, însă, își are locul în instanță și un dezvoltator prudent

nu dorește să uzeze de acest instrument.

Tocmai de aceea, majoritatea dezvoltatorilor preferă să își formeze o echipă solidă juridică (avocat - notar), care să prevină, prin analiza lor, eventualele probleme legale ale terenului. Mai mult, de circa doi ani, se constată un interes din partea dezvoltatorilor de a achiziționa terenuri care au deja aprobate PUZ-uri sau PUD-uri.

Este lesne de înțeles de unde acest interes: se știe deja ce și cum se poate construi pe respectivul teren, care sunt restricțiile de construire (dacă sunt) și, în plus, scutesc dezvoltatorul de demersurile pentru promovarea ulterioară a unor astfel de documente urbanistice.

Din practică, știm faptul că, de cele mai multe ori, în București cel puțin, obținerea de PUZ sau PUD este o experiență traumatizantă pentru investitorul privat care se vede obligat să stea “la mână” consilierilor generali sau locali, în așteptarea fericitei zile când, în mod miraculos, proiectul lor a fost pus pe ordinea de zi a ședinței Consiliului General sau local. Ca să nu mai vorbim de bucuria neașteptată care apare atunci când proiectul a fost nu doar propus, ci și adoptat. ■

**Societate Profesională Notarială
EURONOT**

**Str. Dr. Grigore Mora nr.16,
sector 1 București**

Tel: 021/2313472,

Fax: 021/2313470; 021/2313473

Email: mihai@euronot.ro