



# MONITORUL FUZIUNILOR & ACHIZIȚIILOR

*Secțiune realizată de Popovici Nițu Stoica & Asociații*

# Monitorul Fuziunilor & Achizițiilor

**Ana-Maria VLAD**

*Popovici Nițu Stoica & Asociații - Avocat colaborator coordonator*

## Limitările exercitării atributelor dreptului de proprietate în funcție de locul situării bunului imobil și destinația acestuia; Aspecte practice

Dincolo de limitările materiale ale obiectului dreptului de proprietate, de constrângerile asumate expres și direct prin acte juridice la momentul dobândirii unui bun imobil, exercitarea prerogativelor dreptului de proprietate este limitată și prin diferite prevederi legale.

Considerăm util să trecem în revistă pentru Monitorul Fuziunilor & Achizițiilor, fără caracter exhaustiv, acele prevederi legale ce stabilesc condiții de exercitare a prerogativelor dreptului de proprietate, prin raportare la zona în care este situat un bun imobil sau destinația acestuia.

### 1. Zonele protejate<sup>[1]</sup>

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, denumită în continuare "**Legea nr. 350/2001**", definește noțiunea de zonă protejată și stabilește că zonele protejate ale fiecărei unități administrativ-teritoriale sunt stabilite prin planul urbanistic general.

Este important să cunoaștem dacă un bun imobil de care suntem interesați este sau nu situat într-o zonă protejată deoarece localizarea în perimetrul unei astfel de zone atrage după sine activarea așa numitelor *servituți de intervenție*<sup>[2]</sup> în cazul eventualelor dezvoltări imobiliare în legătură cu respectivul bun imobil.

Pentru a afla dacă un bun este situat sau nu într-o zonă protejată, se va solicita un certificat de urbanism de informare de la autoritățile administrației publice locale, înainte de a se dobândi respectivul bun imobil.

Din informațiile cuprinse în certificatul de urbanism, investitorul va afla dacă imobilul este situat sau nu într-o zonă protejată precum și ce *servituți de intervenție* sunt instituite în zona respectivă.

În concret, în certificatul de urbanism se va menționa (i) care sunt parametrii tehnici de dezvoltare ai zonei, dacă există un plan urbanistic zonal, sau (ii) că se impune aprobarea unui plan urbanistic zonal pentru realizarea unei construcții, în cazul în care nu există un plan urbanistic zonal.

<sup>[1]</sup> „Zonă protejată - zonă naturală ori construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. [...]” – extras din Anexa nr. 2 la Legea nr. 350/2001.

<sup>[2]</sup> „[...] Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejmuiri, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate.” – extras din Anexa nr. 2 la Legea nr. 350/2001.

Pe baza informațiilor aflate conform celor de mai sus, în cazul în care nu există un plan urbanistic zonal sau în cazul în care parametrii tehnici din planul urbanistic zonal existent nu permit investitorului realizarea proiectului său, acesta din urmă trebuie să aibă în vedere următoarele restricționări legale:

- (i) planul urbanistic zonal pentru zona construită protejată poate fi elaborat exclusiv la inițiativa autorităților administrației publice locale [potrivit art. 50 alin. (1), art. 54 alin. (1) din Legea nr. 350/2001], iar
- (ii) modificarea planului urbanistic zonal existent, la inițiativa proprie, se poate face doar, în baza unui aviz de oportunitate, numai pentru o parte din zona protejată și doar dacă modificările indicatorilor urbanistici se limitează la maximum 20%, fără modificarea caracterului general al zonei [potrivit art. 50 alin. (1) și art. 54 din Legea nr. 350/2001].

În concluzie, condițiile de intervenție asupra imobilelor situate în zonele protejate trebuie cunoscute pentru a putea evalua costurile tranzacției înainte de a lua decizia de a achiziționa sau investi într-un proiect imobiliar într-o astfel de zonă.

Odată parcursă verificarea de mai sus și asumarea restricțiilor specifice zonei, lucrările se vor efectua numai după obținerea autorizației de construire.

De altfel, obținerea și respectarea autorizației de construire este obligatorie pentru orice alte lucrări efectuate pe parcursul existenței construcției din zona protejată (fie acestea "*lucrări de [...] reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor*") potrivit art. 3 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, denumită în continuare "**Legea nr. 50/1991**".

În plus, trebuie reținut că, specific zonelor protejate, eliberarea autorizației de construire privind orice intervenție asupra imobilele din zone protejate este condiționată de obținerea în prealabil a avizului conform din partea Ministerului Culturii și Cultelor, potrivit art. 10 lit. a) din Legea nr. 50/1991.

Amintim că autorizațiile de construire emise cu încălcarea prevederilor legale, pot fi anulate de către instanțele de contencios administrativ, potrivit legii. De asemenea, anularea autorizațiilor poate fi cerută, în condițiile legii, și de către prefect, inclusiv la sesizarea expresă a organelor de control ale inspectoratului de stat în construcții.

Toate aspectele de mai sus au relevanță practică nu numai din perspectiva alcătuirii calendarului investiției, dar și din perspectiva valorificării viitoare a investiției, deoarece un potențial cumpărător sau o bancă va analiza valabilitatea autorizațiilor de construire înainte de a aproba achiziția sau finanțarea respectivului proiect.

De asemenea, există restricții legale<sup>[3]</sup> în zonele protejate și din perspectiva amplasării de însemne și mijloace de publicitate. Mai precis, zonele protejate sunt legal reglementate ca zone de publicitate restrânsă, fiind permis ca, prin regulamente locale de publicitate, să se delimiteze chiar spații în care să fie interzisă în întregime amplasarea mijloacelor de publicitate.

---

<sup>[3]</sup> Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate

## 2. Monumentele istorice

Legea instituie o protecție aparte monumentelor istorice, datorită valorii pe care o reprezintă pentru patrimoniul cultural național sau mondial, după caz. Deși activitățile și măsurile de protecție a monumentelor istorice sunt reglementate de lege în interes public, pentru proprietarul unui monument istoric aceste măsuri reprezintă sarcini de îndeplinit cu prilejul exercitării prerogativelor dreptului său de proprietate.

Bunăoară, vânzarea monumentelor istorice (indiferent de titularul dreptului de proprietate) se poate face doar în condițiile exercitării dreptului de preemțiune al statului român prin ministerul de resort (pentru monumentele istorice de interes național) sau prin serviciile deconcentrate ale ministerului (pentru monumentele istorice de interes local), ori al unităților administrativ-teritoriale, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării<sup>[4]</sup>.

La nivel național există aprobată și publicată o listă cu bunurile clasate ca monumente istorice anexată la Ordinul ministrului culturii nr. 2828/2015<sup>[5]</sup>.

Prin urmare, orice persoană fizică sau juridică de drept privat care intenționează să dispună de bunul său clasat ca monument istoric, este ținut să înștiințeze intenția de vânzare serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Termenul de exercitare a dreptului de preemțiune al statului este de maximum 25 de zile de la data înregistrării înștiințării, documentației și a propunerii de răspuns la minister sau, după caz, la serviciile publice deconcentrate ale ministerului. În cazul în care ministerul sau serviciile publice deconcentrate ale acestuia nu își exercită dreptul de preemțiune, acest drept se transferă autorităților publice locale, care îl pot exercita în maximum 15 zile. În cazul în care titularii dreptului de preemțiune nu își exercită acest drept, proprietarii pot înstrăina liber respectivul monument.

O particularitate a acestui drept de preemțiune (față de alte drepturi de preemțiune ce instituie preferința la cumpărare la preț egal) este aceea că legiuitorul a acordat titularilor săi prerogativa de negociere a valorii de achiziție a respectivului bun obiect al preemțiunii, conform art. 4 alin. (7) teza finală din Legea nr. 422/2001. În plus, potrivit legii, proprietarii de monumente istorice nu doar că trebuie să înștiințeze intenția lor de vânzare a imobilului monument istoric, dar trebuie să depună documentația aferentă conform ordinului ministrului culturii și cultelor aplicabil la momentul respectiv. Aceasta înseamnă că dincolo de procedura de exercitare a dreptului de preemțiune, legiuitorul a considerat necesar să acorde atenție și procedurii de valorificare a acestui drept. Bunăoară, dacă proprietarul nu va depune un raport de evaluare sau de expertiză de specialitate prin care să justifice valoarea de achiziție referită în notificarea de vânzare, titularul dreptului de preemțiune va putea solicita o astfel de evaluare sau expertiză în cursul negocierilor valorii de achiziție a monumentului istoric (cu efectul imediat al prelungirii intervalului de negociere a prețului de achiziție).

Cât privește durata negocierilor, nu am identificat soluții jurisprudențiale care să determine criterii obiective privind determinarea momentului în care se poate considera că negocierea a eșuat, iar proprietarul este îndreptățit să înstrăineze în mod liber bunul imobil. Să nu uităm

<sup>[4]</sup> Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice reglementează în art. 4 dreptul de preemțiune a statului romând, prin autoritățile sale, în caz de înstrăinare a monumentelor istorice.

<sup>[5]</sup> Ordinul ministrului culturii nr. 2828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016.

că, pe de o parte, proprietarul bunului monument istoric este interesat să înstrăineze bunul cu respectarea procedurii (pentru a evita invalidarea transferului său), dar aceasta în cel mai scurt timp posibil și cu maximizarea prețului obținut din tranzacție, pe când titularul dreptului de preemțiune (referindu-ne aici la acel titular interesat să-și exercite dreptul de preemțiune) urmărește să negocieze cât mai mult, astfel încât să obțină o reducere a valorii de achiziție, pentru a se încadra în bugetul propriu aprobat în acest scop. În astfel de condiții, considerăm cel puțin oportună stabilirea de către proprietar, în conținutul notificării de vânzare a unui termen de negociere, ce va începe să curgă de la momentul primirii unui răspuns pozitiv cu privire la exercitarea dreptului de preemțiune de către titularul legal.<sup>[6]</sup>

Comunicările privind neexercitarea dreptului de preemțiune au termen de valabilitate pentru întregul an calendaristic în care au fost emise, inclusiv pentru situațiile în care monumentul istoric este vândut de mai multe ori.

Sfera noțiunii de monumente istorice este reglementată prin art. 3 din Legea nr. 422/2001 și cuprinde atât (i) monumentele, cât și (ii) ansamblurile și (iii) siturile. În ciuda semnificației largi a noțiunii de monumente istorice, avute în vedere de legiuitor, în practică, unele autoritățile din domeniu, au avut în vedere, în sfera de aplicare a dreptului de preemțiune, doar imobilele menționate ca monumente individuale în lista monumentelor istorice (monumente în sens restrâns), excluzând în acest fel, de la aplicarea dreptului de preemțiune, bunurile (terenuri și/ sau construcții) care erau parte dintr-un ansamblu, sau, după caz, dintr-un sit arheologic.<sup>[7]</sup>

Cu toate acestea, având în vedere sancțiunea drastică prevăzută de lege pentru nerespectarea dreptului de preemțiune, respectiv nulitatea absolută a actului prin care se dispune de dreptul de proprietate asupra bunului respectiv, recomandăm parcurgerea procedurii de notificare a intenției de vânzare a unui imobil monument istoric și în situația în care acesta este doar parte a unui sit sau ansamblu arheologic neregăsindu-se ca atare (în mod individual) în lista monumentelor istorice, astfel încât să țină cont de sfera largă a noțiunii de monument istoric (dată de articolul 3 din Legea nr. 422/2001).

Tot ca măsură de protejare a monumentelor istorice, legea a instituit timbrul monumentelor istorice<sup>[8]</sup>, obligatoriu, *inter alia*, și pentru biletele de intrare la orice manifestări culturale, sportive sau de agrement, târguri sau expoziții desfășurate în spații situate în zona de protecție a monumentelor istorice sau în zonele construite protejate. Timbrul monumentelor istorice se percepe de la operatorii economici, proprietarii, titularii dreptului de administrare sau ai altor drepturi reale asupra imobilelor situate în zona de protecție a monumentelor istorice, în zonele construite protejate sau de la beneficiarii veniturilor realizate, după caz.

Potrivit art. 51 alin. (6) din Legea nr. 422/2001, pot fi exceptați de la plata acestei taxe operatorii economici care prin activitățile desfășurate contribuie la protejarea monumentelor istorice cu o sumă cel puțin egală cu cea pe care o datorează cu titlu de taxă de timbru pentru monumentele istorice.

<sup>[6]</sup> A se vedea și Decizia nr. 5109/07.11.2013 a Înaltei Curți de Casație și Justiție;

<sup>[7]</sup> Pentru analiza unei spețe în care instanța a apreciat că bunul nu face obiectul aplicării dreptului de preemțiune, a se vedea și Decizia Civilă nr. 206/R/26.03.2009 a Curții de Apel Galați;

<sup>[8]</sup> Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice reglementează în art. 51 timbrul monumentelor istorice.

Prin urmare, este important să fie cunoscute aceste obligații înainte de demararea unor activități pentru care legea intuie obligativitatea plății timbrului monumentelor istorice, astfel încât părțile implicate să își asume sau delege, după caz, costul asociat acestei obligații legale.

### ***3. Obligații derivând din specificul activității derulate în zona localizării bunului imobil***

Potrivit art. 10 alin. (2) din O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările ulterioare, denumită în continuare „**O.U.G. nr. 195/2005**”, titularul unei activități cu impact asupra mediului are obligația de a notifica autoritatea de mediu dacă intenționează: (i) să transfere majoritatea titlurilor de participare în societatea comercială ce desfășoară respectiva activitate, (ii) să dispună de active aferente respectivei activități, (iii) să demareze o fuziune sau o divizare sau (iv) să întreprindă alte demersuri care implică schimbarea titularului activității respective.

Ca urmare a notificării unei astfel de intenții, autoritatea de mediu competentă va analiza (eventual, va solicita informații suplimentare, după caz) și va putea stabili obligații de mediu de respectat în contextul respectivei tranzacții.

Din perspectiva obiectului analizei de față, obligația de notificare a autorității de mediu precum și conformarea ulterioară cu eventualele obligații impuse de autoritatea de mediu reprezintă limite de exercitare a prerogativelor dreptului de proprietate asupra activității derulate de respectiva societate.

Cunoscând aceste obligații, părțile implicate în astfel de tranzacții pot stabili modalitatea de îndeplinire a respectivelor obligații, respectiv asumarea individuală sau în solidar, precum și mecanisme contractuale de sancționare a nerespectării lor.

### ***4. Obligațiile derivând din destinația sau amenajarea bunului imobil***

Destinația sau amenajarea specială a unor imobile, astfel cum este reglementată prin documentații de urbanism sau prin actele de proprietate, este un alt aspect în funcție de care legea reglementează limitări în ceea ce privește exercitarea atributelor dreptului de proprietate.

Amintim în acest sens următoarele prevederi legale:

- (i) potrivit **Legii educației fizice și sportului nr. 69/2000**, societățile care dețin baze materiale sportive *sunt obligate să păstreze destinația acestora și să le mențină în stare de funcționare*.

Se va reține că schimbarea destinației sau desființarea unor baze sportive se va putea face numai prin hotărâre a Guvernului și după construirea altor baze sportive similare celor desființate<sup>[9]</sup> [conform art. 79 alin (1) din Legea nr. 69/2000].

<sup>[9]</sup> Pentru analiza unei spețe referitoare la încălcarea dispoziției art. 79 alin (1) din Legea nr. 69/2000, ce a condus la anularea unui contract de închiriere, a se vedea Decizia nr. 4196/27.11.2013 a Înaltei Curți de Casație și Justiție.

(ii) potrivit **O.U.G. nr. 195/2005** există restricții de dezvoltare și în legătură cu terenurile amenajate sau prevăzute ca spații verzi în documentațiile de urbanism existente, indiferent dacă sunt sau nu proprietate privată, fiind interzisă schimbarea destinației acestora, reducerea suprafețelor și strămutarea lor,

toate aceste influențând, până la urmă, după evaluarea implicațiilor reale pe care le comportă pentru investitor, decizia acestuia de a încheia sau nu o tranzacție cu privire la bunul imobil respectiv.