

**OBLIGAȚIILE PRIVIND FOLOSINȚA MONUMENTELOR ISTORICE
ȘI IMPORTANȚA ÎNSCRIERII ACESTORA
ÎN CARTEA FUNCİARĂ A IMOBILELOR**

În România, monumentele istorice sunt protejate printr-o serie de reglementări prevăzute de diverse acte normative, care sunt supuse permanent procedurii de actualizare/completare. Legea de bază în acest sens este *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice*, actualizată până la nivelul anului 2016.

Protejarea acestor imobile valoroase presupune implicarea mai multor factori, care au prin lege anumite atribuții sau obligații, cum ar fi:

- Proprietarii/administratorii/titularii cu orice drepturi reale asupra acestor imobile;
- Ministerul Culturii și Identității Naționale, direct sau prin Direcțiile Județene pentru Cultură;
- Autoritățile administrației publice locale;
- Inspectoratul de Stat în Construcții;
- Inspectoratul General al Poliției Române.

Dacă în cazul autorităților/instituțiilor publice, atribuțiile vizând protejarea monumentelor istorice sunt expres prevăzute în fișele posturilor, pentru proprietarii/titularii dreptului de administrare a acestor imobile, legiuitorul a stabilit o modalitate de înștiințare cu privire la regimul de protecție al acestor proprietăți.

Documentul de înștiințare este întocmit și transmis de DJC-uri și poartă denumirea *”Obligația privind folosința monumentului istoric”* iar importanța acestui înscris rezultă din descrierea cuprinsă în *OMC nr. 2684/2003 privind aprobarea Metodologiei de întocmire a Obligației privind folosința monumentului istoric și a conținutului acesteia*:

”Obligația privind folosința monumentului istoric este un document obligatoriu, cu caracter permanent, prin care sunt precizate condițiile și regulile de utilizare sau de exploatare și de întreținere a unui monument istoric.

Obligația face parte integrantă din cartea tehnică a construcției. În situația în care aceasta nu există, Obligația privind folosința monumentului istoric ține locul documentației tehnice de utilizare a bunului imobil, în condițiile legii.

Ea însoțește actele de proprietate, de concesiune sau de închiriere pe tot parcursul existenței imobilului în cauză.

Obligația privind folosința monumentului istoric este servitute constituită în folosul imobilului și se înscrie în Cartea funciară de către proprietar, respectiv

titular al dreptului de administrare, în termen de 30 de zile de la data comunicării.”

De ce este importantă întocmirea și transmiterea către proprietarii/administratorii de clădiri de patrimoniu a acestor documente, precum și înscrierea lor în cărțile funciare?

Un răspuns la această întrebare este oferit de art. 1 din *Legea cadastrului*:

(1)Cadastrul și cartea funciară formează un sistem unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică, de importanță națională, a tuturor imobilelor de pe întregul teritoriu al țării. Scopul acestui sistem este:

- a)determinarea informațiilor tehnice, economice și juridice referitoare la imobile;
- b)asigurarea publicității drepturilor reale imobiliare, a drepturilor personale, a actelor și faptelor juridice, precum și a oricăror altor raporturi juridice, prin cartea funciară;
- c)furnizarea de date instituțiilor publice ale statului, necesare sistemului de impozitare și pieței imobiliare;
- d)contribuie la asigurarea securității tranzacțiilor imobiliare și la facilitarea creditului ipotecar.

În cazul monumentelor istorice, beneficiile înscrierii regimului juridic în cărțile funciare sunt următoarele:

1. Proprietarilor/administratorilor li se aduce la cunoștință faptul că dețin clădiri valoroase, protejate prin lege.
2. Conform prevederilor Codului Fiscal, proprietarii de monumente istorice sunt scutiți de plata impozitului pe clădiri, dacă au fațadele renovate. În caz contrar, valoarea impozitului poate fi crescută cu până la 500%.
3. Sunt înștiințați cu privire la obligațiile și drepturile ce decurg din lege referitoare la protejarea acestor imobile.
4. Înscrierea în cartea funciară a statutului de monument istoric este utilă pentru informarea instituțiilor și autorităților publice.
5. În cazul înstrăinării clădirilor de patrimoniu, birourile notariale, în baza extrasului de carte funciară, pot verifica dacă Statul, respectiv autoritățile publice locale, și-au exercitat dreptul de preemțiune, conform legii.

În cursul anului 2019, în paralel cu actualizarea datelor necesare în vederea actualizării Listei Monumentelor Istorice, ce urmează a fi publicată în anul 2020, Direcția Județeană pentru Cultură Neamț a întocmit un tabel în care a consemnat datele existente în arhivă referitoare la aceste imobile, inclusiv, acolo unde există, numărul cadastral și numărul de carte funciară.

În baza acestor informații și ținând cont de prevederile *Legii nr. 7/1996 a cadastrului, actualizată 2019*, coroborate cu ale *Ordinului președintelui ANCPI nr. 16/2019*, începând cu luna octombrie 2019, am demarat procedura de înscriere din oficiu în cartea funciară a statutului de monument istoric și a Obligației privind

folosința monumentului istoric, pentru imobilele din Municipiul Piatra Neamț. Pe tot parcursul procedurii, am beneficiat de ajutorul necondiționat al conducerii și colegilor de la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț și Biroul de Carte Funciară Piatra Neamț.

Ceea ce, la început, părea un demers facil, s-a dovedit uneori, deosebit de anevoios.

În primul rând, am întâmpinat dificultăți în identificarea parcelelor cadastrale ale monumentelor istorice. Conform definiției cuprinsă în art. 3 din *Legea nr. 422/2001*, monumentul istoric este o **”construcție sau parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea, precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic”**.

Astfel, mare parte din imobile au fost înscrise în Lista Monumentelor Istorice înainte de apariția acestui act normativ, în jurul anului 1960, pe baza propunerilor făcute de specialiștii din cadrul fostelor Oficii Județene ale Patrimoniului, însoțite de fișe de monument sau de ansamblu monumental.

Ulterior publicării Legii nr. 422/2001, la nivelul Ministerului Culturii și al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia nu au existat preocupări pentru întocmirea unor dosare complete care să cuprindă date istorice, relevee, cadastrul monumentelor istorice. În consecință, multe dintre aceste imobile nu au cadastrul actualizat fiind identificate doar prin numere cadastrale provizorii vechi, care nu se suprapun peste realitatea din teren.

În alte situații, necunoașterea legislației, precum și neconcordanța între actele normative emise de legiuitor au generat, de la data înscrierii în Lista Monumentelor Istorice și până în prezent, modificări ale parcelelor cadastrale ale unor monumente istorice, fără înștiințarea Ministerului Culturii și fără a se oferi posibilitatea exercitării dreptului de preemțiune al Statului Român sau al autorităților publice locale, conform legii.

Cu regret, trebuie să recunoaștem că în perioada cuprinsă între 2001-2013, foștii angajați ai DJC Neamț nu au aplicat corect procedura legală privind înstrăinarea monumentelor istorice, fapt ce a produs uneori modificări majore ale parcelelor cadastrale.

Un exemplu în acest sens este imobilul *Casa Lălu*, de pe str. Ștefan cel Mare, nr. 44, în care funcționează ”Clubul Copiilor” din Piatra Neamț. În anul 2004, Municipiul Piatra Neamț a cumpărat monumentul de la foștii proprietari, cu o suprafață totală de 6833 mp și numărul de Carte Funciară 53333. În anul 2009, Primăria a întocmit un PUZ pentru lotizarea terenului aparținând monumentului istoric, în vederea construirii unor locuințe particulare. Surprinzător, documentația pentru lotizare a fost analizată în Comisia Zonală a Monumentelor Istorice de la Iași (la care era arondat județul Neamț la acea vreme) și a primit avizul favorabil al DCCPCN Neamț nr.

6/06.03.2009. Astfel, din 6833 mp, terenul aferent imobilului Casa Lalu s-a redus la doar 2023 mp.