

Lipsa avizelor impuse de lege din documentația de autorizare

Oana Bădărău, Partener PeliFilip

Cine răspunde pentru omisiunea autorității de a solicita, prin certificatul de urbanism emis în scopul construirii, avize obligatorii?

Lucrările de construire pot fi desfășurate doar cu respectarea principiului autorizării. Astfel, ca regulă, lucrările se efectuează numai pe baza și cu respectarea unei autorizații de construire emisă de autoritățile competente, în temeiul condițiilor și cerințelor impuse prin certificatul de urbanism și a avizelor, acordurilor sau punctelor de vedere exprimate de instituțiile relevante.

„Traseul” autorizării ar urma să fie „desenat” de autoritate prin certificatul de urbanism, care conține lista avizelor și acordurilor necesare pentru implementarea unui anumit proiect imobiliar. Ulterior, avizele și acordurile respective se anexează și devin parte integrantă din autorizația de construire.

În practică, nu de puține ori, „harta” este incompletă, autoritatea omițând includerea pe listă a unuia sau mai multor avize sau cerințe (în sens larg). Solicitantul, de bună credință și de cele mai multe ori nespecialist în domeniu, urmează întocmai „harta”, fără a-i cunoaște lipsurile.

Deși nimeni nu poate invoca necunoașterea legii (un principiu de drept de altfel corect), a pretinde contribuabilului să „completeze” munca autorității e ca și cum s-ar cere pacientului să ia bisturiul din mâna chirurgului care îl operează pentru a participa (activ) la operație. Mai mult decât atât, legea care se prezumă cunoscută nu este una singură, iar informațiile relevante se găsesc în mai multe acte normative uneori necorelate și/sau neactualizate. În plus, caracteristicile fiecărui proiect conduc la variații în lista cerințelor de autorizare (în sens general).

Spre exemplu:

- construcțiile în zonele protejate sau în zonele de protecție ale monumentelor istorice au nevoie de avizul Ministerului Culturii și Cultelor;

- în zonele de siguranță și de protecție a infrastructurilor de transport de interes public, este necesară autorizația Ministerului Transporturilor;
- în zonele cu servituți aeronautice, edificarea unui obiectiv se poate face doar cu avizul Autorității Aeronautice Civile Române (AACR);
- în perimetrele limitrofe construcțiilor reprezentând anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole, în care s-a instituit un regim de restricție privind amplasarea clădirilor de locuit și a obiectivelor socioeconomice, este necesar avizul direcției pentru agricultură și dezvoltare rurală județene, respectiv a municipiului București etc.

Avizele respective au caracter obligatoriu, iar autorizația de construire ar trebui emisă doar cu condiția prealabilă a obținerii avizelor indicate de prevederile legale.

Emiterea unei autorizații în lipsa unui aviz cerut de lege ridică un semn de întrebare asupra validității autorizației. Autorizația poate fi anulată de către instanțele de contencios administrativ, consecința practică în anumite situații fiind demolarea construcțiilor edificate în temeiul unui act administrativ emis cu încălcarea prevederilor legale.

În timp ce reprezentanții autorității răspund administrativ și contravențional (fiind sancționabili cu amenzi de o valoare redusă raportată la consecințele erorii lor), pierderea este suportată de beneficiarul autorizației de construire, care are posibilitatea de a se îndrepta (cu șanse de succes discutabile) în instanța civilă împotriva persoanelor vinovate.

Într-o speță la care practica se raportează deseori, o persoană fizică a solicitat emiterea unei autorizații pentru edificarea unei locuințe pe un teren situat într-o zonă cu servituți aeronautice civile. Potrivit reglementărilor legale în vigoare, edificarea obiectivului propus se putea realiza doar cu avizul AACR, însă certificatul de urbanism obținut în scopul construirii nu menționa obligativitatea obținerii acestui aviz. Pe cale de consecință, solicitantul a obținut



av. Oana Bădărău, Partener PeliFilip

autorizația de construire în baza căreia a edificat locuința, fără a obține însă și avizul AACR. Ulterior, primăria orașului în care era situat terenul în cauză a solicitat instanței și a obținut anularea autorizației de construire.

Instanța a apreciat că beneficiarul autorizației ar fi trebuit să știe (sau să se consulte cu un specialist) dacă este nevoie de un aviz din partea Autorității Aeronautice Române, întrucât, având în vedere amplasarea topografică a terenului, acesta avea obligația de a efectua toate demersurile necesare pentru a se asigura că locuința va fi edificată în condiții de legalitate și că toate acordurile și avizele legale au fost obținute.

Șansele de succes într-o acțiune pentru despăgubiri depind în mare măsură de abilitatea beneficiarului autorizației de a-și demonstra buna credință – în sensul că beneficiarul trebuie să poată demonstra că a făcut toate demersurile să se asigure în mod rezonabil, diligent, că ceea ce face corespunde legalității. ■