

Considerații practice privind desființarea construcțiilor

Mihaela Ispas, senior associate Filip & Company

Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții („Legea Construcțiilor”) prevede că o dată cu aplicarea amenzii, se poate dispune oprirea executării lucrărilor de construcții, precum și, după caz, luarea măsurilor de încadrare a acestora în prevederile autorizației sau de desființare a lucrărilor executate fără autorizație ori cu nerespectarea prevederilor acesteia, într-un termen stabilit în procesul-verbal de constatare a contravenției. De asemenea, articolul 32 din Legea Construcțiilor prevede ca în cazul în care persoanele sancționate contravențional au oprit executarea lucrărilor, dar nu s-au conformat în termen celor dispuse prin procesul-verbal de constatare a contravenției, organul de control care a aplicat sancțiunea va sesiza instanțele judecătorești pentru a dispune încadrarea lucrărilor de construcții în prevederile autorizației sau desființarea construcțiilor realizate nelegal. Legea Construcțiilor, în forma actuală, califică drept contravenții, printre altele, executarea sau desființarea, totală ori parțială, fără autorizație a anumitor lucrări, de către investitor și executant, precum și executarea sau desființarea, cu nerespectarea prevederilor autorizației și a proiectului tehnic, a anumitor lucrări, precum și continuarea executării lucrărilor autorizate fără solicitarea unei noi autorizații de construire în situațiile prevăzute la art. 7 alin. (15) din Legea Construcțiilor, de către investitor și executant.

Cât privește infracțiunile descrise în articolul 24 din Legea Construcțiilor, acestea vizează în principal executarea lucrărilor de construire fără autorizație ori cu nerespectarea prevederilor acesteia.

Având în vedere dispozițiile legale de mai sus, rezultă că persoana expusă sancțiunii demolării este nu numai proprietarul construcției, dar și executantul lucrărilor de construire sau investitorul (atunci când acesta este o altă persoană decât proprietarul).

În practică, instanțele judecătorești au avut o

abordare neunitară în ceea ce privește calitatea părâtului în litigiile având ca obiect desființarea construcțiilor. Ca atare, menționăm că au fost admise acțiuni de demolare exclusiv împotriva constructorului clădirii, motivat de faptul că cel care execută lucrările de construire suportă sancțiunea contravențională a amenzii, și pe cale de consecință, măsura complementară a demolării poate fi aplicată doar în accesoriu față de sancțiunea principală - amenda.

Cu toate acestea, au fost și instanțe judecătorești care au respins cererile de demolare introduse doar împotriva constructorului, având în vedere că acesta nu este proprietarul construcției și ca atare, nu poate efectua el însuși lucrările de desființare a construcției pe care nu o deține în proprietate.

În cazul în care proprietarul nu este parte la litigiu privind acțiunea în demolare, hotărârea judecătorească ce ar fi pronunțată în cauză nu îi va fi opozabilă proprietarului, și prin urmare nu va putea fi pusă în executare.

În acest sens, subliniem faptul că demolarea, prin efectul său, constituie o restrângere a dreptului de proprietate asupra construcției respective. Pe aceste considerente a fost formulată și o critică de neconstituționalitate cu privire la dispozițiile legale care reglementează demolarea, motivând că prin această instituție se încalcă dreptul de proprietate reglementat prin Constituție. Cu toate acestea, Curtea Constituțională în decizia nr. 144 din 25 martie 2004 a statuat faptul că: „Curtea nu poate reține critica de neconstituționalitate, întrucât aceasta neagă legiuitorului competența oferită prin Constituție de a reglementa cadrul în care titularul unui drept are posibilitatea să și-l valorifice, luând în considerare drepturile și interesele legitime ale celorlalți titulari, pe care este ținut să le respecte.”

În practică s-a întâlnit și situația în care, după ce a fost sancționat cu amendă împreună cu măsura complementară de desființare a construcției ca urmare a nerespectării dispozițiilor legale



Mihaela Ispas, senior associate Filip & Company

privind efectuarea lucrărilor de construcție, investitorul a transferat dreptul de proprietate asupra construcției respective către un tert. Într-un asemenea caz, instanța a considerat că s-a transferat către cumpărător (o dată cu dreptul de proprietate) și obligația propter rem de desființare a construcției respective.

Este important de subliniat că pentru demolarea efectivă trebuie obținută o autorizație de desființare, întrucât hotărârea instanței prin care sunt dispuse lucrările de desființare a construcției nu suplinește autorizația în sine. Autorizația de desființare nu este necesară în anumite cazuri (spre exemplu, în cazul construcțiilor realizate pe domeniul public sau privat al statului sau unităților administrativ teritoriale). Cu toate acestea, menționăm că din analiza practicii judecătorești rezultă că o mare parte din litigiile privind acțiuni în demolare au fost soluționate pe cale amiabilă între părți, în diferite etape ale stadiului procesual.

Mai mult decât atât, deși instanțele au pronunțat soluții definitive prin care s-a impus sancțiunea demolării, sunt foarte puține cazuri în care măsura desființării construcțiilor a fost efectiv pusă în executare. O cauză în acest sens se pare că o constituie și lipsa unei metodologii pentru demolarea efectivă a construcțiilor la nivelul autorităților implicate în acest demers. ■