

# Considerații practice privind desființarea construcțiilor – organisme interesate care justifică un interes legitim

Autori: Mihaela Ispas (senior associate FILIP & COMPANY), Alexandru Popa (associate FILIP & COMPANY)

Organele de control au obligația de a dispune oprirea executării lucrărilor, 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 ce va fi stabilit prin procesul-verbal de convenție. Vedeți și articolul anterior (<https://www.arenaconstruct.ro/consideratii-practice-privind-desfiintarea-construcțiilor/>). Decizia menținerii sau a desființării lucrărilor efectuate cu nerespectarea autorizației de construire sau în lipsa acesteia este luată de către autoritatea administrației publice competente, pe baza planurilor urbanistice și a regulamentelor aferente, sau de instanță.

Dezvoltatorii pot fi afectați atât de anularea în instanță a planurilor urbanistice, cât și de anularea autorizațiilor de construire, a doua situație fiind mai frecvent întâlnită în practică. Persoanele interesate pot solicita astfel atât anularea autorizației de construire prin capătul principal al cererii de chemare în judecată, cât și aducerea terenului la starea anterioară prin capătul accesoriu al cererii de chemare în judecată.

Menționăm în articolul referit mai sus faptul că în practică, instanțele nu au avut o abordare unitară cu privire la calitatea pârâului în litigiile având ca obiect demolarea. Cu toate acestea, în conformitate cu Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, titular al acțiunii în anulare poate fi orice persoană vătămată prin actul administrativ. Sunt asimilate persoanei vătămate și grupul de persoane fizice, fără personalitate juridică, titular al unor drepturi subiective sau interese legitime private. Astfel, acțiunea în anulare poate fi introdusă de Ordinul Arhitecților din România, precum și de asociațiile care pot justifica un interes



Mihaela Ispas, senior associate FILIP & COMPANY

legitim public, ca organisme sociale interesate sau care invocă vătămarea drepturilor și intereselor legitime ale unor persoane fizice determinate.

Totuși, nu orice asociație are calitate procesuală activă pentru a solicita în instanță anularea unei autorizații de construire sau a unui plan urbanistic, iar invocarea interesului legitim public nu este în sine suficientă, acesta trebuind să fie subsidiar unui interes legitim privat. Astfel, pentru ca cererea să fie admisibilă, condiția instituită prin Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ prevede existența unei legături directe între actul administrativ supus controlului de legalitate și scopul direct, precum și obiectivele asociației, potrivit statutului său.

Trebuie menționat și că dreptul la acțiune al organismelor sociale interesate este separat de dreptul la acțiune al



Alexandru Popa, associate FILIP & COMPANY

persoanelor fizice al căror interes se urmărește a fi protejat. Acest aspect este evidențiat și în decizia nr. 1571/CA/2017-R a Curții de Apel Oradea prin care instanța a apreciat că asociația a luat la cunoștință de existența actelor administrative ulterior constituirii sale, la data la care persoanele înscrise în asociație au semnalat existența respectivelor acte: „Întrucât asociația este o persoană juridică distinctă de persoanele fizice care au devenit membri, dovada termenului se face în privința asociației și nu a membrilor”. Motivarea de mai sus a fost avută în vedere de instanțe atunci când s-au confruntat cu solicitări de anulare a unor planuri urbanistice/ autorizații de construire, precum și demolarea construcțiilor edificate în mod ilegal. În acest sens, Tribunalul București a dispus că reclamanta (anume, Asociația pentru Protecția

Habitatelor Naturale) nu a dovedit că zona la care se referă PUZ-ul este arie protejată, că reclamanta a făcut demersuri în sensul promovării vreunui program sau proiect în scopul protejării zonei respective sau că s-a implicat în conservarea și amenajarea acelei zone.

Într-o altă speță, instanța a considerat că susținerile reclamantului nu pot fi reținute întrucât nu se invocă și nu se dovedește vătămarea suferită prin proiectarea unei parcuri nefuncționale și a unei zone verzi fără utilitate la imobilul respectiv. Reclamantul nu deține un apartament în blocul adiacent pentru a invoca umbrirea logiilor. Printre asociațiile care pot avea calitate procesuală activă și care s-au remarcat până acum în plan procesual în circumscripția Municipiului București se numără Asociația Salvați Bucureștiul, Asociația Eco Civica și Asociația Pro Domo, cu obiective mai largi în domeniul protecției reglementărilor urbanistice. Există, totuși, și asociații al căror interes se

limitează la un teritoriu mai restrâns, precum Asociația Salvați Cartierele Dămăroaia și Bucureștii Noi, Asociația Cartierul Rezidențial Drumul Stegarului – Odăi, Asociația Protecția Lacului Băneasa. Aceste asociații nu pot justifica un interes legitim privat, potrivit statuturilor, decât cu privire la porțiunile teritoriale expres menționate în acesta.

Recent, în data de 2 septembrie 2020, a fost respins recursul unui dezvoltator față de care, prin hotărârea nr. 5175/2019, Curtea de Apel București a dispus demolarea unei construcții construite ilegal în București, prin anularea autorizației de construire și repunerea terenului în situația anterioară. Cererea prin care s-a solicitat anularea autorizației de construire a fost introdusă de un organism social interesat, împreună cu o asociație de proprietari a unui bloc din București direct afectat. La baza motivului de nelegalitate a stat neкомпetența organului emitent. Practic, Primăria

Sectorului 5 a emis o autorizație de construire pentru un teren situat în sectorul 4 al Municipiului București. Prin sentința Tribunalului București devenită definitivă prin hotărârea Curții de Apel București, pe lângă anularea autorizației de construire s-a dispus și repunerea în situația anterioară demarării lucrărilor de construire, prin demolarea imobilului.

De asemenea, instanța a decis și plantarea vegetației înlăturate, în vederea restabilirii în integralitate a situației anterioare, întrucât s-a constatat că în vederea realizării construcției au fost efectuate defrișări ale unor arbori. În motivarea deciziei sale, instanța a constatat imposibilitatea de a se dispune măsuri care să aibă drept consecință intrarea în legalitate a construcției edificate, motiv pentru care a dispus demolarea clădirii. ■

## FILIP & COMPANY

business law

## Pe scurt

# Noutăți legislative

## Semnătura electronică în construcții, arhitectură și urbanism

A intrat în vigoare Ordonanța de Urgență prin care se stabilește modul de utilizare a semnăturii electronice în construcții, arhitectură și urbanism. Urmează să fie elaborate și normele tehnice de aplicare a legii.

Specialiștii care vor putea utiliza semnătura electronică calificată, care va ține loc de semnătură olografă și ștampilă sau parafă profesională de pe exemplarul fizic, vor fi:

- auditorii energetici, verificatorii de proiecte, responsabilii tehnici cu execuția și diriginții de șantier
- arhitecții cu drept de semnătură acordat de Ordinul Arhitecților din România
- specialiștii cu drept de semnătură în amenajarea teritoriului sau în urbanism acordat de Registrul Urbaniștilor din România
- specialiștii, experții și verificatorii tehnici în domeniul protejării monumentelor istorice

- inginerii elaboratori ai proiectelor sau părților din proiecte de specialitate din domeniul construcțiilor care se supun avizării și autorizării,
- persoanele fizice din domeniile conexe construcțiilor, arhitecturii și urbanismului care elaborează studii de fundamentare, studii tehnice suport, analize, cercetări, studii de impact, proiecte de specialitate și altele asemenea, care se supun avizării și autorizării în procesele de avizare și aprobare a documentațiilor de amenajarea teritoriului și a celor de urbanism și în procesele de avizare, autorizare și executare a lucrărilor de construcții.

Prin Ordonanță, va fi permisă semnarea documentelor și asumarea acestora în forma digitală pentru parcurgerea online a întregului circuit procedural de planificare, proiectare, autorizare, execuție, recepție, punere în funcțiune a construcțiilor. Documentațiile de specialitate vor putea fi depuse în format digital la autoritățile competente.

Mai mult, documentele și documentațiile din domeniile construcții, arhitectură și

urbanism, piese scrise și desenate, trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să fie prezentate integral în formă electronică
- să fie semnate de către toți specialiștii prevăzuți de lege cu semnătură electronică calificată eliberată în condițiile prezentei ordonanțe de urgență, de un prestator de servicii de încredere calificat
- să fie marcate cu marcă temporală electronică calificată
- să îndeplinească condițiile de fond prevăzute de legislația de specialitate pentru astfel de documente și documentații.

Semnătura electronică este emisă în baza documentelor specifice care atestă dreptul de semnătură sau de practică potrivit evidențelor oficiale deținute de:

1. Ministerul Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației ca autoritate competentă în domeniu, pentru verificarea și confirmarea dreptului de practică al verificatorilor de proiecte, experților tehnici și auditorilor energetici pentru clădiri;
2. Inspectoratul de Stat în Construcții, pentru verificarea și confirmarea