

# Suspendarea autorizației de construire

Autori: *Andreea Gheorghiu (asociate Filip & Company), Alișan Murariu (asociate Filip & Company)*

Sunt numeroase cazuri în care autorizațiile de construire sunt emise fără respectarea dispozițiilor legale fie din neglijența autorităților, fie a investitorilor/beneficiarilor. Poate nu au fost obținute toate avizele prevăzute de lege, nu s-a obținut acordul vecinului deși era necesar, ori parametrii urbanistici din autorizație nu respectă parametrii impuși de planul urbanistic aplicabil.

Asemenea autorizații pot fi revocate de autoritățile emitente sau anulate de instanțele de judecată. Față de activitatea autorităților și a instanțelor de judecată, este evident că aceste demersuri presupun o perioadă de timp considerabilă, de cele mai multe ori de peste un an. Această perioadă, în anumite circumstanțe, poate fi hotărâtoare pentru persoana vătămată. Spre exemplu, dacă în baza unei autorizații emise astfel sunt executate lucrări ce afectează fundația unei clădiri aflate în imediata vecinătate, până instanțele dispun anularea autorizației, lucrările vor fi deja finalizate, iar clădirea învecinată deteriorată. Soluția? Suspendarea autorizației de construire.

Sediul general al materiei este reprezentat de dispozițiile art. 14 și art. 15 din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004 și art. 12 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Față de aceste dispoziții legale, din punct de vedere procedural, persoana interesată trebuie în primă fază să formuleze plângere prealabilă la autoritatea care a emis autorizația de construire considerată nelegală și să solicite

revocarea acesteia. Ulterior acestei plângeri, variantele sunt:

I. Fără a aștepta un răspuns de la autorități, persoana interesată poate introduce la instanța de judecată competentă o cerere prin care solicită suspendarea autorizației de construire nelegale, având posibilitatea să formuleze ulterior și o cerere de chemare în judecată prin care solicită anularea autorizației. Această cerere privind anularea trebuie introdusă la instanța de judecată în termen de 60 de zile de la depunerea cererii inițiale adresate instanței prin care se urmărește suspendarea.

II. Se așteaptă răspunsul autorităților care trebuie emis în 30 de zile de la înregistrarea plângerii. În termen de 6 luni (sau, pentru motive temeinice până într-un an) de la primirea răspunsului nefavorabil de la autorități sau de la expirarea termenului de 30 de zile în care trebuia emis respectivul răspuns, persoana interesată poate introduce la instanța de judecată o cerere prin care solicită atât anularea autorizației de construire, cât și suspendarea acestui act. Pentru claritate, cererea de suspendare se poate formula odată cu acțiunea principală sau printr-o acțiune separată, până la soluționarea acțiunii în fond.

În ambele cazuri, dacă instanța admite cererea de suspendare, autorizația de construire ar putea fi suspendată până la pronunțarea instanței de fond.

În ceea ce privește condițiile ce trebuie îndeplinite pentru ca instanța de judecată să



Andreea Gheorghiu, asociate Filip & Company

dispună suspendarea autorizației de construire, acestea **constau în existența cazului bine justificat și necesitatea măsurii pentru prevenirea unei pagube iminente**. Cele două condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

Potrivit legii, ne aflăm în prezența unui **caz bine justificat** când se constată împrejurări legate de starea de fapt și de drept, de natură să creeze o îndoială serioasă în privința legalității autorizației de construire. Standardul de apreciere este așadar destul de ridicat – este necesar să existe o aparență a dreptului persoanei care solicită suspendarea autorizației. Instanțele se vor baza pe acele motive de nelegalitate evidente, care pot reieși doar în urma unei analize sumare a cauzei.

Cu titlu de exemplu, Curtea de Apel Cluj a apreciat că reprezintă un caz justificat situația în care parametrii prevăzuți în autorizația de construire nu țin cont de distanța minimă de 60 de cm dintre construcții și linia de hotar, reglementată prin art. 612 Cod Civil, prevedere având rolul de a proteja proprietarul vecin (Curtea de Apel Cluj, Decizia Civilă nr. 1306/2020).

Într-o altă speță, în situația înscrierii unui teren în Registrul special al spațiilor verzi la data emiterii a două autorizații de construire, Curtea de Apel București a ajuns la concluzia că,



cel puțin aparent, terenul ar fi putut fi un spațiu verde, neconstruibil. Prin urmare, împrejurarea a fost calificată ca un caz bine justificat întrucât s-a creat o **îndoială serioasă** cu privire la legalitatea autorizațiilor de construire contestate. Trebuie subliniată explicația instanței, anume că „Nu are relevanță pentru soluția din cauza de față dacă acest registru produce efecte juridice sau are doar caracter de informare, întrucât în procedura de față nu se analizează fondul dreptului, ci doar aparența acestuia” (Curtea de Apel București, Secția a IX-a de contencios administrativ și fiscal, Decizia civilă nr. 1165/2019).

Instanțele au mai apreciat că există un caz bine justificat și în situația în care pentru obținerea autorizației de construire se impunea întocmirea unui studiu de însorire însă beneficiarul nu a respectat această cerință legală. În legătură cu această situație, instanța a precizat că „depunerea lui [n.n. a studiului de însorire] ulterioară nu prezintă vreo relevanță sub aspectul condițiilor de legalitate de la momentul emiterii autorizației de construire, care se apreciază prin raportare la acest moment, iar nu prin raportare la acte emise ulterior” (Curtea de Apel București, Secția a VIII-a de contencios administrativ și fiscal, Decizia Civilă nr. 2902/2017).

Cu privire la **necesitatea suspendării pentru prevenirea unei pagube iminente**, cea de-a doua condiție ce trebuie îndeplinită pentru ca instanța de judecată să dispună suspendarea autorizației de construire, textul legal prevede că paguba iminentă constituie prejudiciul material viitor și previzibil sau, după caz, perturbarea previzibilă gravă a funcționării unei autorități publice sau a unui serviciu public. Având în vedere că perturbarea funcționării unei autorități publice ca urmare a nelegalității unei autorizații de construire este greu de imaginat în practică, nu vom face referire la această ipoteză.

Curtea de Apel București s-a pronunțat cu privire la paguba iminentă suferită de două persoane constând în inconvenientele ce decurg din vecinătatea caselor deținute de acestea față de un bloc în curs de edificare. În opinia instanței, prejudiciul material viitor și previzibil a constat, în primul rând, în diminuarea valorii imobilelor locuite de respectivele persoane, fiind evident că valoarea de circulație a caselor ar urma să scadă după amplasarea unui bloc de locuințe colective. În al doilea rând, paguba rezulta și din afectarea condițiilor de locuit în ceea ce privește locurile de parcare, întrucât blocul nu ar fi avut numărul minim de locuri de parcare impus de lege, din moment ce



autorizația de construire nu prevedea nimic în acest sens. Totodată, prin ridicarea blocului s-ar fi încălcat dreptul la viața privată, având în vedere faptul că eventualii proprietari de la etajele superioare ar putea viziona cele petrecute în curțile vecine (Curtea de Apel București, Secția a VIII-a de contencios administrativ și fiscal, Decizia Civilă nr. 3886/2014). S-a mai stabilit în practica judiciară că este îndeplinită condiția pagubei iminente atunci când lucrările autorizate au condus la punerea în pericol a clădirii persoanei care a solicitat suspendarea autorizației de construire – prin dislocarea unor bucăți din fundație, surparea terenului și afectarea chiar a străzii aflate în partea estică a clădirii autorizate. Previzibilitatea pagubei este vădită luând în considerare că efectele produse deja prin respectivele lucrări puteau continua și agrava situația clădirii învecinate din punctul de vedere al stabilității acesteia și al siguranței în exploatarea (Curtea de Apel Cluj, Secția a III-a de contencios administrativ și fiscal, Decizia Civilă nr. 3606/2018). Cu toate acestea, condiția prevenirii pagubei iminente nu poate fi îndeplinită în ipoteza în care construcția a cărei autorizație de construire se dorește suspendată, a fost finalizată și

recepționată. În acest caz, instanțele au apreciat că prejudiciul s-a produs deja în patrimoniul persoanei care solicita suspendarea, iar măsura nu se mai justifică (Curtea de Apel București, Secția a VIII-a de contencios administrativ și fiscal, Decizia Civilă nr. 1630/2015). Se observă astfel că măsura suspendării se dispune de către instanțe în considerarea circumstanțelor de fapt din speță și a abilității persoanei interesate de a dovedi aparența de nelegalitate a autorizației de construire. În încheiere evidențiem că suspendarea autorizației de construire este utilă și poate scuti de viitoare pierderi nu doar persoana vătămată de lucrările de construire autorizate, ci și investitorul/beneficiarul autorizației de construire. În acest sens, Curtea Constituțională, prin Decizia nr. 135/2005 a arătat că posibilitatea de a suspenda o autorizație de construire vizează atât protejarea drepturilor și intereselor legitime ale părților care solicită instanței anularea autorizației de construcție, cât și drepturile și interesele legitime ale titularului autorizației, care, în cazul în care acțiunea va fi admisă, va realiza mai puține pierderi decât în cazul în care, pe durata acțiunii, lucrările de construcție ar fi continuat. ■