

# Emiterea autorizației de construire în regim de urgență pentru imobilele care prezintă pericol public - observații

Mihaela Ispas (counsel Filip & Company), Raluca Becheru (associate Filip & Company)

Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții („Legea 50/1991”) reglementează o serie de termene și proceduri speciale pentru soluționarea cererilor de emitere a autorizației de construire.

Printre acestea se numără și diferitele cazuri în care este posibilă emiterea autorizației de construire în regim de urgență pentru realizarea unor lucrări la imobile care prezintă pericol public, respectiv:

1. emiterea în regim de urgență a autorizației pentru lucrările de consolidare la clădirile încadrate prin raport de expertiză tehnică ori prin notă tehnică justificativă în clasa I de risc seismic și care prezintă pericol public în temeiul art. 7 alin. (10);

2. autorizarea lucrărilor urgente în condițiile art. 7 alin. (16) din Legea 50/1991;

3. autorizarea în regim de urgență în cazul construcțiilor prevăzute de art. 3 alin. (1) lit. b din Legea 50/1991 care prezintă pericol public, respectiv toate categoriile de monumente istorice prevăzute de lege - monumente, ansambluri, situri - inclusiv anexele acestora, identificate în același imobil - teren și/sau construcții, construcțiile amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, sau construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate.

Rațiunea acestor reglementări derogatorii este justificată de faptul că derularea procedurii normale de emitere a autorizației de construire este incompatibilă cu caracterul urgent al intervențiilor.

## Emiterea în regim de urgență a autorizației pentru lucrările de consolidare a clădirilor încadrate în clasa I risc seismic care prezintă pericol public

În primul rând, Legea 50/1991 reglementează în art. 7 alin. (10) emiterea în regim de



Mihaela Ispas (counsel Filip & Company)

urgență a autorizației pentru lucrările de consolidare la clădirile încadrate prin raport de expertiză tehnică ori prin notă tehnică justificativă în clasa I de risc seismic și care prezintă pericol public.

Construcțiile ce intră în domeniul de aplicare a acestei proceduri speciale de autorizare trebuie să îndeplinească simultan cele două condiții distincte prevăzute de lege, respectiv să fie încadrate în clasa I de risc seismic prin expertiză tehnică sau notă justificativă și să prezinte pericol public.

O clădire nelocuită și izolată pe lot de dimensiuni mari, deși încadrată în clasa I de risc seismic, nu prezintă pericol public. În plus, atât nota justificativă cât și expertiza trebuie elaborate în conformitate cu normele care reglementează calitatea în construcții.

În cazul acestor lucrări, autorizația se va emite imediat de către autoritatea competentă, urmând ca documentația tehnico-economică să fie elaborată până la încheierea executării lucrărilor, cu respectarea avizelor și acordurilor, precum și, după caz, a actului administrativ al autorității



Raluca Becheru (associate Filip & Company)

competente pentru protecția mediului. Astfel, prin derogare de la procedura de drept comun, în cazul autorizării în regim de urgență a lucrărilor de consolidare încadrate în clasa I risc seismic care prezintă pericol public, documentația tehnică va fi depusă ulterior obținerii autorizației, dar înainte de finalizarea lucrărilor.

De asemenea, certificatul de urbanism se va emite odată cu autorizația de construire conform art. 17 alin. (2) și (1) din Normele metodologice din 2009 de aplicare a Legii 50/1991 („Normele Metodologice”).

Este important de subliniat că atât art. 7 alin. (10), cât și art. 7 alin. (16) reglementează o procedură derogatorie de emitere a autorizației de construire, și nu cazuri speciale în care se pot executa lucrări fără autorizație, după cum în mod constant s-a reținut în jurisprudența instanțelor.

Realizarea de lucrări de consolidare a clădirilor încadrate în clasa I risc seismic care prezintă pericol public fără obținerea în prealabil a unei autorizații sau cu nerespectarea prevederilor autorizației va constitui, după

caz, o contravenție sau o infracțiune.

Deși la o primă vedere, această procedură de emitere a autorizației pare una laxă ce poate genera diferențe între lucrările autorizate și documentația tehnică depusă până la finalizarea lucrărilor, în practică întregul sistem de calitate în construcții are ca efect limitarea abuzurilor din partea beneficiarilor.

Tocmai, având în vedere expertiza tehnică întocmită în conformitate cu cerințele Legii 10/1995, controlul lucrărilor pe faze determinante și reglementările privind recepția construcțiilor, în jurisprudența instanțelor aspectele legate de nerespectarea autorizațiilor emise în baza art. 7 alin.(10) deduse judecării sunt limitate.

## Emiterea autorizației pentru lucrările urgente realizate în condițiile art.7 alin. (16)

Tot o procedură derogatorie este și cea reglementată de art. 7 alin. (16) din Legea 50/1991 și detaliată prin art. 17 alin. (1) din Normele Metodologice.

Domeniul de aplicare al acestei proceduri derogatorii cu privire la emiterea autorizației de construire este reprezentat de următoarele categorii de lucrări și construcții:

- a) executarea lucrărilor de intervenție în primă urgență în cazuri de avarii, accidente tehnice, calamități naturale - cutremure, inundații, alunecări/prăbușiri de teren sau altele asemenea - ori alte evenimente cu caracter excepțional, precum și
- b) executarea lucrărilor de intervenție în primă urgență la construcțiile/ instalațiile care prezintă pericol public, constatat printr-o notă justificativă sau printr-un raport de

expertiză, pentru prevenirea/ atenuarea sau reducerea globală a riscului de producere a efectelor riscurilor naturale (cutremure, inundații, alunecări de teren, tasări și/sau prăbușiri de teren etc.) ori antropice (explozii, incendii, avarii, alte accidente tehnice etc.), în scopul evitării pierderilor de vieți omenești sau rănirii grave a persoanelor, precum și distrugerii unor bunuri materiale, culturale și artistice de valoare.

Lucrările de primă urgență avute în vedere în cazul acestei proceduri urgente sunt detaliate de art. 17 alin. (6) din Normele Metodologice, respectiv:

- a) menținerea sistemului constructiv existent/ adoptarea unor sisteme alternative corespunzătoare - constând în consolidarea/ repararea elementelor structurale sau a sistemului structural în ansamblu și, după caz, a elementelor nestructurale ale construcției existente și/ sau introducerea unor elemente structurale suplimentare;
- b) menținerea/ modificarea configurației și funcțiunii existente a construcției/ instalațiilor aferente - constând în reducerea numărului de niveluri și/ sau înlăturarea unor porțiuni de construcție/ instalații care prezintă o comportare nefavorabilă la riscuri naturale/ antropice sau care prezintă risc ridicat de dislocare/ prăbușire, etc.;
- c) executarea de lucrări conexe constând în lucrări de defacere/ refacere a instalațiilor, echipamentelor, finisajelor interioare și exterioare, învelitorilor și altele asemenea, precum și alte tipuri de lucrări strict necesare din zona de intervenție; și
- d) îmbunătățirea terenului de fundare - dacă este cazul.

Diversitatea acestor lucrări de intervenție reprezentând atât realizarea de lucrări de

construire cu menținerea existentului, cât și dezmembrarea unor părți din construcții a dus probabil la neconcordanța dintre mai multe texte legale cu privire la actul administrativ ce poate fi emis în regim de urgență, printre altele art. 7 alin. (16) și art. 42 alin. (2) din Legea 50/1991, precum și art. 17 alin. (1) din Normele Metodologice.

Astfel, art. 7 alin. (16) reglementează emiterea în regim de urgență a autorizației de construire pentru lucrări de intervenție în primă urgență, în timp ce art. 42 alin. (2) alături de art. 17 alin. (1) se referă și la emiterea autorizației de desființare.

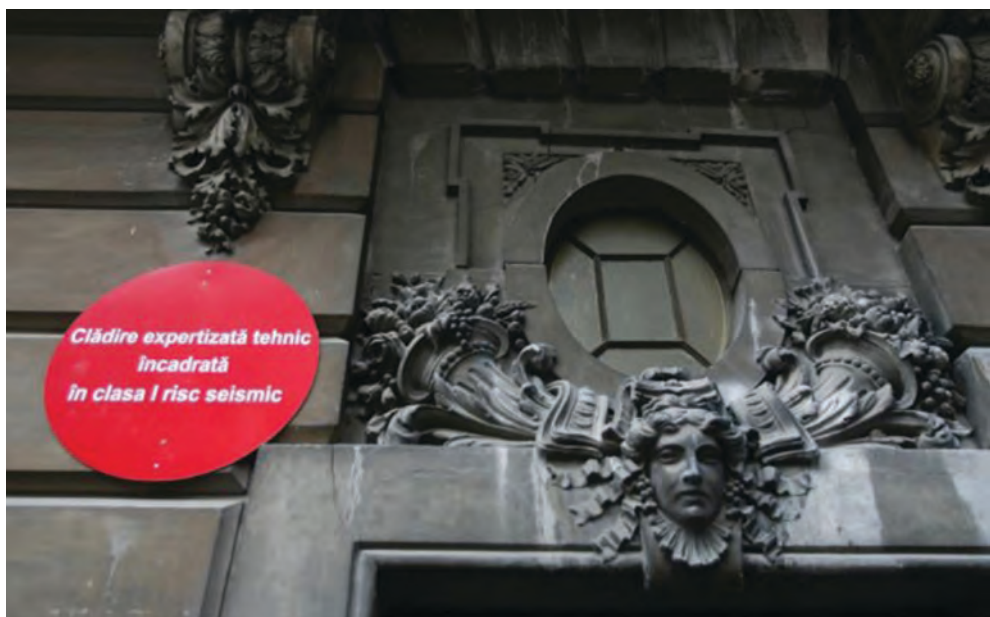
Datorită urgenței lucrărilor de punere în siguranță, autorizația de construire se emite imediat de către autoritatea competentă. Împreună cu autorizația de construire se emite și certificatul de urbanism, urmând ca documentațiile tehnico-economice corespunzătoare fiecărei faze de proiectare să fie elaborate și aprobate pe parcursul sau la încheierea executării lucrărilor, cu respectarea avizelor, acordurilor și a punctului de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

De asemenea, emiterea autorizației de construire sau desființare în vederea executării lucrărilor de intervenție în primă urgență pentru punerea în siguranță a construcțiilor existente, inclusiv a instalațiilor aferente, care prezintă pericol public, indiferent de destinație, este scutită de taxa de autorizare, potrivit art. 42 alin. (2).

## Autorizarea în regim de urgență în cazul monumentelor istorice și a celorlalte construcții prevăzute de art. 3 alin. (1) lit. b din Legea 50/1991 care prezintă pericol public

Atât art. 7 alin. (16<sup>1</sup>) cât și art. 7 alin. (16<sup>5</sup>) stabilesc că dispozițiile alin. (16) se aplică în mod corespunzător pentru lucrările de intervenție în primă urgență la construcțiile prevăzute de art. 3 alin.(1) lit. b, respectiv la „toate categoriile de monumente istorice prevăzute de lege - monumente, ansambluri, situri - inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil - teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate”, dacă acestea prezintă pericol public.

Și în acest caz autorizația de construire va fi emisă imediat alături de certificatul de urbanism, urmând ca documentația





tehnic-economică să fie depusă ulterior. În plus, în conformitate cu prevederile art. 42 alin. (2) din Legea 50/1991 emiterea autorizației de construire în regim de urgență este scutită de taxa de autorizare, cu excepția monumentelor în care se desfășoară activități comerciale.

Este important de subliniat că art. 17 alin. (2) din Normele Metodologice detaiază doar procedura emiterii în regim de urgență a autorizațiilor pentru lucrări de intervenție în primă urgență la monumente istorice, impunând obligativitatea consultării prealabile a organismelor abilitate ale Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național doar pentru aceste construcții.

Această neconcordanță între norme și lege cu privire la domeniul de aplicare a art. 7 alin. (16<sup>1</sup>) și a art. 7 alin. (16<sup>5</sup>) nu ar trebui interpretată în sensul restrângerii domeniului de aplicare a procedurii de autorizare în regim de urgență, întrucât normele de aplicare nu pot restrânge domeniul de aplicare a legii.

În plus, față de emiterea în regim de urgență a autorizației de construire în cazul celor trei ipoteze prezentate anterior, Legea 50/1991 reglementează în art. 7 alin. (17) și posibilitatea emiterii autorizației de desființare în regim de urgență pentru construcțiile proprietatea unității teritorial-administrative, care prezintă pericol public și nu se încadrează în categoria monumentelor și a celorlalte construcții prevăzute la art. 3 alin.(1)

lit. b din Legea 50/1991. Procedura de emitere a autorizației de desființare este cea prevăzută la art. 7 alin. (16) cu privire la autorizarea lucrărilor urgente.

Reglementarea unor proceduri și termene speciale în cazul intervențiilor urgente asupra fondului construit este necesară și binevenită, înlesnind executarea unor lucrări urgente la imobile care pot pune în pericol viața. Autorizația de construire fiind emisă imediat, lucrările se pot executa în paralel cu obținerea avizelor și elaborarea documentației tehnico-economice.

În contextul actual observăm un interes special al legiuitorului cu privire la legislația necesară reducerii vulnerabilității fondului construit în fața unui nou seism de mare magnitudine.

Ca dovadă în acest sens stă recentul proiect legislativ cu privire la interdicția închirierii spațiilor cu destinația locuință din clădiri încadrate în clasa I risc seismic sau adoptarea și modificarea Legii 212/2022 privind unele măsuri pentru reducerea riscului seismic al clădirilor.

În continuarea acestui articol, vom urmări proiectele legislative cu privire la reducerea riscului seismic monitorizând totodată cu atenție practica instanțelor de judecată ce se va cristaliza în jurul problematicii reabilitării fondului construit. ■



Filip & Company Business Law

## Noutăți pe scurt

# Prevederi legislative

### Măsuri pentru a urgenta proiectele finanțate prin PNRR

Camera Deputaților a votat noi modificări legislative pentru implementarea mai rapidă a proiectelor de infrastructură de transport de interes național, a proiectelor de investiții de peste 100 milioane lei, precum și a proiectelor de infrastructură finanțate din fonduri europene, realizate de operatorii regionali. Schimbările ar trebui să permită realizarea în termenele asumate a proiectelor propuse a fi finanțate prin Planul Național de Redresare și Reziliență.

Modificările au fost făcute în procesul de legislație a OUG nr.26/2022.

### Litigii privind prejudiciile

Termenul de depunere a întâmpinării în cazul litigiilor și cererilor va fi de 15 zile de la data comunicării de către instanța de judecată a cererii de chemare în judecată către pârât pentru:

- acordarea despăgubirilor pentru repararea prejudiciilor cauzate în cadrul procedurii de atribuire
- executarea, anularea, nulitatea, rezoluțiunea, rezilierea sau denunțarea unilaterală a contractelor de achiziție publică
- litigii ce privesc documentele constatatoare emise de către autoritatea / entitatea contractantă referitoare la executarea contractului.

Hotărârea pronunțată în cazul litigiilor și cererilor privind acordarea despăgubirilor pentru repararea prejudiciilor cauzate în cadrul procedurii de atribuire, precum și cele privind executarea, anularea, nulitatea, rezoluțiunea, rezilierea sau denunțarea unilaterală a contractelor administrative poate fi atacată cu apel, în termen de 10 zile de la comunicare, la secția de contencios administrativ și fiscal a curții de apel, care judecă în complet specializat în achiziții publice. Apelul se depune la instanța a cărei hotărâre se atacă și este soluționat de urgență și cu precădere, într-un termen ce nu va depăși 30 de zile de la data sesizării legale a instanței.