

Când avem nevoie de acordul vecinului pentru construire?

Ioana Waszkiewicz și Bogdan Crețeanu

Dreptul de proprietate este cel mai important dintre drepturile patrimoniale; total și complet, el include dreptul titularului de a folosi, poseda și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu. Respectarea dreptului de proprietate este unul din fundamentele societății democratice, fapt ce se reflectă în protecția specială acordată acestui drept atât prin Constituție, cât și prin Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

Principiul general al garantării dreptului de proprietate nu poate face însă abstracție de realitățile conviețuirii sociale. Prin însăși Constituția României se stabilește în mod expres faptul că dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.

În acest context, ne propunem să trecem în revistă principalele cazuri în care acordul vecinului este necesar în vederea efectuării lucrărilor de construire, precum și anumite limitări legale ale dreptului de proprietate generate de raporturile de vecinătate cu impact asupra edificării unei construcții noi.

Consultarea publicului în pregătirea planurilor de urbanism

În procesul de edificare a unei noi construcții, de regulă, prima interacțiune pe care proprietarul unei parcele de teren o are cu vecinii săi are loc anterior obținerii autorizației de construire, și anume în faza de elaborare și/sau revizuire a documentațiilor de urbanism.

În primul rând, deși nu este expres menționat în legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului

■ **O hotărâre a instanței favorabilă investitorului va putea substitui acordul vecinului în dosarul de autorizare.**

și urbanismului, pentru elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal (PUZ) sau a unui plan urbanistic de detaliu (PUD) care propun soluții ce depășesc limitele stabilite prin Codul Civil este necesar consimțământul vecinilor afectați de această depășire. Este vorba practic despre aceleași situații în care este necesar consimțământul vecinilor pentru autorizația de construire, prezentate în a doua parte a acestui articol.

În al doilea rând, legea urbanismului, completată de dispozițiile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și a planurilor de urbanism, prevede obligativitatea implicării publicului în toate etapele procedurii de aprobare a documentațiilor de urbanism.

Conform acestor acte normative, autoritățile administrației publice locale împreună cu investitorul privat, persoană fizică sau juridică, care a inițiat un PUZ sau PUD, își împart obligațiile în ceea ce privește implicarea publicului în toate etapele procedurilor de elaborare și aprobare a respectivei documentații de urbanism. Există practică judiciară în care instanțele de judecată au anulat documentații de urbanism ca urmare a nerespectării obligațiilor legale privind efectuarea consultării populației în vederea aprobării unei documentații de urbanism. Anularea unei documentații de urbanism poate duce la anularea autorizației de construire emisă pe baza acesteia, iar aprobarea unei alte documentații de urbanism pentru intrarea în legalitate este interzisă prin Legea nr. 350/2001.

În practică există din păcate unele interpretări foarte largi ale prevederilor legale referitoare la consultarea publicului în vederea aprobării documentațiilor PUZ, iar lejeritatea interpretărilor date de unele autorități se răsfrânge în final asupra proiectului. Spre deosebire de situația documentațiilor PUD, cu privire la care Ordinul nr. 2701/2010 prevede expres obligația autorităților publice locale de a notifica proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile parcelei care a generat PUD cu privire la intenția și propunerile documentației de



av. Ioana Waszkiewicz

urbanism, în cazul documentațiilor PUZ legiuitorul s-a referit mai larg la obligația de a ”identifica și notifica proprietarii ale căror proprietăți vor fi afectate direct de propunerile PUZ”.

Unele autorități au considerat că niciun vecin nu este ”afectat direct” de PUZ atunci când prin respectiva documentație PUZ nu se solicită o modificare a retragerilor sau alte modificări față de limitele stabilite prin Codul Civil, existând și situații extreme când nici în aceste cazuri nu au fost notificați proprietarii vecini. Ne exprimăm rezervele față de interpretarea conform căreia proprietarii vecini sunt prezumați a avea un interes direct cu privire la aprobarea unei documentații PUD, dar nu și cu privire la aprobarea unei documentații PUZ. Trebuie de asemenea avut în vedere și faptul că interesul vecinilor și în general interesul comunității în aprobarea unui plan de urbanism depășește strict limitele juridice ale exercitării dreptului de proprietate astfel cum sunt stabilite prin Codul Civil, fiind vorba despre impactul pe care un proiect îl poate avea în viața comunității. O situație aparte este cea în care unul dintre vecini este una dintre unitățile descentralizate ale Ministerului Apărării Naționale, Ministerului

■ Există practică judiciară în care instanțele de judecată au anulat documentații de urbanism ca urmare a nerespectării obligațiilor legale privind efectuarea consultării populației în vederea aprobării unei documentații de urbanism.

de Interne sau ale Serviciului Român de Informații. În acest caz documentațiile de urbanism și de amenajare a teritoriului nu pot fi eliberate fără avizul autorităților menționate mai sus.

Acordul vecinilor pentru emiterea autorizației de construire

Codul civil român, împreună cu Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și Normele Metodologice de aplicare a acestora, reglementează cazurile în care, în funcție de particularitățile și/sau amplasarea noilor construcții ce urmează a fi edificate, este obligatorie obținerea acordului vecinilor pentru respectivele lucrări de construcții, printr-un înscris încheiat în formă autentică, după cum urmează:

- a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate (spre exemplu construcții ce urmează a fi lipite pe calcan de o construcție existentă sau pentru efectuarea operațiunii de subzidire a construcției), dar numai în cazul în care sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora;
- b) pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente;
- c) pentru construcții noi care au o altă destinație decât cea a clădirilor învecinate;
- d) pentru construcții aflate la o distanță mai mică de 60 de cm față de linia de hotar sau pentru construcții care prevăd o fereastră pentru vedere, balcon sau alte lucrări orientate către terenul învecinat și aflate la o distanță mai mică de 2 m față de acesta;
- e) pentru construcții care prevăd o fereastră sau deschidere în zidul comun.

Acordul vecinilor se va da condiționat de asigurarea, prin proiectul tehnic și prin autorizația de construire/desființare, a măsurilor

de punere în siguranță a construcției preexistente rezultate în urma raportului de expertiză tehnică întocmit la comanda investitorului noii construcții.

În cazul în care vecinul refuză să își dea acordul în mod nejustificat, și spre deosebire de limitările cu caracter sanitar prevăzute mai jos, investitorul are posibilitatea de a solicita pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să constate existența unui abuz de drept din partea proprietarului vecin. Instanța va evalua în funcție de datele concrete ale situației dacă există sau nu un astfel de abuz de drept, iar o hotărâre a instanței favorabilă investitorului va putea substitui acordul vecinului în dosarul de autorizare.

Limitări privind igiena și sănătatea publică

Deși nu se referă expres la un acord al vecinului în vederea construirii, Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind modul de viață al populației prevede o serie de norme de igienă referitoare la zonele de locuit, reglementări care pot avea un puternic impact asupra dezvoltării unei noi construcții. Există două situații în care aplicarea acestor reglementări este uzual întâlnită în practică, respectiv necesitatea unui studiu de însorire și respectarea limitelor pentru amplasarea spațiilor pentru gararea și parcare a autovehiculelor.

Studiul de însorire reprezintă studiul de specialitate ce analizează modul în care umbra unei clădiri nou-construite afectează iluminatul natural al clădirilor învecinate. Dispozițiile legale prevăd că fiecare cameră, atât din clădirea nou-construită, cât și din clădirile vecine existente, trebuie să fie luminată direct timp de minim 1,5 ore pe zi. Studiul de însorire se solicită prin certificatul de urbanism în situația în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază faptul că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte dintre ele.

De asemenea, conform dispozițiilor legale, amplasarea construcțiilor de locuit se va realiza astfel încât spațiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor să fie situate la o distanță de cel puțin 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

În plus față de cele de mai sus, pe durata lucrărilor de construire investitorul și constructorul trebuie să aibă în vedere și prevederile Legii nr. 61/1991 pentru sancționarea



av. Bogdan Crețeanu

faptelor de încălcare a unor norme de conviețuire socială, a ordinii și liniștii publice. Potrivit Legii nr. 61/1991, este contravenție tulburarea liniștii locatarilor între orele 22,00-8,00 și 13,00-14,00 de către orice persoană prin producerea de zgomote, larmă sau prin folosirea oricărui aparat, obiect ori instrument muzical la intensitate mare în localurile sau în sediile persoanelor juridice, în locuințele persoanelor fizice sau în oricare alt loc din imobile cu destinația de locuințe ori situat în imediata vecinătate a acestora. Astfel, în cazul șantiierelor aflate în imediata vecinătate a unor clădiri rezidențiale, programul de lucru trebuie stabilit astfel încât să fie respectat intervalul orar menționat mai sus.

Cele de mai sus sumarizează principalele puncte ale viziunii legiuitorului român cu privire la raporturile de bună vecinătate în ceea ce privește lucrările de construire. Dincolo de perspectiva juridică este important să nu pierdem din vedere perspectiva umană a buneii vecinătăți și a respectului reciproc și poate să reflectăm la ceea ce Solomon spunea în *Învățăturile sale*: „Vecinul meu aproape de mine înseamnă mai mult decât fratele meu de departe”. ■

PELI *f*ILIP