

Procedura anulării autorizațiilor de construire emise cu încălcarea prevederilor legale

av. Aura Condrea (Associate Peli Filip)

La momentul în care o persoană intenționează să construiască, aceasta trebuie să se supună rigorilor legii și să aibă autorizarea administrației publice locale prin emiterea autorizației de construire, în conformitate cu prevederile legale.

Valabilitatea autorizației de construire emise depinde de respectarea documentațiilor de urbanism aprobate și avizate conform legii, de obținerea avizelor și acordurilor stabilite de lege, de calitatea de proprietar, de respectarea serviciilor legale.

În situația în care, de exemplu, autorizația de construcție nu respectă prescripțiile de urbanism aprobate ori când nu au fost obținute avizele și acordurile cerute în mod expres de către lege în vederea emiterii acesteia, singura cale de remediere este cea juridică. Fiind acte administrative individuale, autorizațiile de construire pot face obiectul instanței de contencios administrativ în vederea anulării. În aceste cazuri, orice persoană care se consideră vătămată, poate solicita instanței anularea autorizației de construire, dacă poate demonstra nerespectarea condițiilor de valabilitate.

Cine ar putea contesta valabilitatea autorizațiilor de construire

Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept ori într-un

interes legitim, de o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței competente, pentru anularea actului, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim și repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

De asemenea, aceleași instanțe i se poate adresa și o terță parte, persoană vătămată într-un drept sau interes legitim printr-un act administrativ cu caracter individual, adresat altui subiect de drept.

Prin urmare, valabilitatea autorizațiilor de construire poate fi contestată de către subiecții cărora li se adresează actul administrativ individual, precum și de către terțe părți.

Cu toate acestea, având în vedere, că actul administrativ nu le este direct adresat, terții vor trebui să facă dovada interesului de a ataca autorizația de construire în fața instanței de judecată.

De obicei, interesul de a ataca autorizația de construire de către o terță parte derivă din faptul că drepturile și interesele legitime ale terților respectivi au fost vătămăte prin emiterea actului administrativ (de exemplu, în situația în care legea ar cere în mod expres acordul vecinului emis în formă autentică pentru o construcție, ce urmează a fi amplasată la o distanță mai mică de 60 de cm față de linia de hotar, iar acest acord nu a fost obținut anterior emiterii autorizației de construire).

De asemenea, conform legii,



av. Aura Condrea (Associate Peli Filip)

anularea autorizațiilor de construire poate fi cerută și de către prefect, inclusiv la sesizarea expresă a organelor de control a ISC. De precizat, este faptul că printre atribuțiile ISC se numără și verificarea la autoritățile administrației publice locale a legalității certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire emise de către acestea.

Prin urmare, în cazul în care în urma controalelor efectuate, organele de control ISC constată că autorizațiile de construire ar fi emise cu încălcarea prevederilor legale, acestea pot sesiza instituția prefectului, în vederea demarării acțiunii de anulare a autorizației.

Actele administrative individuale pot fi atacate de către persoanele interesate fie pe cale de acțiune în conformitate cu procedura stabilită de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, fie pe cale de excepție în cadrul unui proces în curs de desfășurare, având un alt obiect decât anularea propriu-zisă a autorizației de construire.

Procedura prealabilă contestării unui act administrativ individual

Pentru ca o persoană interesată să atace, pe cale de acțiune, autorizația de construire este necesar ca mai întâi să urmeze procedura prealabilă prevăzută de lege, și anume să solicite autorității publice emitente sau autorității ierarhice superioare, dacă acestea există, în termen de 30 de zile de la data comunicării autorizației, revocarea, în tot sau în parte a acesteia.

Plângerea prealabilă se poate introduce, pentru motive temeinice, și peste termenul de 30 de zile, dar nu mai târziu de 6 luni de la data emiterii actului, acest termen de 6 luni fiind un termen de prescripție.

Această procedură prealabilă nu este necesară atunci când acțiunea este introdusă de prefect.

În ceea ce privește terțele părți, cărora nu le sunt comunicate aceste acte, este mai dificil de stabilit momentul de la care ar trebui să înceapă să curgă termenul

de introducere a plângerii prealabile împotriva autorizațiilor de construire adresate unor alte subiecte de drept.

În mod normal, conform prevederilor legale, autorizațiile de construire, împreună cu anexele acestora, respectiv actele de respingere a cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, au caracter public.

În acest scop, se pun la dispoziția publicului, pe pagina proprie de internet a autorității administrației publice competente, emitentă, sau prin afișare la sediul acesteia listele la zi ale actelor de autoritate emise în vederea solicitării și obținerii informațiilor, ce ar putea fi necesare terților pentru intentarea unei acțiuni de anulare.

Astfel, prin aceste prevederi legale, se urmărește ca terțele persoane să aibă acces la actele administrative individuale adresate altor subiecte de drept, care ar putea vătăma în orice mod drepturile sau interesele lor legitime.

Cu toate acestea, în practică, există încă multe autorități emitente, care nu publică aceste liste pe site-urile de internet și chiar și în situația publicării, informațiile disponibile publicului sunt lacunare sau insuficiente pentru a stabili că, în fapt, a avut loc o vătămare a drepturilor unor terți prin emiterea autorizației.

În vederea complinirii acestor deficiențe legislative și de practică a autorităților locale, prin decizia Curții Constituționale a României 797 din 27 septembrie 2007, s-a statuat că prevederea, ce impune ca termenul, în care o terță parte ar putea introduce acțiune împotriva unui act administrativ individual adresat unui alt subiect de drept, să curgă de la data emiterii actului respectiv, este neconstituțională.

Cu toate acestea, decizia Curții Constituționale nu a adus niciun fel de clarificări cu privire la momentul de la care ar trebui să înceapă să curgă acest termen în cazul terților. Într-o interpretare rezonabilă, se poate susține că terții ar trebui să introducă plângerea prealabilă în termen de 30 de zile, ce ar putea fi

extins și peste acest termen pentru motive temeinice până la 6 luni, ambele termene începând să curgă de la momentul la care a luat cunoștință, pe orice cale, de existența actului administrativ vătămător.

În cazul în care, reclamantul nu face dovada îndeplinirii procedurii prealabile, ce reprezintă o condiție de exercitare a dreptului la acțiunea în anulare în contencios administrativ, în termenele și condițiile prevăzute de lege, instanța de judecată ce ar fi sesizată cu acțiunea de anulare a autorizației, va respinge acțiunea ca inadmisibilă.

Contestarea autorizației de construire pe cale de acțiune

În cazul în care persoana care a făcut plângerea prealabilă nu primește un răspuns satisfăcător de la autoritatea publică competentă sau nu primește răspuns în termenul de 30 de zile de la data înregistrării plângerii sale, acesta va putea să se adreseze cu o cerere de chemare în judecată instanței de contencios administrativ solicitând anularea autorizației, precum și repararea pagubei materiale sau/și morale.

Această cerere de chemare în judecată trebuie depusă în termen de 6 luni de la (i) comunicarea răspunsului la plângerea prealabilă adresată autorității publice competente sau (ii) de la expirarea termenului legal de 30 de zile de la data la care autoritatea publică era obligată să rezolve plângerea prealabilă.

Acest termen de 6 luni ar putea fi depășit pentru motive întemeiate, dar, în niciun caz nu poate depăși, 1 an de la data la care persoana interesată a luat cunoștință sau i-a fost comunicat actul administrativ individual.

Prin urmare, în lumina prevederilor legale referitoare la termenul de introducere a plângerii prealabile, precum și termenul maxim de introducere a cererii de chemare în judecată, care curge de la data

comunicării/luării la cunoștință a actului administrativ individual, termenul limită, în care un terț interesat ar putea ataca o autorizație de construire emisă pe numele unui alt subiect de drept, nu ar putea fi estimat.

Contestarea pe cale de excepție

Legalitatea unui act administrativ unilateral cu caracter individual, indiferent de data emiterii acestuia, poate fi contestată oricând în cadrul unui proces, pe cale de excepție, din oficiu sau la cererea părții interesate prin intermediul excepției de nelegalitate. În acest caz, instanța, constatând că de actul administrativ depinde soluționarea litigiului pe fond, urmează să sesizeze, instanța de contencios administrativ competentă și să suspende cauza până la soluționarea excepției. Excepția de nelegalitate poate fi invocată oricând în cadrul unui proces în curs de desfășurare în fața instanțelor de judecată, aceasta nefiind afectată de un termen de prescripție sau decădere.

În cazul în care excepția de nelegalitate este admisă și instanța constată nelegalitatea actului administrativ, aceasta va soluționa procesul în cursul căruia excepția a fost ridicată fără a ține seama de autorizația a cărei nelegalitate a fost constatată. În aceste condiții, autorizația declarată nelegală va continua să producă efecte față de terțe persoane, cu excepția părților la procesul în care a fost ridicată.

Efectele introducerii acțiunii de anulare a autorizației de construire

Prin introducerea acțiunii în anulare, se poate cere și suspendarea efectelor autorizației de construire, urmând ca în acest caz, instanța să dispună oprirea lucrărilor până la soluționarea pe fond a cauzei. În cazul în care acțiunea de anulare este introdusă de prefect, suspendarea efectelor autorizației de construire intervine de drept.

În situația în care suspendarea autorizației de construire nu a fost întemeiată, titularul acesteia este

■ **Orice persoană care se consideră vătămată poate solicita instanței anularea autorizației de construire, dacă poate demonstra nerespectarea condițiilor de valabilitate.**

îndreptățit să primească valoarea prejudiciului adus și a daunelor-interese. În această situație durată de execuție ori valabilitatea autorizației de construire/desființare ar trebui prelungită, de drept, cu perioada în care aceasta a fost suspendată. Cu toate acestea, în practică, acest efect ar putea conduce la o nouă situație de executare a unor lucrări în baza unei autorizații de construire emise în mod nelegal, de exemplu, în situația în care, până la pronunțarea hotărârii judecătorești valabilitatea unor avize obținute în vederea emiterii autorizației ar fi expirat.

În situația în care instanța constată că cererea de anulare a autorizației de construire este întemeiată, aceasta va dispune anularea autorizației de construire emise și, după caz, (i) intrarea în legalitate, prin emiterea unei noi autorizații de construire de către autoritatea publică locală competentă, în cazul în care construcția realizată în baza autorizației de construire anulate întrunește condițiile urbanistice de integrare în cadrul construit preexistent sau din contră, (ii) demolarea construcției ridicate în baza unei autorizații emise cu încălcarea prevederilor legale. În practică, în executarea acestor hotărâri judecătorești de demolare a construcțiilor intervine, în cele mai multe cazuri, un adevărat blocaj la nivelul autorităților locale, deoarece aceste autorități nu alocă fonduri în vederea demolării. ■