

Teama de răspundere a autorităților, piedică pentru emiterea autorizațiilor de construire

Autor: Șerban Patriciu 26.04.2012



Cererile de emitere a autorizațiilor de construire sunt respinse sau amânate sine die de către autorități dacă în cartea funciară a imobilului este notat un litigiu, deși sunt îndeplinite toate condițiile cerute de lege pentru emiterea valabilă a respectivelor autorizații.

Inexistența litigiilor privind imobilul nu mai este de mult timp o condiție prevăzută de lege pentru emiterea autorizațiilor de construire. Cu toate acestea, deciziile autorităților sunt motivate de teama de răspundere pentru eventualele prejudicii cauzate unor terțe persoane prin emiterea acestor autorizații, chiar dacă astfel sunt încălcate drepturi și interese legitime ale solicitanților de autorizații.

Introducerea în lege a condiției de a nu exista litigii privind imobilul la data emiterii autorizațiilor de construire

La momentul adoptării Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, condiția inexistenței litigiilor privind imobilul (terenul pe care urma să fie executată construcția sau construcția care urma să fie modificată) nu a fost prevăzută de lege.

Abia zece ani mai târziu, în 2001, a fost introdusă în lege condiția ca solicitantul să prezinte o declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că imobilul nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești. În caz contrar, documentația se restituia solicitantului, care putea să o depună din nou spre autorizare numai după soluționarea definitivă a litigiului în instanță.

Existența litigiilor cu privire la imobil a fost considerată, astfel, un impediment pentru eliberarea autorizației de construire. Se urmărea în acest mod să se evite producerea unor prejudicii prin emiterea autorizației înainte de tranșarea în instanță a unor dispute legate de imobil.

Renunțarea legiuitorului la condiția inexistenței litigiilor ca urmare a efectelor negative constatate

în practică

Ulterior introducerii în lege a condiției menționate mai sus, s-a constatat că această soluție nu era adecvată deoarece se încălca dreptul de proprietate al solicitantului asupra imobilului, lipsindu-l pe acesta de posibilitatea de a construi. Se apărau doar presupusele drepturi sau interese ale unei persoane care formulase o acțiune în justiție împotriva proprietarului, dar care nu primise până la momentul respectiv confirmarea instanței judecătorești că solicitările sale sunt întemeiate.

De asemenea, a fost constatată utilizarea în mod abuziv a acestei condiții de către persoane cu interese contrare solicitanților de autorizații de construire, prin introducerea de acțiuni vădit neîntemeiate pentru a bloca dezvoltări imobiliare pe durata realizării altor proiecte concurente.

În plus, legislația în vigoare permitea deja evitarea prejudicierii persoanelor care aveau un interes ca lucrările de construire să nu fie realizate, prin utilizarea altor proceduri specifice scopului urmărit, cum ar fi formularea unor cereri în instanță pentru suspendarea sau anularea autorizațiilor de construire.

În acest caz, necesitatea și oportunitatea opririi lucrărilor de construire pe durata litigiului sau a anulării autorizației de construire este analizată, așa cum este firesc, de către o instanță de judecată, ținând cont de particularitățile cazului și de drepturile părților.

În consecință, necesitatea depunerii unei declarații privind litigiile existente a fost exclusă din lege începând cu anul 2005. Autorizația de construire se emite dacă sunt îndeplinite cumulativ condițiile cerute de lege, indiferent dacă există sau nu litigii cu privire la imobil, fapt confirmat ulterior și printr-o decizie a Curții Constituționale.



Prin refuzul de a emite autorizațiile de construire, autoritățile emitente se expun riscului imediat de a răspunde față de solicitanți pentru prejudiciile cauzate de acest refuz, ținând cont că solicitanții au îndeplinit deja toate condițiile prevăzute de lege pentru a primi autorizațiile

respective

Mai mult, a fost prevăzut în mod expres faptul că autoritatea emitentă a autorizației nu este responsabilă pentru eventualele prejudicii ulterioare cauzate de existența unor litigii privind imobilul, la momentul emiterii autorizației de construire, responsabilitatea aparținând exclusiv solicitantului.

Normele metodologice din anul 2005 pentru aplicarea Legii nr. 50/1991 au preluat în mod corect prevederile legii.

Reintroducerea indirectă și abuzivă a condiției inexistenței litigiilor prin modificarea Normelor metodologice de aplicare a legii

O schimbare semnificativă s-a produs însă la sfârșitul anului 2009 prin adoptarea noilor Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, aprobate prin Ordin al ministrului dezvoltării regionale și locuinței.

Noile Norme metodologice reiau în esență regula prevăzută de lege în sensul eliminării răspunderii autorității emitente pentru prejudiciile cauzate în cazul existenței unor litigii, însă prevăd, prin excepție și contrar legii, că autoritatea emitentă este totuși responsabilă dacă litigiul a fost notat în cartea funciară și este evidențiat în extrasul de carte funciară depus de către solicitant.

Această adăugare nepermisă la lege printr-un ordin (act cu forță legală inferioară legii și care nu poate modifica sau adăuga la lege) a atras o practică aproape generală a autorităților de respingere sau amânare nejustificată a soluționării cererilor de emiterie a autorizațiilor de construire dacă în cartea funciară a imobilului sunt notate litigii.

Efectul imediat a fost deci reanimarea, în mod indirect și contrar voinței legiuitorului, a condiției eliminate din lege încă din anul 2005, împiedicând astfel proprietarul să construiască pentru simplul motiv că o terță persoană a introdus o cerere de chemare în judecată cu privire la imobilul respectiv și a înregistrat litigiul în cartea funciară.

Față de această situație creată în mod abuziv printr-o încălcare a regulilor de legiferare, reprezentanții autorităților emitente se prevalează de noul text al Normelor metodologice pentru a refuza emiterea autorizațiilor de construire, invocând evitarea unei răspunderi ulterioare, deși aceștia ar trebui să aplice legea și normele metodologice (ținând seama în mod corect de forța prevederilor legale), emițând autorizațiile de construire independent de existența și notarea în cartea funciară a unor litigii.

Mai mult decât atât, prin refuzul de a emite autorizațiile de construire, autoritățile emitente se expun riscului imediat de a răspunde față de solicitanți pentru prejudiciile cauzate de acest refuz, ținând cont că solicitanții au îndeplinit deja toate condițiile prevăzute de lege pentru a primi autorizațiile respective.

Desigur, în plus față de simpla ignorare de către autoritățile emitente a prevederilor din Normele metodologice indicate mai sus, aceste Norme metodologice ar trebui modificate în sensul eliminării tuturor dispozițiilor care adaugă la lege și modifică sensul prevederilor legale, pentru a respecta spiritul și litera legii și pentru a evita interpretările eronate ale funcționarilor care aplică aceste acte normative.