



ROMÂNIA

Avocatul Poporului

Str. George Vraca nr. 8, Sector 1, București
www.avp.ro



Tel.: +40-21-312.71.01, Fax: +40-21-312.49.21, E-mail: avp@avp.ro

Tel. dispecerat: +40-21-312.71.34, E-mail: petitii@avp.ro

Domnului Liviu Călin Butnariu, Primar
Primăria Orașului Râșnov, județul Brașov

AVOCATUL POPORULUI
REGISTRATURĂ GENERALĂ
IEȘIRE NR. 5528 / 25 MAR 2020

RECOMANDARE

Nr. 84 din 25 MAR 2020 2020

referitoare la respectarea prevederilor art. 612 din Codul civil,
precum și a dispozițiilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării
lucrărilor de construcții, republicată

Prin petiția înregistrată la Biroul Teritorial Brașov al instituției Avocatul Poporului cu nr. din), domnul , domiciliat în orașul , str. , nr. , județul Brașov, ne-a sesizat în legătură cu o posibilă încălcare a dreptului de proprietate privată și a dreptului persoanei vătămate de către o autoritate publică, drepturi prevăzute de art. 44 și art. 52 din Constituția României.

De asemenea, Asociația . cu sediul în orașul , str. nr. , județul Brașov, a sesizat Biroul Teritorial Brașov, prin petiția înregistrată cu nr. din), cu privire la aceleași aspecte reclamate și de către domnul

Astfel, domnul sustine și dovedește că s-a adresat Primăriei Orașului Râșnov, județul Brașov, solicitând în repetate rânduri anularea, respectiv suspendarea autorizației de desființare/construire emisă de către Primăria Orașului Râșnov cu nr. , întrucât clădirea ce urmează a fi desființată este alipită de proprietatea sa (conform fotografiei anexate), iar eliberarea acestei autorizații s-a făcut cu nerespectarea prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată. De asemenea, petentul susține că nu înțelege de ce nu au fost oprite lucrările de demolare a construcției alipite, în condițiile în care reprezentanții primăriei i-au comunicat, prin adresa nr. din , că "s-a înaintat Biroului Juridic solicitarea pentru anularea în contencios administrativ a autorizației menționate mai sus și a dispus beneficiarei oprirea oricăror lucrări de construire executate în baza acestei autorizații".

În urma lucrărilor de demolare din data de 17 ianuarie 2020, începute în jurul orei 13:00, proprietatea sa a fost grav prejudiciată, fiind dărâmat un zid de 12,5 m lungime și 1,6 m înălțime.

Potentul susține că dacă demolarea clădirii alipite va continua, imobilul său se va dărâma sau va avea structura de rezistență grav afectată, întrucât aceste

imobile vechi sunt construite fără fundație, se sprijină una pe cealaltă, conform arhitecturii săsești, fiind strâns lipite între ele.

Asociația Râșnov susține că a primit adresa nr. . . . din partea Inspectoratului de Stat în Construcții Brașov, din care reieșea că s-a dispus emitentului autorizației să decidă asupra revocării sau anulării în contencios administrativ a autorizațiilor de construire ce au format obiectul controlului inspectoratului (adresa nr. . . . din), însă acest lucru nu s-a realizat de către autoritatea publică locală reclamată.

În vederea soluționării petițiilor menționate mai sus a fost efectuată o anchetă în data de 4 februarie 2020 la Primăria Orașului Râșnov, județul Brașov, iar în urma discuțiilor purtate cu domnul, arhitect șef, se evidențiază următoarele concluzii:

-Pentru imobilul situat în orașul Râșnov, str. nr. există eliberate două autorizații, și anume: autorizația de construire nr. pentru construire locuință S+P+M și autorizația nr. pentru desființare construcții existente și construire spațiu comercial cu acces din stradă, sediu firmă și două apartamente la mansardă.

Direcția Județeană pentru Cultură Brașov a emis avizul favorabil cu nr. în ceea ce privește autorizația de construire nr.

De asemenea, Direcția Județeană pentru Cultură Brașov a emis avizul favorabil cu nr. în ceea ce privește autorizația de desființare construcții existente și construire spațiu comercial cu acces din stradă, sediu firmă și două apartamente la mansardă.

Domnul, arhitect șef, susține că primăria a emis aceste autorizații conform prevederilor legale în vigoare, întrucât solicitantul a prezentat toate documentele cerute prin Certificatele de urbanism nr. și nr.

Cât privește adresa nr. din prin care Primăria Orașului Râșnov a informat Asociația Râșnov că "*s-a înaintat Biroului Juridic solicitarea pentru anularea în contencios administrativ a autorizației menționate mai sus și a dispus beneficiarei oprirea oricăror lucrări de construire executate în baza acestei autorizații*", domnul arhitect șef susține că Biroul Juridic a analizat documentația depusă de solicitantul celor două autorizații,

. însă a apreciat că nu există niciun motiv de nelegalitate pentru contestarea acestora în instanță.

În vederea obținerii autorizației de desființare a imobilului situat în orașul Râșnov, str., nr., județul Brașov, solicitantul autorizației, doamna a depus la Primăria Orașului Râșnov o expertiză tehnică, întocmită de ing., din care reiese că: "*în urma evaluării se constată o construcție Sp+P realizată nesatisfăcător pentru actualul gabarit, cu zone critice care ar putea să conducă la colaps structural sau ruperi casante în caz de solicitări extraordinare*".

La emiterea autorizațiilor, primăria nu a considerat necesar acordul notarial al proprietarilor vecini.

La data efectuării anchetei, Inspectoratul Județean în Construcții Brașov a **dispus oprirea lucrărilor în curs**, ca urmare a controlului efectuat în perioada 21 - 29 ianuarie 2020 și a neconformităților constatate la fața locului. De

asemenea, Inspectoratul Județean în Construcții Brașov a obligat solicitantul autorizațiilor să prezinte până în data de 14.02.2020, o expertiză tehnică de calitate, întocmită de către un expert tehnic atestat, în vederea reevaluării și determinării condiției tehnice a construcțiilor învecinate, pentru prevenirea unor accidente cu urmări grave, victime omenești sau pagube materiale.

Inspectoratul Județean în Construcții Brașov a constatat că a fost desființat zidul alipit de construcția învecinată, zid propus spre consolidare, executatul nerespectând execuția lucrărilor de desființare astfel cum a fost reglementată și prin Expertiza tehnică nr. _____ întocmită de ing. _____

Având în vedere măsurile dispuse de Inspectoratul Județean în Construcții Brașov, prin nota înregistrată cu nr. _____ din _____, s-a aprobat continuarea demersurilor prin solicitarea de informații legate de concluziile expertizei dispuse a fi întocmită de către solicitantul autorizațiilor până în data de 14.02.2020.

Astfel, prin adresa nr. _____ din _____ înregistrată la Biroul Teritorial Brașov cu nr. _____ din _____ Inspectoratul Județean în Construcții Brașov ne comunică următoarele:

- domnul _____ a depus expertiza tehnică de calitate din 11.02.2020 întocmită de _____, expert ing. _____ prin care s-au stabilit următoarele măsuri:

- peretele spre vecin a fost păstrat numai pe 60 cm înălțime, ceea ce nu a afectat zidul vecin motivat și de faptul că din punct de vedere al calității cărămida este bună (marca 75 conferă rezistență corespunzătoare peretelui deja cămășuit pe partea exterioară la partea superioară, la pod) și demolarea nu a deteriorat suplimentar zidul casei;

- faptul că la pod zidul casei vecine a fost deja întărit, se va continua cămășuirea pe vertical până la limita cu peretele păstrat de la nr. _____;

- zidul de 60 cm înălțime va fi subzidit și încorsetat cu o diafragmă de beton cu armătură continuată și pe peretele de 60 cm, unde se va finaliza într-o centură de beton armat;

- urmează continuarea peretelui de la nr. _____, pe verticală, cu confinare pornită din centura realizată, cu rost între cel al casei de la nr. _____ și acesta, rost ce va fi umplut cu polistiren;

- în acest mod imobilul de la nr. _____ va fi pus în siguranță și nu va fi influențat defavorabil de peretele imobilului de la nr. _____

- lucrarea astfel concepută va da independența celor două structuri și nu va influența defavorabil clădirea proprietarului vecin.

De asemenea, Inspectoratul Județean în Construcții Brașov a constatat că autorizațiile de construire au fost eliberate având la baza certificate de urbanism emise cu încălcarea prevederilor legale cu procentul de ocupare teren POT = 80%, eronat înscris, întrucât acesta nu se regăsește în documentația de urbanism aferentă PUG (plan urbanistic general) orașul Râșnov pentru zona respectivă.

Întrucât în urma activității de control a Inspectoratului Județean în Construcții Brașov, Primăria Orașului Râșnov nu a înaintat instanțelor de contencios administrativ o cerere privind anularea autorizațiilor, autoritatea de control a sesizat Instituția Prefectului - Județul Brașov cu propunerea de analizare

a aspectelor sesizate și de a se solicita în contencios administrativ anularea autorizațiilor de construire nr. 1 și nr., eliberate de Primăria Orașului Râșnov.

Față de cele expuse, constatăm următoarele:

Imobilul desființat, situat în orașul Râșnov, str. nr., județul Brașov, era amplasat la limita proprietății spre stradă și spre proprietatea domnului de la nr., pe aproximativ 14 metri fiind alipit de căderea petentului.

Expertiza tehnică nr., întocmită de ing., depusă la Primăria Orașului Râșnov de către doamna prevede că *"demolarea se face manual și cu folosirea flexului sau a discului cu care va fi tăiată cărămida pereților"*, iar *"peretele de la limita de proprietate cu vecinul va fi consolidat cu plase sudate, cămășuiala se execută pe ambele fețe ale zidului dacă proprietarul vecin își dă acordul"*.

Or, Inspectoratul Județean în Construcții Brașov a constatat că a fost desființat zidul alipit de construcția învecinată, zid propus spre consolidare, executatul nerespectând execuția lucrărilor de desființare.

De asemenea, conform prevederilor art. 612 Cod civil, *"Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic"*.

Conform prevederilor Anexei nr. 1 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, Capitolul I, Secțiunea 1, la punctul 2.5.6. se prevede: *"Acordul vecinilor, conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora -, pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente, precum și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate"*.

De asemenea, conform art. 27 din Normele metodologice din 2009 de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței cu nr. 839/2009, acordul vecinilor este necesar în următoarele situații:

a) *pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora.*

Tot în art. 27 din Normele metodologice din 2009 de aplicare a Legii nr. 50/1991 se prevede:

(4) *Acordul vecinilor se va da condiționat de asigurarea, prin proiectul tehnic P.Th. și 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.*

(5) *Acordul vecinilor este valabil numai în formă autentică.*

(6) Refuzul nejustificat de a-și da acordul se constată de către instanța de judecată competentă, hotărârea acesteia urmând să fie acceptată de către emitentul autorizației de construire/desființare în locul acordului vecinilor.

Astfel, potrivit dispozițiilor legale, acordul domnului este necesar a fi exprimat în forma autentică întrucât este vorba de o intervenție la limita de proprietate, construcțiile fiind alipite, iar proiectul implică o intervenție la acoperișul petentului, fiind un acoperiș comun.

Constituția României, în art. 44 alin. (1) și alin. (2) stabilește că "*Dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege. Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular (...)*".

Corelativ dreptului de proprietate, statului îi revine obligația de ocrotire a proprietății indiferent de titularul ei, iar ocrotirea acesteia este una din valorile majore ale unui stat de drept.

În acest context, în temeiul dispozițiilor art. 59 din Constituția României și ale art. 15 alin. (1) lit. f), art. 24 și art. 26 din Legea nr. 35/1997 privind organizarea și funcționarea instituției Avocatul Poporului, republicată;

Pentru realizarea scopului constituțional și legal al Avocatului Poporului și anume, apărarea drepturilor și libertăților persoanelor fizice în raporturile acestora cu autoritățile publice, Avocatul Poporului emite prezenta:

RECOMANDARE

1. Primarul Orașului Râșnov, în exercitarea atribuțiilor conferite de legislația în vigoare, să dispună măsurile legale care se impun pentru ca, în situațiile prevăzute de lege, la întocmirea documentațiilor pentru autorizații de construire să fie respectate dispozițiile art. 612 Cod civil, Anexei nr. 1 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, Capitolul I, Secțiunea 1, punctul 2.5.6., precum și prevederile art. 27 din Normele Metodologice de aplicare ale acesteia, dispoziții care 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.

2. Primarul Orașului Râșnov va informa Avocatul Poporului, prin Biroul Teritorial Brașov, cu privire la însușirea recomandării și măsurile dispuse.

Avocatul Poporului,

Renate WEBER



Primăria Orașului Râșnov

Piața Unirii, nr. 12

Orașul Râșnov

Județul Brașov

București, 23 martie 2020