

10542/2020

20-11-2020

autorizare desfiintare lucrari (legea 50/1991)

Judecatoria CONSTANTA

Dosar nr. \_\_\_\_\_

ROMÂNIA

JUDECĂTORIA C \_\_\_\_\_ – SECȚIA CIVILĂ

Operator de date cu caracter personal nr. 3047

.

SENTINȚA CIVILĂ NR. \_\_\_\_\_

Ședința publică din data de 20.11.2020

Completul compus din:

PREȘEDINTE: D \_\_\_\_\_ B \_\_\_\_\_

GREFIER: E\_\_\_\_ G\_\_\_\_\_

Pe rol judecarea cauzei Civil privind pe reclamant A\_\_\_\_\_ A\_\_\_\_\_  
A\_\_\_\_\_ și pe pârât B\_\_\_\_\_ B\_ B\_\_\_\_\_ B\_ B\_\_\_\_\_, chemat în  
garanție \_\_\_\_\_ S.R.L, având ca obiect autorizare desființare lucrări  
(legea 50/1991).

Dezbaterile asupra fondului, au avut loc în ședința publică din data de 22.10.2020  
și au fost consemnate în încheierea de amânare a pronunțării de la acea data ce face  
parte integrantă din prezenta hotărâre, când instanța având nevoie de timp pentru a  
delibera a amânat pronunțarea la data de 06.11.2020 și apoi la data de 20.11.2020,  
când;

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei civile de față constată următoarele:

Prin cererea de chemare în judecată, înregistrată pe rolul Judecătorei C \_\_\_\_\_  
sub nr. \_\_\_\_\_ în data de 15.07.2019, reclamantul A \_\_\_\_\_  
A \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_ a solicitat instanței, în contradictoriu cu pârâtul  
ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI -----, pronunțarea unei hotărâri prin care să se  
dispună obligarea pârâtului la desființarea lucrărilor de construcție realizate ilegal,  
astfel cum au fost constatate prin procesul-verbal de constatare și sancționare a  
contravențiilor nr. \_\_\_\_\_/18.09.2017 și la plata cheltuielilor de judecată, iar în  
subsidiar, stabilirea unui termen de executare a obligației de către pârât și  
autorizarea reclamantului să desființeze lucrările pe cheltuiala pârâtului.

În motivarea acțiunii s-a arătat că în fapt, la data de 06.09.2017, agenții constatatori din cadrul Direcției Poliției Locale C \_\_\_\_\_ au efectuat un control la imobilul din C \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_. În urma controlului, s-a constatat executarea de lucrări de construcții fără autorizație de construire, constând în: „executare instalație de utilizare gaze naturale alcătuită din conductă de la contorul general montat la intrarea în casa scării coloană de pe casa scării și racordurile către unitățile locative aferente scării A”.

În drept, au fost invocate disp.art.1528 alin.1) C. Civ., art.192 și 453 C. proc. civ., art.27,28, 32 din Legea 50/1991 R.

În probațiune, s-a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri.

Pârâtul, legal citat, a depus întâmpinare prin care a solicitat respingerea acțiunii, ca neîntemeiată, motivând că nu era necesară autorizația de construire, prin raportare la dispozițiile art. 11 alin. 1 litera f din Legea nr. 50/1991 și că lucrările au fost finalizate în anul 2017.

Totodată, mai arată că lucrările au fost efectuate de \_\_\_\_\_, care avea obligația de a obține toate avizele necesare, conform legislației.

Totodată, se arată că președintele asociației trebuia să se ocupe de intrarea în legalitate și să depună toate diligențele. Solicită să se aibă în vedere că din culpa președintelui asociației, proprietarii vor rămâne fără apă și căldură. Arată că s-au început demersurile privind intrarea în legalitate.

Pârâtul formulează cerere de chemare în garanție a \_\_\_\_\_, pentru ca prin hotărârea ce instanța o va pronunța să dispună: despăgubirea pârâtului,

conform pretențiilor solicitate în acțiunea principală și să plătească cheltuielile de judecată ocazionate cu acest proces.

Arată că lucrările au fost efectuate de \_\_\_\_\_, care avea obligația de a obține toate avizele necesare, conform legislației.

În cauză, a fost administrată proba cu înscrisuri și proba cu interogatoriul.

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

Prin procesul-verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. \_\_\_\_\_/18.09.2017 s-a constatat săvârșirea de către pârât a contravenției prevăzute de art.26 din Legea 50/1991. Prin același proces-verbal, alături de amenda contravențională, în cuantum de 1000 lei, s-a dispus sistarea lucrărilor, obținerea autorizației de construire, în caz contrar desființarea lucrărilor și aducerea imobilului la starea inițială.

Prin procesul-verbal s-a reținut că pârâtul a executat lucrări de construcții fără autorizație de construire, constând în: „executare instalație de utilizare gaze naturale alcătuită din conductă de la contorul general montat la intrarea în casa scării coloană de pe casa scării și racordurile către unitățile locative aferente scării A”.

În consonanță cu prevederile art. 26 alin. 1 lit. a din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, constituie contravenție executarea sau desființarea, totală ori parțială, fără autorizație a lucrărilor prevăzute la art. 3, cu excepția celor menționate la lit. b), de către investitor și executant.

Potrivit art. 28 alin. 1 din același act normativ, odată cu aplicarea amenzii pentru contravențiile prevăzute la art. 26 alin. 1 lit. a) și b) se dispune oprirea executării lucrărilor, precum și, după caz, luarea măsurilor de încadrare a acestora în prevederile autorizației sau de desființare a lucrărilor executate fără autorizație ori cu nerespectarea prevederilor acesteia, într-un termen stabilit în procesul-verbal de constatare a contravenției.

Conform alin. 2 al aceluiași articol, decizia menținerii sau a desființării construcțiilor realizate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia se va lua de către autoritatea administrației publice competente, pe baza planurilor urbanistice și a regulamentelor aferente, avizate și aprobate în condițiile legii, sau, după caz, de instanță. În conformitate cu alineatul 3, măsura desființării construcțiilor se aplică și în situația în care, la expirarea termenului de intrare în legalitate stabilit în procesul-verbal de constatare a contravenției, contravenientul nu a obținut autorizația necesară.

În concordanță cu prevederile art. 32 alin. 1 lit. a și b, în cazul în care persoanele sancționate contravențional au oprit executarea lucrărilor, dar nu s-au conformat în termen celor dispuse prin procesul-verbal de constatare a contravenției, potrivit prevederilor art. 28 alin. 1, organul care a aplicat sancțiunea va sesiza instanțele judecătorești pentru a dispune, după caz: încadrarea lucrărilor în prevederile autorizației sau desființarea construcțiilor realizate nelegal. Conform alin. 2, în cazul admiterii cererii, instanța va stabili termenele limită de executare a măsurilor prevăzute la alin. 1.

Potrivit art. 59 alin. 1-3 din același act normativ, organul de control care a sancționat contravențional pentru fapta de a se executa lucrări de construcții fără autorizație sau cu încălcarea dispozițiilor acesteia, potrivit prevederilor art. 28 alin. (1) din Lege, pe lângă oprirea executării lucrărilor, are obligația de a dispune luarea măsurilor necesare pentru încadrarea lucrărilor în prevederile autorizației, sau de desființare a lucrărilor executate fără autorizație, într-un termen pe care îl va

stabili prin procesul verbal, în vederea emiterii autorizației de construire, autoritatea publică locală având obligația de a analiza modul în care construcția corespunde reglementărilor din documentațiile de urbanism aprobate pentru zona de amplasament, emiterea autorizației de construire și menținerea construcției putând fi dispuse doar în ipoteza în care construcția corespunde reglementărilor urbanistice aferente zonei, în caz contrar, urmând a se dispune desființarea construcțiilor.

Din interpretarea sistematică a dispozițiilor normative anterioare, instanța reține că, în ipoteza în care, pentru o construcție edificată fără autorizație de construire, cel sancționat contravențional pentru executarea acesteia ori succesorul său în drepturi nu obține autorizație de construire în termenul de intrare în legalitate stabilit de agenții constatatori ori până la soluționarea cererii de chemare în judecată fundamentate pe dispozițiile art. 32 din Legea nr. 50/1991, se impune desființarea acestei construcții.

În ceea ce privește apărarea pârâtului referitoare la finalizarea lucrărilor în anul 2017, instanța reține că numai în cadrul unei plângeri contravenționale pârâtul ar fi putut fi invoca dispozițiile art. 31 din Legea 50/1991, potrivit căroră „Dreptul de a constata contravențiile și de a aplica amenzile prevăzute la art. 26 se prescrie în termen de 3 ani de la data săvârșirii faptei.”, întrucât aceste apărări se referă la prescrierea dreptului de a constata fapta contravențională și nu la dreptul de a cere desființarea construcțiilor, potrivit dispozițiilor art. 32 din Legea 50/1991. Or, în speță, procesul-verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. \_\_\_\_\_/18.09.2017 prin care a fost reținută fapta contravențională nu a fost atacat.

În ce privește edificarea lucrărilor neautorizate și a persoanei care a realizat aceste lucrări, instanța reține că, în dosar, nu s-a făcut proba contestării, de către pârât, a procesului-verbal de constatare și sancționare a contravenției, astfel că prezumția de legalitate și adevăr a acestuia a fost confirmată prin neatacare, aspectele reținute fiind pe deplin opozabile pârâtului.

Astfel fiind, instanța va reține dispozițiile art.32 alin.1) din Legea 50/1991, potrivit cu care « (1) În cazul în care persoanele sancționate contravențional au oprit executarea lucrărilor, dar nu s-au conformat în termen celor dispuse prin procesul-verbal de constatare a contravenției, potrivit prevederilor art. 28 alin. (1), organul care a aplicat sancțiunea va sesiza instanțele judecătorești pentru a dispune, după caz: a) încadrarea lucrărilor în prevederile autorizației; b) desființarea construcțiilor realizate nelegal».

Se reține că în cauză s-a făcut dovada că pârâtul a fost sancționat contravențional, prin urmare acesta are calitate procesual pasivă în prezenta cauză și nu firma C\_ C\_ C\_\_\_\_\_ C\_.

Instanța reține că pârâtul nu face dovada că a intrat în legalitate, prin obținerea ulterioară a autorizației sau prin desființarea lucrărilor. Pârâtul nu depune la dosar autorizația de construire, deși în cauză au fost acordate termene de judecată, pentru ca la fiecare dintre acestea să dovedească intrarea în legalitate, sau cel puțin demersurile efectuate în acest sens

Totodată, deși pârâtul a susținut că nu era necesară obținerea unei autorizații de construire pentru racordul fiecărui apartament la instalația de gaze naturale sau că această obligație revenea fiecărui proprietar al apartamentului, instanța reține că și aceste apărări puteau fi formulate doar cu ocazia formulării plângerii contravenționale împotriva procesul-verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. \_\_\_\_\_/18.09.2017.

Pentru considerentele expuse, instanța va admite cererea formulată de reclamantul A\_\_\_\_\_ A\_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_, în contradictoriu cu pârâtul ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI -----.

Va obliga pârâtul să desființeze, în termen de 3 luni de la data rămânerii definitive a prezentei hotărâri, lucrările de construcție realizate fără autorizație de construire, astfel cum au fost identificate prin procesul-verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. \_\_\_\_/18.09.2017 emis de reclamant.

Totodată, în temeiul art. 1528 alin. 1 Cod procedură civilă, având în vedere că obligația de a face litigioasă nu este una strict personală, putând fi adusă la îndeplinire și de altă persoană decât debitorul, pentru a preîntâmpina tergiversarea aducerii la îndeplinire și pentru a asigura executarea directă a acesteia, instanța îl va autoriza reclamantul-creditor ca, în caz de neîndeplinire de către pârâtul-debitor, în termenul stabilit de instanță în acest scop, a sus-menționatei obligații de a face, să procedeze, pe cheltuiala pârâtului, la aducerea la îndeplinire a obligației de desființare a construcției edificate nelegal stabilite prin prezenta hotărâre.

În ceea ce privește cererea de chemare în garanție, instanța reține că potrivit art. 1 alin. 1 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții "(1) Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil- teren si/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel".

Prin urmare, din interpretarea textului precitat reiese ca autorizația de construire sau de desființare se emite în condițiile legii, numai la solicitarea titularului unui drept real asupra imobilului. Drepturile reale sunt limitate ca număr (a se vedea dispozițiile art. 551 din Codul civil adoptat prin Legea nr. 287/2009), drepturile reale principale fiind dreptul de proprietate și dezmembrămintele acestuia (dreptul de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de abitație, dreptul de suprafață și dreptul de servitute), iar drepturile reale accesorii fiind dreptul de ipotecă, dreptul de gaj și privilegiile. Prin urmare, \_\_\_\_\_ (indiferent de înțelegerea dintre părți) nu ar fi putut obține autorizația de construire, nefiind titularul unui drept real.



Totodată, instanța reține că pârâtul recunoaște că președintele asociației de proprietari ar fi trebuit să facă aceste demersuri în vederea obținerii autorizației de construire.

Prin urmare, față de cele de mai sus, instanța va respinge ca neîntemeiată, cererea de chemare în garanție formulată de ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI -----, în contradictoriu cu \_\_\_\_\_.

În ce privește solicitarea reclamantului de obligare a pârâtului la plata cheltuielilor de judecată, reținând culpa procesuală a acesteia, instanța va proceda la aplicarea art.453 C. Proc. Civ și îl va obliga pe pârât la plata către reclamant a sumei de 20 lei, constând în taxă judiciară de timbru (f.14).

PENTRU ACESTE MOTIVE,

ÎN NUMELE LEGII

HOTĂRĂȘTE

Admite cererea formulată de reclamantul A \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_, în contradictoriu cu pârâtul ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI -----cu sediul în C \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, jud. C \_\_\_\_\_.

Obligă pârâtul să desființeze, în termen de 3 luni de la data rămânerii definitive a prezentei hotărâri, lucrările de construcție realizate fără autorizație de construire, astfel cum au fost identificate prin procesul-verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. \_\_\_\_\_/18.09.2017 emis de reclamant.

Autorizează reclamantul ca, în caz de neîndeplinire de către pârât, în termenul stabilit de instanță în acest scop, a sus-menționatei obligații de a face, să procedeze, pe cheltuiala pârâtului, la aducerea la îndeplinire a obligației de desființare a construcției edificate nelegal stabilite prin prezenta hotărâre.

Respinge, ca neîntemeiată, cererea de chemare în garanție formulată de ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI -----cu sediul în C \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, jud. C \_\_\_\_\_, în contradictoriu cu \_\_\_\_\_ S.R.L. cu sediul în C \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, jud. C \_\_\_\_\_.

Obligă pârâtul la plata către reclamant a cheltuielilor de judecată, în cuantum de 20 lei, reprezentând taxă judiciară de timbru.

Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare, la Judecătoria C \_\_\_\_\_.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței, astăzi, 20.11.2020.

PREȘEDINTE GREFIER,

D \_\_\_ B \_\_\_ E \_\_\_ G \_\_\_\_\_

Red.D.B./22.11.2020

tehnored.E.G./23.11.2020

emis 2 comunicări/16.12.2020

Acest document este preluat și procesat de o aplicație realizată gratuit de Wolters Kluwer Romania pentru Fundatia RoLII.

Conținutul său poate fi preluat și utilizat cu citarea sursei: [www.rolii.ro](http://www.rolii.ro)