

Cuprins

CAPITOLUL I. AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE – ACT ADMINISTRATIV DE AUTORITATE CU CARACTER INDIVIDUAL. EMITERE, SUSPENDAREA EXECUTĂRII, ANULARE	1
1. Limitele emiterii autorizației de construire. Condiția respectării certificatului de urbanism	1
2. Parcelarea unei zone care reprezintă sit de arhitectură. Clădire care nu figurează ca monument istoric. Emitent autorizație de construire	13
3. Acțiune în obligare emiteri autorizație de construire pentru o construcție edificată în condiții de nelegalitate. Respectarea principiilor proporționalității și predictibilității măsurilor administrative	16
4. Eliberare autorizație de construire în vederea intrării în legalitate pentru o construcție pentru care nu a fost emisă autorizație anterior lucrărilor, în condițiile Legii nr. 50/1991. Refuz nejustificat al primarului, dacă solicitantul îndeplinește toate condițiile legale pentru obținerea acestei autorizații	19
NOTĂ	25
5. Cerere având ca obiect modificarea autorizației de construire prin care se impuneau cerințe suplimentare, privind edificarea unor obiective de construcții nesolicitate, față de autorizația emisă inițial. Obținerea unei autorizații de construire pentru intrarea în legalitate. Obligație impusă solicitantului privind obținerea de autorizații suplimentare față de documentația de urbanism aferentă cererii	28
6. Suspendare executare autorizație de construire. Necesitatea formulării unei plângeri prealabile. Necesitatea introducerii în cauză a beneficiarului actului administrativ	35
NOTĂ	41
7. Suspendarea executării autorizației de construire. Calitate procesuală pasivă. Neintroducerea în cauză a beneficiarului actului administrativ. Inopozabilitatea soluției instanței judecătorești față de acesta	42

8. Suspendare executare autorizație de construire. Capacitatea procesuală de folosință și calitatea procesuală pasivă a primăriei. Cazul bine justificat și paguba iminentă. Clădiri învecinate. Construcție nouă care afectează gradul de însorire al apartamentului din clădirea vecină _____	45
NOTĂ _____	50
9. Lucrări de construcții autorizate și finalizate. Cerere de suspendare a executării autorizațiilor de construire. Inadmisibilitate _____	51
NOTĂ _____	56
10. Suspendare executare autorizație de construire. Existența unei suprapuneri cadastrale între terenul pentru care a fost emisă autorizația de construire și terenul alăturat. Îndeplinirea condițiilor privind paguba iminentă și cazul bine justificat _____	57
11. Autorizație de construire emisă în temeiul unei hotărâri judecătorești. Neîndeplinirea condițiilor privind suspendarea executării actului administrativ _____	63
12. Acțiune în anulare autorizație de construire, formulată de prefect. Suspendarea de drept a actului administrativ atacat _____	67
13. Acțiune în anulare autorizație de construire formulată de prefect. Calculul termenului pentru formularea acțiunii _____	73
14. Operă de arhitectură edificată în baza legii speciale, fără acordul titularului dreptului de autor asupra aceluși proiect. Lipsa interesului în anularea autorizației de construire, în temeiul legii generale _____	81
15. Tardivitate formulare acțiune în contencios administrativ pentru anularea autorizație de construire prin prisma dispozițiilor art. 11 alin. (2) din Legea nr. 554/2004. Caracterul nefondat al cererii de emitere a unei noi autorizații de construire _____	84
NOTĂ _____	87
16. Anulare autorizație de construire emisă de un organ necompetent din punct de vedere material. Principiul conservării și protejării patrimoniului cultural de importanță europeană. Monument istoric reprezentativ pe plan universal pentru cultura românească. Calitate procesuală activă. Lipsa avizului Ministerului Culturii și Cultelor și neîndeplinirea condițiilor stabilite prin certificatul de urbanism _____	88

17. Autorizație de construire pentru mansardarea imobilului. Nevalabilitatea acordului proprietarilor vecini. Anulare autorizație de construire. Distanța minimă pentru fereastra de vedere _____	133
18. Schimbare destinație locuință. Acordul vecinilor în plan vertical _____	137
19. Acțiune în despăgubiri pentru prejudiciul material și moral cauzat prin emiterea unei autorizații de construire, ulterior anulate. Lipsa faptei ilicite _____	149
20. Acțiune în despăgubiri prin care se solicită repararea pagubelor produse prin emiterea unei autorizații de construire anulate la cererea unui terț. Lipsa calității procesuale active a beneficiarului autorizației de construire _____	166
21. Contravenție. Autorizație de construire prin care se încalcă limitele proprietății. Anulare. Expertiză tehnică lămurire stare de fapt _____	176
22. Autorizație de construire cu obiect generic, privind efectuarea de lucrări executate fără autorizație de construire, conform procesului-verbal contravențional _____	182
23. Acțiune în obligarea primarului la emiterea autorizației de construire. Necesitatea obținerii unei noi autorizații de construire pentru modificarea soluției tehnice la autorizația inițială. Sancțiune contravențională pentru nesistarea lucrărilor. Autorizație de construire emisă anterior soluționării definitive a plângerii contravenționale. Acțiune rămasă fără obiect _____	188
24. Realizarea de către proprietarul terenului a unor lucrări de extindere a rețelei proprii de energie electrică. Obligatorietatea obținerii autorizației de construire. Acțiune în anulare proces-verbal de inspecție _____	190
25. Lucrări efectuate asupra imobilelor aflate în zone construite protejate, în absența unei autorizații de construire. Acțiune în anulare proces-verbal de inspecție prin care s-a dispus încetarea lucrărilor, pe motiv că faptele executantului constituie infracțiuni _____	193
26. Plângere contravențională. Aplicare amendă, în temeiul art. 26 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 50/1991, pentru lucrări executate fără autorizație de construire. Data de la care începe să curgă termenul de prescripție pentru constatarea contravenției și aplicarea amenzii. Dispoziții legale incidente _____	197

27. Plângere contravențională. Amendă pentru nerespectarea dispozițiilor legale privind emiterea de autorizații de construire/desființare. Răspunderea semnatarilor certificatelor de urbanism și ai autorizației de construire _____ 203
NOTĂ _____ 208
28. Plângere contravențională. Elementele controlului de legalitate al autorizației de construire verificate de secretarul unității administrativ-teritoriale. Necesitatea unor studii de specialitate _____ 209

CAPITOLUL AL II-LEA. DESFIINȚAREA CONSTRUCȚIILOR _____ 216

29. Acțiune în obligarea la desființarea construcțiilor realizate pe terenul altuia. Competență _____ 216
30. Edificare construcție pe domeniul public și pe spațiul verde. Natura juridică a certificatului de urbanism. Avizele și acordurile ce constituie parte a documentației aferente cererii de eliberare a autorizației de construire – condiție de legalitate a autorizației emise. Acțiune în anularea autorizației de construire și desființarea construcției. Inadmisibilitatea celui de-al doilea capăt de cerere. Competența instanței civile de a dispune desființarea construcțiilor a căror autorizație de construire a fost anulată _____ 218
31. Lipsa probelor concrete pentru constatările instanței de fond. Motiv de casare. Mansardare clădire existentă. Necesitatea recepționării prealabile a clădirii inițiale. Viciul neautorizării clădirii inițiale nu poate fi acoperit prin emiterea mai multor autorizații de construire succesive. Demolare construcții edificate în temeiul unei autorizații de construire nelegale. Condițiile în care se poate dispune demolarea de către instanța de contencios administrativ, în baza unui petit accesoriu anulării autorizației de construire _____ 244
32. Acțiune în obligarea autorității publice competente la emiterea și punerea în aplicare a deciziei de desființare a lucrărilor de construcție. Admisibilitate _____ 257
NOTĂ _____ 265
33. Sentință definitivă de obligare desființare construcție executată fără autorizație de construire. Acțiune în obligarea primarului de a aduce la îndeplinire

	dispozițiile titlului executoriu. Inadmisibilitate. Calitate procesuală pasivă. Coparticipare procesuală obligatorie. Necesitatea constatării nevalabilității actului administrativ atât față de emitent, cât și față de beneficiar _____	266
34.	Autorizație de construire care nu respectă certificatul de urbanism. Anulare autorizație de construire. Desființare construcții realizate nelegal. Calitate procesuală activă _____	276
35.	Executare obligație de a face. Obținere autorizație de demolare a unei construcții. Autorizarea instanței de executare _____	285
36.	Construcții edificate pe spațiul verde. Interzicerea schimbării destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism. Lipsa dreptului de folosință asupra terenului. Desființare construcții fără intervenția instanței de judecată. Imprescriptibilitatea dreptului de a cere demolarea construcțiilor realizate fără autorizație _____	293
37.	Proces-verbal de control prin care se dispune desființarea lucrărilor executate cu nerespectarea prevederilor primei autorizații de construire. Autorizare transformare parte din clădire ce depășește regimul de înălțime printr-o a doua autorizație de construire. Interzicere aprobare documentație de urbanism care are ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire. Admitere excepție de nelegalitate autorizație de construire _____	296
38.	Obligare emitere decizie de desființare a mansardei imobilului și obținere aviz al Ministerului Culturii. Trăsăturile excepției de nelegalitate _____	304
	NOTĂ _____	311
39.	Construcție edificată nelegal, fără autorizație, pe un teren ce face obiectul concesiunii. Lipsa acordului concesionarului. Demolare. Calitate procesuală activă _____	313
40.	Desființare construcții în condițiile O.U.G. nr. 41/2010 privind unele măsuri pentru întărirea disciplinei în construcții. Condițiile angajării răspunderii patrimoniale a proprietarului unei construcții neautorizate. Măsuri impuse de autorități pentru revenirea în legalitate. Luarea măsurilor de către autoritățile înseși. Acțiunea autorității în recuperarea cheltuielilor avansate pentru desființarea construcției _____	319

41. Desființare construcție cu caracter provizoriu, în baza dispoziției primarului, fără emiterea unei autorizații de desființare și pe cheltuiala contravenientului. Acțiune în anulare proces-verbal de inspecție și înștiințare privind desființare construcții, emise fără aplicarea niciunei unei sancțiuni contravenționale. Contestarea operațiunilor administrative prealabile emiterii dispoziției primarului pe calea acțiunii în contencios administrativ. Invocarea în recurs a unei excepții de nelegalitate _____ 330
42. Desființare construcții cu caracter provizoriu. Relevanța existenței calității de contravenient a persoanei care a edificat construcția/a amenajat respectiva lucrare, la data dispunerii desființării pe cale administrativă a construcției _____ 338
43. Cerere având ca obiect obligarea pârâtului la desființarea lucrărilor de construcție realizate fără autorizație de construire, constatate prin proces-verbal contravențional, necontestat pe calea plângerii contravenționale. Relevanța identității între persoana sancționată contravențional și persoana care a edificat construcția fără autorizație de construire _____ 348
44. Construcții edificate fără autorizație de construire. Amendă contravențională. Obținerea certificatului de urbanism. Nedovedirea demersurilor pentru obținerea unei autorizații de construire cu privire la extinderea imobilului, în termenul stabilit în procesul-verbal de contravenție. Desființare lucrări _____ 352
45. Acțiune în obligare îndeplinire măsuri dispuse prin procesul-verbal de contravenție, în sensul desființării construcțiilor realizate ilegal. Inițiere demersuri în vederea obținerii autorizației de construire, nefinalizate până la data pronunțării hotărârii. Inexistență contrarietate de interese în cazul în care aceeași instituție dispune sancționarea pentru edificarea unor construcții fără autorizație de construire și eliberează certificatul de urbanism și autorizația de construire _____ 359
46. Autorizație de construire care nu este în conformitate cu sancțiunile dispuse prin procesul-verbal de contravenție. Sesizarea instanței pentru desființarea lucrărilor realizate fără autorizație. Calitatea procesuală activă a organului care a aplicat sancțiunea _____ 361

47.	Acțiune în obligare la desființarea construcțiilor realizate nelegal, formulată de poliția locală. Atribuțiile poliției locale în domeniul disciplinei în construcții. Obligație stabilită în sarcina contravenientului prin proces-verbal contravențional necontestat – obligație de rezultat. Prezumția de culpă a debitorului obligației. Dovada intrării în legalitate prin obținerea autorizației de construire. Imposibilitatea instanței de a pronunța o hotărâre prin care contravenientul să fie obligat să intre în legalitate _____	365
48.	Lucrări efectuate fără autorizație de construire pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului. Lipsa procesului-verbal de constatare a contravenției. Inexistența săvârșirii unei infracțiuni. Desființare pe cale administrativă a construcțiilor, fără emiterea unei autorizații de desființare _____	370
CAPITOLUL AL III-LEA. ASPECTE PRACTICE VARIATE ÎN LEGĂTURĂ CU EDIFICAREA CONSTRUCȚIILOR ȘI LEGISLAȚIA URBANISMULUI _____		379
49.	Acțiune în anularea autorizațiilor de construire și în desființarea lucrărilor. Notare în cartea funciară _____	379
	<i>NOTĂ</i> _____	394
50.	Edificare construcții. Legea aplicabilă în timp. Acțiune în obligare efectuare lucrări de reparații și consolidare a zidului construcției _____	394
51.	Buna-credință la executarea unei construcții pe terenul proprietatea altei persoane. Risc asumat de constructor. Lucrări de extindere efectuate fără autorizație de construire. Nu poate invoca buna-credință cel care construiește în lipsa sau cu nerespectarea autorizațiilor cerute de lege. Fereastră de lumină. Ferestre de vedere, cu deschidere, ce nu respectă distanța minimă prevăzută de lege _____	404
52.	Restituire teren prin hotărâre judecătorească definitivă. Imposibilitatea folosirii terenului situat într-o zonă protejată. Interzicerea schimbării destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în certificatul de urbanism. Dreptul proprietarului la despăgubiri reprezentând contravaloarea lipsei de folosință a terenului _____	415

53. Suspendarea pe cale judecătorească a sentinței prin care s-a dispus suspendarea executării mai multor acte administrative emise în legătură cu implementarea unui proiect finanțat din fonduri europene. Cerere de suspendare întemeiată, în principal, pe dispozițiile art. 71 din O.U.G. nr. 195/2005, ce interzic reducerea suprafeței spațiului verde. Admisibilitate _____ 422

CAPITOLUL AL IV-LEA. JURISPRUDENȚA OBLIGATORIE	
A ÎNALTEI CURȚI DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE	
ÎN MATERIA URBANISMULUI _____ 429	
54. Inaplicabilitatea procedurii aprobării tacite în cazul autorizațiilor de construire, certificatelor de urbanism și documentațiilor de urbanism prevăzute în art. 6 alin. (1) și art. 7 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 _____	429
55. Natura juridică de act administrativ a certificatului de urbanism prin care s-a dispus interdicția de a construi sau care conține alte limitări. Admisibilitatea exercitării controlului de legalitate, pe cale separată, asupra acestui act _____	434
56. Impedimente pentru recunoașterea pe cale judiciară, în cadrul acțiunii în constatare, a dreptului de proprietate asupra unei construcții realizate de către proprietarul terenului, cu materiale proprii _____	440
<i>NOTĂ</i> _____	452
57. Lucrări de construire – amenajare lac de agrement. Lucrări de excavare destinate exploatarei de resurse minerale – necesitatea plății a două taxe având temeuri juridice diferite și beneficiari diferiți. Taxa pentru eliberarea autorizației de foraje sau excavări. Taxa anuală pentru activitatea de prospecțiune, explorare și exploatare a resurselor minerale și redevența minieră _____	454
58. Documentele necesare pentru emiterea autorizației de construire, în vederea intrării în legalitate a unei construcții edificate anterior emiterii acesteia _____	462