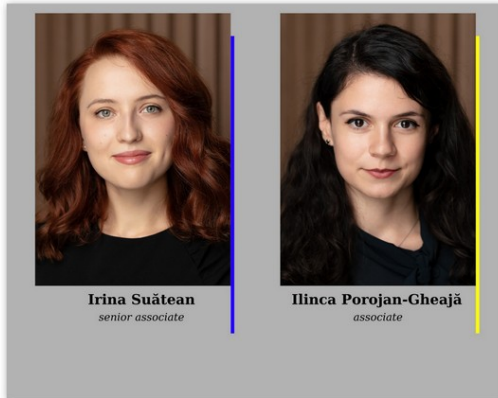


## Noi modificari în domeniul construcțiilor, urbanismului și contenciosului administrativ



**Legea nr. 102/2023 prin care se introduc o noua serie de modificari în domeniul autorizarii lucrarilor de construcții, urbanismului și contenciosului administrativ („Legea”) a fost publicata în Monitorul Oficial nr. 322 din 18 aprilie 2023. Deși a fost adoptata de Parlamentul României înca din noiembrie 2022, intrarea în vigoare a Legii a fost încetinita de formularea unei obiecții de neconstituționalitate respinsa cu unanimitate de Curtea Constituționala în 22 februarie 2023.**

Noile modificari vor intra în vigoare în termen de 3 zile de la data publicarii Legii în Monitorul Oficial.

### **Construcții și urbanism – Modificarile în materia autorizarii lucrarilor de construcții**

Legea introduce o serie de prevederi în legatura cu publicitatea autorizațiilor de construire, menite sa asigure o informare efectiva a oricaror persoane interesate.

Potrivit Legii, dupa comunicarea autorizației de construire, dar înainte de începerea lucrarilor, titularul acesteia va trebui sa realizeze urmatoarele formalități:

- a) sa noteze autorizația de construire în cartea funciara a imobilului în cauza;
- b) sa publice într-un ziar de larga raspândire numarul și data autorizației, precum și titlul obiectivului de investiții – Legea nu menționeaza daca ziarul trebuie sa fie național ori local, însa având în vedere ca potențialele persoane interesate sa atace autorizația fac parte, de regula, din comunitatea unde investiția se realizeaza, consideram suficienta publicarea într-un ziar local de larga raspândire; și
- c) sa plaseze panoul privind investiția într-un loc vizibil din șantier, obligație ce exista deja în sarcina investitorilor în temeiul Ordinului nr. 63/1998 privind obligația afișarii la loc vizibil a panoului de identificare a investiției.

În plus fața de aceste modalități de publicitate întreprinse pe cheltuiala titularului, autoritatea emitenta este obligata sa publice informațiile referitoare la principalele condiții de îndeplinit în termen de maximum 30 zile de la data emiterii autorizației. Printre condițiile considerate obligatorii de publicat de catre autoritate amintim POT (procentul de ocupare a terenului), CUT (coeficientul de utilizare a terenului), suprafețele, precum și daca a fost solicitat/obținut avizul de la autoritatea competenta în domeniul protejarii patrimoniului cultural, respectiv avizul autorității competente pentru protecția mediului. Conținutul autorizației de construire se considera adus la cunoștința organismelor sociale interesate la data finalizarii ultimei formalități de publicitate, indiferent daca aceasta este realizata de titular sau de catre autoritate.

Mai mult, Legea introduce și posibilitatea publicului interesat și a organismelor sociale interesate de a consulta la sediul

autoritații emitente informațiile referitoare la condițiile principale pentru executarea respectivelor lucrări de construire, precum și a oricaror documente considerate publice.

Măsurile adiționale de asigurare a publicității sunt dublate de reglementarea unor *termene speciale* în care *organismele sociale interesate* pot introduce acțiune în anularea autorizației de construire sau cereri de intervenție accesorie sau principală în astfel de litigii:

a) în situația în care plângerea prealabilă trebuie introdusă (respectiv în ipoteza în care autorizația de construire **nu** a intrat în circuitul civil și nu a produs efecte juridice), organismele sociale interesate trebuie să depună plângerea prealabilă în termen de 30 de zile de la data ultimei formalități de publicitate.

Totodată, termenul pentru introducerea cererii de anulare, suspendare, intervenție accesorie și intervenție principală este de 60 zile și curge de la data primirii răspunsului la plângerea prealabilă/ data împlinirii termenului legal în care autoritatea ar fi trebuit să formuleze un răspuns la plângerea prealabilă.

b) în cazul în care plângerea prealabilă nu este obligatorie (situația în care autorizația de construire a intrat în circuitul civil și a produs efecte juridice), termenul pentru introducerea de către organismele sociale interesate a cererilor menționate mai sus este de 60 zile și curge de la data ultimei formalități de publicitate.

În plus, în materia urbanismului, Legea introduce un termen special de prescripție **de 1 an de la aprobare** pentru atacarea hotărârilor de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism de către *organismele sociale interesate*, prin derogare de la termenul general de 5 ani de la aprobare, prevăzut de art. 64 alin. (3) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

În reglementarea acestor termene speciale, Legea face referire expresă la organismele sociale interesate. Prin urmare, orice alte persoane interesate vor fi ținute de termenele generale în materia contenciosului administrativ, astfel cum sunt detaliate mai jos, respectiv de termenul general prevăzut de art. 64 din Legea 350/2001 privind atacarea hotărârilor de aprobare a documentațiilor de urbanism

### **Litigii – Modificarile în materia contenciosului administrativ**

Legea modifică și trei dintre cele mai folosite texte din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ („**Legea contenciosului administrativ**”)<sup>1</sup>. Modificarile vizează în esență termenele de formulare a acțiunilor în anularea și suspendarea actelor administrative.

### **Termenul de introducere a acțiunii – art. 11**

Prima modificare vizează termenul de formulare a acțiunii în anulare în contencios administrativ. Legea introduce o nouă literă d<sup>1</sup>) la articolul 11 alin. (1) prin care precizează că, în cazul actelor administrative pentru care plângerea prealabilă nu *mai* e obligatorie, termenul de prescripție de 6 luni pentru introducerea acțiunii în anulare va curge de la **data luării la cunoștința a conținutului actului**.

Deși noul alineat pare să se refere la *toate* actele exceptate de la formularea plângerii prealabile (adică toate categoriile de acte enumerate în art. 7 alin. (5) din Legea contenciosului administrativ), din expunerea de motive a Legii rezultă că inițiatorii acestora erau preocupați specific numai de una dintre aceste categorii – și anume, categoria *actelor individuale care nu mai pot fi revocate întrucât au intrat în circuitul civil și au produs efecte juridice*. Într-adevăr, aceasta era de fapt singura categorie de acte pentru care nu exista deja o reglementare în cuprinsul art. 11 cu privire la începutul curgerii termenului de 6 luni. Aceasta intenție nu a transpirat încă și în Lege.

Dincolo însă de acest aspect, momentul ales de legiuitor – *data luării la cunoștința a conținutului actului* – e susceptibil de a ridica câteva semne de întrebare în practică:

- a) noua prevedere nu distinge între situația *beneficiarului actului individual* și cea a *terțului* – ca regula, în filosofia Legii contenciosului administrativ, data luării la cunoștința a existenței sau a conținutului actului este stabilită pentru acțiunile introduse de terți, iar cea a comunicării pentru acțiunile introduse de beneficiari;
- b) stabilirea *datei cunoașterii conținutului actului* și pentru beneficiar poate genera complicații probatorii – în ceea ce îl privește pe beneficiar, ar trebui să opereze o prezumție de cunoaștere a conținutului actului de la momentul comunicării acestuia; în ce măsură însă beneficiarul ar putea să rastoarne această prezumție prin probe contrare, va rămâne de văzut;
- c) de multe ori, data cunoașterii conținutului actului este *anterioară* momentului în care actul devine irevocabil ca urmare a intrării în circuitul civil și a producerii de efecte juridice – așadar, aplicarea acestei dispoziții va conduce în unele situații la o suprapunere între termenul de formulare a plângerii prealabile și termenul de formulare a acțiunii în anulare.

### **Suspendarea executării actului – art. 14**

Legea cuprinde două modificări cu privire la acțiunea în suspendarea executării actului administrativ formulată pe cale separată:

- a) Legea introduce un **termen de 30 de zile** pentru formularea acțiunii în suspendare în temeiul art. 14 pentru *actele care nu mai pot fi revocate*

Posibil cea mai periculoasă dintre modificări și cu cel mai mare impact practic, limitarea termenului de formulare a acțiunii în suspendarea actelor care nu mai pot fi revocate (pentru că au intrat în circuitul civil și au produs efecte juridice) ridică probleme din perspectiva dreptului de acces la justiție. În practică, există situații în care una dintre condițiile necesare pentru suspendare – paguba iminentă – apare *dupa* 30 de zile de la luarea la cunoștința a conținutului actului. Or, în aceste situații, în urma modificărilor aduse Legii contenciosului administrativ, persoana vătămată nu va mai avea acces la acțiunea în suspendare prevăzută de art. 14.

- b) Legea clarifică momentul de la care curge termenul limită de 60 de zile pentru introducerea acțiunii în anulare – în urma modificării, persoana vătămată care a recurs la remedii prevăzute de art. 14 va trebui să introducă acțiunea în anularea actului administrativ **în termen de 60 de zile de la introducerea cererii de suspendare**

Deși înainte de modificarea Legii contenciosului administrativ nu prevedea expres momentul de la care începe curgerea termenului de 60 de zile, exista o interpretare statornică (inclusiv prin decizii ale Curții Constituționale) în sensul că termenul curge de la data *soluționării* cererii de suspendare. Urmare a modificării, acest moment va fi înlocuit cu cel al *introducerii* cererii de suspendare, scurtând semnificativ timpul aflat la dispoziția persoanei vătămate pentru formularea acțiunii în anulare.

### **Solicitarea suspendării prin acțiunea principală – art. 15**

Ultima modificare vizează tot acțiunea în suspendarea actului administrativ introdusă pe cale separată, însă în temeiul art. 15 din Legea contenciosului administrativ, adică *dupa* formularea acțiunii în anulare.

Înainte de modificarea Legii contenciosului prevedea că o astfel de cerere de suspendare poate fi introdusă oricând până la soluționarea în fond a acțiunii în anulare. Legea vine să scurteze acest termen, precizând că cererea de suspendare poate fi formulată în **termen de maximum 60 de zile** de la introducerea acțiunii în anulare.

### **Concluzii**

În materia autorizării lucrărilor de construire, Legea introduce noi formalități de publicitate în vederea aducerii la cunoștința publicului interesat a conținutului autorizației de construire. Aceste modificări sunt menite să securizeze circuitul civil și să

curme situațiile în care autorizațiile de construire sunt atacate în instanța la perioade lungi față de emiterea acestora, iar în multe cazuri chiar într-un stadiu avansat ori chiar după finalizarea lucrărilor de construire. În plus, Legea introduce și o serie de dispoziții speciale privind cererea de anulare a autorizației de construire sau a hotărârilor de aprobare documentațiilor de urbanism introduse de organismele sociale interesate.

În materia contenciosului administrativ, modificările par mici dar privesc texte cât se poate de relevante și uzitate în practica: termenul de introducere a acțiunii în anulare și termenele relevante în materia acțiunii în suspendare. Ele se vor aplica acțiunilor introduse de orice persoană vătămată (nu doar de organismele social interesate) și cu privire la orice tip de act administrativ (nu doar cu privire la actele emise în domeniul construcțiilor și urbanismului).

---

1. O analiza detaliata a acestor modificari se poate regasi în articolul *Scurta radiografie a ultimelor discrete propuneri de modificare a Legii contenciosului administrativ adoptate de Parlamentul României la finalul anului 2022*, Irina Suatean, publicat în Forum AUBD – Forum Juridic nr. 1/2023 și disponibil [aici](#)