

Cuprins

PARTEA I. DESFIINȚAREA CONSTRUCȚIILOR. ELEMENTE DE DREPT MATERIAL – ADMINISTRATIV, CONTRAVENȚIONAL ȘI CIVIL

PARTEA I. DESFIINȚAREA CONSTRUCȚIILOR. ELEMENTE DE DREPT MATERIAL – ADMINISTRATIV, CONTRAVENȚIONAL ȘI CIVIL	1
Capitolul I. O introducere în tematica desființării construcțiilor	4
<i>Secțiunea 1. Aspecte preliminare</i>	4
<i>Secțiunea a 2-a. Natura juridică a măsurii de desființare a construcțiilor. O tipologie posibilă</i>	6
§1. Premise. O abordare pragmatică	6
§2. O primă categorie: demolarea revendicată	7
§3. O a doua categorie: demolarea realizată	18
§4. O concluzie unificatoare: principiul autonomiei regimului juridic al fiecăruia dintre cele cinci tipuri de demolare	20
<i>Secțiunea a 3-a. Principiile care ar trebui să regizeze aplicabilitatea regulilor de desființare a construcțiilor</i>	22
<i>Subsecțiunea 1. Principii care favorizează ori grăbesc desființarea construcțiilor</i>	23
§1. Principiul legalității (în forma sa efectivă, iar nu iluzorie)	23
§2. Principiul reparării în natură a prejudiciului	33
§3. Principiul <i>fraus omnia corrumpit</i>	34
§4. Principiul celerității judecătii (judecării cauzei într-un termen optim și previzibil)	36
§5. Principiul priorității interesului public față de interesele private	37
<i>Subsecțiunea a 2-a. Principii care împiedică ori limitează posibilitatea desființării construcțiilor</i>	39
§1. Teoria salvagădării actului și „umbra” sa materială: teoria salvagădării construcției	39
§2. Principiul reparării integrale a prejudiciului. <i>Restitutio in integrum</i>	46
§3. Caracterul absolut al dreptului de proprietate și principiul proporționalității ingerinței în exercițiul acestuia	47
§4. Principiul securității raporturilor juridice	49

Capitolul al II-lea. Desființarea construcțiilor ca mod extrem**de „intrare în legalitate” _____ 53**

Secțiunea 1. Alte variante (modalități) de reinstituire a legalității și raporturile acestora cu desființarea construcțiilor _____ 54

§1. Reautorizarea identică, situație de excepție _____ 56

§2. Autorizarea ulterioară, potrivit regulilor în vigoare la acel moment _____ 65

§3. Achiziția de teren _____ 66

§4. Servitutea de curte comună _____ 68

§5. Modificări constructive _____ 71

§6. Acordul vecinilor sau al coproprietarilor _____ 75

§7. O „scurtătură” ba permisă, ba interzisă: acțiunea civilă în constatarea dreptului de proprietate asupra construcției edificate fără autorizație de construire _____ 80

§8. Desființarea construcțiilor _____ 89

Secțiunea a 2-a. Despre prescripția aplicării sancțiunii contravenționale în materia edificării construcțiilor. Demolarea-sanctiune și intrarea în legalitate pe altă cale, față în față _____ 91

§1. Natura juridică a faptei contravenționale de a edifica un imobil fără autorizație de construire sau cu încălcarea prevederilor acesteia. Regula generală _____ 92

§2. Prescripția aplicării sancțiunii principale a amenzii și efectele sale asupra demolării-sanctiune _____ 116

§3. Prescripția autonomă a sancțiunii complementare a desființării lucrărilor _____ 122

Secțiunea a 3-a. Despre termenul în care se realizează intrarea în legalitate și obligațiile pe care constructorul trebuie să le îndeplinească în acest termen _____ 135

§1. Este obligatorie acordarea, prin procesul-verbal de contravenție, a unui termen de intrare în legalitate? Despre „decizia menținerii sau a desființării construcțiilor realizate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia” _____ 136

§2. Momentul de la care începe să curgă termenul în care construcția trebuie să intre în legalitate _____ 146

§3. Natura juridică a termenului acordat pentru intrarea în legalitate. Consecințe _____ 148

§4. Despre autorizația de intrare în legalitate _____ 158

Secțiunea a 4-a. O viziune globală asupra problemelor juridice care izvorăsc din caracterul lacunar al procedurii contravenționale în materia urbanismului și construirii _____ 164

§1. Despre constituționalitatea procedurii contravenționale în cauză _____ 164

§2. Despre caracterul lacunar al procedurii contravenționale în cauză _____ 170

PARTEA A II-A. DESFIINȚAREA CONSTRUCȚIILOR. ELEMENTE DE PROCEDURĂ CIVILĂ _____ 179

Capitolul I. Elemente esențiale ale procedurii (judiciare) de soluționare a cererii/acțiunii în justiție de desființare a construcției _____ 182

Secțiunea 1. Instanța competentă să dispună desființarea construcțiilor. Un partaj de competență după reguli stricte, dar greu decelabile _____ 182

§1. Instanța de contencios administrativ _____ 183

§2. Instanța de drept comun _____ 220

Secțiunea a 2-a. Reclamantul în petitul de desființare de lucrări _____ 228

§1. Persoana fizică sau juridică lezată de construcția edificată _____ 228

§2. Un contencios obiectiv – autoritățile publice competente să solicite desființarea construcțiilor _____ 265

Secțiunea a 3-a. Pârâțul în petitul de desființare a lucrărilor _____ 275

§1. Premise _____ 275

§2. Proprietarul lucrărilor _____ 275

§3. Autoritatea emitentă a autorizației de construire/desființare lucrări _____ 295

Secțiunea a 4-a. Alte probleme specifice de procedură _____ 297

§1. Taxa de timbru _____ 298

§2. Termenul în care se poate solicita demolarea unui imobil pe cale judiciară _____ 302

§3. Elemente specifice de probațiune _____ 304

§4. Căile de atac _____ 305

§5. Dreptul de regres (în materie de despăgubiri) al proprietarului construcției desființate împotriva administrației care a autorizat construcția _____ 307

Capitolul al II-lea. Executarea operațiunii materiale de desființare a construcțiilor	324
<i>Secțiunea 1. Executarea benevolă. Autorizația de desființare de lucrări (construcții)</i>	324
§1. Noțiuni	324
§2. Trăsături care o deosebesc de autorizația de construire	329
§3. Situația desființării construcțiilor în lipsa autorizației de desființare. Particularitățile intrării în legalitate	330
§4. Situația desființării construcțiilor în baza unei autorizații de desființare ilegale. Posibilitatea revenirii la situația anterioară	336
<i>Secțiunea a 2-a. Executarea silită. Elemente specifice în cazul desființării de construcții</i>	338
§1. Titluri executorii	338
§2. Prescripția dreptului de a cere executarea silită a măsurii de desființare a construcțiilor, stabilită printr-un titlu executoriu	387
§3. Natura juridică a hotărârii judecătorești prin care se dispune desființarea construcțiilor: doar drept sau și obligație? Posibilitatea creditorului de a renunța la executare	391
§4. Elemente de procedură legate de executarea silită	398
Epilog	418
Cuvinte-cheie	420