

# Capitolul I. Acte administrative supuse legislației urbanismului

## Secțiunea 1. Autorizații de construire

### I. Cauze de nulitate a autorizației de construire

Legea nr. 50/1991, republicată, art. 7

**Este nelegală obligarea societății pârâte prin prevederile certificatului de urbanism la obținerea acordului tuturor proprietarilor, întrucât aceasta nu construia în condițiile prevăzute de Legea nr. 50/1991, fiind proprietara terenului pe care se edifica magazinul de prezentare.**

*C.A. București, s. a VIII-a cont. adm. și fisc.,  
decizia nr. 1111 din 29 aprilie 2010, nepublicată*

Prin sentința civilă nr. 1850 din 15 mai 2009 a Tribunalului București, Secția a IX-a contencios administrativ și fiscal, a fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea reclamanților formulată în contradictoriu cu pârâții SC F. SA și Primarul Sectorului 6 București, prin care au solicitat anularea autorizației de construire nr. 623 din 12 iulie 2007, emisă de Primarul Sectorului 6 București și prelungită la data de 12 iulie 2008 și obligarea pârâtei SC F. SA la desființarea lucrărilor de construire ilegale efectuate la adresa din B-dul (...) Sector 6, București, în baza autorizației de construire nr. 623 din 12 iulie 2007, emisă de Primarul Sectorului 6 București și prelungită la data de 12 iulie 2008.

Pentru a pronunța această sentință, instanța de fond a reținut în esență că, prin contractul de vânzare-cumpărare de acțiuni nr. 64 din 14 martie 1995, pârâta SC F. SA a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului pe care s-a edificat anterior un adăpost A.L.A., acesta fiind prevăzut în anexa nr. 2 la acest contract, cu mențiunea că acest adăpost nu se poate vinde pe durata de funcționare a SC F. SA.

Autorizația de construire atacată se referă la edificarea unui magazin de prezentare construit din cadre metalice, fundații continue, aco-

periș în formă metalică, învelitoare tablă, care se va edifica peste adăpostul subteran prin supraetajarea parțială a acestuia pe o suprafață de 38 x 25 m. Prin certificatul de urbanism s-a pus în vedere societății pârâte să depună, pe lângă celelalte avize prevăzute de Legea nr. 50/1991, și acordul tuturor proprietarilor terenului pe care se edifica construcția. Dar acest acord nu era necesar, întrucât societatea pârâtă nu construia în condițiile prevăzute de Legea nr. 50/1991 pentru a fi necesară obținerea acordului vecinilor și, mai mult decât atât, aceasta era proprietara terenului pe care se edifica magazinul de prezentare. Pârâta a depus acordul tuturor societăților coproprietare ale terenului fostei Întreprinderi de Confecții de Tricotaje București, existente la momentul solicitării acordului.

Motivele invocate cu privire la prejudicierea reclamantelor prin edificarea construcțiilor sunt neîntemeiate atâta timp cât la dosar există acordul tuturor societăților pentru începerea construcției. SC G.C. SRL a preluat o parte din bunurile SC S.C. SRL care, prin declarația dată la momentul solicitării acordului de către SC F. SA, nu s-a opus construcției.

În acest sens s-a reținut că pârâta a obținut acordurile tuturor coproprietarilor la data începerii construcției. Încetarea funcționării unei societăți coproprietare pe parcursul executării construcțiilor nu echivalează cu retragerea acordului, acesta fiind necesar la data emiterii autorizației de construire, potrivit art. 7 din Legea nr. 50/1991.

Referitor la litigiul existent pe rolul unei instanțe privind ieșirea din indiviziune a societăților coproprietare, acesta nu are nicio influență asupra existenței construcției, atâta timp cât pârâta SC F. SA edifică pe un teren aflat în proprietatea sa.

Neafișarea panoului de identificare a investiției nu atrage nulitatea autorizației de construire și nu poate constitui un motiv pentru aprecierea relei-credințe a SC F. SA, atâta timp cât aceasta a adus la cunoștința societăților coproprietare faptul că intenționează să edifice o construcție pe adăpostul subteran prin solicitarea manifestării acordului celorlalte societăți referitor la această construcție.

Împotriva acestei sentințe au declarat recurs reclamantele, criticând-o pentru nelegalitate și netemeinicie și arătând că:

1. Instanța săvârșește o gravă eroare judiciară în soluția dată, eludând realitatea prezentată de actele existente la dosar și ignorând susținerile părților, analizând cu superficialitate dezarmantă actele dosarului și pronunțând o hotărâre total netemeinică. Se susține în acest sens că, deși s-a arătat de la bun început că terenul situat la adresa din

B-dul (...) nr. 7 este deținut în coproprietate de societățile care își desfășoară activitatea la această adresă, acestea recunoscându-și starea de indiviziune prin procesul-verbal din data de 10 martie 1995, cu toate acestea, în motivarea hotărârii, instanța reține că această construcție se edifică pe un teren aflat în proprietatea SC F. SA sau că SC F. SA era proprietara terenului pe care se edifică magazinul de prezentare.

2. O altă eroare pe care o săvârșește instanța este aceea că nu era necesar acordul tuturor proprietarilor pentru ridicarea acestor construcții, nefiind întrunite condițiile prevăzute de Legea nr. 50/1991 pentru obținerea acordului vecinilor. Având în vedere că ridicarea unei construcții este un act de dispoziție, că această construcție este ridicată exclusiv în interes personal, iar nu în interesul tuturor coproprietarilor, potrivit regulii unanimității, era necesar acordul tuturor copărtașilor.

Or, SC F. SA a obținut un acord doar din partea SC S. SA și SC M. SA, undeva la nivelul anilor 2004, acesta fiind de altfel caduc, din partea SC I. SA și SC G.C. SRL neexistând însă un acord valabil exprimat. Acordul SC I. SA este condiționat, arătându-se că, în condițiile în care terenul aferent adăpostului A.L.A. nu face parte din suprafața aflată în proprietate indiviză, SA I. SA este de acord cu executarea lucrării, iar în ceea ce o privește pe SC S.C. SRL, aceasta nu mai exista la data emiterii autorizației de construire (12 iulie 2007), fiind radiată încă din anul 2006, ca urmare a procedurii de faliment; preluarea bunurilor acestor societăți de către SC G.C. SRL s-a realizat la data de 27 octombrie 2006, respectiv 29 septembrie 2006. În plus, din informațiile de la Biroul de carte funciară al Sectorului 6 a reieșit că pârâta nu a solicitat acordurile unui număr de 17 proprietari persoane fizice sau juridice, proprietari tabulari ai terenului din B-dul (...) nr. 7, Sector 6, la ultimul termen depunând în mod tardiv o serie de 12 acorduri din partea unora dintre coproprietarii arătați.

3. Instanța nu a analizat faptul că autorizația de construire nr. 623 din 12 iulie 2007, prelungită la data de 12 iulie 2008, a fost emisă în baza unei declarații pe proprie răspundere false, dată de reprezentantul SC F. SA, ceea ce atrage nulitatea actului administrativ.

4. Chiar dacă s-ar presupune prin absurd că pârâta deține proprietatea asupra adăpostului antiaerian, faptul că fundația construcției este așezată deasupra adăpostului nu înseamnă că nu se încalcă dreptul de coproprietate al celorlalți proprietari, susținerile pârâtei în acest sens, îmbrățișate de instanța de fond, fiind lipsite de temei juridic.

5. Recurenta susține că, prin edificarea acestei construcții, ceilalți coproprietari au fost prejudiciați, întrucât nu mai pot folosi acea supra-

față de teren ocupată de construcție, din cauza acesteia parcarea auto-vehiculelor și a vehiculelor de marfă devenind imposibilă în interiorul incintei, ceea ce îngreunează activitatea tuturor societăților; astfel aceasta solicită, în temeiul art. 998-999 C. civ., obligarea pârâtei la desființarea lucrărilor de construire edificate ilegal.

Analizând actele și lucrările dosarului și sentința recurată, atât prin prisma motivelor de recurs invocate, cât și în limitele prevăzute de art. 304<sup>1</sup> C. proc. civ., Curtea apreciază recursul ca nefondat, pentru următoarele considerente:

1. Autorizația de construire nr. 623 din 12 iulie 2007, a cărei anulare s-a solicitat, a fost emisă de Primăria Sectorului 6 București la data de 12 iulie 2007 și prelungită până la data de 12 iulie 2008, pentru construire magazin de prezentare conform certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului seria (...) /1994, intabulat în CF nr. 21673 cu încheierea nr. 10667/2001. Potrivit autorizației, construcția se va realiza peste adăpostul subteran, prin supraetajarea parțială a acestuia pe o suprafață de 38,00 m x 25,00 m, pe limita de proprietate din dreapta, la 100 m față de limita de proprietate din stânga.

Recurentele-reclamante au susținut că, deși s-a arătat de la bun început că terenul situat la adresa din B-dul (...) este deținut în coproprietate de societățile care-și desfășoară activitatea la această adresă, prin procesul-verbal din 10 martie 1995 recunoscându-și de altfel starea de indiviziune, cu toate acestea, instanța reține că această construcție se edifică pe un teren aflat în proprietatea SC F. SA sau că SC F. SA era proprietara terenului pe care se edifică magazinul de prezentare.

Această susținere nu poate fi primită, întrucât prin contractul de vânzare-cumpărare de acțiuni nr. 64 din 14 martie 1995, intimată-pârâtă SC F. SA a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului pe care s-a edificat anterior un adăpost A.L.A., acesta fiind prevăzut în anexa nr. 2 la acest contract, cu interdicția de vânzare pe durata de funcționare a societății.

Faptul că anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare de acțiuni nr. 647 din 14 martie 1995 s-a încheiat procesul-verbal din 10 martie 1995, prin care o comisie formată din reprezentanții societăților comerciale care funcționau pe terenul fostei APACA procedea la recunoașterea suprafeței indivize, SC F. SA recunoscând suprafața totală de 24.843,72 mp, nu prezintă relevanță și nu înseamnă că respectiva construcție, edificată în baza autorizației de construire a cărei anulare s-a solicitat, a fost construită pe o suprafață aflată în indiviziune, așa cum susțin recurentele-reclamante. Astfel, dobândirea adăpostului sub-

teran A.L.A. 1, în suprafață de 1024 mp, s-a realizat ulterior încheierii acestui proces-verbal, care oricum nu face nicio referire la aceste adăposturi subterane, iar edificarea construcției s-a realizat pe acoperișul acestui adăpost, deasupra acestuia, pe platforma de beton.

Prin urmare, nu se aplică regula unanimității și nu era necesar acordul tuturor copărtașilor, ca regulă a indiviziunii, întrucât terenul pe care s-a edificat construcția nu se afla în indiviziune.

2. În ceea ce privește acordul vecinilor, recurenții-reclamanți arată faptul că SC F. SA a obținut un acord doar din partea SC S. SA și SC M. SA, undeva la nivelul anilor 2004, acesta fiind caduc, or, recurențele nu arată cum operează această caducitate în cauza de față, în condițiile în care acordurile vizau tocmai construcția care a fost edificată ulterior, neavând nicio relevanță faptul că la data emiterii autorizației de construire (12 iulie 2007) SC S.C. SRL nu mai exista, fiind radiată în anul 2006, ca urmare a procedurii de faliment; încetarea funcționării unei societăți pe parcursul executării construcțiilor nu echivalează cu retragerea acordului, acesta fiind necesar la data emiterii autorizației de construire, potrivit art. 7 din Legea nr. 50/1991. Faptul că preluarea bunurilor acestor societăți de către SC G.C. SRL s-a realizat la data de 27 octombrie 2006, respectiv 29 septembrie 2006 nu înseamnă că acordul dat de aceasta anterior nu era valabil.

Nu se poate susține că acordul SC I. SA este condiționat, întrucât se arată că, în condițiile în care terenul aferent adăpostului A.L.A. nu face parte din suprafața aflată în proprietate indiviză, SC I. SA este de acord cu executarea lucrării, această mențiune nefăcând decât să confirme faptul că SC I. SA și-a dat acordul tocmai pentru că terenul pe care se edifica construcția nu era în indiviziune. În plus, în certificatul de urbanism nu se cere și acordul societăților vecine, întrucât s-a apreciat că acest acord nu era necesar, în condițiile Legii nr. 50/1991, iar pârâta a solicitat acordul tuturor societăților coproprietare ale terenului fostei Întreprinderi de confecții de tricotaje București, existente la momentul solicitării acordului.

3. Recurențele mai susțin că instanța nu a analizat faptul că autorizația de construire nr. 623 din 12 iulie 2007, prelungită până la data de 12 iulie 2008, a fost emisă în baza unei declarații pe proprie răspundere false, dată de reprezentantul SC F. SA, ceea ce atrage nulitatea actului administrativ, însă nu au făcut dovada că această declarație ar fi fost constatată ca fiind falsă, nedepunând dovezi că s-ar fi adresat organelor penale și nici nu s-a înscris în fals cu privire la acest înscris.

4. În condițiile în care s-a făcut dovada că pârâta deține proprietatea asupra adăpostului antiaerian, nu se poate susține faptul că, având în vedere faptul că fundația construcției este așezată deasupra adăpostului, se încalcă dreptul de coproprietate al celorlalți proprietari, în virtutea prerogativelor dreptului de proprietate, pârâta având tot dreptul să edifice o construcție, cu respectarea dispozițiilor imperative privind disciplina în construcții, iar recurențele-reclamante nu au făcut nicio dovadă în sensul încălcării dreptului lor de proprietate.

5. Neîntâlnind în indiviziune, ceilalți coproprietari nu pot folosi suprafața de teren ocupată de construcție și nu există nicio dovadă că din cauza acesteia parcarea autovehiculelor și a vehiculelor de marfă a devenit imposibilă în interiorul incintei, acest aspect neputând nicidecum duce la anularea autorizației de construire, ci la măsuri ce pot fi luate pentru construirea de locuri de parcare și fluidizarea circulației în incintă.

Prin urmare, în temeiul dispozițiilor art. 312 C. proc. civ., Curtea a respins recursul ca nefondat.

## **2. Autorizație de construire. Legalitate în raport de lucrările efectuate în baza acesteia**

Legea nr. 50/1991, republicată, art. 12, art. 28  
H.G. nr. 1739/2006

**Instanța de contencios administrativ nu poate verifica decât legalitatea și temeinicia unui act administrativ la momentul emiterii acestuia, nu și modalitatea particulară în care un beneficiar respectă acel act administrativ. Împrejurarea că pârâta nu a respectat eventuala convenție încheiată cu reclamantul nu determină nelegalitatea actului administrativ, ci ține de aspecte intervenite ulterior emiterii acestuia și care pot fi deduse judecății instanței civile prin formularea unor acțiuni de drept comun.**

*C.A. București, s. a VII-a cont. adm și fisc.,  
decizia nr. 1190 din 4 mai 2009, nepublicată*

Prin sentința civilă nr. 1673 din 27 mai 2008, Tribunalul București, Secția a IX-a contencios administrativ și fiscal, a respins ca neîntemeiate acțiunea principală a reclamantului I.B.C. împotriva pârâților Primăria Sectorului 2 București, Primarul Sectorului 2 și Z.N. și cererea de intervenție în interesul reclamantului formulată de M.Ș.

Pentru a hotărî astfel, prima instanță a reținut că prin autorizația de construire nr. 949/271 din 6 august 2007 emisă de Primăria Sectorului 2, s-a autorizat, la cererea pârâtei Z.N., executarea lucrărilor de mansardare a corpului de clădire parter situat la limita dreaptă a terenului din București, str. (...), Sector 2 și mansardarea corpului de clădire parter situat la limita stângă a terenului, rezultând două corpuri de clădire P + 1 Em.

Reclamantul a susținut că autorizația de construire este emisă în mod nelegal, întrucât nu a fost cerut și obținut în prealabil acordul său pentru această construcție, iar construcția nu îndeplinește condițiile tehnice, afectând lumina și vederea proprietății reclamantului, nu respectă servituțile de distanță și de curgere a streșinii.

Potrivit pct. b.4 din anexa 2 a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, pentru eliberarea autorizației de construire este obligatoriu acordul vecinului, exprimat în formă autentică, în următoarele cazuri: în cazul construcțiilor noi amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate, numai dacă lucrările noi impun luarea unor măsuri de intervenție pentru protejarea imobilelor existente (subzidiri, consolidări etc.) și dacă prin proiect se menține această obligativitate; în cazul amplasării de construcții noi, cu alte funcțiuni decât cele ale clădirilor învecinate și dacă prin natura activităților adăpostite de acestea se produce poluare de orice fel (noxe, zgomot, vibrații etc.); pentru lucrări care au ca scop schimbarea destinației de locuință a clădirilor individuale sau colective existente sau a unor părți din acestea, precum și a spațiilor cu altă destinație din aceeași clădire, dacă prin natura activităților se produce poluare de orice fel (noxe, zgomot, vibrații etc.).

După cum rezultă din dispozițiile enunțate anterior, nu era necesar acordul vecinului reclamant pentru construcția pârâtei, nefiind incident niciunul dintre cazurile enumerate în mod expres și limitativ de actul normativ pentru solicitarea acordului vecinului, reclamantul nedovedind faptul că prin lucrările respective ar fi fost necesară efectuarea unei intervenții la clădirea sa. Faptul că terenul este deținut în coproprietate nu prezintă relevanță pentru solicitarea acordului, reclamantul neavând calitatea de coproprietar al corpului de clădire din stânga la care se efectuează lucrările de mansardare.

Totodată, la dosar există o declarație notarială dată de reclamant, prin care s-a exprimat acordul pentru mansardarea, conform proiectului, a corpului din dreapta din curtea comună.

Cu privire la condițiile tehnice de executare a lucrărilor, reclamantul a făcut o serie de afirmații privind nerespectarea normelor în vigoare referitoare la afectarea luminii și vederii proprietății reclamantului și servituțile de distanță și de curgere a streșinii.

La dosar s-a depus și un raport de expertiză tehnică în care se arată că lucrările de intervenție pentru mansardare nu periclitează în niciun fel rezistența și stabilitatea construcției existente pe amplasament și nici a clădirilor vecine.

Din punct de vedere al documentației necesare emiterii autorizației de construire, pârâta Primăria Sectorului 2 a respectat condițiile de autorizare impuse de Legea nr. 50/1991, iar modalitatea efectivă în care s-au realizat lucrările nu ține de legalitatea autorizației de construire și nu reprezintă un aspect care să poată fi cenzurat de instanța de contencios administrativ. Dacă reclamantul se consideră prejudiciat de modalitatea concretă de execuție, se poate adresa cu acțiune de drept comun împotriva beneficiarului.

Instanța de contencios administrativ nu poate verifica decât legalitatea și teameinicia unui act administrativ la momentul emiterii, nu și modalitatea particulară în care un beneficiar respectă acel act administrativ. De altfel, reclamantul și-a exprimat prin declarația notarială voința ca pârâta să efectueze pe cheltuiala sa înălțarea la exterior a acoperișului construcției proprietatea reclamantului, înălțarea geamului de la mansarda reclamantului și executarea unui guler pentru mascarea golului creat, deci reclamantul a cunoscut posibilitatea afectării vederii și luminii imobilului său. Împrejurarea că pârâta nu a respectat eventuala convenție pe care a avut-o cu reclamantul sub acest aspect nu determină nelegalitatea actului administrativ, ci ține de aspecte intervenite ulterior emiterii acestuia și care pot fi deduse judecății instanței civile prin formularea unor acțiuni de drept comun.

În condițiile în care reclamantul nu a administrat probe din care să rezulte existența unor motive de natură să atragă nelegalitatea autorizației de construire, Tribunalul consideră că nu sunt întrunite condițiile art. 1 din Legea nr. 554/2004 pentru anularea actului, deci cererea este neîntemeiată și va fi respinsă, inclusiv în privința solicitărilor accesorii privind suspendarea executării actului administrativ, demolarea construcțiilor sub sancțiunea plății unei penalități pentru întârziere, plata daunelor materiale și plata cheltuielilor de judecată. De asemenea, Tribunalul va respinge ca neîntemeiată cererea de intervenție în interesul reclamantului, în condițiile în care pretențiile reclamantului au fost considerate nejustificate de către Tribunal.



Împotriva hotărârii judecătorești, în termen legal reclamantul I.B.C. a formulat recurs, criticând-o sub aspectul netemeinicii și nelegalității, deoarece:

Instanța de fond, prin interpretarea greșită a actelor depuse în cauză, a schimbat natura și interesul lămurit al acestora și a ajuns la o soluție greșită. În cauză s-a depus documentația care a stat la baza emiterii autorizației de construire nr. 949/271 din 2007 emisă de Primăria Sectorului 2 București. Se susține că instanța de fond nu a verificat condițiile impuse în certificatul de urbanism care a stat la baza emiterii autorizației de construire cu referire la: obținerea acordului vecinilor afectați; depunerea titlului de proprietate și a documentației cadastrale; verificarea legalității proiectului întocmit de arhitect și avizat de Serviciul de urbanism al Primăriei Sectorului 2 cu referire la respectarea condițiilor de proiectare impuse de art. 610, art. 612, art. 613, art. 614, art. 615 C. civ. De asemenea, se susține și faptul că în cauză nu s-a verificat depunerea documentației PSI, obligatorie la emiterea oricărei autorizații de construire.

Solicitarea adresată instanței de contencios a fost tocmai verificarea legalității și temeiniciei actului emis de autoritățile locale, și nu dacă pârâta, prin efectuarea lucrărilor de construire, a respectat proiectul sau nu, astfel încât competența aparține unei instanțe de drept civil.

Voința pe care recurentul a exprimat-o prin declarație notarială nu a fost o eventuală convenție cu pârâta, care nu atrage nelegalitatea autorizației de construire, dată numai pentru partea dreaptă a imobilului.

Susținerea este greșită, întrucât au aplicat în mod greșit și abuziv această declarație, în conținutul căreia se explica clar că și-a dat acordul doar pentru mansardarea imobilului din partea dreaptă. Faptul că se afirmă că, din momentul exprimării acordului pentru partea dreaptă a imobilului a cunoscut „posibilitatea afectării vederii și luminii imobilului său pe partea stângă”, este complet eronat, dând o interpretare cu mult în avantajul Primăriei decât și-ar fi dorit-o aceasta. Însă prin autorizația dată s-a mansardat garajul și magazia, încât două ferestre ale imobilului său, cât și două uși de la balcon au fost complet obturate atât ca lumină, cât și ca vedere.

Interpretarea pct. B4 din Ordinul nr. 1430/2005, anexa 2 lit. b), nu lămurește pe deplin de ce în cazul pârâtei nu era nevoie de acordul său. S-a explicat că este vorba despre o construcție nouă care s-a ridicat în baza unui proiect conceput să consolideze construcția – garaj existent, fără să se țină cont de clădirile învecinate ale proprietarilor.

Tocmai instanța trebuia să verifice dacă la efectuarea proiectului s-a ținut cont că vor fi afectate clădirile învecinate, inclusiv imobilul său, prin prinderea mansardei de acesta la nivel de cca. 60 cm sub geam. Articolul menționat nu este limitativ în exemplificare, așa cum arată instanța, deoarece acesta redă o enumerare de cazuri (subzidiri, consolidări etc.).

Prin cererea de intervenție în interesul recurentului, petenta M.Ș. susține solicitarea reclamantului cuprinsă în cererea de chemare în judecată, și anume să se verifice dacă s-a depus titlul de proprietate al imobilului, inclusiv asupra cotei indivize de teren. Or, instanța redă doar faptul că s-a depus actul de vânzare-cumpărare, fără însă a verifica dacă acel act se referă doar la imobil sau atât la imobil, cât și la teren.

Atâta timp cât pârâta nu a justificat, la depunerea documentației, care îi este cota indiviză a terenului, Primăria nu îi putea elibera autorizația de construire fără a cunoaște întinderea cotei ce îi revine.

Prin proiect s-a afectat cota indiviză de teren a recurentului, deoarece lucrările de consolidare efectuate în baza proiectului au micșorat cota de proprietate asupra terenului. Proiectul a fost avizat și verificat de specialiștii Primăriei și, prin urmare, instanța trebuia să se pronunțe și asupra acestui aspect de nelegalitate.

Nici punctul 1.4. Avize și acorduri din Certificatul de urbanism nu a fost respectat și nici verificat, deoarece în cauză nu a fost depus acest document. Proiectarea unor aglomerări de locuințe ar face imposibilă o eventuală intervenție PSI; nu cunoaște dacă s-a luat avizul și de la această instituție.

2. Hotărârea este dată cu aplicarea greșită a legii, întrucât s-a solicitat instanței de contencios verificarea legalității autorizației de construire, și nu dacă pârâta, prin lucrările efectuate, a respectat sau nu autorizația de construire.

Instanța a respins nejustificat expertiza tehnică solicitată în cauză pentru a verifica dacă proiectul propus respectă dispozițiile art. 610, art. 612, art. 613, art. 614, art. 615 C. civ. În niciun caz nu s-a cerut o expertiză cu referire la daune, așa cum s-a arătat în încheiere, acestea fiind solicitate la o valoare modică, nu era necesară o expertizare.

Pentru acest motiv de recurs se solicită casarea sentinței civile, cu rejudecare la fond.

Instanța a motivat hotărârea înțelegând că nemulțumirea recurentului se datorează efectuării de lucrări prin nerespectarea autorizației de

construire, însă, de fapt, s-a solicitat instanței de contencios verificarea legalității autorizației de construire, ceea ce instanța nu a motivat.

S-a solicitat admiterea recursului și casarea acesteia, trimiterea la instanța de fond pentru administrarea de probe și rejudecare. În drept, recursul a fost întemeiat pe dispozițiile art. 304 C. proc. civ. și pe dispozițiile Legii nr. 554/2004.

Examinând sentința recurată prin prisma motivelor de recurs formulate, dar și din oficiu, sub orice aspect de fapt și de drept, conform art. 304<sup>1</sup> C. proc. civ., Curtea apreciază recursul ca nefondat, pentru următoarele considerente:

În esență, Curtea constată că instanța de fond a examinat toate criticile formulate de recurentul-reclamant în privința actului administrativ contestat și le-a înlăturat motivat. Faptul că unele critici au fost exprimate la modul general, iar instanța de fond le-a analizat ca atare, nu poate fi imputat instanței, deoarece aceasta se pronunță asupra unei pretenții concrete și nu are rolul de a da consultanță juridică părților.

Astfel, în primul rând, se reține că în mod corect instanța de fond a verificat și a constatat îndeplinirea condițiilor impuse în certificatul de urbanism care a stat la baza emiterii autorizației de construire cu referire la obținerea acordului vecinilor afectați, depunerea documentației cadastrale și a titlului de proprietate. În considerentele sentinței civile recurate se arată că la dosar există o declarație notarială dată de recurentul-reclamant, prin care s-a exprimat acordul pentru mansardarea, conform proiectului, a corpului din dreapta din curtea comună.

Mai mult, instanța de fond a constatat că, potrivit pct. b. 4 din anexa 2 a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, nu era necesar acordul vecinului recurent-reclamant pentru construcția intimitatei-pârâte, nefiind incident niciunul dintre cazurile enumerate în mod expres și limitativ de actul normativ pentru solicitarea acordului vecinului, recurentul-reclamant nedovedind și nesusținând faptul că prin lucrările respective ar fi fost necesară efectuarea unei intervenții la clădirea sa. Faptul că terenul este deținut în coproprietate nu prezintă relevanță pentru solicitarea acordului, reclamantul neavând calitatea de coproprietar al corpului de clădire la care se efectuează lucrările de mansardare.

Totodată, la dosarul instanței de fond există un raport de expertiză tehnică, avut în vedere la emiterii autorizației de construire, în care se arată că lucrările de intervenție pentru mansardare nu periclitizează în

niciun fel rezistența și stabilitatea construcției existente pe amplasament și nici a clădirilor vecine.

În ceea ce privește obiecțiunile recurentului-reclamant referitoare la nerespectarea normelor în vigoare referitoare la afectarea luminii și vederii proprietății sale și servituțile de distanță și de curgere a streșinii, se constată că din punct de vedere al documentației necesare emiterii autorizației de construire, intimata-pârâtă Primăria Sectorului 2 a respectat condițiile de autorizare impuse de Legea nr. 50/1991, iar modalitatea efectivă în care s-au realizat lucrările nu țin de legalitatea autorizației de construire și nu reprezintă un aspect care să poată fi cenzurat de instanța de contencios administrativ. Dacă recurentul-reclamant se consideră prejudiciat de modalitatea concretă de execuție se poate adresa cu acțiune de drept comun împotriva beneficiarului. Pe de altă parte, în situația în care recurentul și-a exprimat prin declarația notarială voința ca intimata-pârâtă să efectueze pe cheltuiala sa înălțarea la exterior a acoperișului construcției proprietatea reclamantului, înălțarea geamului de la mansarda recurentului și executarea unui guler pentru mascarea golului creat, rezultă că acesta a cunoscut și acceptat posibilitatea afectării vederii și luminii imobilului său, aspecte în privința cărora nu s-a invocat și nu se constată încălcarea unor norme imperative.

De asemenea, se constată că documentația care a stat la baza emiterii autorizației de construire cuprinde măsuri PSI depuse la dosarul instanței de fond, iar în certificatul de urbanism nu este bifată rubrica privind avizul de securitate la incendiu și nici nu se face referire la date care să atragă incidența H.G. nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții de amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

Pe de altă parte, autorizația de construire contestată nu se referă la imobile noi, ci la mansardarea unor corpuri de clădire existente, astfel că nu este incident art. 610 C. civ., iar documentația tehnică relevă respectarea art. 611, art. 612, art. 613, art. 614 și art. 615 C. civ.

De asemenea, fiind vorba doar de mansardarea unor corpuri de clădire deja existente, nu poate fi primită critica recurentului privind micșorarea cotei sale de proprietate asupra terenului.

Totodată, la instanța de fond, recurentul a renunțat la proba cu expertiză, fapt menționat în practica hotărârii recurate, astfel că nu pot fi avute în vedere susținerile sale privind necesitatea casării sentinței instanței de fond și trimiterea cauzei la această din urmă instanță în vederea administrării probei cu expertiza, întrucât nu sunt făcute cu