



EXPUNERE DE MOTIVE

Legea nr. 149/2020 pentru completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții prevede că, pentru a se emite autorizația de construire pentru efectuarea anumitor lucrări de construcții, respectiv:

- ✓ Construcții noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora,
- ✓ lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente,
- ✓ în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate,

documentația tehnică necesară cuprinde, conform prevederilor Anexei nr. 1 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și acordul asociației de proprietari, exprimat în formă autentică.

Este semnificativ faptul că, la data introducerii acordului vecinilor în Legea nr. 50/1991, respectiv anul 2000, la nivel național foarte puține UAT-uri aveau planuri urbanistice aprobate și tehnologiile disponibile pentru construcții și săpături în zone aglomerate erau limitate. Normativul privind săpăturile în zone urbane aglomerate, NP 120, apare într-o primă ediție abia în anul 2006.

În acest context, la momentul introducerii în lege, acordul vecinilor poate fi privit ca un element de protecție necesar și legitim.

Într-o primă formă, acordul vecinilor este introdus în Legea nr. 50/1991 prin OUG nr. 231/2000 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, în următoarea versiune:

"2.5.6. Acordul vecinilor, conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în forma autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora -, pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente, precum și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate."



Forma actuală a articolului este stabilită prin Legea nr. 149/2020 pentru completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, respectiv:

"2.5.6. Acordul asociației de proprietari conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate – și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora -, pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente, precum și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate"

Prin ultima modificare, **acordul vecinilor** este înlocuit de **acordul asociației de proprietari**. Această modificare nu se reflectă însă și în textul Normelor Metodologice de Aplicare, cele două prevederi nefiind corelate.

Potrivit prevederilor art. 27, din Ordinului nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:

„(1) Acordul vecinilor, prevăzut la pct. 2.5.6. al secțiunii I „Piese scrise” a capitolului A. „Documentația tehnică – D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire – D.T.A.C.”, prevăzut în anexa nr. 1 la Lege, este necesar în următoarele situații:

a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate – și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora;

b) pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente;

c) în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

(2) Situațiile prevăzute la alin. (1) lit. a) corespund cazurilor în care, prin ridicarea unei construcții noi în vecinătatea imediată a unei construcții existente, pot fi cauzate acesteia prejudicii privind rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul ori siguranța în exploatare. Cauzele acestor situații pot fi, de exemplu, alipirea la calcan, fundarea la o cotă mai adâncă decât cea a tălpilor fundației construcției existente, afectarea gradului de însoțire.



(3) *Situațiile prevăzute la alin. (1) lit. b) și c) corespund cazurilor în care, urmare investiției noi pot fi create situații de disconfort generate de incompatibilități între funcțiunea preexistentă și cea propusă, atât în situația în care se aduc modificări de destinație a spațiilor în interiorul unei clădiri, cât și în situația în care funcționalitatea unei construcții noi este incompatibilă cu caracterul și funcționalitatea zonei în care urmează să se integreze. Cauzele cele mai frecvente sunt cele legate de afectarea funcțiunii de locuit prin implementarea unor funcțiuni incompatibile datorită zgomotului, circulației, degajării de noxe, etc.*

(4) Acordul vecinilor se va da condiționat de asigurarea, prin proiectul tehnic P.Th. și autorizația de construire/desființare, a măsurilor de punere în siguranță a construcției preexistente rezultate în urma raportului de expertiză tehnică întocmit la comanda investitorului noii construcții.

(5) *Acordul vecinilor este valabil numai în formă autentică.*

(6) *Refuzul nejustificat de a-și da acordul se constată de către instanța de judecată competentă, hotărârea acesteia urmând să fie acceptată de către emitentul autorizației de construire/desființare în locul acordului vecinilor."*

Analizând cele trei situații prevăzute de Norma Metodologică în care acordul vecinilor este necesar, putem face câteva aprecieri.

Pentru situația:

"a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate – și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora;"

În acest caz, dacă soluția de fundare și construire aleasă, confirmată prin expertiză tehnică, nu presupune lucrări de consolidare la construcțiile vecine și toate lucrările de punere în siguranță a șantierului sunt amplasate exclusiv pe parcela pe care se realizează construcția, fără a afecta fizic parcelele vecine, **putem aprecia că nu este necesar acordul vecinilor.**

Necesitatea acestui acord pare inutilă și prin prisma faptului că acordul vecinului nu scutește pe cel implicat de realizarea unei construcții (beneficiar, constructor, proiectant) de repararea prejudiciilor provocate vecinilor prin culpă proprie, în situația



unor astfel de prejudicii aplicându-se prevederile art. 1349 Cod Civil privind răspunderea delictuală, respectiv;

"Orice persoană are îndatorirea să respecte regulile de conduită pe care legea sau obiceiul locului le impune și să nu aducă atingere, prin acțiunile ori inacțiunile sale, drepturilor sau intereselor legitime ale altor persoane.

(2) Cel care, având discernământ, încalcă această îndatorire răspunde de toate prejudiciile cauzate, fiind obligat să le repare integral.

(3) În cazurile anume prevăzute de lege, o persoană este obligată să repare prejudiciul cauzat de fapta altuia, de lucrurile ori animalele aflate sub paza sa, precum și de ruina edificiului."

Situațiile prevăzute la literele b) și c), respectiv;

"b) pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente;

c) în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

Situațiile prevăzute la alin. (1) lit. b) și c) corespund cazurilor în care, urmare investiției noi pot fi create situații de disconfort generate de incompatibilități între funcțiunea preexistentă și cea propusă, atât în situația în care se aduc modificări de destinație a spațiilor în interiorul unei clădiri, cât și în situația în care funcționalitatea unei construcții noi este incompatibilă cu caracterul și funcționalitatea zonei în care urmează să se integreze. Cauzele cele mai frecvente sunt cele legate de afectarea funcțiunii de locuit prin implementarea unor funcțiuni incompatibile datorită zgomotului, circulației, degajării de noxe, etc. " *în fapt sunt lipsite de aplicabilitate practică.*

Funcțiunile noi, amplasate în construcții existente sau construcții noi, trebuie să se supună reglementărilor din planurile urbanistice generale sau zonale, edificarea nefiind posibilă în lipsa acestora, conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

În situația în care există reglementări urbanistice aprobate, obligativitatea obținerii unui acord al vecinilor pentru o funcție reglementată, ar duce la



subordonarea interesului public avut în vedere la aprobarea documentațiilor de urbanism, în fața interesului privat, în acest caz al unui vecin.

Prin urmare, având în vedere că acordul vecinilor nu exonerează de răspundere în cazul producerii unor pagube în urma realizării construcțiilor și că acesta nu poate prima în fața reglementărilor urbanistice privind amplasarea de noi funcțiuni lângă cele existente, ***ne întrebăm dacă dacă menținerea lui nu este de natură să favorizeze comportamente abuzive din partea unor vecini de rea credință, neoferind în fapt o protecție suplimentară acestora.***

Soluția preconizată, în ipoteza în care regimul urbanistic este stabilit printr-un act administrativ normativ acest acord nu este necesar întrucât condiția stabilită prin normele metodologice nu poate lăsa fără efect planul urbanistic deja emis.

Prin prezenta propunerea legislativă se reglementează obligativitatea acordului vecinilor doar pentru construcțiile prevăzute la punctul 2.5.6 din Anexa nr. 1 la actul normativ de bază, capitolul A – "Documentația tehnică – D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire – D.T.A.C", secțiunea 1 – "Piese scrise", care nu se încadrează în prevederile Planului Urbanistic General – PUG sau a Planului Urbanistic Zonal - PUZ aflate în valabilitate și cu respectarea prevederilor din Codul civil.

PENTRU INIȚIATORI:

1. DEPUTAT GEORGE NICOLAE SIMION

—

2. DEPUTAT ADRIAN-GEORGE AXINIA

—

3. DEPUTAT GIANINA ȘERBAN

—

LISTA

Susținătorilor propunerii legislative – „Lege pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții”

Nr.	Numele și prenumele	Grupul parlamentar	Semnătura
1	SIMION GEORGE - NICOLAE	AUR	
2	ANINA ADRIAN GEORGE	AUR	
3	SERBAN GHEORGINA	AUR	
4	DUMITRINA MITREA	AUR	
5	STOICA CIPRIAN - TIT	A.U.R.	
6	ACATRIHEI DOREL	A.U.R.	
7	Enachi Raissa	HUR	
8	Tramuta Cristian	AUR	
9	Abășteanu Mihail	AUR	
10	Badiu George	AUR	
11	FODOR Dumitru Violet	AUR	
12	CHECARU MIRCIU	A.U.R.	
13	COLESA IULIE-ALIN	AUR	
14	Lucian Florin Peșceșu	AUR	
15	Grădinaru Radu V	AUR	

LISTA

Susținătorilor propunerii legislative – „Lege pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții”

Nr.	Numele și prenumele	Grupul parlamentar	Semnătura
16	ANDRUCETE ANTONIO	A.U.R	
17	TANASĂ DAN	AUR	
18	KACI VASILE	AUR	
19	DARIUS POP	AUR	
20	Suciu Sebastian	AUR	
21	Scripnic Lilian	AUR	
22	Gradiuan Radu	AUR	
23	DUMITRU FLUCUȘ	AUR	
24	BAKABASCIUC CĂLIN	AUR	
25	Volodarski Boris	AUR	
26	VITUS PĂUNESCU	AUR	
27	DAMUREANU RINGO	AUR	

LISTA

[illegible]