

R O M Â N I A
CURTEA DE APEL CONSTANȚA
SECȚIA A II-A CIVILĂ, DE CONȚENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL
DECIZIA CIVILĂ NR. 1140/CA

Ședința publică de la 23 Octombrie 2019

Completul compus din:

PREȘEDINTE A I B

Judecător F N

Judecător C R

Grefier M H

Pe rol judecarea recursului declarat de recurentul reclamant - **C M**, cu domiciliul procesual ales la SCA H ȘI A în C, împotriva Sentinței civile nr.1574/25.10.2018 pronunțată de Tribunalul Constanța - Secția de Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr.6632/118/2017, în contradictoriu cu intimații pârâți **PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA, CONSILIUL LOCAL CONSTANȚA**, cu sediul procesual ales la SPRL M SI A în B, S SRL, cu sediul în C, intimatul reclamant - **PREFECTUL JUDEȚULUI CONSTANȚA**, cu sediul în C, având ca obiect anulare act administrativ.

Dezbaterile asupra fondului au avut loc în ședința publică din 16.10.2019, fiind consemnate în încheierea de ședință din acea dată, încheiere ce face parte integrantă din prezenta, iar completul de judecată având nevoie de timp pentru a delibera a amânat pronunțarea la data de 23.10.2019, pentru când;

C U R T E A

Asupra recursului de față:

Prin cererea înregistrată sub nr. 6632/118/2017 pe rolul Tribunalului Constanta, reclamantul C M a chemat în judecata pe pârâții PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANTA, CONSILIUL LOCAL CONSTANTA și SC S SRL, pentru ca, instanța, prin hotărârea ce o va pronunța, să dispună anularea Hotărârii Consiliului Local nr. 59/23.02.2016 de aprobare a Planului urbanistic zonal pentru zona situată în mun. Constanta, delimitată de str. Florilor, str. Fulgerului, str. Dezrobirii și str. Bucuriei, cu privire la subzona ZRL 2b, lotul situat în str. Dezrobirii nr.103B, în suprafața de 580 mp, anularea Autorizației de construire nr. 701/13.06.2017 emisă de Primăria Municipiului Constanta și care vizează executarea lucrărilor de deviere conductă agent termic, suspendarea executării actului reprezentat de AC 701/13.06.2017, cu consecința sistării lucrărilor începute în baza Autorizației de construire nr. 701/13.06.2017 până la soluționarea irevocabilă a cauzei, obligarea paraților la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de soluționarea prezentei cauze.

În dovedirea cererii, a solicitat proba cu înscrisuri, expertiza tehnică de specialitate care să determine atât modul de respectare a indicatorilor urbanistici stabiliți pentru zona în discuție, cât și dacă se respectă normele speciale privind asigurarea însoțirii.

Legal citați, parații Primarul Municipiului Constanta și Consiliul Local al Municipiului Constanta au formulat întâmpinare, prin care au invocat excepția lipsei calității procesuale pasive a paratului Primarul Municipiului Constanta, prin raportare la primul capăt de cerere și, pe cale de consecință, respingerea primului capăt de cerere ca fiind introdus împotriva unei persoane lipsite de calitate procesuala pasivă, excepția lipsei calității procesuale pasive a paratului Consiliul Local al Municipiului Constanta, prin raportare la

capetele 2 si 3 de cerere si, pe cale de consecința, respingerea capetelor de cerere 2 si 3 ca fiind introduse impotriva unei persoane lipsite de calitate procesuala pasiva, excepția nulității in ceea ce privește capătul 2 al cererii de chemare in judecata si, pe cale de consecința, respingerea capătului 2 de cerere ca nemotivat, respingerea ca neintemeiata a cererii de chemare in judecata; in temeiul dispozițiilor art. 453 C. proc. civ., obligarea reclamantului la plata cheltuielilor de judecata ocazionate de soluționarea prezentei cauze.

Prin Incheierea de sedinta de la termenul de judecata din data de 02.04.2018, instanta, luand concluziile partilor, a dispus disjungerea capătului de cerere reprezentat de anularea Hotărârii de Consiliu Local nr. 59/23.02.2016 de celelalte două capete de cerere: anularea autorizației de construire nr. 701/13.06.2017 emisă de Primăria Municipiului Constanța și suspendare executare autorizație de construire nr. 701/13.06.2017, până la momentul în care va fi depusă la dosar cererea de renunțare cu privire la capătul de cerere privind suspendarea executării autorizației de construire nr. 701/13.06.201, cerere de renunțare formulată și semnată de către reclamantul C M.

În urma disjunerii s-au format două dosare, astfel: **dosarul nr. 6632/118/2017 avand ca obiect anularea Hotărârii de Consiliu Local nr. 59/23.02.2016** si dosarul nou format – 2060/118/2018 - cu termen de judecată la data de 02.04.2018, avand ca obiect anularea autorizației de construire nr. 701/13.06.2017 emisă de Primăria Municipiului Constanța și suspendare executare autorizație de construire nr. 701/13.06.2017.

La termenul de judecata din data de 14.05.2018, reclamantul C M a depus la dosar cerere de renunțare cu privire la anularea si suspendarea executării autorizației de construire nr. 701/13.06.2017 – de fapt, cu privire la dosarul nr. 2060/118/2018 - disjuns din dosarul nr. 6632/118/2017.

Prin cererea inregistrata sub nr. 639/118/2018 pe rolul Tribunalului Constanta, reclamantul PREFECTUL JUDEȚULUI CONSTANȚA, în calitate de reprezentant al Instituției Prefectului - Județul Constanța, în temeiul art. 3 din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, în contradictoriu cu paratii CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA, MUNICIPIUL CONSTANȚA - PRIN PRIMAR și S.C. S S.R.L., a solicitat anularea H.C.L.M. Constanța nr.59/23.02.2016 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona situată în municipiul Constanța, delimitată de str. Florilor, str. Fulgerului, str. Dezrobirii și str. Bucuriei, inițiator S.C. S S.R.L.

In dovedirea cererii, a solicitat proba cu înscrisuri, depunând la dosar o serie de acte in acest sens: H.C.L.M. Constanța nr.59/23.02.2016 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona situată în municipiul Constanța, delimitată de str. Florilor, str. Fulgerului, str. Dezrobirii și str. Bucuriei, inițiator S.C. S S.R.L. cu documentația aferentă, Adresa nr. 49413/26.09.2017 a Inspectoratului Regional în Construcții Sud - Est înregistrată la Instituția Prefectului - Județul Constanța cu nr. 12906/26.09.2017.

Legal citați, pârâții Consiliul Local al Municipiului Constanta si Municipiul Constanta, prin Primar au depus la dosar întâmpinare, prin care au invocat excepția lipsei calității procesuale pasive a Municipiului Constanta, prin Primar si, pe cale de consecința, respingerea cererii de chemare in judecata fata de Municipiul Constanta, prin Primar ca fiind introdusa împotriva unei persoane lipsite de calitate procesuala pasiva; excepția prescripției formulării cererii de chemare in judecata si, pe cale de consecința, respingerea cererii de chemare in judecata, întrucât dreptul la acțiune al reclamantului este prescis; excepția tardivității formulării cererii de chemare in judecata si, pe cale de consecința, constatarea decăderii reclamantului din dreptul de a formula cererea de chemare in judecata; in subsidiar, a solicitat respingerea ca neintemeiata a cererii de chemare in judecata; in temeiul dispozițiilor art. 453 C. proc. civ., obligarea reclamantului la plata cheltuielilor de judecata.

Legal citata, parata SC S SRL, în temeiul disp. art. 205 și urm. din Codul de procedură civilă, în termen legal, a formulat întâmpinare, solicitând ca, prin hotărârea care se va

pronunța, pe baza probelor ce vor fi administrate, să se dispună respingerea acțiunii formulate de reclamantul PREFECTUL JUDEȚULUI CONSTANȚA, ca nefondată.

Parata consideră că acțiunea în anularea Hotărârii Consiliului Local nr. 59/23.02.2016 de aprobare a Planului urbanistic zonal pentru zona situată în municipiul Constanța, delimitată de strada Florilor, str. Fulgerului, str. Dezrobirii și str. Bucuriei, în partea privitoare la subzona ZRL 2b, lotul situat pe str. Dezrobirii nr. 103B, în suprafață de 580 mp, nu poate fi primită.

Prin Incheierea de la termenul de judecata din data de 08.05.2018 și, având în considerare obiectul cauzei înregistrate sub nr. 639/118/2018 și cadrul procesual, identice cu cele ale dosarului nr. 6632/118/2017, instanța a dispus, în raport de disp. art. 139 NCPC admiterea excepției de conexitate, dispunând conexarea prezentei cauze la dosarul nr. 6632/118/2017.

Instanța a încuviințat proba cu înscrisurile depuse la dosar, respingând ca neutila cauzei proba cu expertiza tehnică judiciară.

Prin sentința civilă nr. 1574/25.10.2019 pronunțată de Tribunalul Constanța s-a respins cererea formulată de către reclamantul C M, în contradictoriu cu paratul PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA, (în cererea principală), având ca obiect anularea HCLM Constanta nr. 59/23.02.2016, ca fiind introdusă împotriva unei persoane fără calitate procesuala pasivă.

S-a respins cererea formulată de către reclamantul PREFECTUL JUDEȚULUI CONSTANȚA, în contradictoriu cu paratul MUNICIPIUL CONSTANȚA PRIN PRIMAR, având ca obiect anularea HCLM Constanta nr. 59/23.02.2016 (în cererea conexă), ca fiind introdusă împotriva unei persoane fără calitate procesuala pasivă.

S-a respins cererea conexă, având ca obiect anulare HCLM Constanta nr. 59/23.02.2016, formulată de către reclamantul PREFECTUL JUDEȚULUI CONSTANȚA, în contradictoriu cu paratii CONSILIUL LOCAL CONSTANȚA și SC S SRL, ca tardiv formulată.

S-a admis excepția lipsei calitatii procesuale pasive a paratului MUNICIPIUL CONSTANȚA PRIN PRIMAR, față de capatul de cerere privind anularea HCLM Constanta nr. 59/23.02.2016 (în cererea conexă), în consecință,

S-a respins cererea formulată de către reclamantul PREFECTUL JUDEȚULUI CONSTANȚA, în contradictoriu cu paratul MUNICIPIUL CONSTANȚA PRIN PRIMAR, având ca obiect anularea HCLM Constanta nr. 59/23.02.2016 (în cererea conexă), ca fiind formulată împotriva unei persoane fără calitate procesuala pasivă.

S-a respins cererea principală formulată de către reclamantul C M, în contradictoriu cu paratii CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA și SC S SRL, având ca obiect anularea HCLM Constanta nr. 59/23.02.2016, ca nefondată.

A obligat reclamantul C M la plata către paratii PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA a cheltuielilor de judecată în suma de 952 lei (onorariu avocat).

A luat act că parata SC S SRL a solicitat cheltuieli de judecată pe cale separată.

Pentru a pronunța această hotărâre instanța de fond a reținut următoarele:

Reclamantul C M locuiește în Constanța, la adresa din str. Dezrobirii nr.103, imobilul, casa de locuit parter, fiind cumpărat prin contractul de vânzare - cumpărare autentificat la notar sub nr. 6071 din 05.07.1982, interesul reclamantului în formularea prezentei acțiuni rezultând din calitatea sa de proprietar al casei învecinate construcției ce se dorește a fi edificată.

Intrucât nu a obținut informații cu privire la faptul că, lângă proprietatea sa, pe un teren în aparentă viran, folosit ocazional cu destinația de parcare, au fost demarate lucrări de săpături extinse, fără a i se comunica în niciun fel ce anume se urmărește, de la cei care lucrează în zona, reclamantul s-a adresat primăriei, primind răspuns în sensul că pe respectivul teren, cu adresa str. Dezrobirii nr. 103B, se execută lucrări de construire de către SC S SRL,

constând în săpături arheologice preventive și deviere conductă agent termic în baza AC 701/13.06.2017.

Tot în baza solicitării de informații adresată primăriei, i s-a comunicat faptul că Certificatul de urbanism nr.3213/27.10.2016 a fost emis în baza reglementărilor urbanistice stabilite prin Planul urbanistic zonal aprobat prin HCL nr. 59/23.02.2016.

Astfel, cu această ocazie, reclamantul a aflat de modificarea indicatorilor urbanistici zonali prin acest act administrativ aprobat la începutul anului 2016 și de intenția construirii unui bloc de locuințe cu regim de înălțime P+8.

La plângerea prealabilă adresată primăriei i s-a răspuns în mod negativ, prin Adresa nr. R106485/28.08.2017.

Reclamantul susține că cele două acte administrative amintite mai sus îl prejudiciază în mod direct prin faptul că se încalcă o serie de norme legale, expuse în cererea principală, invocând o serie de pretense motive de nelegalitate a HCL nr. 59/2016.

În acest context, prin cererea înregistrată sub nr. 6632/118/2017 pe rolul Tribunalului Constanța, reclamantul C M a chemat în judecată pe parții PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA, CONSILIUL LOCAL CONSTANȚA și SC S SRL, pentru că, instanța, prin hotărârea ce o va pronunța, să dispună anularea Hotărârii Consiliului Local nr. 59/23.02.2016 de aprobare a Planului urbanistic zonal pentru zona situată în mun. Constanța, delimitată de str. Florilor, str. Fulgerului, str. Dezrobirii și str. Bucuriei, cu privire la subzona ZRL 2b, lotul situat în str. Dezrobirii nr.103B, în suprafața de 580 mp, anularea Autorizației de construire nr. 701/13.06.2017 emisă de Primăria Municipiului Constanța și care vizează executarea lucrărilor de deviere conductă agent termic, suspendarea executării actului reprezentat de AC 701/13.06.2017, cu consecința sistării lucrărilor începute în baza Autorizației de construire nr. 701/13.06.2017 până la soluționarea irevocabilă a cauzei, obligarea paraților la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de soluționarea prezentei cauze.

Prin cererea înregistrată sub nr. 639/118/2018 pe rolul Tribunalului Constanța, reclamantul PREFECTUL JUDEȚULUI CONSTANȚA, în calitate de reprezentant al Instituției Prefectului - Județul Constanța, în temeiul art. 3 din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, în contradictoriu cu parții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA, MUNICIPIUL CONSTANȚA - PRIN PRIMAR și S.C. S S.R.L., a solicitat anularea H.C.L.M. Constanța nr.59/23.02.2016 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona situată în municipiul Constanța, delimitată de str. Florilor, str. Fulgerului, str. Dezrobirii și str. Bucuriei, inițiator S.C. S S.R.L.

Astfel, prin Adresa nr. 49413/26.09.2017 a Inspectoratului de Stat în Construcții - Inspectoratul Regional în Construcții Sud - Est, Inspectoratul Județean în Construcții Constanța, înregistrată la Instituția Prefectului - Județul Constanța cu nr. 12906/26.09.2017, a fost înștiințat de faptul că, urmare sesizării numitei Chichirim Sultana, au fost efectuate verificări referitoare la legalitatea adoptării de către Consiliul Local al municipiului Constanța a H.C.L.M. Constanța nr.59/23.02.2016 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona situată în municipiul Constanța, delimitată de str. Florilor, str. Fulgerului, str. Dezrobirii și str. Bucuriei, inițiator S.C. S S.R.L.

Ca urmare a verificărilor efectuate de către Inspectoratul de Stat în Construcții - Inspectoratul Regional în Construcții Sud - Est, a rezultat faptul că, H.C.L.M. Constanța nr. 59/23.02.2016 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona situată în municipiul Constanța, delimitată de str. Florilor, str. Fulgerului, str. Dezrobirii și str. Bucuriei, inițiator S.C. S S.R.L., a fost adoptată cu nerespectarea prevederilor legale în materie.

Astfel, urmare a controlului efectuat de către inspectorii în construcții din cadrul Inspectoratului Județean în Construcții Constanța, prin procesul verbal de control întocmit în speță, s-au constatat următoarele neconformități:

- aprobarea unei documentații de urbanism elaborate în baza unui certificat de urbanism emis cu încălcarea prevederilor legale, ceea ce constituie abatere față de prevederile art.29. alin. 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- aprobarea unei documentații de urbanism fără stabilirea perioadei de valabilitate, încălcându-se astfel prevederile art.56 alin. 4 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- aprobarea unei documentații de urbanism în lipsa avizului Oficiului județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară ceea ce constituie abatere față de dispozițiile art. 56 alin. 1 și alin. 2, art.48¹ alin. 4 și art.56 alin. 6 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și cap.2.2 și cap.4 din GM 010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000;
- aprobarea unei documentații de urbanism în lipsa avizului Consiliului Județean Constanța, încălcându-se astfel prevederile art. 56 alin. 1 și 2, art.56 alin.6, anexa nr. 1 pct. 12¹ bis din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și cap. 2.2 și cap. 4 din GM 010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000;
- aprobarea unei documentații de urbanism în lipsa avizului Ministerului Culturii prin Direcția județeană pentru Cultură, ceea ce constituie abatere față de prevederile art. 56 alin. 1 și alin. 2 pct. 12¹ bis din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și cap. 2.2 și cap. 4 din GM 010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000;
- aprobarea unei documentații de urbanism în lipsa avizului Ministerului Apărării Naționale prin Statul Major General, încălcându-se astfel dispozițiile art.56 alin. 1 și 2, art. 56 alin. 6, anexa nr. 1 pct. 12¹ bis din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și cap. 2.2 și cap. 4 din GM 010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 și art. 1 lit. f din Ordinul 34/N din 1995 al MLPAT, MAN, MI și SRI;
- aprobarea unei documentații de urbanism neelaborată conform legislației în vigoare, respectiv nerespectând prevederile normativului GM 010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 așa cum este precizat la capitolul 8 pct. a, fără aducerea la zi a suportului topografic, ceea ce constituie abatere față de prevederile art.56 alin. 6 și art.48¹ alin. 1 și alin. 4 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- aprobarea unei documentații de urbanism fără însușirea sau respingerea unui raport al informării și consultării publicului corespunzător prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 încălcându-se astfel dispozițiile art. 57 alin. 1 și 2, art.61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- emiterea unei decizii a structurii de specialitate desemnată să emită avizul pentru documentația de urbanism neformulată în baza unui punct de vedere al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului, ceea ce constituie abatere față de prevederile art. 37 alin. 4 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- aprobarea unei documentații de urbanism elaborate în baza unui aviz de oportunitate care nu respectă prevederile art. 32 alin. 4 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare în sensul că, nu conține informații privind capacitățile de transport admise încălcându-se astfel dispozițiile art. 32 alin. 4 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- aprobarea unei documentații de urbanism elaborată cu încălcarea legislației în vigoare în sensul că POT propus prin PUZ depășește limita maximă superioară stabilită prin Regulament, ceea ce constituie abatere față de prevederile art. 56 alin. 6 și art. 47 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul , cu modificările și completările ulterioare;
- aprobarea unei documentații de urbanism elaborată cu încălcarea legislației în vigoare în sensul că, CUT propus îl depășește pe cel aprobat inițial cu 20%, o singură dată ,încalcându-se astfel dispozițiile art.32 alin. 7 si alin. 10 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- aprobarea unei documentații de urbanism PUZ elaborată cu încălcarea legislației în vigoare în sensul că, CUT propus prin regulament are valoarea mai mare decât 4, ceea ce constituie abatere față de prevederile art. 46 alin. 7 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prin Incheierea de sedinta de la termenul de judecata din data de 02.04.2018, instanta, luand concluziile partilor, a dispus disjungerea capătului de cerere reprezentat de anularea Hotărârii de Consiliu Local nr. 59/23.02.2016 de celelalte două capete de cerere: anularea autorizației de construire nr. 701/13.06.2017 emisă de Primăria Municipiului Constanța și suspendare executare autorizație de construire nr. 701/13.06.2017, până la momentul în care va fi depusă la dosar cererea de renunțare cu privire la capătul de cerere privind suspendarea executării autorizației de construire nr. 701/13.06.201, cerere de renunțare formulată și semnată de către reclamantul C M.

În urma disjunerii s-au format două dosare, astfel: dosarul nr. 6632/118/2017 avand ca obiect anularea Hotărârii de Consiliu Local nr. 59/23.02.2016 si dosarul nou format – 2060/118/2018 -, cu termen de judecată la data de 02.04.2018, avand ca obiect anularea autorizației de construire nr. 701/13.06.2017 emisă de Primăria Municipiului Constanța și suspendare executare autorizație de construire nr. 701/13.06.2017.

La termenul de judecata din data de 14.05.2018, reclamantul C M a depus la dosar cerere de renunțare cu privire la anularea si suspendarea executării autorizației de construire nr. 701/13.06.2017 – de fapt, cu privire la dosarul nr. 2060/118/2018 - disjuns din dosarul nr. 6632/118/2017.

Instanta a retinut ca, urmare a cererii formulate de către SC S, Primarul Municipiului Constanta, a emis Certificatul de urbanism nr. 3209 din data de 16.10.2014, conform căruia a condiționat autorizarea investiției (constând in edificarea unui imobil) de elaborarea unui „PUZ pentru zona delimitată la nord de str. Florilor, la sud de str. Fulgerului, la est de str. Dezrobirii si la vest de str. Bucuriei in baza Avizului de oportunitate nr. 137319/16.10.2014”.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Constanta nr. 59 din data de 23.02.2016, a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal pentru zona situata in municipiul Constanta, delimitată de str. Florilor, str. Fulgerului, str. Dezrobirii si str. Bucuriei (depuse la dosarul cauzei împreuna cu documentația aferenta ce a stat la baza emiterii acestora).

Ulterior, a fost emis Certificatul de urbanism nr. 3213 din data de 27.10.2016, in baza documentației de urbanism, faza PUZ, in vederea construirii unui imobil având regimul de inaltime D+P+8E - locuințe colective cu spatii comerciale la parter, împrejmuire teren si organizare de șantier. Pana la aceasta data, nu a fost emisa o autorizație de construire in vederea punerii in aplicare a Certificatului de urbanism.

La data de 16.11.2015, in temeiul documentației de urbanism faza PUG (aprobata prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Constanta nr. 81/26.03.2013), a fost emis Certificatul de urbanism nr. 4025 (parte a documentației aferente Autorizației de construire nr. 701 din data de 13.06.2017, depuse la dosarul cauzei), in baza căruia a fost emisa Autorizația de construire prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de construire pentru deviere conducta agent termic de pe amplasamentul viitoarei construcții pe domeniul public - autorizație de construire a cărei anulare, respectiv suspendare, s-a solicitat de către reclamant.

Cu privire la excepția lipsei calității procesuale pasive a Primarului Municipiului Constanta prin raportare la capatul de cerere privind anularea HCLM Constanta nr. 59/23.02.2016 (in cererea principala), instanta a retinut ca este intemeiata, motiv pentru care a admis-o, prin incheierea de sedinta de la termenul de judecata din data de 18.06.2018, pentru considerentele expuse in respectiva incheiere.

Raportat la respectivele considerente, instanta a respins cererea formulata de catre reclamantul C M, in contradictoriu cu paratul PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA (in cererea principala), avand ca obiect anularea HCLM Constanta nr. 59/23.02.2016, ca fiind introdusa impotriva unei persoane fara calitate procesuala pasiva.

Cu privire la excepția lipsei calității procesuale pasive a Municipiului Constanta, prin raportare la capatul de cerere privind anularea HCLM Constanta nr. 59/23.02.2016 (in cererea conexa), instanta a retinut ca este intemeiata, motiv pentru care a admis-o, prin incheierea de

sedinta de la termenul de judecata din data de 18.06.2018, pentru considerentele expuse in respectiva incheiere.

Raportat la respectivele considerente, instanta a respins cererea formulata de catre reclamantul PREFECTUL JUDEȚULUI CONSTANȚA, in contradictoriu cu paratul MUNICIPIUL CONSTANȚA PRIN PRIMAR, avand ca obiect anularea HCLM Constanta nr. 59/23.02.2016 (in cererea conexa), ca fiind introdusa impotriva unei persoane fara calitate procesuala pasiva.

Cu privire la exceptia tardivității formulării cererii de chemare in judecata conexe, instanta a retinut ca este intemeiata, motiv pentru care a admis-o, prin incheierea de sedinta de la termenul de judecata din data de 18.06.2018, pentru considerentele expuse in respectiva incheiere.

Raportat la respectivele considerente, instanta a respins cererea conexa, avand ca obiect anulare HCLM Constanta nr. 59/23.02.2016, formulata de catre reclamantul PREFECTUL JUDEȚULUI CONSTANȚA, in contradictoriu cu paratii CONSILIUL LOCAL CONSTANȚA si SC S SRL, ca tardiv formulata.

Cu privire la exceptia lipsei calității procesuale pasive a Municipiului Constanta, prin raportare la capatul de cerere privind anularea HCLM Constanta nr. 59/23.02.2016 (in cererea conexa), instanta a retinut ca este intemeiata, motiv pentru care a admis-o si, pe cale de consecinta, a respins cererea formulata de catre reclamantul PREFECTUL JUDEȚULUI CONSTANȚA, in contradictoriu cu paratul MUNICIPIUL CONSTANȚA PRIN PRIMAR, avand ca obiect anularea HCLM Constanta nr. 59/23.02.2016 (in cererea conexa), ca fiind formulata impotriva unei persoane fara calitate procesuala pasiva, pentru urmatoarele motive:

Calitatea procesuala pasiva presupune existenta unei identități intre parat si persoana obligata in raportul juridic dedus judecării sau persoana fata de care se urmărește sa se stabilească un drept. Acesta concluzie se desprinde din dispozițiile art. 36 teza I C. proc. civ., potrivit căroră „Calitatea procesuala rezulta din identitatea dintre parti si subiectele raportului juridic litigios, astfel cum acesta este dedus judecării.

Potrivit dups. art. 1 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, „Orice persoana care se considera vătămata intr-un drept al sau ori intr-un interes legitim, de către o autoritate publica, printr-un act administrativ sau prin nesolutionarea in termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente, pentru anularea actului, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim si repararea pagubei ce i-a fost cauzata. Interesul legitim poate fi atat privat, cat si public”.

Din interpretarea textului mai sus rubricat rezulta calitatea procesuala pasiva aferenta raporturilor litigioase de drept administrativ, respectiv faptul ca emitentul actului administrativ atacat in fata instanței de contencios administrativ are calitate procesuala pasiva.

Astfel, daca intr-un proces civil poate sta in justiție doar persoana titulara a drepturilor si obligațiilor ca având capacitate de folosința, intr-un proces de contencios administrativ poate avea calitate procesuala doar emitentul actului administrativ. Cu alte cuvinte, unitatea administrativ teritoriala are capacitate de folosința potrivit Legii administrației publice locale nr. 215/2001, insa in contenciosul administrativ calitatea procesuala nu este conferita de capacitatea de folosința, ci de calitatea de emitent al actului atacat, calitatea procesuala derivând din capacitatea administrativa de a emite acte administrative cu caracter individual sau normativ.

In acest sens s-a pronunțat si Înalta Curte de Casație si Justiție, reținând in considerentele sale următoarele: „In materia contenciosului administrativ nu prezintă relevanta personalitatea juridica a autorității publice, ci capacitatea ei de drept administrativ, respectiv aptitudinea de a emite acte administrative in exercitarea unor prerogative de putere publica, ori a unui serviciu public. Astfel, este suficienta capacitatea administrativa a autorității, respectiv posibilitatea emiterii de acte administrative, ce determina si eventuala calitate procesuala pasiva intr-un litigiu de contencios administrativ si, in final, determinarea instanței competente in raport de rangul autorității publice parate”.

In ceea ce privește HCL nr. 59/2016, emitentul este Consiliul Local al Municipiului Constanta, ceea ce rezulta si din dispozițiile art. 45 alin. (1) din Legea nr. 215/2001, potrivit

căroră „In exercitarea atribuțiilor ce ii revin consiliul local adopta hotărâri [...]” coroborat cu art. 36 alin. (2) - „Consiliul local exercita următoarele categorii de atribuții: [...] c) atribuții privind administrarea domeniului public si privat al comunei, orașului sau municipiului;” si alin. (5) din același act normativ - „In exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) Ut. c), consiliul local: [...] c) avizează sau aproba, in condițiile legii, documentațiile de amenajare a teritoriului si urbanism ale localităților; [...]”.

In același sens, in jurisprudenta s-au reținut următoarele: „[...] din prevederile art. 1 alin. 1 din Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ rezulta ca, in litigiile izvorand din raporturi juridice de drept administrativ, are calitate procesuala pasiva emitentul actului a cărei legalitate este contestata, in speța C.L. (Consiliul local, s.n.) al M. S. M. [...]. [...] potrivit dispozițiilor art. 36 alin. 6 lit. a pct. 14 din Legea nr. 215/2001, in exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. 2 lit. d, respectiv atribuții privind gestionarea serviciilor furnizate către cetățeni, consiliul local asigura, potrivit competentelor sale si in condițiile legii, cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local privind serviciile comunitare de utilitate publica [...]. De asemenea, asa cum rezulta din art. 45 din același act normativ, in exercitarea atribuțiilor ce ii revin, consiliul local adopta hotărâri [...].

Prin dispozițiile legale sus menționate, consiliului local i se recunoaște capacitatea administrativa de a adopta hotărâri. In consecința [...] consiliul local are si calitatea de a sta in justiție in cauzele al căror obiect se refera la actele pe care le adopta. Cu alte cuvinte, in materie de contencios administrativ, calitatea procesuala deriva din capacitatea administrativa de a emite acte administrative cu caracter individual sau normativ. [...]

Cum HCL nr. 260/2009 a cărei anulare se solicita a fost emisa de CL. al M. S. M. rezulta ca, in temeiul dispozițiilor sus amintite, acesta avea calitatea de a participa la judecata in calitate de parat, ca emitent al actului administrativ unilateral a cărui nulitate se solicita.

[...] instanța a admis excepția lipsei calității procesuale pasive invocate de parat si a respins acțiunea formulata ca fiind introdusa împotriva unei persoane fara calitate procesuala pasiva”.

Se observa, așadar, ca Municipiul Constanta, prin Primar nu are calitatea de emitent al actului administrativ a cărei anulare se solicita; prin urmare, in temeiul dispozițiilor legale imperative precitate, Municipiul Constanta, prin Primar nu are calitate procesuala pasiva in prezenta cauza.

Pe fondul cauzei, instanța a reținut următoarele:

Prin cererea de chemare in judecata, reclamantul invoca o serie de pretinse motive de nelegalitate a HCL nr. 59/2016, fara a se raporta la Autorizația de construire in mod particular, prin invocarea unor motive de nelegalitate intrinseci acesteia.

Reclamantul C M locuieste in Constanta, la adresa din str. Dezrobirii nr.103, imobilul, casa de locuit parter, fiind cumpărat prin contractul de vanzare - cumparare autentificat la notar sub nr. 6071 din 05.07.1982, interesul reclamantului in formularea prezentei acțiuni rezultand din calitatea sa de proprietar al casei învecinate construcției ce se dorește a fi edificata.

Recent a observat faptul ca, langa proprietatea sa, pe un teren in aparenta viran, folosit ocazional cu destinația de parcare, au fost demarate lucrări de săpături extinse, fara a i se comunica in niciun fel ce anume se urmărește.

Intrucât nu a obținut informații de la cei care lucrau in zona, reclamantul s-a adresat primăriei, primind răspuns in sensul ca pe respectivul teren, cu adresa str. Dezrobirii nr. 103B, se executa lucrări de construire de către SC S SRL, constând in săpături arheologice preventive si deviere conducta agent termic in baza AC 701/13.06.2017.

Tot in baza solicitării de informații adresata primăriei, i s-a comunicat faptul ca Certificatul de urbanism nr.3213/27.10.2016 a fost emis in baza reglementarilor urbanistice stabilite prin Planul urbanistic zonal aprobat prin HCL nr. 59/23.02.2016.

Astfel, cu aceasta ocazie, reclamantul a aflat de modificarea indicatorilor urbanistici zonali prin acest act administrativ aprobat la inceputul anului 2016 si de intenția construirii unui bloc de locuințe cu regim de inaltime P+8.

La plângerea prealabila adresata primăriei i s-a răspuns in mod negativ, prin Adresa nr. R106485/28.08.2017.

Societatea parata se legitimează ca proprietar al terenului în suprafață de 580 mp, situat în Constanța, str. Dezrobirii nr. 101B, jud. Constanța, în aceasta calitate inițind demersurile prevăzute de Legea nr. 50/1991 în scopul eliberării unei autorizații de construire pentru edificarea unei construcții pe acest teren, numai că autorizarea investiției a fost condiționată de aprobarea, de către autoritatea publică competentă, a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija societății, în calitate de persoană interesată, în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată din cadrul Primăriei Municipiului Constanța.

În acest scop, s-a eliberat Certificatul de urbanism nr. 3209/16.10.2014, dar și Avizul de oportunitate nr. 137219/16.10.2014 (la care nu s-a făcut nicio referire în cuprinsul cererii de chemare în judecată), aviz de oportunitate eliberat în baza documentației tehnice prevăzute de dispozițiile legale mai sus citate.

Urmare a eliberării avizului de oportunitate mai sus menționat, s-a procedat la întocmirea documentației tehnice necesare elaborării planului urbanistic zonal, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Constanța nr. 59/23.02.2016, plan urbanistic zonal care nu a vizat, în mod firesc, doar terenul în suprafață de 580 mp, aflat în proprietatea societății parate.

Terenul aflat în proprietatea societății parate este doar amplasamentul care a generat elaborarea planului urbanistic zonal, această documentație urbanistică vizând însă o zonă mult mai largă de reglementare, în suprafață totală de 9462,73 mp (0,95 ha), astfel cum rezultă din memoriul de prezentare ce face parte din documentația tehnică ce a stat la baza aprobării planului urbanistic zonal în discuție, zonă de reglementare situată în municipiul Constanța și delimitată de strada Florilor (nord), strada Fulgerului (sud), strada Dezrobirii (est), strada Bucovinei (vest).

Prin acest plan urbanistic zonal, nu s-a aprobat edificarea unei construcții având anumite caracteristici tehnice pe amplasamentul care a generat elaborarea planului urbanistic zonal, ci s-au aprobat reglementări de natura celor prevăzute de art. 47 al. 2 din Legea nr. 350/2001 în ceea ce privește întreaga zonă de reglementare (amplasamentul care a generat PUZ făcând parte din această zonă de reglementare). Caracteristicile construcției ce urmează a fi edificată pe terenul aflat în proprietatea societății noastre (amplasarea concretă în cadrul parcelei, retragerile față de aliniamente, față de limitele laterală / posterioară ale parcelei, regimul de înălțime al acesteia, POT efectiv utilizat, CUT efectiv utilizat etc.) urmează a fi date de documentația tehnică ce va sta la baza eliberării autorizației de construire pentru realizarea sa (autorizație încă neeliberată), în raport de care se va verifica dacă, în concret, vor fi sau nu respectate dispozițiile legale incidente în această materie și reglementările urbanistice locale. Față de aceste aspecte, apreciem că, punctual, susținerile din cuprinsul cererii de chemare în judecată, nu se verifică.

Dispozitii legale incidente in speta:

Art. 6 din Legea nr. 350/2001, „Autoritățile administrației publice centrale și locale răspund, potrivit prezentei legi, de activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism”.

Art. 25 al. 1 din Legea nr. 350/2001, „Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului”.

Art. 28 din Legea nr. 350/2001, „Aplicarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate se asigură prin eliberarea certificatului de urbanism”.

Art. 311 din Legea nr. 350/2001, „Dreptul de construire se acorda potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi”.

Art. 32 din Legea nr. 350/2001, „(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de

urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate; b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal; c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței: de primarul localității; de primarul general al municipiului București; de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale; d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu; e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat. (2) În lipsa existenței structurilor de specialitate menționate, avizul de oportunitate va fi emis de structurile responsabile cu urbanismul din cadrul consiliilor județene și aprobat de președintele consiliului județean. (3)

Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente: a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de Integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale; b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților. (4) Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele: a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal; b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti; c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime; d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților; e) capacitățile de transport admise. (5) În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general: a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism. (6) După aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire. (7) Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată. (8) Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea. (9) Planurile urbanistice zonale pentru zone construite protejate în integralitatea lor nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice decât cele elaborate de către autoritățile publice locale. (10) Prin excepție de la prevederile alin. (9), sunt admise documentații de urbanism elaborate în baza unui aviz de oportunitate, inițiate de persoane fizice și juridice, care conțin modificări ale indicatorilor urbanistici în limita a maximum 20% și care nu modifică caracterul general al zonei”.

Art. 44 din Legea nr. 350/2001, „(1) Documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii. (2) Documentațiile de urbanism transpun la nivelul localităților urbane și rurale propunerile cuprinse în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean. (3) Documentațiile de urbanism au caracter de reglementare specifică și stabilesc reguli ce se aplică direct asupra localităților și părților din acestea până la nivelul parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism”.

Art. 45 din Legea nr. 350/2001, „Documentațiile de urbanism sunt următoarele: a) Planul urbanistic general și regulamentul local aferent acestuia; b) Planul urbanistic zonal și regulamentul local aferent acestuia; c) Planul urbanistic de detaliu”.

Art. 46 alin. 1 din Legea nr. 350/2001, „Planul urbanistic general are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Fiecare unitate administrativ-teritorială trebuie să își actualizeze la maximum 10 ani Planul urbanistic general în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale”.

Art. 46 al. 2 din Legea nr. 350/2001, „Planul urbanistic general cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază, cu privire la: a) stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității; b) stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan; c) zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație; d) delimitarea zonelor afectate de servituti publice; e) modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare; f) stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate; g) zonele care au instituite un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare; h) formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor; i) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate; j) zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și la măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone; k) zone de risc datorate unor depozități istorice de deșeuri”.

Art. 46 al. 3 din Legea nr. 350/2001, „Planul urbanistic general cuprinde prevederi pe termen mediu și lung cu privire la: a) evoluția în perspectivă a localității; b) direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu; c) traseele coridoarelor de circulație și de echipare prevăzute în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean; d) zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și la măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone; e) lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare; f) stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară și definitivă de construire; g) delimitarea zonelor în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană”.

Art. 46 al. 5 din Legea nr. 350/2001, „Prin Planul urbanistic general se identifică zone pentru care se pot institui reglementări ce nu pot fi modificate prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu și de la care nu se pot acorda derogări. Aceste reglementări se formulează cu claritate în Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general”.

Art. 47 al. 1 din Legea nr. 350/2001, „Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general”.

Art. 47 al. 2 din Legea nr. 350/2001, „Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: a) organizarea rețelei stradale; b) organizarea arhitectural - urbanistica în funcție de caracteristicile structurii urbane; c) modul de utilizare a terenurilor;

d) dezvoltarea infrastructurii edilitare; e) statutul juridic și circulația terenurilor; f) protejarea monumentelor istorice și servituti în zonele de protecție ale acestora”.

Art. 47 al. 5 din Legea nr. 350/2001, „Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distantele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise”.

Art. 48 din Legea nr. 350/2001, „(1) Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior. (2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin: a) modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate; b) retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; c) procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului; d) accesele auto și pietonale; e) conformarea arhitectural-volumetrică; f) conformarea spațiilor publice. (3) Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal”.

Art. 49 din Legea nr. 350/2001, „(1) Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism. (2) Regulamentul local de urbanism pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, aferent Planului urbanistic general, sau pentru o parte a acesteia, aferent Planului urbanistic zonal, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate. (3) După aprobare Planul urbanistic general, Planul urbanistic zonal și Planul urbanistic de detaliu împreună cu regulamentele locale de urbanism aferente sunt opozabile în justiție. (4) Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzona a acesteia”.

Art. 50 din Legea nr. 350/2001, „(1) Inițiativa elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului, a planurilor urbanistice generale și a planurilor urbanistice menționate la art. 54 alin. (2) aparține exclusiv autorității publice locale. (2) Inițiativa elaborării planurilor urbanistice, altele decât cele menționate la alin. (1), aparține autorității publice locale, precum și persoanelor fizice și/sau juridice interesate”.

Art. 51 al. 1 din Legea nr. 350/2001, „Activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism, prevăzute în prezenta lege, se finanțează din bugetele locale ale unităților administrativ-teritoriale, din bugetul de stat și din venituri proprii ale persoanelor juridice și fizice interesate în dezvoltarea unei localități sau a unei zone din cadrul acesteia, precum și din alte surse legal constituite sau atrase”.

Art. 54 al. 2 din Legea nr. 350/2001, „Planurile urbanistice zonale și planurile urbanistice de detaliu, cu excepția celor prevăzute la alin. (1), se finanțează de persoanele juridice sau persoanele fizice interesate”.

Anexa nr. 2 a Legii nr. 350/2001: „Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează: coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; procent de ocupare a

terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se Include în suprafața construită. Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT: dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi; dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții”.

O prima critica a HCL nr. 59/2016 invocata de către reclamant la punctul 1.1. din cererea de chemare in judecata este reprezentata, in linii generale, de faptul ca nu este motivata inițiativa de derogare de la prevederile Planului Urbanistic General si ale Regulamentului Local de Urbanism ale municipiului Constanta. Aceasta critica se completează cu argumentele invocate la punctul 2. din cererea de chemare in judecata prin care reclamantul susține ca „modificarea PUZ-ului s-a făcut fara un studiu fundamentat ori o documentație justificativa care sa demonstreze necesitatea reala a măsurii”.

Din analiza actelor depuse la dosar rezulta ca oportunitatea modificării reglementarilor urbanistice prin PUZ a fost fundamentata prin emiterea Avizului de oportunitate nr. 137319/16.10.2014 (depus de către reclamant la dosarul cauzei), cu respectarea prevederilor art. 32 alin. (3) si alin. (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul: „(3) Avizul de oportunitate se emite in baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente: a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia in zona, prezentarea consecințelor economice si sociale la nivelul unității teritoriale de referința, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați si categoriile de costuri ce vor cădea in sarcina autorității publice locale: b) piese desenate, respectiv încadrarea in zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor si utilităților. (4) Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele: a) teritoriul care urmează sa fie reglementat prin Planul urbanistic zonal; b) categoriile funcționale ale dezvoltării si eventualele servituti; c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime d) dotarile de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilitatilor; e) capacitatile de transport admise”.

Astfel, Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a analizat solicitarea propusa si a fundamentat din punct de vedere tehnic emiterea avizului de oportunitate in cadrul sedintei din data de 15.10.2014.

Instanta a retinut ca, prin Referatul nr. 101/04.01.2016 al Directiei Urbanism din cadrul Primariei Municipiului Constanta (depus la dosarul cauzei odata cu documentatia ce a stat la baza emiterii HCL nr. 59/2016) - emis in urma elaborarii Avizului de oportunitate nr. 137319/16.10.2014, in scopul adoptarii unei hotarari prin care sa se aprobe adoptarea PUZ - s-a consemnat, la capitolul „Concluzii”, faptul ca functiunile propuse sunt compatibile cu functiunea predominanta a zonei si respecta principalele obiective ale activitatii de urbanism, respectiv: „imbunatatirea conditiilor de viata prin eliminarea disfunctionalitatilor, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice si locuinte convenabile pentru toti locuitorii, utilizarea eficienta a terenurilor, in acord cu functiunile urbanistice adecvate, asigurarea calitatii cadrului construit, amenajat si plantat”, necesitatea adoptarii unor noi reglementari urbanistice derogatorii de la cele stabilite prin Planul Urbanistic General si prin Regulamentul Local de Urbanism ale municipiului Constanta fiind, astfel, justificata.

O alta critica a reclamantului (cuprinsa la punctele 1.2., 1.3. si 3. din cererea de chemare in judecata) este reprezentata de faptul ca prin PUZ se încalca Regulamentul de

Urbanism al municipiului Constanta, respectiv Certificatul de urbanism nr. 3209/16.04.2014 prin care s-a stabilit necesitatea elaborarii PUZ.

Potrivit disp. art. 32 alin. (5) din Legea nr. 350/2001, „In situatia prevazuta la alin. (1) lit. b) si c) se pot aduce urmatoarele modificari reglementarilor din Planul urbanistic general: a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, înaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei”.

Astfel, la punctul 1 din cererea de chemare în judecată, s-a arătat că „Prin acest Plan Urbanistic Zonal, aprobat prin HCL nr. 59/2016, se modifică în mod drastic indicatorii urbanistici maximi ai zonei ZRL 2b - cartier de case, fără a se ține cont de imobilele învecinate”. Or, potrivit art. 47 din Legea nr. 350/2001, planul urbanistic zonal reprezintă o reglementare urbanistică ce vizează o anumită zonă din cadrul unei localități (zonă de reglementare) pentru care, prin acest plan, se stabilesc reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Prin urmare, prin planul urbanistic zonal, se derogă, în regulă generală, de dispozițiilor legale care conferă posibilitatea elaborării sale, această concluzie rezultând și din interpretarea per a contrario a art. 46 al. 5 din Legea nr. 350/2001.

Prin planul urbanistic general al municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Constanța nr. 653/25.11.1999, nu s-au instituit, pentru zona de reglementare a planului urbanistic zonal în discuție, reglementări care nu ar mai putea fi modificate prin planurile urbanistice zonale sau de detaliu și de la care nu s-ar putea acorda derogări.

Este drept că, potrivit planului urbanistic general al municipiului Constanța, zona de reglementare a planului urbanistic zonal în discuție este o zonă destinată locuirii, fără însă ca aceasta să însemne „cartier de case”, astfel cum s-a sugerat în cererea de chemare în judecată.

Nivelul maxim de înălțime al zonei stabilit prin planul urbanistic general poate comporta modificări, având în vedere că, potrivit art. 47 al. 5 din Legea nr. 350/2001, regimul de înălțime al zonei de reglementare a PUZ de stabilește prin această reglementare urbanistică și că, potrivit art. 46 al. 5 din Legea nr. 350/2001, prin PUZ se poate deroga de la PUG, astfel cum am arătat.

În speță, în acord cu disp. art. 32 al. 1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, s-a condiționat autorizarea investiției pe terenul aflat în proprietatea societății noastre de întocmirea prealabilă a unui plan urbanistic zonal în temeiul unui aviz de oportunitate, sens în care a și fost eliberat Avizul de oportunitate nr. 137319/16.10.2014 în baza documentației întocmite potrivit art. 32 al. 3 din Legea nr. 350/2001.

Prin acest aviz de oportunitate, au fost stabiliți inclusiv indicatorii urbanistici minimi și maximi ai zonei de reglementare și, ulterior, în baza sa, a fost întocmit planul urbanistic zonal care, în această situație, poate aduce modificări planului urbanistic general inclusiv sub forma stabilirii unor reglementări noi cu privire la înălțimea maximă admisă, procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului.

Sub acest aspect, dispoziția legală la care a făcut trimitere nu condiționează, sub nicio formă, modificarea procentului de ocupare a terenului, ci doar modificarea coeficientului de utilizare a terenului, în limita impusă de art. 32 al. 7 din Legea nr. 350/2001, cu precizarea că, în această situație, acești indicatori urbanistici vizează întreaga zonă de reglementare, ei putând fi diferiți în cadrul diferitelor parcele care intră în delimitarea acesteia, câtă vreme, pe ansamblul zonei de reglementare, sunt respectați.

În aceste condiții, prin planul urbanistic zonal în discuție a fost propus un POT de 50 %, având în vedere că POT aprobat prin planul general de urbanism pentru zona de reglementare era 35 % - 45 %, iar cel existent era 26,82 %. În mod derogatoriu, pentru amplasamentul care a generat întocmirea PUZ, s-a propus un POT de 70%, având în vedere că

alte parcele sunt prevăzute cu un POT mai mic de 50 %, acesta fiind respectat în ansamblul zonei de reglementare.

Cât privește CUT propus prin planul urbanistic zonal în discuție, acesta a fost majorat pentru întreaga zonă de reglementare la 1.62 (în limita permisă de art. 32 al. 7 din Legea nr. 350/2001, respectiv a fost majorat cu 20 % față de CUT aprobat prin planul urbanistic general 1 - 1,35). Este drept că pentru amplasamentul care a generat întocmirea planului urbanistic zonal, CUT propus este 6,5, numai că acesta se justifică prin aceea că, în alte parcele ale zonei de reglementare, CUT existent este mai mic decât cel aprobat (1,62), acesta fiind respectat în ansamblul zonei de reglementare.

Sub aspectul modului de calcul al celor doi indicatori urbanistici pentru amplasamentul care a generat elaborarea PUZ, pornindu-se de la cele două excepții de calcul al indicatorilor urbanistici în discuție reglementate de Anexa nr. 1 a Legii nr. 350/2001, s-au calculat POT și CUT avându-se în vedere ansamblul terenului ce formează întreaga zonă de reglementare, indicatorii propuși pentru aceasta și indicatorii existenți.

În raport de cele anterior menționate, instanța apreciază ca nu pot fi reținute nici susținerile de la pct. 1.3. din cererea de chemare în judecată, întrucât certificatul de urbanism nr. 3209/16.10.2014 menționează înălțimea maximă admisă, procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului prevăzuți în planul general de urbanism. Or, astfel cum rezultă din chiar certificatul de urbanism arătat, în temeiul art. 32 din Legea nr. 350/2001, în speță, s-a eliberat avizul de oportunitate nr. 137319/16.10.2014 (care a stat la baza elaborării planului urbanistic zonal în discuție) prin care au fost modificați indicatorii urbanistici arătați.

Astfel, față de susținerile expuse de reclamant la pct. 2 al cererii de chemare în judecată, în speță, nu se ridică problema modificării unui plan urbanistic zonal existent, ci a adoptării unui plan urbanistic zonal pentru zona de reglementare, însoțit de regulamentul de urbanism aferent.

Pe de altă parte, la baza întocmirii planului urbanistic zonal în discuție, a stat avizul de oportunitate nr. 137319/16.10.2014, aviz care s-a eliberat în temeiul unei documentații tehnice întocmite în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare, în cuprinsul căreia - între altele - a fost argumentată necesitatea întocmirii acestei reglementări urbanistice zonale.

Necesitatea adoptării unei reglementări urbanistice zonale nu se motivează prin hotărârea consiliului local prin care aceasta este aprobată (întrucât consiliul local nu are competențe în acest sens), ci prin documentația care stă la baza întocmirii sale, autoritatea deliberativă urmând a analiza, la momentul exprimării votului asupra propunerii de aprobare a reglementării urbanistice, pe baza avizelor comisiilor de specialitate, dacă modalitatea de întocmire a acesteia respectă sau nu dispozițiile legale în materie.

Se mai reține ca, la punctul 3 din cererea de chemare în judecată, reclamantul susține că în PUZ nu este specificată o distanță minimă între construcția propusă și limita laterală de proprietate, pentru ca ulterior să susțină că „doar în documentația tehnică aferentă PUZ (Regulament de urbanism aferent PUZ) observăm că se face trimitere la prevederile Codului Civil referitor la amplasarea locuințelor față de limitele laterale”.

În speță, Regulamentul de urbanism aferent PUZ cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, cele două documentații de urbanism completându-se una cu cealaltă, aplicându-se concomitent. PUZ reprezintă partea desenată a documentației de urbanism aplicabile într-o anumită zonă, pe când Regulamentul de urbanism aferent PUZ reprezintă partea scrisă a documentației de urbanism.

În atare condiții, instanța apreciază că menționarea distanței minime ce trebuie respectată față de limitele laterale de proprietate nu este de natură să determine ineficacitatea PUZ.

La punctul 3 al cererii de chemare în judecată, s-a susținut că planul urbanistic zonal în discuție ar încălca prevederile regulamentului (general) de urbanism, „nefiind respectată obligația asigurării unei distanțe de cel puțin trei metri față de limitele laterale ale parcelei”.

Or, aceste susțineri vădesc o confuzie între documentația tehnică ce stă la baza unei autorizații de construire și documentația tehnică ce stă la baza întocmirii unui plan urbanistic zonal. Planul urbanistic zonal reprezintă o documentație de urbanism care stabilește, în baza

analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Obiect al planului urbanistic zonal nu îl formează, așadar, în concret, o anumită construcție, ci reglementări asupra zonei de reglementare referitoare la organizarea rețelei stradale, organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane, modul de utilizare a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic și circulația terenurilor, protejarea monumentelor istorice și servituti în zonele de protecție ale acestora.

Instanta a retinut ca, ulterior aprobării acestei reglementări urbanistice, pot fi întocmite documentații tehnice în vederea eliberării de autorizații de construire pentru construcții individualizate, numai că amplasamentul acestor construcții proiectate / preconizate în zona de reglementare a PUZ se stabilește pe baza acestor documentații tehnice care stau la baza eliberării autorizațiilor de construire (DTAC) și tot aceste documentații tehnice trebuie să respecte, în cazul particular al fiecărei construcții proiectate, reglementările cuprinse în PUZ (inclusiv în ceea ce privește retragerile față de limitele laterale ale parcelei, dacă acestea sunt derogatorii de la art. 612 din Codul civil).

Prin urmare, pârâții consideră că este greșit a se susține că, prin PUZ, „nu se specifică nicio distanță între construcția preconizată și limita laterală de proprietate, în speță, terenul subsemnatului”, astfel cum a arătat reclamantul, pentru simplul motiv că PUZ - ul nu este o documentație tehnică ce stă la baza eliberării unei autorizații de construire pentru o anumită construcție ce ar putea fi proiectată pe terenul în suprafață de 580 mp, situat în Constanța, str. Dezrobirii nr. 101B, jud. Constanța, aflat în proprietatea societății noastre pentru a specifica eventuala retragere pe care această construcție ar trebui să o respecte față de limitele laterale ale parcelei, ci o documentație urbanistică ce are caracter de reglementare pentru zona vizată (în speță, cea în suprafață de 9462,73 mp delimitată de strada Florilor, strada Fulgerului, strada Dezrobirii, strada Bucuriei din municipiul Constanța).

Mai mult, nu există nicio reglementare generală urbanistică prin care să fie impusă „obligația asigurării unei distanțe de cel puțin 3 metri față de limitele laterale ale parcele”, astfel cum a susținut reclamantul. De altfel, nici acesta nu a înțeles a indica expres o anumită dispoziție legală, ci a făcut doar o referire generică la regulamentul de urbanism.

Potrivit art. 612 din Codul civil, „Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin”.

Potrivit art. 24 „Amplasarea în interiorul parcelei” din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, „Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă: a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil; b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri”.

În cuprinsul art. 6 din Regulamentul general de urbanism al municipiului Constanța, aferent planului general de urbanism al municipiului Constanța aprobat prin hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/1999 (citată integral în cuprinsul memoriului de prezentare care a stat la baza întocmirii PUZ în discuție), este reglementată amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, arătându-se că aceasta se va face conform PUZ aprobat cu anumite condiționări acolo arătate.

În cuprinsul art. 6 din Regulamentul de urbanism aferent PUZ în discuție, sunt cuprinse reglementările privitoare la „amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor”, arătându-se că „amplasarea locuințelor individuale față de limitele laterale se va realiza cu respectarea Codului civil”, precum și că „amplasarea locuințelor individuale față de limitele posterioare se va realiza cu respectarea unei retrageri de minim 3

m, dacă adâncimea lotului este mai mică sau egală cu 15 m și de minim 5 m, dacă adâncimea lotului este mai mare de 15 m”.

Aceste retrageri vizează întreaga zonă edificabilă (cea care formează obiect al PUZ), iar dacă aceste retrageri vor fi sau nu respectate de construcția ce urmează a fi proiectată pe terenul aflat în proprietatea noastră (amplasat în zona edificabilă) este o chestiune de verificat la momentul întocmirii documentației tehnice care va sta la baza eliberării autorizației de construire pentru această construcție.

La punctul 4 al cererii de chemare în judecată, reclamantul susține ca „edificarea unui imobil cu regimul de înălțime P+8 în imediata vecinătate nu ar face decât să încalce în mod evident reglementările prevăzute de lege referitoare la asigurarea însoțirii (OMS 119/2014), întrucât ar ajunge să fie prins ca într-o menhină între cele două construcții abuzive”.

În speta, însă, instanța reține că a fost întocmit un Studiu de însoțire pentru amplasamentul care a generat elaborarea PUZ, iar concluziile acestui Studiu de însoțire (depus de către reclamant la dosarul cauzei) sunt următoarele: „Analizând însoțirea (vezi și partea desenată) și observând traseul umbrelor la solstițiul de iarnă, putem concluziona că imobilul propus în regim de înălțime D+P+10E respectă Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/04.02.2014 [...]”.

Reclamantul critică faptul că prin Studiul de însoțire nu s-a ținut cont de două dintre ferestrele imobilului acestuia aflate pe partea de sud întrucât, aflându-se la o distanță cuprinsă între 1,19 m (metri liniari) și 1,78 m (metri liniari) față de construcția propusă, „nu respectă legislația privind vederea directă și anume codul civil”. Suplimentar, reclamantul susține că „având în vedere că imobilul aflat în proprietatea subsemnatului a fost construit în anul 1968, îi incumbă proprietarului lotului învecinat a respecta prevederile Noului Cod Civil”, motiv de nelegalitate neintemeiat care are la bază o interpretare greșită a dispozițiilor art. 615 alin. (1) C. civ., conform cărora „Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neingradit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond”.

Or, dispozițiile art. 615 alin. (1) C. civ. reglementează obligația asigurării unei distanțe minime a ferestrelor de vedere față de fondul vecin, fie el îngrădit sau neingradit, iar nu distanța minimă dintre construcții, astfel cum în mod eronat apreciază reclamantul, neavând relevanța faptul că imobilul reclamantului a fost edificat în anul 1968, anterior elaborării PUZ în vederea edificării imobilului propus, ci orientarea ferestrelor de vedere și distanța acestora față de fondurile vecine. Mai mult, cât timp imobilul ce urmează a fi edificat de către S nu are ferestre de vedere orientate către imobilul reclamantului, rezultă că SC S nu are obligația de a asigura o distanță minimă de 2 m (conform art. 615 C. civ.) față de fondul vecin, astfel cum în mod eronat afirmă reclamantul.

Conform art. 612 din Codul Civil aplicabil în anul 1968 (data edificării imobilului reclamantului), „Nimeni nu poate avea vedere sau ferestre spre vedere, nici balcoane sau alte asemenea asupra proprietății îngrădite sau neingradite a vecinului său, de nu va fi o distanță de 19 decimetri (1,9 m) între zidul pe care se deschid aceste vederi și proprietatea vecină”.

Or, în speta, această distanță minimă nu a fost respectată de către reclamant, care a edificat construcția pe zidul careia sunt amplasate cele două ferestre în discuție mai aproape de proprietatea vecină decât era prevăzut (respectiv la o distanță cuprinsă între 1,19 m și 1,78 m — după cum însuși reclamantul afirmă prin cererea de chemare în judecată), astfel că, în mod corect și legal, nu s-a ținut cont de cele două ferestre în Studiul de însoțire.

Instanța a apreciat că nici susținerile expuse de reclamant la punctul 4 al cererii de chemare în judecată nu pot fi primite, întrucât acestea se fundamentează, în opinia paratei, pe aceeași confuzie între documentația tehnică ce a stat la baza întocmirii planului urbanistic zonal și documentația tehnică ce va sta la baza eliberării unei autorizații de construire pentru o construcție viitoare pe terenul aflat în proprietatea societății noastre.

Potrivit art. 3 din Norma de igienă aprobată prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, „(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însoțirea acestora pe o durată de minimum 1 și 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că

distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1)”.

Astfel, verificarea respectării cerinței impuse de art. 3 al. 1 din Norma de igienă arătată nu poate fi efectuată decât prin raportare la un proiect concret de amplasare a unei clădiri, întrucât numai la acel moment se cunoaște parcela (din cadrul zonei de reglementare a PUZ) pe care urmează a fi proiectată o anumită clădire, amplasamentul său în cadrul parcelei, caracteristicile acesteia (înălțime, configurație etc), altfel spus, numai la acel moment se cunosc acele elemente concrete care pot determina gradul de însorire al încăperilor de locuit atât din clădirea proiectată, cât și a încăperilor de locuit din construcțiile învecinate.

Planul urbanistic zonal nu cuprinde proiecte ale unor clădiri ce urmează a fi edificate (aceste proiecte fac parte din documentația tehnică ce stă la baza eliberării autorizațiilor de construire, documentație tehnică ce trebuie să respecte prevederile reglementărilor urbanistice care sunt planul urbanistic zonal și regulamentul aferent acestuia), ci se referă la reglementarea urbanistică a întregii zone de reglementare sub aspectul organizării rețelei stradale, a organizării arhitectural-urbanistice în funcție de caracteristicile structurii urbane, a modului de utilizare a terenurilor, a dezvoltării infrastructurii edilitare etc., neputând învedera decât necesitatea respectării, prin fiecare documentație tehnică ce va sta la baza eliberării unei autorizații de construire în zona de reglementare, a cerințelor impuse de art. 3 din Norma de igienă aprobată prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014.

În acest scop, planul urbanistic zonal studiază distanțele minime între construcțiile existente și cele propuse pentru respectarea condițiilor de însorire stabilite prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, numai că, în concret, respectarea acestora va trebui urmărită de fiecare proiect de amplasare a clădirilor viitoare.

Prin Certificatul de urbanism nr. 3209/16.10.2014 eliberat în scopul întocmirii studiului de specialitate care este planul urbanistic zonal, nu a fost impusă, cu caracter obligatoriu, necesitatea întocmirii unui studiu de însorire prealabil întocmirii PUZ (un asemenea studiu de însorire are caracter obligatoriu numai dacă proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte - art. 3 al. 2 din Norma de igienă arătată).

Potrivit art. 5 din Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, „Direcția de specialitate din Ministerul Sănătății, direcțiile de sănătate publică județene și a municipiului București, ministerele cu rețea sanitară proprie, administrația publică locală și alte autorități implicate duc la îndeplinire dispozițiile prezentului ordin”, astfel că vizarea studiului de însorire de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Constanța se impune atunci când acesta are caracter obligatoriu.

Însa, din documentația tehnică ce a stat la baza întocmirii planului urbanistic zonal, face parte și un memoriu de însorire tocmai pentru ca studiul distanțelor minime dintre clădiri să fie cât mai fundamentat, în scopul respectării, la momentul eliberării autorizațiilor de construire pentru viitoare clădiri, a cerințelor impuse de art. 3 din Norma de igienă aprobată prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014.

Critica de la punctul 5 al cererii de chemare în judecată se întemeiază pe încălcarea prevederilor art. 47 alin. (6) din Legea nr. 350/2001 – „(7) În vederea unei utilizări coerente și raționale a teritoriului localităților, zonele cu coeficienți de utilizare a terenului (CUT) cu valoare mai mare de 4 se stabilesc numai prin Planul urbanistic general și regulamentul local aferent”. Acest articol a fost modificat prin Legea nr. 242/2009.

La punctul 6 al cererii de chemare în judecată, reclamantul susține că nu este asigurat numărul necesar de locuri de parcare, or, prin Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, asigurarea locurilor de parcare este permisă doar în afara circulațiilor publice, iar autorizarea construcțiilor se va face doar dacă locurile de parcare necesare vor fi asigurate în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, acest aspect urmand a fi verificat la momentul analizării proiectului tehnic care va fi depus în vederea emiterii autorizației de construire.

Planul urbanistic zonal în discuție este întocmit pentru o zonă de reglementare în suprafață totală de 9462,73 mp, cuprinsă între străzile Florilor, Fulgerului, Dezrobirii și Bucuriei, iar proprietatea societății noastre este doar amplasamentul care a generat întocmirea PUZ, conform dispozițiilor legale citate anterior.

Pentru considerente similare celor anterior expuse, apreciază că nici susținerile expuse de reclamant la pct. 6 al cererii de chemare în judecată nu sunt corecte.

Este de subliniat că planul urbanistic zonal nu reprezintă o documentație tehnică întocmită la solicitarea „investitorului”, ci o reglementare urbanistică locală ce este, în toate cazurile, aprobată de consiliul local; doar elaborarea sa poate fi inițiată nu numai de autoritățile locale, ci și de persoanele fizice / juridice interesate.

Prin planul urbanistic zonal nu se poate arăta în concret modul de realizare a parcajelor în zona de reglementare pentru fiecare construcție ce va fi proiectată în viitor (pentru că aceasta este o chestiune care ține de întocmirea documentației tehnice care va sta la baza eliberării fiecărei autorizații de construire în parte), dar se impune a fi subliniată necesitatea respectării reglementării speciale în acest domeniu.

Sub acest aspect, în cuprinsul memoriului de prezentare a planului urbanistic zonal în discuție se arată: „Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, se vor calcula în faza DATC conform HGR nr. 525/1996, HCLM nr. 43/2008 privind aprobarea studiului de circulație în mun. Constanța și Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane, Indicativ P132-93, astfel: - locuințe colective: 1 loc de parcare/apartament cu suprafața max. 100 mp, 2 locuri de parcare / apartament cu suprafața max. 150 mp, 3 locuri de parcare/apartament cu suprafața max. 200 mp; - spații comerciale: 1 loc de parcare / 35 mp suprafață utilă funcțiune comercială; - birouri: 1 loc de parcare / 30 mp suprafață utilă funcțiune”.

Instanta a reținut că planul urbanistic zonal contestat impune respectarea întocmai a prevederilor HCLM nr. 43/2008, în vigoare la data adoptării sale, iar respectarea concretă a acestor cerințe este o chestiune care ține de modul de întocmire a documentației tehnice care va sta la baza eliberării autorizației de construire pentru construcția propusă, susținerile reclamantului în sens contrar nefiind întemeiate.

Instanta a reținut, însă, ca nu a fost depusă o cerere pentru emiterea unei astfel de autorizații de construire, în conformitate cu Certificatul de urbanism (nr. 3213 din data de 27.10.2016), context în care criticile reclamantului nu sunt întemeiate.

La punctul 7 al cererii de chemare în judecată, reclamantul invocă faptul că „prin PUZ-ul astfel reglementat nu se asigură suprafața minimă de spații verzi, de 30% din suprafața terenului, obligație prevăzută de HCJC 152/2013” – aspect care poate fi verificat doar la momentul analizării proiectului tehnic care va fi depus în vederea emiterii autorizației de construire referite la paragraful anterior.

Contrar susținerilor de la pct. 7 al cererii de chemare în judecată, organizarea sistemului de spații verzi se bucură de reglementare în planul urbanistic zonal în discuție, inclusiv sub aspectul necesității respectării hotărârii Consiliului Județean Constanța nr. 152/2013, iar aplicarea concretă a acestor prevederi la fiecare caz particular urmează a se realiza în cazul documentației tehnice care va sta la baza emiterii autorizațiilor de construire.

Astfel cum rezultă în mod expres din cuprinsul adresei Primăriei Municipiului Constanța nr. R106485/28.08.2017 cuprinzând răspunsul la plângerea prealabilă formulată de reclamant, procedura de informare și consultare a publicului a fost efectuată în acord cu prevederile Ordinului nr. 2701/30.12.2010, cuprinzând notificarea nr. 5567/15.01.2015, documentul de planificare nr. 5639/15.01.2015, anunțul de organizare a procesului de consultare și informare a publicului postat pe site-ul primăriei conform adresei Direcției Urbanism nr. 9298/22.01.2015, dezbaterea publică organizată potrivit Procesului - verbal nr. 18691/09.02.2015, raportul informării și consultării publicului nr. 24024/17.02.2015.

Critica reclamantului, relativ la pretinsa scădere a proprietății sale ca urmare a edificării unui bloc turn în imediata vecinătate a acesteia, nu reprezintă un motiv de nelegalitate a hotărârii contestate.

Referitor la motivul de nelegalitate de la punctul 8 al cererii de chemare in judecata, conform caruia reclamantul sustine ca „nu s-a respectat procedura obligatorie de informare si consultare a cetatenilor in legatura cu modificarea PUZ-ului zonei”, instanta retine ca este, de asemenea, neintemeiat, cate vreme, in baza Notificarii nr. 5567/15.01.2015, s-a procedat la organizarea procesului de informare si consultare a publicului, conform documentului de planificare nr. 5639/15.01.2015.

Astfel, anuntul de organizare a procesului de informare si consultare a publicului a fost postat pe pagina de internet a Primariei Municipiului Constanta, conform adresei Directiei de Urbanism nr. 9298/22.01.2015. Dezbaterea publica a fost organizata la sediul Primariei Municipiului Constanta la data de 09.02.2015 potrivit Procesului-verbal nr. 18691/09.02.2015, iar pe parcursul derularii procesului de informare si consultare a publicului nu s-au depus solicitari/observatii/sesizari de la persoane interesate care sa vizeze reglementarile propuse.

Se mai retine, in acest context, ca etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informarii si consultarii publicului nr. 24024/17.02.2015, toate aceste documente fiind parte integranta a documentatiei aferente HCL nr. 59/2016.

Instanta a mai reținut că, în speta, chestiunea învederată la pct. 10 din cererea de chemare în judecată nu are vreo relevanță asupra legalității/nelegalității planului urbanistic zonal, întrucât nu se invocă încălcarea vreunei dispoziții legale necesar a fi fost respectate la elaborarea și aprobarea planului urbanistic zonal.

Raportat la toate aspectele anterior menționate, instanta a apreciat că niciunul dintre motivele de pretinsă nelegalitate a planului urbanistic zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Constanța nr. 59/23.02.2016 nu este întemeiat, astfel ca cererea principala formulata de catre reclamantul C M, in contradictoriu cu paratii CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA si SC S SRL, avand ca obiect anulara HCLM Constanta nr. 59/23.02.2016 este nefondata.

Avand în vedere argumentele si considerentele reținute, instanta a respinge cererea formulata de catre reclamantul C M, in contradictoriu cu paratul PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA (in cererea principala), avand ca obiect anulara HCLM Constanta nr. 59/23.02.2016, ca fiind introdusa impotriva unei persoane fara calitate procesuala pasiva, a respins cererea formulata de catre reclamantul PREFECTUL JUDEȚULUI CONSTANȚA, in contradictoriu cu paratul MUNICIPIUL CONSTANȚA PRIN PRIMAR, avand ca obiect anulara HCLM Constanta nr. 59/23.02.2016 (in cererea conexa), ca fiind introdusa impotriva unei persoane fara calitate procesuala pasiva, a respins cererea conexa, avand ca obiect anulare HCLM Constanta nr. 59/23.02.2016, formulata de catre reclamantul PREFECTUL JUDEȚULUI CONSTANȚA, in contradictoriu cu paratii CONSILIUL LOCAL CONSTANȚA si SC S SRL, ca tardiv formulata, a admis exceptia lipsei calitatii procesuale pasive a paratului MUNICIPIUL CONSTANȚA PRIN PRIMAR, fata de capatul de cerere privind anulara HCLM Constanta nr. 59/23.02.2016 (in cererea conexa), in consecinta, a respins cererea formulata de către reclamantul PREFECTUL JUDEȚULUI CONSTANȚA, în contradictoriu cu paratul MUNICIPIUL CONSTANȚA PRIN PRIMAR, avand ca obiect anulara HCLM Constanta nr. 59/23.02.2016 (in cererea conexa), ca fiind formulata împotriva unei persoane fără calitate procesuala pasiva, a respins cererea principala formulata de catre reclamantul C M, in contradictoriu cu paratii CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA si SC S SRL, avand ca obiect anulara HCLM Constanta nr. 59/23.02.2016, ca nefondata.

In baza disp. art. 453 NCPC, instanta a obligat reclamantul C M la plata catre paratii PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA si CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA a cheltuielilor de judecata in suma de 952 lei (onorariu avocat).

Instanta a luat act ca parata SC SRL a solicitat cheltuieli de judecata pe cale separata.

Împotriva acestei hotărâri a declarat recurs reclamantul C M care a criticat-o ca fiind nelegală cu indicarea temeiului de drept – art. 488 pct.5, 6 și 8 CPC.

În motivarea recursului 2. Recursul vizând respingerea ca nefondata a cererii noastre de anulare a HCL 59/2016:

Sub un prim aspect, solicită să se observe o primă omisiune ce caracterizează motivarea primei instanțe.

Astfel, deși în prezenta cauza a participat și Instituția Prefectului (abilitată conform legii ca urmare a verificărilor efectuate de Inspectoratul Județean în Construcții care a constatat nelegalitatea HCL 59) care, în susținerea motivelor de anulare a actului administrativ, a prezentat un număr de 13 încălcări ale normelor din domeniul autorizării construcțiilor de către PUZ-ul în discuție, prima instanță nu a făcut decât să enumere în conținutul hotărârii aceste încălcări, fără a se raporta în vreun fel la ele în cadrul motivării.

Drept urmare, dacă motivele reclamantului Chichirim de anulare a HCL au fost unele nedemne de luat în seamă, atunci măcar aprecierile unei instituții abilitate în domeniul autorizării construcțiilor (ISC) să fi fost verificate de instanță, încălcări pe care le reiterează și în fața instanței de recurs.

Deci, actul administrativ și documentația de însoțitoare emise fără avize și cu încălcarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, fără stabilirea unei perioade de valabilitate, s.a.m.d., a fost considerat legale de către prima instanță.

Această critică se încadrează în motivul de nelegalitate prevăzut de art.488 alin.1 pct.6 - hotărârea nu cuprinde motivele pe care se întemeiază sau când cuprinde motive contradictorii ori străine de natura cauzei.

Una dintre susținerile primei instanțe, pe care înțelege să o critice, este aceea că „reclamantul nu se raportează la o Autorizație de construire în mod particular; prin invocarea unor motive de nelegalitate intrinseci acesteia”, și demonstrează o perspectivă cel puțin sumbră care, practic, va închide posibilitatea oricărei persoane afectate de emiterea unui PUZ să îl conteste până în momentul în care se va emite o autorizație de construire.

În continuare, menționează hotărârea, „prin acest plan urbanistic zonal, nu s-a aprobat edificarea unei construcții având anumite caracteristici tehnice pe amplasamentul care a generat elaborarea planului urbanistic zonal, ci s-au aprobat reglementări de natura celor prevăzute de art. 47 ai. 2 din Legea nr. 350/2001 în ceea ce privește întreaga zonă de reglementare”.

Incorect, afirmă recurentul, în condițiile în care chiar în cuprinsul considerentelor se amintește de art.44 alin.3 din Legea nr. 350/2001, conform căruia "documentațiile de urbanism (din care face parte și PUZ n.n.) au caracter de reglementare specifică și stabilesc reguli ce se aplică direct asupra localităților și părților din acestea până la nivelul parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism”.

În concret, conform art.47 alin.5 din Legea 350/2001, prin intermediul Planului Urbanistic Zonal adoptat prin HCL 59/2016 s-au modificat și s-au reglementat următorii parametri prevăzuți prin Planul Urbanistic General pentru zona în discuție: retragerile față de limitele de proprietate, aliniamentul viitoarei construcții în raport cu parcelele învecinate, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de ocupare a terenului (CUT), regimul de înălțime, înălțimea maxim admisă și înălțimea la cornișă a viitoarei construcții.

În plus, dacă luăm în considerare și planurile volumetrice ale imobilului, prevăzute foarte clar în documentația tehnică, avem toate datele pentru o clădire P+8, la 60 de cm de limita de proprietate cu imobilul recurentului (parter). Or, Autorizația de construire nu va trebui decât să îndeplinească simpla condiție de a respecta aceste prevederi absurde și nelegale.

Conform acestei interpretări, sarcina vecinului prejudiciat nu s-ar reduce decât la posibilitatea contestării unei autorizații de construire și a documentației aferente care va fi fost emisă în baza PUZ-ului necontestabil. Deci, avem un PUZ necontestabil, legitimizat prin caracterul lui abstract și o viitoare autorizație care nu poate fi decât una legală, emisă cu respectarea actului administrativ. Practic, avem o probatio diabolica în încercarea de a ataca o viitoare AC.

Un alt motiv pentru care interpretarea primei instanțe este greșită este acela că, de fapt, PUZ-ul a fost concretizat prin emiterea Autorizației de construire nr.701/13.06.2017 dată de Primăria Municipiului Constanta și care viza executarea lucrărilor de deviere conducta agent

termic, lucrări care au fost mult mai ample, practic efectuându-se săpături extinse pe toată suprafața terenului. Este evident că toate aceste lucrări au fost de natură a-l vătăma, fiind excavată o cantitate impresionantă de pământ la câțiva centimetri de limita de proprietate (a se vedea planșele foto depuse la dosar).

Criticile enumerate anterior se încadrează în motivul de nelegalitate prevăzut de art.488 alin.1 pct.6 - hotărârea cuprinde motive contradictorii ori străine de natura cauzei, respectiv art.488 alin.1 pct.8 - hotărârea a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material.

Pronunțându-se asupra criticilor formulate vizând HCL 59/2016, în primul rând prima instanță se referă la cele invocate la pct.1.1 și pct.2 din cererea de chemare în judecată, mai exact lipsa de motivare a inițiativei de derogare de la PUG.

Concret, reclamantul a făcut referire la un punct de vedere al Curții de Apel Cluj care, prin Decizia 267/2015, a constatat că cerința motivării în fapt și în drept a Planului Urbanistic Zonal este obligatorie și necesară pentru a preveni arbitrariul organelor administrative și, astfel, a se realiza un control de legalitate și oportunitate efectiv și concret al acestui tip de acte.

În afară de faptul că în niciun moment nu s-a pus problema ca hotărârea de fond să se aplece asupra unui astfel de subiect neimportant și deranjant cum este oportunitatea unui act administrativ, este incorectă concluzia care s-a tras în sensul că PUZ-ul ar fi fost fundamentat prin avizul de oportunitate și prin Referatul Direcției Urbanism, citând din concluziile referatului menționat.

Recurentul consideră că această formulare generală și impersonală, folosită STAS în astfel de situații, nu se poate constitui într-o motivare în fapt și în drept a Planului Urbanistic Zonal iar, în condițiile în care "PUZ trebuie să asigure unitatea și coerența zonei", nu înțelege cum se va realiza acest lucru prin construirea unui bloc P+8 într-o zonă cu reglementare urbanistică de maxim P+2. Și, mai ales, cum se vor îmbunătăți condițiile de viață prin eliminarea disfuncționalităților.

Din nou, discutăm despre o încălcare sau aplicarea greșită a normelor de drept material.

Prin cererea de chemare în judecată a invocat faptul că se încalcă prevederile stabilite în Certificatul de urbanism emis în vederea obținerii PUZ, Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Constanța precum și Legea 350/2001.

Concret, analizând conținutul Certificatului de Urbanism nr.3209 din 16.10.2014 emis în vederea elaborării PUZ, a arătat că nu s-au respectat prevederile obligatorii menționate în acest act care este unul operațional, prin care se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă.

Astfel, se poate observa că indicatorii menționați în PUZ-ul aprobat diferă în plus față de cei prevăzuți în CUT, regimul de înălțime, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare, înălțimea maximă admisă.

Mai exact, în Certificatul de urbanism nr.3209/16.10.2014 se menționează la rubrica "Regimul tehnic" faptul că "tema solicitării propune construirea unui imobil D+P+7E, având POT maxim propus de 45% și CUT maxim propus de 1,62. Deci nimic în conținutul acestui document despre POT de 70% și CUT de 6.5.

Conform Normelor Metodologice de aplicare a Legii 50/1991, printre altele, certificatul de urbanism, inclusiv cel emis în vederea aprobării unui PUZ, trebuie să conțină la rubrica regimul tehnic procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT), raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei din parcelă care face obiectul solicitării.

Deci toate elementele obligatorii din certificatul de urbanism emis în vederea obținerii PUZ trebuie respectate și preluate de PUZ și de documentația aferentă acestuia. Nu este posibil ca ulterior, așa cum se afirmă, ca printr-un aviz de oportunitate ori alt document să se însereze prevederi noi care nu fuseseră statuate de Certificatul de urbanism.

Și, dacă s-ar considera în mod absurd că Certificatul de urbanism nu trebuie respectat întocmai, solicită să se observe că nici Avizul de oportunitate din 16.10.2014 nu este respectat de către Regulamentul de Urbanism aferent PUZ.

Astfel, dacă în avizul de oportunitate tema solicitării propune construirea unui imobil D+P+8E, având CUT maxim 6,07 și înălțimea maximă de 30 m la cornișă, în Regulamentul de Urbanism aferent PUZ regăsim la art.10 -înălțimea maximă admisibilă a clădirilor, înălțimea la cornișă de 32 de metri. De asemenea, CUT maxim pentru amplasamentul care a generat PUZ, crește la 6,5.

În aceste condiții, se pune întrebarea dacă are voie în această fază "prematură" a eliberării "doar" a unui "simplu" PUZ să critice nerespectarea de către acesta a Avizului de oportunitate emis de Direcția de Urbanism, sau nu a înțeles bine reclamantul.

O altă critică a vizat încălcarea punctului 2.1.5. din Anexa 2 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 care stabilește pentru zonele preponderent rezidențiale un Procent de Ocupare a Terenului (POT) maxim de 40%, respectiv prevederilor art. 32 alin.7 din Legea 350/2001, conform căruia se poate deroga cu maxim 20% fata de indicatorii stabiliți pentru zona respectiva, în ceea ce privește CUT.

Răspunzând criticilor formulate, prima instanță reia teza posibilității derogării de la PUG prin PUZ, scăpând din vedere că acest lucru se poate face doar în limitele permise de lege dar, cel mai grav, preia o interpretare nelegală și absurdă lansată probabil de investitorii care nu vor să respecte normele în construcții deoarece specificul zonei nu le permite.

"Sub acest aspect, dispoziția legală la care a făcut trimitere nu condiționează, sub nicio formă, modificarea procentului de ocupare a terenului, ci doar modificarea coeficientului de utilizare a terenului, în limita impusă de art. 32 al. 7 din Legea nr. 350/2001, cu precizarea că, în această situație, acești indicatori urbanistici vizează întreaga zonă de reglementare, ei putând fi diferiți în cadrul diferitelor parcele care intră în delimitarea acesteia, câtă vreme, pe ansamblul zonei de reglementare, sunt respectați. "

De fapt, mecanismul aprobării PUZ-urilor de acest gen funcționează după un tipar patentat și folosit din ce în ce mai des în orașul Constanța.

Mai exact, investitorul ce deține un teren într-o zonă cu anumite restricții de înălțime, stabilește după bunul plac o zonă de reglementare, incluzând un număr de loturi având coeficienți de utilizare a terenului mici, le adună inserând concomitent și lotul său care are CUT 6,5 și apoi face o medie aritmetică în așa fel încât să rezulte un coeficient în limite.

Or, acest mod de interpretare este unul incorect pentru următoarele motive:

În cadrul anexei nr.2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul sunt date definițiile indicatorilor urbanistici, din care rezultă așadar că, de fapt, intenția legiuitorului a fost aceea de a reglementa și calcula acești indicatori prin raportare la suprafața de teren pe care se poate amplasa o clădire (parcele) și nu la întreaga zonă de reglementare.

Astfel, se poate discuta doar de un raport între suprafața construită/suprafața construită desfășurată a clădirii și suprafața parcelei și în niciun caz un raport între aceste suprafețe și suprafața zonei de reglementare așa încât să se admită un calcul absurd precum cel dat de media aritmetică a tuturor parcelelor.

În fapt, actul administrativ încalcă în mod grosolan Legea 350/2001 în condițiile în care diferența dintre CUT inițial de 1 respectiv 1,35 și CUT-ul aprobat de 6,5 depășește cu mult cei 20% în plus permiși de lege. Cu alte cuvinte, da, se poate deroga de la indicatorii stabiliți prin PUG, dar în aceste limite.

Luând de bună interpretarea contrară se va deschide o calea, și orice investitor va putea construi oriunde, în orice circumstanțe, singura condiție fiind aceea de a integra în zona de reglementare cât mai multe parcele cu indicatori reduși ca valoare.

Criticile enumerate anterior, se încadrează în motivul de nelegalitate prevăzut de art.488 alin.1 pct.8 - hotărârea a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material.

În continuare, arată că prima instanță mai reține faptul că stabilirea unei distanțe laterale față de limita de proprietate cu respectarea Codului civil (60 de cm), este una corectă

și legală, în condițiile în care reclamantul a susținut că nu s-a respectat nici măcar distanța minimă de 3 metri stabilită pentru astfel de situații.

Învederează faptul că reclamantul înțelege foarte bine diferența dintre documentația tehnică ce stă la baza unei autorizații de construire și documentația tehnică ce stă la baza întocmirii unui plan urbanistic zonal (cum în mod constant se repetă în considerentele hotărârii), însă deocamdată nu putem decât să concentrăm pe ultima,

De asemenea, prin continua prezentare a planului urbanistic zonal ca având un alt obiect decât cel al unei autorizații de construire, se încearcă mutarea atenției de la aspectele esențiale reclamate de reclamant.

Da, prin PUZ se reglementează aspecte generale de natura organizării rețelei stradale ori arhitectural-urbanistice, însă se stabilesc în mod definitiv și obligatoriu inclusiv aspecte referitoare la indicatori urbanistici ori distanțe între proprietăți care, ulterior, se vor regăsi întocmai în Autorizația de construire.

Revenind la problema distanței reglementate față de limitele laterale ale proprietății, solicită să se observe că aceasta apare specificată în actul care a stat la baza promovării acestui PUZ, anume Certificatul de Urbanism nr.3209/16.10.2014. Astfel, la rubrica „amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor” se menționează faptul că acestea” se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3 metri”.

A arătat în concluziile scrise că această prevedere este menționată inclusiv în art.6 din Memoriul tehnic, în Avizul de oportunitate al primăriei (aceste două documente făcând parte din documentația aferentă PUZ) și în Regulamentul Local de Urbanism, însă în Regulamentul de urbanism aferent PUZ a fost specificată doar respectarea Codului Civil, deci 60 de cm distanță.

Deci, susținând încă o dată că PUZ-ul atacat de reclamant propune o clădire concretă, având toate reglementările urbanistice stabilite, cu înălțimea la cornișă aprobată de 29 de metri, atunci distanța față de limita de proprietate a reclamantului ar fi trebuit să fie de minim 14,5 metri. Și, doar dacă investitorul ar fi dorit să ridice o casă P+1 (așa cum, de altfel, l-a asigurat la început), abia în acele condiții s-ar fi aplicat în mod legal varianta distanței de 3 metri.

În legătură cu acest aspect, afirmă instanța în mod cel puțin surprinzător pentru reclamant, faptul că "mai mult, nu există nicio reglementare generală urbanistică prin care să fie impusă „obligata asigurării unei distanțe de cel puțin 3 metri față de limitele laterale ale parcele”, astfel cum a susținut reclamantul. De altfel, nici acesta nu a înțeles a indica expres o anumită dispoziție legală, ci a făcut doar o referire generică la regulamentul de urbanism”.

Pentru precizare, pentru zona ZRL 2a, retragerea respectivă de cel puțin 3 metri este menționată în Regulamentul aferent PUG al Constanței (R.L.U.) la art.6, Secțiunea I - Utilizarea funcțională, cap. ZRL - Zona de locuit și, deși judecătorul fondului amintește în cadrul motivării respectivul articol din RLU, apreciază ca fiind corectă derogarea în sensul aplicării prevederilor Codului Civil. Asta, deși, încă o dată, Certificatul de urbanism prevedea strict distanța din RLU aferent PUG al Constanței.

Aceste critici se încadrează în motivul de nelegalitate prevăzut de art.488 alin.1 pct.8 - hotărârea a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material.

Recurentul mai arată că și obligația asigurării însoririi a fost analizată în mod incorect și nelegal de către prima instanță.

Sub un prim aspect, judecătorul fondului preia concluziile Studiului de însorire întocmit aferent acestui PUZ, în sensul că "imobilul propus în regim de înălțime D+P+10E respecta Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/04.02.2014" și că nu pot fi avute în vedere la realizarea studiului două ferestre de vedere care ar încălca prevederile Codului Civil referitoare la asigurarea distanței minime a ferestrelor de vedere către fondul vecin.

În opinia recurentului, interpretarea este greșită din mai multe puncte de vedere:

În primul rând, a arătat în mod corect faptul că toate ferestrele au fost amplasate la momentul edificării construcției și, mai mult, poate să afirme că acestea respectă toate distanțele reglementate de Codul Civil.

În al doilea rând, arhitectul Marius Șocarici nu a avut în vedere amplasarea reală a ferestrelor pe fațada locuinței sale.

În realitate, deși s-a referit la ferestrele camerelor de locuit, totuși se pare că în concret (nu poate exista altă explicație), arhitectul s-a raportat la o verandă ce are rol de hol de acces între dormitoare și sufragerie.

Or, conform art.3 alin. (1) din Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, "amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate."

Rezultă, în mod evident, că discutăm despre încăperi de locuit din clădire, ceea ce veranda reprezintă sub nicio formă, deoarece art. 1 din același Ordin definește acest termen:

a) încăpere de locuit - încăperile cu funcții de cameră de zi și dormitoare.

Concret, analizând Planul de amplasament și delimitare al bunului imobil vizând clădirea reclamantului, se poate observa de către orice observator de bună credință, având în vedere și lățimea specificată pe schiță a verandei, de 1,70 m, că distanța dintre ferestrele încăperilor de locuit (dormitoare) și limita de proprietate este cu mult peste cei 2 metri ceruți de lege pentru ferestrele de vedere. Acest aspect s-ar fi putut stabili în urma efectuării expertizei.

Aceasta critică se încadrează în motivul de nelegalitate prevăzut de art.488 alin.1 pct.8 - hotărârea a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material.

Față de solicitarea de efectuare a unei expertize tehnice de specialitate - studiu de însorire, care practic avea menirea de a verifica legalitatea și corectitudinea concluziilor studiului de însorire efectuat de arhitect Marius Șocarici, instanța s-a pronunțat prin încheierea de ședință din data de 18.09.2018, respingând proba ca neutilă cauzei, înțelege să aducă critici și acestei acestei încheieri.

Acuzați fiind, în mod constant, că se fac confuzii și nu se înțeleg noțiunile urbanistice, subliniază anumite aspecte care denotă o logică deficitară a hotărârii atacate cu privire la problema însoririi.

Citează din hotărâre: "verificarea respectării cerinței impuse de art. 3 alin. 1 din Norma de igienă arătată nu poate fi efectuată decât prin raportare la un proiect concret de amplasare a unei clădiri, întrucât numai la acel moment se cunoaște parcela (din cadrul zonei de reglementare a PUZ) pe care urmează a fi proiectată o anumită clădire, amplasamentul său în cadrul parcelei, caracteristicile acesteia (înălțime, configurație etc), altfel spus, numai la acel moment se cunosc acele elemente concrete care pot determina gradul de însorire al încăperilor de locuit atât din clădirea proiectată, cât și a încăperilor de locuit din construcțiile învecinate.

Planul urbanistic zonal nu cuprinde proiecte ale unor clădiri ce urmează a fi edificate..".

Tocmai din concluziile arhitectului autor al Studiului de însorire viciat (enunțate mai sus), referitoare la ferestrele sale, rezultă că "pentru două din ele, aflate pe fațada cea mai apropiată de construcția propusă se află la o distanță cuprinsă între...".

Deci, în condițiile în care avem parcela investitorului clar delimitată, cunoaștem amplasamentul, distanțele aprobate precum și planurile volumetrice ale clădirii, s-a întocmit un studiu de însorire în care arhitectul vorbește de o construcție propusă, au fost aprobate toate caracteristicile acestei clădiri (înălțime, configurație) și existând posibilitatea concretă de edificare a acesteia în baza PUZ-ului aprobat, atunci discutăm despre un proiect concret de amplasare a unei clădiri.

Iar faptul că nu i s-a permis să beneficieze de verificarea studiului de însorire face ca hotărârea să fie, în plus, netemeinică și nelegală.

Aceste critici, privind respingerea cererii de efectuare a expertizei, se încadrează în motivul de nelegalitate prevăzut de art.488 alin.1 pct.5 - prin hotărârea dată, instanța a încălcat regulile de procedură a căror nerespectare atrage sancțiunea nulității.

Răspunzând punctului 6 din cererea de chemare în judecată, prima instanță reia aceeași interpretare, conform căreia inclusiv situația concretă a locurilor de parcare va fi verificată la

"momentul analizării proiectului tehnic care va fi depus în vederea emiterii autorizației de construire”.

Până atunci reclamantul nu se poate plânge de faptul că actul administrativ nu respectă legea prin asigurarea numărului de locuri de parcare în interiorul parcelei raportat la numărul de apartamente, număr care rezultă din documentația tehnică a PUZ?.

Astfel, dacă analizăm planșa desenată aferentă PUZ, vom regăsi specificat un număr de 15 locuri de parcare, de fapt fiind 14 și, ca să fim mai exacti, doar 10 și jumătate pe terenul pârâtului, restul aparținând municipității.

Legat de asigurarea procentului minim de spații verzi, a arătat faptul că nu se asigura suprafața minimă de spații verzi, de 30% din suprafața terenului, obligație prevăzută de HCJC 152/2013.

Deoarece se pare că se intenționează îndeplinirea acestei obligații prin montarea de “pavele/dale inierbate”, a atras atenția ca acestea nu respecta prevederile legale în sensul ca nu reprezintă o zonă de spațiu verde.

În legătură cu acest aspect, Curtea de Apel București - Secția de Contencios Administrativ și Fiscal s-a pronunțat în mod definitiv în sensul ca circulațiile auto pe dale inierbate nu pot fi incluse în categoria spațiului verde (Decizia civilă 2548/2011 în Dosarul 33719/3/2011).

Contrar motivării primei instanțe și subiectul spațiilor verzi este unul care trebuie reglementat de către acest act administrativ conform prevederilor legale.

Aceste critici, se încadrează în motivul de nelegalitate prevăzut de art.488 alin.1 pct.8 - hotărârea a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material.

Prin aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal, cu indicatorii menționați, cu posibilitatea investitorului de a obține o autorizație de construire pentru un bloc P+8, la 60 de cm de limita de proprietate, familiei sale i se aduce o vătămare concretă.

De altfel, vătămarea poate fi constatată în mod concret prin lucrările de săpături efectuate pe terenul pârâtului, săpături extinse care nu pot fi justificate doar prin procedurile de deviere conducte.

De altfel, în baza acestui PUZ a fost emisă o autorizație de construire pentru deviere conducte. În baza căreia au fost efectuate aceste săpături la o distanță foarte mică de limita de proprietate. Acest aspect poate fi dovedit inclusiv cu planșele foto depuse la dosarul cauzei.

În concluzie, în aceste condiții, nu se poate nega existența unui prejudiciu concret și palpabil care va fi întregit în situația în care actul administrativ rămâne valabil. Ne putem gândi la aglomerarea zonei, zonă de case cu regim de înălțime parter, lipsa locurilor de parcare, zgomot, poluare și toate aceste neajunsuri prilejuite de ani de zile de șantier.

În ceea ce privește admiterea excepției tardivității formulării cererii de chemare în judecată conexe, a Instituției Prefectului, consideră încheierea din data de 18.06.2018 ca fiind nelegală și netemeinică.

Fără a specifica în mod concret, prima instanță a apreciat că Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 59/2016 ar fi un act administrativ individual căruia i se aplică termenele de prescripție/decădere prevăzute în Legea 554/2004.

Din punctul nostru de vedere, PUZ-ul nu poate fi decât un act administrativ normativ atacabil oricând, modificarea practicii din ultimii ani asupra acestui subiect, fiind de natură a periclita sarcina atât a persoanelor fizice cât și a Instituției Prefectului (instituție cu atribuții specifice în domeniul urbanistic) de a ataca acest tip de acte nelegale.

A cere Instituției Prefectului să atace un act administrativ pe baza celor 2-3 pagini ale unei hotărâri de consiliu, comunicate fără documentația aferentă, este o sarcină imposibil de efectuat.

PUZ-ul nu poate fi decât act administrativ normativ și pentru simplul fapt că nu se poate accepta derogarea printr-un act administrativ individual de la un act administrativ normativ cum este Planul Urbanistic General.

Astfel, modificarea unui act normativ nu ar putea fi efectuată printr-un act cu caracter individual ci printr-un act de aceeași natură.

Drept urmare, chiar daca terenul pe care se intenționează edificarea construcției a intrat în proprietatea S SRL, teoretic orice persoana fizică sau juridică ar avea posibilitatea ca, ulterior, prin cumpărarea terenului să beneficieze de prevederile actului administrativ.

În legătură cu acest punct de vedere, face trimitere la Sentința civilă 2408/07.09.2016 a Tribunalului Cluj.

În realitate, Instituției Prefectului trebuie să i se permită atacarea actului administrativ - PUZ aprobat printr-o hotărâre de consiliu local - din momentul în care a luat la cunoștință în mod concret de întreaga documentație aferentă și de motivele de nelegalitate.

Pentru identitate de rațiune, dacă în cazul unei autorizații de construire - curat act administrativ individual - s-a stabilit în practică necesitatea luării la cunoștință de conținut, atunci, cu atât mai mult, în cazul unui act administrativ normativ ar trebui procedat în mod similar.

Pentru toate aceste considerente, solicită admiterea recursului, casarea hotărârii primei instanțe și admiterea cererii de anulare a HCL 59/2016, cât și a cererii conexe a Prefectului.

În drept a invocat dispozițiile art. 483 și urm. din CPC, Legea 50/1991, Legea 350/2001.

La data de 03.05.2019 intimații Primarul Municipiului Constanța, Consiliul Local al Municipiului Constanța, au depus la dosar întâmpinare, prin care au solicitat respingerea recursului declarat de reclamant ca nefondat și menținerea sentinței pronunțată de instanța de fond ca fiind legală și temeinică.

La data de 14.06.2019 recurentul reclamant a depus la dosar răspuns la întâmpinarea formulată de Primarul Municipiului Constanța și Consiliul Local al Municipiului Constanța, solicitând înlăturarea apărărilor formulate de intimați și admiterea recursului astfel cum a fost formulat.

În ședința publică din 26.06.2019 Curtea a constatat că hotărârea pronunțată de instanța de fond nu a fost comunicată intimatului reclamant Prefectul Județului Constanța, dispunând comunicarea hotărârii pentru a da posibilitatea acestuia să formuleze o eventuală cale de atac.

În ședința publică din 16.10.2019, intimatul reclamant Prefectul Județului Constanța, prin consilier juridic, a arătat că nu a înțeles a exercita calea de atac a recursului împotriva hotărârii pronunțată de instanța de fond.

La data de 04.07.2019 recurentul reclamant a depus la dosar, taxa judiciară de timbru în sumă de 100 lei, în completarea, în raport de motivul de casare invocat – pct.5 al art. 488 CPC.

Intimata pârâtă S SRL a depus la dosar concluzii scrise prin care a solicitat respingerea recursului declarat de recurentul reclamant ca nefondat și menținerea sentinței pronunțată de instanța de fond ca fiind legală și temeinică, răspunzând pe larg la fiecare critică formulată de recurent.

Examinând recursul declarat de reclamantul C M, curtea va reține că este fondat, iar hotărârea recurată va fi casată în considerația doar a unora dintre criticile de nelegalitate evocate prin cererea de recurs.

La pct. 2 din cererea de recurs, reclamantul recurent supune analizei instanței de recurs o serie de critici enumerate pe subpuncte.

Prima critică expusă la pct. 2.1, încadrată de recurent în dispozițiile art. 488 alin. 1 pct. 6 cod procedură civilă, este nefondată.

Recurentul susține că motivarea hotărârii recurate este afectată de o omisiune de maximă importanță ce ar consta în neanalizarea argumentelor de nelegalitate invocate de reclamantul Prefectul Jud. Constanța în cererea de chemare în judecată prin care acesta, la rândul său, a solicitat anularea HCL 59/2016 și care a fost conexasă cererii formulate de reclamant.

Curtea constată că acțiunea exercitată de prefect în contradictoriu cu Consiliul Local Constanța, prin care acesta reia în integralitate constatările unei investigații realizate de Inspectoratul de Stat în Construcții Constanța, a fost respinsă ca tardiv formulată. Or, în condițiile în care instanța de judecată efectuează cercetarea judecătorească și se pronunță în

limitele investiției astfel cum acestea rezultă din cererea de chemare în judecată, analizarea unor motive de nelegalitate a actului administrativ contestat de prefect, în acțiunea exercitată de reclamantul C M ar echivala cu cercetarea respectivelor motive din oficiu cu încălcarea principiilor de drept procesual civil întrucât, pentru cauza de față, nici o normă legală nu instituie o excepție de la principiul disponibilității enunțat de art. 9 din codul de procedură civilă, iar legea nr. 554/2004, deși permite și invocarea unor motive de interes public în subsidiar, în măsura în care vătămarea interesului legitim public decurge logic din încălcarea dreptului subiectiv sau a interesului legitim privat, interesul respectiv trebuie invocat de reclamant prin cererea de chemare în judecată.

Prin urmare, reținând că instanța de fond a respins acțiunea exercitată de prefect fără a intra în cercetarea fondului, nu mai exista nici o rațiune pentru analizarea chestiunilor invocate în fond cu atât mai mult cu cât, chiar dacă le-ar fi analizat, relevanța dezlegărilor nu s-ar fi putut extinde în afara limitelor soluției de respingere a acțiunii ca tardiv formulată.

Întrucât nu se poate reține incidența cazului de casare prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 6 cod procedură civilă, având în vedere și faptul că prefectul nu a înțeles să declare recurs și că nu există nici o rațiune pentru care instanța de recurs să analizeze aspectele invocate în cererea acestui reclamant, motivul de recurs analizat va fi apreciat ca nefondat.

În același cadru, motivul de recurs dezvoltat la pct. 8 al cererii de recurs nu se poate analiza în absența recursului prefectului întrucât, chiar dacă instanța de fond s-a pronunțat printr-o singură hotărâre cele două cereri de chemare în judecată rămân distincte, iar coparticiparea procesuală este dată conexare.

În ce privește celelalte critici formulate la subpct. 2.2 – 2.4, curtea constată că acestea trebuie analizate împreună având în vedere argumentele prin care se dezvoltă incidența cazurilor de casare invocate de recurent precum și faptul că întreaga motivare a instanței de fond reprezintă, în fapt, decuparea unor pasaje nealterate din memoriile prin care pârâții și-au formulat apărările, cu păstrarea inclusiv a modului de exprimare la persoana I, implică analiza prevederilor normative invocate de reclamanți prin cererea de chemare în judecată.

Instanța de fond reține ca și situație de fapt că pârâtul S SRL, care se legitimează ca proprietar al terenului în suprafață de 580 mp, situat în Constanța, str. Dezrobirii nr. 101B, jud. Constanța a inițiat demersurile prevăzute de Legea nr. 50/1991 în scopul eliberării unei autorizații de construire pentru edificarea unei construcții pe acest teren, autorizarea investiției fiind condiționată de aprobarea unui plan urbanistic zonal, „elaborat și finanțat prin grija societății noastre, în calitate de persoană interesată, în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată din cadrul Primăriei Municipiului Constanța”.

În continuare tribunalul reține că „s-a eliberat Certificatul de urbanism nr. 3209/16.10.2014, dar și Avizul de oportunitate nr. 137219/16.10.2014 și s-a procedat la întocmirea documentației tehnice necesare elaborării planului urbanistic zonal, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Constanța nr. 59/23.02.2016, plan urbanistic zonal care nu a vizat, în mod firesc, doar terenul în suprafață de 580 mp, aflat în proprietatea societății parate”. Astfel, terenul respectiv „aflat în proprietatea societății parate este doar amplasamentul care a generat elaborarea planului urbanistic zonal, această documentație urbanistică vizând însă o zonă mult mai largă de reglementare, în suprafață totală de 9462,73 mp (0,95 ha), astfel cum rezultă din memoriul de prezentare ce face parte din documentația tehnică ce a stat la baza aprobării planului urbanistic zonal în discuție, zonă de reglementare situată în municipiul Constanța și delimitată de strada Florilor (nord), strada Fulgerului (sud), strada Dezrobirii (est), strada Bucovinei (vest)”.

Reluând fără nici o rezervă susținerile pârâtului S SR, tribunalul mai reține că: „Prin acest plan urbanistic zonal, nu s-a aprobat edificarea unei construcții având anumite caracteristici tehnice pe amplasamentul care a generat elaborarea planului urbanistic zonal, ci s-au aprobat reglementări de natura celor prevăzute de art. 47 al. 2 din Legea nr. 350/2001 în ceea ce privește întreaga zonă de reglementare (amplasamentul care a generat PUZ făcând parte din această zonă de reglementare). Caracteristicile construcției ce urmează a fi edificată pe terenul aflat în proprietatea societății noastre (amplasarea concretă în cadrul parcelei, retragerile față de aliniamente, față de limitele laterală / posterioară ale parcelei, regimul de

înălțime al acesteia, POT efectiv utilizat, CUT efectiv utilizat etc.) urmează a fi date de documentația tehnică ce va sta la baza eliberării autorizației de construire pentru realizarea sa (autorizație încă neeliberată), în raport de care se va verifica dacă, în concret, vor fi sau nu respectate dispozițiile legale incidente în această materie și reglementările urbanistice locale. Față de aceste aspecte, apreciem că, punctual, susținerile din cuprinsul cererii de chemare în judecată, nu se verifică”.

Cu toate acestea, curtea constată că unele susțineri din cuprinsul cererii de chemare în judecată se verifică, iar acestea, în măsura în care au fost reluate în cererea de recurs și încadrate în motivul de casare prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 8, sunt suficiente pentru a reține nelegalitatea actului administrativ contestat.

Potrivit prevederilor art. 47 alin. 1 din legea 350/2001:”(1) Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.”

Potrivit art. 47 alin. 5 din același act normativ: ”Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise”.

În conformitate cu prevederile art. 32 din legea 350/2001 în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul, printre alte posibilități, să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate.

Având în vedere și celelalte prevederi integrate în corpul art. 32 din legea nr. 3050/2001, rezultă că un plan de urbanism zonal poate fi aprobat și la inițiativa unui particular având ca premisă o anumită investiție. Cu toate acestea, prevederile art. 47 alin. 1 și 5 din aceeași lege rămân pe deplin aplicabile.

Astfel, potrivit art. 47 alin. 1:” Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general”.

Potrivit art. 47 alin. 5:” Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.”

Prin urmare, chiar dacă un plan de urbanism zonal va fi aprobat în contextul unei solicitări adresate în conformitate cu prevederile art. 32 din lege, condiționat de elaborarea documentației necesare de către persoana care solicită emiterea certificatului de urbanism, planul nu va fi dedicat exclusiv edificării obiectivului urmărit de solicitantul certificatului, ci va respecta prevederile art. 47 din lege (chiar dacă în această situație este permisă o derogare specială) întrucât privește interesul general de dezvoltare urbanistică reglementat potrivit legii, în limitele planului de urbanism general, interes căruia i se va circumscrie orice eventuală derogare prin planul de urbanism zonal indiferent de natura proprietății sau de potențialii subiecți de drept public sau privat și indiferent că planul respectiv este finanțat de o persoană privată. Prin urmare un plan de urbanism zonal, are natura unei reglementări de urbanism impersonală, generală care va produce efecte indiferent de natura dreptului de

proprietate față de orice persoană fizică sau juridică care intenționează să construiască în limitele zonei reglementate și indiferent de eventuale modificări ce ar putea surveni prin alipiri, dezmembrări, transmisiuni, locațiuni, etc, planul de urbanism zonal fiind aprobat în funcție de rațiuni obiective ce privesc „dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată” și nu subiective, determinate de dezvoltarea unei anumite investiții. Astfel, nevoia dezvoltării unei zone anume sau aducerea unor funcțiuni absente, care împiedică dezvoltarea sau creează un disconfort rezidenților, impune o reglementare derogatorie de la planul general de urbanism, nu interesul unei persoane determinate chiar dacă derogarea se acordă la cererea acesteia. Prin urmare, având în vedere că adoptarea hotărârii privind aprobarea sau modificarea unui PUZ privește un interes generic și produce efecte după adoptare față de orice persoană care intenționează să dezvolte un proiect în zona de reglementare urbanistică, actul administrativ astfel emis este unul cu caracter normativ, iar odată aprobat se va aplica oricărei investiții s-ar realiza în limitele zonei reglementate în condiții de egalitate pentru fiecare parcelă în parte.

În consecință, planul de urbanism nu se poate aproba sub pretextul unei reglementări ce privește o zonă compusă din mai multe parcele de teren în scopul creării premiselor construite pe o anumită parcelă în condiții ce vor fi permise limitat la aceasta, în detrimentul celorlalte. În fapt, planul de urbanism zonal instituie derogări speciale prevăzute numai pentru terenul inițiatorului cu argumentul că în celelalte parcele ale zonei de reglementare indicatorii urbanistici sunt mai mici decât cei aprobați astfel că realizând o medie cu indicatorii aprobați pentru investiția pârâtului, nivelul maxim aprobat pentru întreaga zonă este respectat.

Deși pârâții susțin că terenul aflat în proprietatea pârâtului S SRL este doar amplasamentul ce a generat elaborarea planului de urbanism zonal și că prin planul de urbanism în discuție nu s-a aprobat edificarea unei construcții cu anumite caracteristici tehnice, în realitate reglementarea vizând o zonă de aprox. 9500 mp, hotărârea de consiliu contestată de reclamant aprobă un plan de urbanism zonal dedicat parcelei pârâtului S SRL întrucât, deși se referă la o zonă de aprox. 9500 mp, în fapt derogarea de la reglementarea generală prin creșterea POT la 50% și CUT la 1,62 se referă exclusiv la crearea premiselor realizării investiției propuse cu POT de 70% și CUT de 6,5 (adică un regim de înălțime net superior zonei unde PUG prevede un regim P+2) cu argumentul că în limitele zonei de reglementare POT de 50% și CUT de 1,62 sunt respectați. Astfel, cel mai probabil, în funcție de dinamica urbanistică viitoare, edificarea unor construcții pe unele dintre parcelele zonei reglementate în limitele de 50% POT și 1,62 CUT ar conduce la impunerea unui regim de construire pentru alte parcele cu indicatori inferiori chiar și celor instituți prin planul de urbanism general, adică o limitare a exercitării atributelor dreptului de proprietate generată de construirea pe alte parcele în limitele unor indicatori care, cumulați cu cei acceptați pentru investiția pârâtului S SRL, vor fi mult mai restrictivi fără a exista o justificare obiectivă.

Reținând și faptul că acordarea unor derogări speciale investiției urmărite de pârâtul S SRL nu a fost justificată de necesități obiective în funcție de care s-ar putea aprecia că se impune în mod excepțional restrângerea drepturilor celorlalți (având în vedere interesul public, general al comunității), inclusiv ale reclamantului, întrucât o justificare standardizată ce constituie în esență o enumerare exemplificativă preluată din PUG nu poate fi considerată justificare obiectivă care să corespundă principiilor art. 47 din legea nr. 350/2001, curtea constată că indicatorii propuși cu titlu derogatoriu prin planul de urbanism zonal în favoarea pârâtului S SRL reprezintă o reglementare manifest contrară rațiunii legii și drepturilor și intereselor reclamantului (dar și a celorlalți proprietari ai celorlalte parcele) și prin urmare, nelegală cu atât mai mult cu cât în regulamentul aferent PUZ, la art. 10 se specifică fără nici o urmă de îndoială că regimul maxim de înălțime admisibil rămâne limitat la P+2 (așa cum este prevăzut în PUG) la o înălțime de 10 m (potrivit derogărilor aduse), dar acest regim se va respecta în cazul tuturor construcțiilor noi, cu excepția „amplasamentului care a generat PUZ” care va putea avea un regim de înălțime de 35 m, ceea ce, contrar afirmațiilor pârâților, nu denotă o integrarea armonioasă în peisajul urbanistic al zonei reglementate.

Prin urmare, curtea va reține, având în vedere și mențiunile anexei nr. 2 a legii 350/2001 prin care sunt definiți indicatorii de urbanism POT și CUT, care privesc exclusiv limitele în care se poate construi pe parcelă de teren în interiorul unei zone de reglementare, că respectivi indicatori, o dată stabiliți prin PUG sau PUZ (prin derogare de la PUG în limitele permise de lege), sunt avuți în vedere pentru fiecare parcelă din zona reglementată și nu ca un raport între această suprafață și parcele care o compun, așa cum corect susține recurentul. Prin urmare, planul urbanistic zonal și regulamentul aferent acestuia nu se poate adresa amplasamentului care a generat elaborarea planului sub pretextul reglementării unei zone mai mari cu scopul de a exploata o situație de fapt existentă pentru a produce un efect contrar prevederilor legii sau planului de urbanism general.

Având în vedere cele de mai sus, curtea constată că instanța de fond care s-a limitat la preluarea argumentelor părților fără a realiza o analiză proprie a normelor de drept aplicabile situației de fapt ce rezultă din probele administrate, a pronunțat o hotărârea cu aplicarea greșită a legii motiv pentru care se impune casarea acesteia și, în conformitate cu raționamentul expus, în rejudecarea, admiterea cererii reclamantului în ce privește primul capăt de cerere cu consecința anulării HCL 69/23 02 2016.

În ce privește celelalte critici formulate de recurent la pct. 2 al cererii de recurs.

Referitor la pct. 2.4.1 și pct. 7 din cererea de recurs, curtea consideră că a răspuns implicit prin considerentele anterioare, în fapt recurentul evocând aceleași critici în sensul încălcării normele analizate deja, iar chestiunea vătămării rezultă fără echivoc.

În ce privește critica de la pct. 3 a cererii de recurs, curtea va reține că prevederile PUZ prin regulamentul aferent stabilesc un regim derogatoriu față cele instituite prin PUG fără a depăși limitările impuse prin lege. Cu toate că, în esență, prin PUG se derogă de la limitele minime impuse de codul civil, iar prin PUZ se derogă de la PUG, revenind practic la reglementarea din codul civil, curtea constată că prin PUZ contestat nu se instituie o derogare specială acordată părâtului S SRL, ci privește posibilitatea de a construi în limitele fiecărei parcele din zona respectivă în limitele legii. Astfel, în condițiile în care criticile reclamantului au fost determinate de condițiile în care a fost emis PUZ pentru investiția ce a determinat elaborarea planului de urbanism, nelegalitatea actului administrativ nu se poate reține depășind limitele investiției. Prin urmare, în raport de cele menționate deja, analiza acestei critici nu ar fi fost de prisos dacă celelalte motive de recurs ar fi fost găsite neîntemeiate.

În ce privește pct. 4 și 6, curtea va reține aceleași concluzii, cu mențiunea că atât timp cât studiul de însorire a fost apreciat necesar de autoritatea locală (probabil tot în considerația „amplasamentului ce a generat PUZ” având în vedere că acesta vizează numai „amplasamentul studiat”), studiul respectiv trebuie să respecte, pe lângă cerințele prevăzute în ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății, și situația de fapt existentă, nefiind permis autorului studiului să determine ce aspecte ia în considerație și anume elimină ca nefiind relevant pentru analiza respectivă. Astfel, nu se poate determina prin studiul respectiv că anumite ferestre sunt deschise potrivit legii ori că încalcă anumite prevederi normative locale.

În ce privește pct. 4.2 din cererea de recurs, curtea reține că nu se mai impune analizarea acestuia din rațiuni evidente.

În temeiul dispozițiilor art. 453 (1) CPC, obligă intimații părâți la plata cheltuielilor de judecată, recurs și fond, către recurentul reclamant.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
D E C I D E**

Admite recursul declarat de recurentul reclamant - C , cu domiciliul procesual ales la SCA H ȘI A în C, împotriva Sentinței civile nr.1574/25.10.2018 pronunțată de Tribunalul Constanța - Secția de Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr.6632/118/2017, în contradictoriu cu intimații părâți - **PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA, CONSILIUL LOCAL CONSTANȚA**, cu sediul procesual ales la SPRL MOCANU SI A în

B, S SRL, cu sediul în C, intimatul reclamant - **PREFECTUL JUDEȚULUI CONSTANȚA**, cu sediul în Constanța, b-dul Tomis nr.51, jud. Constanța.

Casează, în parte sentința recurată și rejudecând cauza dispune:

Admite cererea formulată de reclamantul C M.

Dispune anularea HCLM nr. 59/23.02.2016.

Menține celelalte dispoziții.

Dispune obligarea intimaților pârâți la plata cheltuielilor de judecată în sumă de 3513 lei reprezentând taxă timbru și onorariu apărător ales pentru ambele faze, fond și recurs.

Definitivă.

Pronunțată în ședința publică de la 23 Octombrie 2019.

**Președinte,
A I B**

**Judecător,
F N**

**Judecător,
C R**

**Grefier,
M H**

Jud.fond I.L.O-D
Red.dec.jud. A.B./25.02.2020
M.H./28.10.2019

ROMÂNIA

CURTEA DE APEL CONSTANȚA
SECȚIA A II-A CIVILĂ, DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL
Dosar nr. 6632/118/2017

ÎNCHEIERE

Ședința publică de la 16 Octombrie 2019

Completul compus din:

PREȘEDINTE A I B

Judecător F N

Judecător C R

Grefier M H

Pe rol judecarea recursului declarat de recurentul reclamant - **C M**, cu domiciliul procesual ales la SCA H ȘI A în C, împotriva Sentinței civile nr.1574/25.10.2018 pronunțată de Tribunalul Constanța – Secția de Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr.6632/118/2017, în contradictoriu cu intimații pârâți **PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA, CONSILIUL LOCAL CONSTANȚA**, cu sediul procesual ales la SPRL M SI A în B, S SRL, cu sediul în C, intimatul reclamant - **PREFECTUL JUDEȚULUI CONSTANȚA**, cu sediul în C, având ca obiect anulare act administrativ.

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă pentru recurentul reclamant av. Ș B, conform împuternicirii avocațiale nr.4267/06.03.2019 – fila 20 dosar, pentru intimata pârâtă S SRL se prezintă av. C F, în baza împuternicirii avocațiale depusă la dosar, pentru intimatul reclamant se prezintă c.j. R F, conform delegației de reprezentare depusă la dosar, pentru intimații Primarul Municipiului Constanța și Consiliul Local Constanța a răspuns av. A A în baza împuternicirii avocațiale depusă la dosar (fila 42).

Procedura de citare este legal îndeplinită.

În referatul făcut asupra cauzei grefierul de ședință arată că la data de 04.07.2019 recurentul reclamant a depus la dosar taxa judiciară de timbru în sumă de 100 lei conform chitanței nr. 0366088/04.07.2019.

C.j. R F pentru intimatul reclamant arată că nu a înțeles să declare recurs împotriva hotărârii pronunțată de instanța de fond.

Pentru recurenta reclamantă, av. Ș B depune la dosar certificatul de urbanism nr.3213/27.10.2016 emis ulterior PUZ. Comunică un exemplar d-nei av. F C. Există posibilitatea să fie depus la dosar, dar uitându-se înainte de ședință, nu l-a observat.

Curtea aduce la cunoștință că este vorba de un certificat de urbanism emis în 2016 și privește un imobil din Constanța, str. Dezrobirii nr. 103 B.

Avocat C F arată că acest certificat de urbanism a stat la baza emiterii autorizației 701 și care este o autorizație de deviere de conducte și nu pentru edificare imobil.

Nu se emite certificate de urbanism pentru deviere de conducte.

Apărătorul recurentului reclamant arată că își asumă posibilitatea să fie deja la dosar.

Avocat C F arată că la dosar este certificatul de urbanism pentru deviere de conducte. PUZ-ul și-a produs efectele.

Așa cum a învederat, ar dori să depună la dosar, dacă se apreciază util, hotărârile pronunțate în dosarul nr. 2060/118/2018 pronunțată de Tribunalul Constanța (încheierea 967/18.06.2018, sentința civilă nr. 1219/18.09.2018), având ca obiect anularea HCL nr. 59/23.02.2016 de aprobare a PUZ și anularea Autorizației de construire nr. 701/13.06.2017 emisă de Primăria Municipiului Constanța și care vizează executarea lucrărilor de deviere conductă agent termic, la care reclamanta a renunțat la judecată.

Avocat B Ș arată că nu vede utilitatea depunerii la dosar a acestor hotărâri,

Avocat F C arată că nu este practică judiciară, depune aceste hotărâri ca probă în dosar, întrucât este o hotărâre judecătorească pronunțată în anularea autorizației de construire nr. 701, iar în recurs se susține că PUZ-ul a produs efecte în emiterea autorizației 701. Dorește să combată cele susținute în recurs.

Avocat B Ș pentru recurentul reclamant, faptul că s-a renunțat la judecată nu i se poate imputa reclamantului, lucrarea fusese deja efectuată și rămăsese practic fără obiect. Nu vede utilitatea depunerii acestor hotărâri la dosar.

Avocat F C arată că este o hotărâre judecătorească în care, în acțiunea în anulare a autorizației de construire 701, a renunțat la judecată. Autorizația de construire 701/2017 la care s-a făcut trimitere în cuprinsul motivelor de recurs nu a vizat autorizarea, în temeiul PUZ aprobat prin HCL nr. 59/23.02.2016, a executării vreunui imobil de către societatea pârâtă, ci a vizat autorizarea executării unor lucrări de deviere de conductă agent termic de pe terenul al cărui proprietar este societatea. Împotriva aceleiași autorizații de construire a formulat acțiune în anulare și reclamantul Prefectul Județului Constanța, soluționată, în sensul respingerii, ca nefondată, prin sentința civilă nr. 1219/18.09.2018 a Tribunalului Constanța definitivă prin decizia civilă nr. 534/17.04.2019.

Avocat A A pentru intimații pârâți consideră că hotărârile invocate de intimata pârâtă S SRL prin apărător, au utilitate în cauză.

Pentru intimatul reclamant, c.j. Frunză Roland arată că lasă la aprecierea instanței.

Avocat F Cr arată că cu aceste hotărâri dorește să combată o apărare formulată de recurent prin motivele de recurs.

Depune la dosar concluzii scrise.

Curtea deliberând, încuviințează proba cu înscrisuri solicitată de intimata Stejarul SRL prin apărător. Dacă nu mai sunt alte cereri de formulat, probe de administrat, acordă cuvântul pentru dezbateri.

Apărătorii aleși ai părților arată că nu au alte cereri de formulat, probe de administrat, solicită cuvântul pentru dezbateri.

Curtea acordă cuvântul pentru dezbateri.

Având cuvântul pentru recurentul reclamant, av. B Ș solicită admiterea recursului astfel cum a fost formulat, casarea în parte a hotărârii recurate cu consecința anulării HCL nr. 59/2016.

Un prim motiv de casare îl constituie acela că instanța a omis să se pronunțe în legătură toate motivele privind anularea a PUZ-ului, motive invocate de instituția prefectului Județului Constanța, aceste motive care au fost însușite de reclamant. A făcut referire la controlul efectuat de către Inspectoratul de Stat în Construcții în legătură cu documentația aferentă PUZ-ului, au fost descoperite aproape 30 de nelegalități de nereguli, toate aceste probe s-au aflat încă de la început la dosarul cauzei. A făcut trimitere la procesul verbal încheiat de ISC, drept urmare consideră că instanța de fond ar fi trebuit să se pronunțe asupra acestor aspecte și asupra motivelor preluate de reclamant, chiar dacă acțiunea prefectului a fost respinsă ca tardivă pentru motive pe care consideră că nu se susține.

Acest motiv se încadrează la cazul prevăzut de art. 488 pct.6, considerând că lipsește motivarea instanței în legătură cu criticile recurentului.

O altă situație este legată de normele urbanistice de bază, pe care instanța de fond le enumeră în considerentele hotărârii. Se enumeră o serie de norme urbanistice de bază, pe care dacă le analizăm ajungem la o cu totul altă concluzie și anume că acțiunea reclamantului ar fi întemeiată. Instanța de fond reține în esență că PUZ nu s-a aprobat edificarea unei construcții având anumite caracteristici tehnice pe respectivul amplasament, ori din respectivele norme rezultă cu totul altceva, cum că aceste norme urbanistice, aspecte urbanistice reglementate de un PUZ sunt obligatorii în vederea emiterii autorizațiilor de construire și a certificatelor de urbanism, de aceea a depus și respectivul certificat de urbanism pentru a arăta că s-a făcut un pas înainte în vederea obținerii autorizației de construire. Întrebarea care se pune, dacă s-a reținut de așa natură, cum a putut fi luat în considerare ca lămuritor studiul de însorire care este evident că se bazează pe un proiect concret de încadrare a clădirii.

Și-a întemeiat recursul în ceea ce privește acel motiv pe incidența punctului 6 a art. 488 CPC, hotărârea cuprinde motive contradictorii, opinând în sensul că hotărârea poate fi casată și atunci când există contradicție între considerente, în sensul că, din unele considerente rezultă netemeinicia acțiunii în timp ce din alte considerente ar rezulta faptul că este întemeiată. Cât și pe pct.8, hotărârea este dată cu încălcarea sau aplicarea greșită și a normelor de drept material.

Pe scurt, în legătură cu indicatorii urbanistici, s-a făcut o greșită aplicare a normelor de drept material în ceea ce privește procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului. Cum a fost posibil aprobare prin acest PUZ a posibilității construirii unui bloc P+8 lângă o casă la o distanță foarte mică, într-un cartier de case. Cum s-a ajuns la un coeficient de utilizare a terenului de 6,5. Este vorba despre un mod de calcul, în opinia sa, invocator, este clar că Legea nr. 350/2001 spune că nu se poate deroga cu mai mult de 20% față de ce este stabilit în zona de reglementare. În zona de reglementare aveam un PUT de 1, eventual de 1,35 dacă erau funcțiuni complementare. Investitorul a preluat toate parcelele de teren din zona de reglementare, (piesele desemnate -filele 91-94 vol.II), au fost introduse 22 de parcele din respectiva zonă de reglementare, foarte multe dintre ele având coeficient de reglementare foarte mic, 0,43; 0,27; 1, altele au fost trecute cu coeficient 0, sau domeniu privat neinventariat, s-a adăugat coeficientul de 6,5 pentru a se putea construi blocul P+8 și a rezultat o medie aritmetică de 1,62 adică exact cât era necesar conform legii, ori legiuitorul a dorit să reglementeze un raport între suprafața clădirii și suprafața parcelei de teren și nu un raport între suprafața clădirii și a întregii zone de reglementare respectivă, ca să rezulte un astfel de calcul invocator.

Consideră că este un alt motiv pentru care hotărârea ar fi trebuit casată.

În continuare, face referire la două aspecte, legat de amplasarea clădirii față de limitele laterale de proprietate. Consideră că s-a făcut iarăși o aplicare greșită a normelor de drept civil material cât și a normelor juridice cuprinse în cadrul legilor și regulamentelor din domeniul urbanismului. În regulamentul local de urbanism se arată foarte clar, clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3 metri. Această obligație se regăsește în certificatul de urbanism emis pentru obținerea PUZ, deci emis anterior PUZ dar această mențiune nu a mai fost păstrată nici în PUZ și nici în certificatele emise ulterior. Este adevărat, art. 612 din Codul civil, prevede că orice construcție se poate face cu respectarea unei distanțe de 60 de cm față de linia de hotar dar la final există și o excepție, dacă nu se prevede altfel prin legi sau prin regulamentul de urbanism, dar dacă s-a aprobat PUZ-ul care este derogatoriu de la regulamentul local de urbanism, ce anume se va respecta. Este evident că se va construi sau se va putea construi la 60 de cm de hotar, cum susține reclamantul, rezultă și din studiul de însorire, planșe volometrice din care rezultă că este amplasat exact lângă gard, o casă.

Un ultim aspect, privind încălcarea normelor de drept material în constituie faptul că nu s-a luat în considerare că două din ferestre construcției reclamantului ar încălca prevederile codului civil referitoare la asigurarea distanței minime, nu se susține, consideră că respingerea probei cu expertiză în specialitate privind studiul de însorire era necesară, foarte importantă și pentru că era o probă extrem de importantă, consideră că s-a încălcat și dreptul la un proces echitabil prin respingerea unei probe esențiale, face trimitere la decizia ÎCCJ București nr. 413/2013.

Aceste motive se circumscriu motivului de casare de la pct.5 al art. 488 CPC.

Pe scurs, aceste sunt motivele pentru care a criticat hotărârea pronunțată de instanța de fond.

Pentru toate motivele arătate solicită admiterea recursului, casarea hotărârii recurate cu consecința anulării acestei hotărâri de conciliu local.

Cu cheltuieli de judecată.

Având cuvântul pentru intimații Primarul Municipiului Constanța, Consiliul Local Constanța, av. A A solicită respingerea recursului declarat de reclamant ca neîntemeiat și menținerea sentinței pronunțată de instanța de fond ca fiind legală și temeinică.

În referire la motivul de nelegalitate potrivit cu care instanța de fond nu a analizat motivele invocate prin cererea conexă a Prefectului Județului Constanța, solicită să fie respins ca nefondat și să se aibă în vedere că această cerere conexă a fost respinsă ca tardivă și în mod corect prin admiterea excepției tardivității instanța nu a mai analizat fondul cauzei. În sentința recurată instanța de fond s-a raportat exclusiv la motivele invocate prin cererea de chemare în judecată, singurele motive ce putea fi analizate în cadrul dosarului.

Cu privire la motivul de nelegalitate prin care se arată că tema solicitării propune construirea unui imobil având CUT maxim 6.07 și înălțime maximă 30 m iar prin PUZ CUT maxim este 6,5 și înălțimea maximă de 32 m, aspect ce determină nelegalitatea PUZ, în opinia recurentului reclamant, solicită să se observe că acest motiv de nelegalitate nu a fost indicat prin cererea de chemare în judecată, nefiind analizat de către instanța de fond, prin urmare, nu poate face obiectul cererii de recurs.

Cu privire la celelalte motive de nelegalitate invocate de recurent, arată că a răspuns punctual în cadrul întâmpinării depusă la dosar, solicitând ca instanța să le aibă în vedere la pronunțarea soluției pe fondul cauzei.

Cu cheltuieli de judecată, sens în care depune la dosar dovezi.

Curtea aduce la cunoștință împrejurarea că instanța de fond a făcut trimitere la CUT și la POT.

Având cuvântul pentru intimata S SRL, av. C F solicită respingerea recursului declarat de reclamant ca nefondat și menținerea sentinței pronunțată de instanța de fond ca fiind legală și temeinică.

Fără cheltuieli de judecată, le va solicita pe cale separată, dacă va fi cazul.

Prima critică adusă hotărârii fondului subsumată nemotivării hotărârii raportate la motivele de nelegalitate invocate de prefect nu poate fi primită, acțiunea conexă a fost dezlegată pe cale de excepție, prefectul nu a înțeles să declare recurs împotriva hotărârii fondului în ceea ce privește modalitatea de soluționare a acțiunii conexe. Iar contrar aspectelor arătate astăzi de recurent oral în fața instanței, motivele de nelegalitate invocate de prefect în acțiunea conexă nu fost însușite de recurentul reclamant C pentru a se imputa judecătorului fondului că fie și în situația admiterii excepției de tardivitate în privința acțiunii conexe ar fi fost ținut să analizeze suplimentar și aceste motive de nelegalitate în acțiunea principală, pe considerente similare, celor anterior expuse solicită să se observe că nu pot fi primite nici criticile expuse la pct.8 din cuprinsul recursului pentru că aceste critici vizează modalitatea de soluționare a excepției de tardivitate a acțiunii conexe, ori reclamantul din acțiunea conexă – Prefectul Județului Constanța nu a înțeles a declara recurs în prezenta cauză.

În privința celorlalte chestiuni, solicită să se aibă în vedere faptul că în cuprinsul cererii celui de-al doilea motiv de recurs se critică în mod punctual un argument al instanței de fond, respectiv acela că, în cuprinsul cererii de chemare în judecată s-a săvârșit o confuzie între modalitatea de întocmire a documentație care ar fi trebuit să stea la baza eliberării unei autorizații de construire și cea care ar trebui să stea la baza unei documentații urbanistice, critica aceasta și insistă asupra ei, nu poate fi primită, dincolo de faptul că nu este subsumat vreunui motiv de casare, pentru simplul motiv că la momentul redactării acțiunii introductive de instanță, reclamantul a înțeles a raporta această documentație urbanistică ca și cum ar prevedea amplasamentul unei construcții viitoare, în sensul că, a arătat că urmare a aprobării acestui PUD construcția viitoare trebuie amplasată la 60 cm de linia de hotar, va fi afectat gradul de însorire pentru ferestrele înspre această proprietate, ș.a.m.d. ori, printr-o documentație urbanistică nu se aprobă cum este cazul de față, amplasamentul unei construcții viitoare. Printr-o documentație urbanistică se aprobă aceste chestiuni privitoare la indici POT, CUT, privitor la retrageri laterale, posterioare, în nici un caz la amplasamentul construcției sau construcțiilor viitoare în cadrul parcelei. Amplasamentul construcției viitoare în cadrul parcelei urmează a fi stabilit pe bază documentației tehnice care va sta la baza unei eventuale autorizații de construire viitoare, prin urmare acesta este motivul pentru care instanța de fond a susținut că raportat la susținerile din cuprinsul cererii de chemare în judecată s-a făcut această confuzie, aceste susțineri apar atenuate acum în recurs în raport de considerentul

fondului, dar dacă lecturăm cererea de chemare în judecată vom observa că toate motivele cererii de chemare în judecată sunt raportate în concret la amplasamentul presupus de către recurentul de astăzi al construcției viitoare în cadrul parcelei.

Revenind la celelalte chestiuni de nelegalitate invocate și cărora a încercat să le răspundă punctual în cuprinsul notelor scrise, solicită să se rețină mai întâi că nu se poate imputa documentației de tip PUZ adoptată în cauza de față o nerespectare a certificatului de urbanism care a stat la baza eliberării sale, pentru că, acest motiv de nelegalitate nu a fost invocat în fața instanței de fond, dar dincolo de această chestiune, certificatul de urbanism evidențiază regimul juridic, economic, tehnic, potrivit documentației urbanistice în vigoare la data emiterii sale. Documentația urbanistică în vigoare pentru zona de amplasament, zona de reglementare a PUZ era la momentul respectiv, planul urbanistic general al Municipiului Constanța aprobat prin HCL 653/1999, prin urmare acest certificat de urbanism cuprinde indicatorii de urbanism POT și CUT conform reglementării la care a făcut trimitere. În acord cu prevederile art. 32 alin. 1 lit.c din Legea nr. 350/2001, pentru că investiția propusă, se dorea a deroga de la indicatorii urbanistici menționați prin acest plan urbanistic general, i s-a impus întocmirea unui PUZ pe baza de avid de oportunitate. Acest aviz de oportunitate există la dosarul cauzei și în pofida celor arătate în scris, avizul de oportunitate nu a fost contestat sub aspectul legalității sale, în fața instanței de fond nici chiar prin prisma dispozițiilor art. 18 alin. 2 din Legea nr. 554/2004. Apoi, într-o documentație de urbanism de tip PUD se poate deroga în anumite limite și a învederat toate dispozițiile legale în cuprinsul întâmpinării depusă la fondul cauzei, dar și în cuprinsul concluziilor scrise depuse în recurs, așa cum spunea, se poate deroga inclusiv de la indicatorii urbanistici pentru că pe acest aspect s-a pus astăzi accentul, POT și CUT neprevăzând în planul urbanistic general. Sub acest aspect solicită să se aibă în vedere mai întâi faptul că nu ne aflăm în ipoteza prevăzută de art. 32 alin.10 din Legea nr. 350/2001, ipoteză care este incidentă doar atunci când printr-un PUZ se aduc modificări unui alt PUZ aprobat deja într-o zonă protejată conform PUG, aceasta fiind o chestiune, iar în al doilea rând, prevederile art. 32 alin.2 din Legea nr. 350/2001 permit în orice limită modificarea coeficientului de ocupare a terenului, pentru că este o chestiune care s-a subliniat, iar pe de altă parte permit modificarea CUT doar în procent de 20%, prin urmare, susținerile recurentului referitoare la o limită de modificare a POT în cazul de față nu pot fi primite.

Cât privește CUT-ul, solicită să se observe că se citează prevederile anexei nr. 2 din Legea nr. 350/2001 fără a se avea în vedere că în definiția normativă a celor doi indicatori urbanistici se face trimitere în cazul CUT la parcelă în cadrul unității teritoriale de referință, nu doar la parcele, omite partea adversă a avea în vedere și definiția unității teritoriale de referință, omite a avea în vedere și cele două situații de excepție care sunt prevăzute în anexa 2 din Legea nr. 350/2001 privitoare la calculul POT și CUT în situația în care vorbim despre zone de reglementare cu parcele pe care sunt deja edificate construcții. Aceasta este interpretarea legală care a permis în cazul de față deopotrivă modificarea CUT în limita prevăzută de art. 32 alin.2 din Legea nr. 350/2001 dar astfel încât, într-adevăr să fie un CUT mai mare pe parcela care a general PUD și un PUD inferior pe celelalte parcele, în esență, însă în ansamblul zonei de reglementare unitatea teritorială de referință, limita impusă de art. 32 alin.2 fiind respectată.

S-au mai făcut trimiteri orale la modalitatea de reglementare a retragerilor. Solicită să se observe că potrivit art. 6 invocat de asemenea, din regulamentul local de urbanism, retragerile față de limitele anterioare, limitele laterale și posterioare ale parcelei urmează a fi reglementate prin PUZ, este dispoziție legală expresă. Această prevedere a permis ca prin această documentație de urbanism PUZ-ul despre care discutăm, retragerile să fie la mai puțin de 3 metri distanța învederată de partea adversă cu respectarea distanței minime prevăzute de art. 612 din Codul civil. De asemenea, solicită să se observe că așa cum susține anterior, câtă vreme printr-un PUZ nu se aprobă amplasamentul clădiri în cadrul parcelei, nu putem discuta la acest moment de afectarea sau nu a gradului minim de însorire a construcției părții adverse. Aceasta este și rațiunea pentru care la fondul cauzei a fost respinsă proba cu expertiză tehnică în specialitate arhitectură, corect susține pârâta, pentru că această chestiune a asigurării

gardului de însorire în raport de art. 3 din normele de igienă aprobate prin Ordinul 119/2016 va fi verificată în concret la momentul la care va prezenta o documentație tehnică pentru eliberarea unei autorizații de construire. La acest moment, amplasamentul clădirii în cadrul parcelei nu poate fi stabilit cu certitudine și pe cale de consecință nu se poate stabili nici dacă la momentul edificării construcției viitoare gradul minim de însorire va fi sau nu asigurat în privința construcției părții adverse.

S-au mai făcut trimiteri la parcaje, sens în care solicită să se observe faptul că la acest moment nu pot fi prevăzute, s-a prevăzut în PUZ necesitatea respectării reglementărilor care prevăd această chestiune, însă nu se poate imputa la acest moment unui PUZ faptul că nu prevede locuri de parcare în condițiile în care nu se știe în concret ce se va edifica acolo.

O critică similară are și în privința chestiunilor referitoare la spații verzi.

Pentru toate apărările formulate, solicită respingerea recursului ca nefondat.

Pentru recurentul reclamant, c.j. F R pune concluzii de admitere a recursului formulat de reclamantul C M.

Curtea constată că, în considerarea faptului că intimatul reclamant Prefectul Județului Constanța nu a declarat recurs împotriva hotărârii pronunțată de instanța de fond, acest intimat nu are calitate procesuală în cauză. A fost citat în cauză întrucât hotărârea pronunțată de instanța de fond nu i-a fost comunicată reclamantului pentru a avea posibilitatea să exercite o eventuală cale de atac. În condițiile în care nu a declarat calea de atac soluția pronunțată de instanța de fond a rămas definitivă.

Avocat Filișan Cristiana arată că ar mai fi o chestiune de analizat pe care o supune atenției instanței, discuția ce reprezintă PUZ-ul, act administrativ cu caracter normativ sau act administrativ cu caracter individual. În cauza de față s-a apreciat și nu s-a criticat că este act administrativ cu caracter individual și atunci se pune problema vătămării și a dovedirii ei. Arată că nu s-a făcut trimitere la acest aspect.

Apărătorul recurentului reclamant arată că a criticat acest aspect, și-a exprimat punctul de vedere.

Curtea constată dezbaterile încheiate și reține cauza în pronunțare.

CURTEA

Având nevoie de timp pentru a delibera.

PENTRU ACESTE MOTIVE, ÎN NUMELE LEGII DISPUNE

Amână pronunțarea în cauză la data de 23.10.2019.

Pronunțată în ședința publică de la 16.10.2019.

**Președinte,
A I B**

**Judecător,
F N**

**Judecător,
C R**

**Grefier,
M H**