

Cod ECLI ECLI:RO:CACTA:2021:017.000553
Operator de date cu caracter personal 3170
Dosar nr. 6066/118/2018

ROMÂNIA

CURTEA DE APEL CONSTANȚA
SECȚIA A II-A CIVILĂ, DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL
DECIZIA CIVILĂ NR. 553/CA
Ședința publică de la 05 Mai 2021

Completul compus din:

PREȘEDINTE - A I B

Judecător - F N

Judecător - C R

Grefier - M H

Pe rol judecarea recursului declarat de recurenta reclamantă - **A C A**, cu sediul în C, la SCA C T, împotriva sentinței civile nr. 807/02.07.2020 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul nr. 6066/118/2018 și recursul incident declarat de recurenta pârâtă - **SC B S E SRL**, cu sediul în C, împotriva hotărârii intermediare nr. 154/13.02.2020 și a sentinței civile nr. 807/CA/02.07.2020 pronunțate de Tribunalul Constanța în dosarul nr. 6066/118/2018 în contradictoriu cu intimații pârâți - **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA, PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA**, cu sediul în C, având ca obiect - anulare act administrativ.

Dezbaterile asupra fondului au avut loc în ședința publică din 07.04.2021, fiind consemnate în încheierea de ședință din acea dată, încheiere ce face parte integrantă din prezenta, iar completul de judecată a amânat pronunțarea pentru a se depune concluzii scrise, cât și având nevoie de timp pentru a delibera, la data de 21.04.2021, 05.05.2021, pentru când;

CURTEA

Asupra recursurilor de față:

Prin cererea adresată Tribunalului Constanța - Secția de Contencios Administrativ și Fiscal, înregistrată sub nr. 6066/118/2019, reclamanta **A C A** în contradictoriu cu Consiliul Local al Municipiului Constanța a solicitat anularea HCLM Constanța 120/23.03.2019 prin care a fost aprobat Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil birouri P+5+6E, bld. Mamaia nr. 226, lot.2, beneficiar **B S E SRL**.

Pârâtul și-a exprimat poziția procesuală prin *întâmpinare*, pe cale de excepție a invocat lipsa calității procesuale active prin raportare la disp. art. 36 c.proc.civ, art. 1 și 8 din Legea 554/2004 apreciind că este necesar ca reclamanta să probeze faptul că a avut loc o încălcare a dreptului sau interesului său privat și ulterior, în subsidiar să invoce apărarea unui interes public, dovedind apărarea interesului public respectiv. Din cuprinsul cererii se poate observa că ceea ce susține reclamanta se subsumează exclusiv interesului legitim public potrivit art. 2 al.1 lit. r din același act normativ.

Pe aceeași cale invocă reclamanta lipsa de interes apreciind că în speță reclamanta nu a dovedit vătămarea unui drept subiectiv sau interes legitim, nu a afirmat și prin urmare nici nu a demonstrat folosul practic urmărit prin promovarea acțiunii, ci doar a invocat aspecte în legătură cu pretinsa nelegalitate a hotărârii a cărei nelegalitate o solicită.

Pe fond a solicitat respingerea cererii ca neîntemeiată.

La termenul din 13.02.2018, reclamanta a formulat **precizări** ale motivelor de nelegalitate (filele 164-166).

Relativ la Certificatul de urbanism 1015/24.04.2017 arată că acesta este emis în scopul obținerii autorizației de construire și nu în scopul emiterii PUD, implicit toate documentația aferentă este aferentă aceluiași scop, iar potrivit art. 32 din Legea 350/2001 certificatele de urbanism sunt distincte. Totodată arată că multe dintre avizele-acordurile solicitate prin CU nu au fost obținute, cum ar fi: aviz de securitate la incendiu și cel de protecție civilă, care nu se regăsesc în documentația înaintată de către pârât, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și cel de carte funciară, documentația tehnică aferentă PAC este aferentă autorizării construcției și nu elaborării PUD. Lipsesc de asemenea studiile de specialitate impuse prin CU respectiv cele referitoare la desfășurare front stradal existent-propus, studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și a mediului înconjurător.

Totodată, PUD a fost întocmit cu încălcarea OMLPAT 37/08.06.2000 întrucât nu a fost întocmit studiu geotehnic, obligatoriu potrivit pct. 3.1, memoriul justificativ nu cuprinde elementele obligatorii potrivit aceluiași dispoziții legale, nu a fost întocmit/nu există planșa 2 (reglementări urbanistice), planșa 3 (reglementări edilitare), planșa 4 (obiective de utilitate publică) și planșa 5 (posibilități de mobilare urbanistică), lipsește avizul unic al Consiliului Județean Constanța, lipsesc avizele gestionarului surselor de apă potabilă, a rețelelor de aducțiune și de distribuție, precum și a celor de canalizare, gestionarul rețelelor de telecomunicații, gestionarul rețelelor de alimentare cu gaze naturale, Inspectoratului Județean de Sănătate și al Grupului Pompierilor Militari.

Prin **Notele de ședință** atașate la data de 13.03.2019, pârâtul apreciază asupra caracterului neîntemeiat al criticilor de nelegalitate formulate la data de 13.02.2019.

Au fost atașate, în susținere în copie înscrisuri constând în adresa 85806/07.05.2019, HCL 279/2016 și documentație aferentă, Regulament Local de Urbanism, Raportul informării și consultării publicului și documentație aferentă, planșe foto, corespondență, documentație în vederea obținerii avizelor de specialitate, HCL 120/2018 și documentație aferentă (filele 20-191 vol.2, 1-62 vol.3), HCLM 653/1999 și documentație aferentă (filele 63-200 vol.3, 1-83 vol.4), HCLM 81/2013 și documentația aferentă (filele 84-88 vol.4), HCLM 429/2018 și documentație aferentă (filele 90-96 vol.4)

Prin Încheierea de la termenul din 10.04.2018, instanța a pus în discuție excepțiile invocate prin întâmpinare, apreciind asupra caracterului de apărare de fond a acestora.

Prin cererea adresată Tribunalului Constanța - Secția de Contencios Administrativ și Fiscal, înregistrată pe rolul Tribunalului Constanța sub nr. 5042/118/2019 reclamanta A C A în contradictoriu cu Consiliul Local al Municipiului Constanța, Primarul Municipiului Constanța și B S E SRL a solicitat :

- anularea HCLM 279/30.09.2016 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de bd. Mamaia, str. Onești, str. Unirii și str. Grozești și a certificatului de urbanism cea a stat la baza elaborării acestuia,
- anularea Autorizației de Construire emisă de Primarul Municipiului Constanța în beneficiul pârâtei B S E SRL pentru construire imobil P+5E +E6 retras - birouri și parcare pe terenul situat în Constanța, b-dul Mamaia nr. 226 lot.2 și a certificatului de urbanism care a stat la baza emiterii acesteia,
- în măsura în care HCLM Constanța 279/2018 și certificatului de urbanism vor fi calificate drept acte administrative individuale, legalitatea urmează să fie verificată pe calea excepției de nelegalitate,

- suspendarea în temeiul art. 15 și 14 din Legea 554/2004, a efectelor Autorizației de construire 149/2019, până la soluționarea definitivă având ca obiect anularea actelor administrative menționate anterior.

În fapt, a luat cunoștință despre emiterea AC nr. 146/2019 din presa, conform dovezilor anexate, iar la data de 15.02.2019 a inițiat procedura plângerii prealabile prin care a solicitat revocarea acesteia.

Nu a formulat plângere prealabila împotriva HCLM nr. 279/2016, act administrativ pe care îl apreciază intrat în circuitul civil și generator de efecte juridice, având în vedere nu numai emiterea AC nr. 146/2019, dar și a HCLM nr. 120/23.03.2018 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - construire imobil birouri P + 5 - 6E, bld. Mamaia nr. 226 - lot. 2, beneficiar B S E SRL, HCLM a cărui anulare formează obiect al dosarului nr. 6066/118/2018 al Tribunalului Constanța.

Asupra motivelor de nelegalitate ale HCLM nr. 279/30.09.2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de bd. Mamaia, str. Onesti, str. Unirii, str. Grozești, inițiatori V H și N și a certificatului de urbanism ce a stat la baza elaborării acesteia:

a. certificatul de urbanism ce a stat la baza elaborării PUZ nu cuprinde toate elementele/informațiile obligatorii potrivit legii (informații referitoare la regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării investiției declarate de inițiator, condiții referitoare la avize, acorduri etc) și nu precizează scopul eliberării sale. Motivul este întemeiat pe dispozițiile art. 29-31 din Legea nr. 350/2001 și doar prezumat, întrucât nu se află în posesia certificatului de urbanism;

b. avizul prealabil de oportunitate (nr. 27666/24.02.2015) nu a fost aprobat de primarul municipiului Constanța conform art. 32 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001, motiv prezumat întrucât nu se află în posesia AO.

c. de asemenea AO nr. 27666/2015 nu cuprinde toate elementele obligatorii conform art. 32 alin. (4) din Legea nr. 350/2001, motiv prezumat;

Invocă totodată încălcarea dispozițiilor art. 32 alin. (7) din Legea nr. 350/2001 prin reglementarea, pe parcela inițiatorilor, a unui CUT ce depășește limita maximă legală. Mai precis, CUT-ul aferent parcelei este majorat cu mai mult de 20% față de CUT-ul anterior, respectiv de la 1 la 4.

Totodată PUZ-ul nu este conform dispozițiilor art. 47 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, în sensul că nu are ca scop și finalitate coordonarea dezvoltării urbanistice integrată a unei zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată, acesta nu este motivat sub aspectul oportunității sale, al interesului general satisfăcut prin aprobarea sa. Prin PUZ nu se urmărește nimic altceva decât obținerea unui profit maxim de care investitor. Or nu acesta este scopul reglementării PUZ-urilor, ca documentații derogatorii de la PUG.

PUZ nu se conformează dispozițiilor art. 47 din Legea nr. 350/2001, în sensul că nu cuprinde reglementări determinate pe baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural.

Totodată arată faptul că nu au fost respectate dispozițiile art. 48 ind.1 din Legea nr. 350/2001, în sensul realizării PUZ-ului atât în format digital, cât și în format analogic, la scara adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

Nu a fost stabilită perioada de valabilitate a PUZ, în conformitate cu dispozițiile art. 56 alin. (4) din Legea nr. 350/2001, AC fiind eliberată la mai mult de 2 ani după aprobarea

PUZ, iar lucrările demarate la mai mult de 2 ani și jumătate, interval de timp în care condițiile avute în vedere la data aprobării PUZ s-au modificat.

Nu a fost parcursă etapa informării și consultării publicului reglementată de art. 57 și următoarele din Legea nr. 350/2001 sau a fost parcursă fără respectarea dispozițiilor legale în vigoare la data parcurgerii (motiv prezumat);

Documentația aferentă PUZ este incompletă sau conține date eronate, iar PUZ cuprinde derogări de la PUG nepermise de Legea nr. 350/2001;

PUZ a fost aprobat în lipsa avizelor obligatorii potrivit legii, omisiune de natură a atrage nulitatea sa, conform art. 65 din Legea nr. 350/2001, lipsind cel puțin avizul CJ Constanta;

Memoriul general, piesa scrisă obligatorie aferentă PUZ nu respectă dispozițiile art. 18 alin. (2) lit. b) și c) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, în sensul că nu are la baza studii de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente, disfuncționalități care să genereze nevoia derogării de la PUG și nici soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestor disfuncționalități.

Deși memoriul cuprinde un întreg capitol cu această denumire ("Concluziile studiilor de fundamentare - justificări"), conținutul capitolului nu face referire la niciun studiu de fundamentare, identifică o unică disfuncționalitate (fără nicio legătură cu parcela care a generat PUZ-ul) și nu propune niciun fel de soluție care să fie preluată prin PUZ, iar regulamentul local aferent PUZ nu cuprinde toate piesele desenate obligatorii conform art. 18 alin. (5) din NM de aplicare a Legii nr. 350/2001.

Totodată invocă faptul că lipsește orice studiu de fundamentare dintre cele enumerate la art. 20 din NM de aplicare a Legii nr. 350/2001, care echivalează cu lipsa oricărei disfuncționalități ce s-ar fi impus a fi rezolvată prin PUZ, PUZ/hotărârea de aprobare fiind, din această perspectivă, nelegale. Potrivit Ghid elaborarea PUZ, există studii de fundamentare obligatorii în toate situațiile, respectiv: condițiile geotehnice și hidrogeotehnice; evaluarea impactului asupra mediului și organizarea circulației și transporturilor;

Apreciază că au fost încălcate dispozițiile art. 9 (Prevederi generale cu caracter obligatoriu) din RLUMC potrivit cărora: "Condițiile de ocupare și utilizare a terenului stabilite prin RLUMC, pot fi depășite cu maximum la, dar nu simultan, cu condiția amenajării unei suprafețe echivalente de domeniu public stabilite de CLMC și conform unei documentații de urbanism legal aprobate. Parcela initiatorilor beneficia de un POT de 35% și un CUT de 1, care au devenit, ca efect al PUZ-ului 70%, respectiv 4, fiind deci ambele majorate.

Asupra cererii de suspendare a autorizației de construire:

Cât privește condiția cazului bine justificat apare suficient ca instanța să rețină faptul autorizării unei construcții cu un CUT de 2,99 în condițiile în care acesta nu putea depăși 1,20, conform explicațiilor din cuprinsul cererii. CUT-ul "se traduce" în înălțimea clădirii, iar în condițiile în care cel autorizat este de aproape 3 ori mai mare decât cel legal, rezultă că au fost autorizate nelegal cel puțin 3 etaje din cele 6.

Evident, își pastrează valabilitatea și incidența și celelalte critici de nelegalitate, ce urmează a contura îndeplinirea condiției referitoare la cazul bine justificat.

Cât privește paguba iminentă, în materia urbanismului paguba este prezumată. Edificarea unui imobil cu 6 etaje pe Bd. Mamaia, în zona cea mai aglomerată, presupune un minim de 3 ani de praf, zgomot, mizerie și frustrare. Pe de altă parte, cu cât mai mult se va edifica, proporțional mai costisitoare va fi desființarea lucrărilor de construire, care se vor realiza, în situația refuzului investitorului, din fonduri publice.

În susținere solicită administrarea probei cu înscrisuri, atașând în acest sens în copie extras Registrul Special Asociației, Hotărârea Adunării Generale a Membrilor Fondatori,

planșe foto, plângere prealabilă, adresa 31434/27.02.2019, certificat de urbanism, autorizație de construire, HCL 279/2016 și documentația aferentă

La data de 10.09.2019, pârâții Primarul Municipiului Constanța și Consiliul Local Constanța au atașat documentația aferentă HCL 279/2016, respectiv autorizației de construire 146/29.01.2019 (filele 97 – 200 vol. 1, 1-200 vol.2, 1-200 vol.3, 1-200 vol.4, 1-75 vol.5 ds. 5042/118/2019)

Societatea B S E SRL și-a exprimat poziția procesuală asupra cererii de suspendare prin **întâmpinarea** atașată la filele 77-90, vol.5 ds 5042/118/2019, invocând pe cale de excepție lipsa calității procesuale active a reclamantei prin raportare la disp. art. 1 al.1 și 2, respectiv art. 8 al.1 ind.1 din Legea 554/2004 și lipsa de interes, reclamanta nejustificând legitimarea procesuală activă întrucât nu este titular al unui drept subiectiv sau al unui interes privat care ar fi putut fi încălcat prin actul administrativ, autorizația de construire a cărei suspendare este solicitată.

Cererea de suspendare apare ca neîntemeiată nefiind întrunite cumulativ cele două condiții prevăzute de art. 15 din Legea 554/2004.

Cu privire la cererea având ca obiect anulare act administrativ, aceeași pârâtă a exprimat poziția procesuală prin **întâmpinarea** atașată la filele 84-90 invocând pe cale de excepție inadmisibilitatea cererii având ca obiect anularea HCLM 279/2016 motivat de neîndeplinirea plângerii prealabile potrivit art. 7 din Legea 554/2004.

Pe aceeași cale invocă pârâta lipsa calității procesuale active motivat de faptul că reclamanta nu a dovedit că este titular al unui drept subiectiv sau al unui interes legitim ce ar fi putut fi încălcat prin actele administrative a căror anulare o solicită.

Totodată invocă pe cale de excepție tardivitatea formulării cererii prin raportare la natura juridică a HCLM nr. 279/2016 de act administrativ individual întrucât produce efecte pentru persoane determinate expres în chiar cuprinsul actului.

Cererea de chemare în judecată a fost înregistrată pe rolul instanțelor de judecată în data de 07.05.2019, deci la mai mult de un an de la data publicării HCLM 279/2016 pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanța.

Pe fond cererea se întemeiază pe motive prezumate.

Și pârâții Primarul Municipiului Constanța și Consiliul Local al Municipiului Constanța au formulat **întâmpinare** prin care au invocat pe cale de excepție inadmisibilitatea capătului 1 al cererii față de neîndeplinirea cerinței procedurii prealabile, iar pe fond solicită respingerea cererii ca neîntemeiată.

Cererea de suspendare a executării autorizației de construire este neîntemeiată, nefiind îndeplinite în cauză condițiile privind cazul bine justificat și paguba iminentă prin raportare la motivele invocate în susținerea acesteia.

Capetele de cerere privind anularea HCL 279/2016 și a certificatului de urbanism aferent acestuia, precum și anularea autorizației de construire și a certificatului de urbanism aferent sunt vădit neîntemeiate.

Prin Încheierea de la termenul din 20.09.2019, s-a dispus conexarea cauzei 5042/118/2019 la cauza 6066/118/2018.

Prin notele depuse la termenul din 09.10.2019 reclamanta a precizat motivele de nelegalitate relativ la PUZ aprobat prin HCLM 279/2016 respectiv autorizația de construire. În esență arată reclamanta faptul că derogarea de la PUZ nu a respectat nici condiționările și interdicțiile stabilite în PLUMC pentru subzona în discuție, cu referire la înălțimea maximă admisă, POT și CUT.

Totodată apreciază că PUZ este nelegal și din perspectiva nerespectării prevederilor Legii 350/2001 cu referire la art. 32 al. 1 lit. c , al.4 și al 7, art. 47, art. 56, art. 65 din Legea 350/2001, art. 28 al.1 din OUG 202/2002. În ceea ce privește documentația aferentă PUZ

aceasta nu cuprinde avizele necesare și nu a fost emisă potrivit Ghidului de elaborare PUZ. Totodată PUZ nu respectă dispozițiile HJC 152/2013.

În ceea ce privește autorizația de construire arată că aceasta a fost emisă fără îndeplinirea condiției referitoare la obținerea tuturor avizelor necesare în raport de situația imobilului ce urma să fie edificat, a prevederilor privind spațiul verde și modalitatea lui de asigurare și a locurilor de parcare.

La același termen SC B S E SRL a formulat cerere de intervenție accesorie pentru Consiliul Local Constanța, invocând pe cale de excepție lipsa calității procesuale active și a lipsei de interes prin raportare la disp. art. 1 al.1 și 2 din Legea 554/2004 și calitatea acesteia de persoană vătămată într-un drept sau interes legitim, în condițiile în care aceasta și-a modificat obiectivele ulterior adoptării HCL 120/2008.

Consiliul Local al Municipiului Constanța a formulat *întâmpinare* față de cererea de intervenție, apreciind că în speță sunt îndeplinite condițiile admisibilității în principiu a acesteia.

Punctul de vedere relativ la precizările atașate de reclamantă la termenul din 09.10.2019 a fost exprimat de pârâtul Consiliul Local prin Notele de ședință depuse la termenul din 27.11.2019.

La termenul din 29.01.2020, instanța a pus în discuție excepțiile invocate asupra cererii de suspendare, respectiv lipsa calității procesuale active și lipsa de interes apreciind asupra caracterului de apărare de fond. De asemenea la același termen au fost puse în discuție excepțiile invocate asupra cererii având ca obiect anulare act și cererea de suspendare, dispunând prin Sentința civilă 154/13.02.2020, calificarea excepției lipsei calității procesuale active ca apărare de fond, respingerea excepției inadmisibilității și unirea excepției tardivității cu fondul cauzei. Asupra cererii de suspendare, instanța a dispus în sensul respingerii ca nefondată.

La data de 13.02.2020 titularul cererii de intervenție a depus cerere de renunțare la cererea de intervenție accesorie.

În cauză a fost administrată proba cu înscrisuri.

Prin sentința civilă nr. 807/02.07.2020 pronunțată de Tribunalul Constanța s-a luat act de renunțarea la judecata cererii de intervenție accesorie.

S-a respins excepția de nelegalitate invocată în cererea conexată ca inadmisibilă.

A respins excepția tardivității.

A respins cererea principală și cererea conexată formulate de reclamanta A C A în contradictoriu cu pârâtii - CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA, PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA, B S E SRL, ca nefondate.

A obligat reclamanta să achite paratului Consiliul Local Constanța suma de 981,89 lei cheltuieli de judecată.

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

Asupra cererii principale având ca obiect anulare HCLM 120/23.03.2018 se reține faptul că prin actul administrativ contestat a fost aprobat Planul Urbanistic de detaliu - construire imobil P+5-6E, bd. Mamaia nr. 226, lot. 2, în suprafață de 383 mp.

Actul administrativ a fost adoptat avându-se în vedere expunerea de motive a Primarului Municipiului Constanța, raportul Comisiei de Specialitate nr. 2, prevederile legii 50/1991, art. 27.1 din Legea 350/2001, art. I pct. 7-8 din OUG 100/2016, OMLPAT 37/N/2000.

În criticile formulate reclamanta arată că hotărârea contestată nu cuprinde rațiunile pentru care s-a impus aprobarea acestuia, încalcă prevederile art. 48 din Legea 350/2001 din perspectiva destinației imobilului (clădire cu funcțiune de birouri), în condițiile în care PUZ permite o astfel de destinație doar pentru parter și etajele inferioare, modificarea indicatorilor

urbanistici POT și CUT în raport cu reglementările PUZ sub acest aspect. Sub acest aspect PUD modifică PUZ, plan de nivel superior.

Totodată PUD nu detaliază aspectele enumerate la art. 48 al.2 din Legea 350/2001 și nu există un studiu de specialitate potrivit art. 48 al.2 lit a. Referatul 40706/13.03.2018 și avizul 40283/13.03.2018 cuprind mențiuni eronate cu privire la numărul de benzi circulabile pe bd Mamaia și numărul locurilor de parcare.

PUD reglementează ieșirea parțială în consolă de 0,9 m, aspect nepermis prin documentațiile urbanistice anterioare, documentația aferentă PUD nu a fost întocmită pe suport topografic actualizat vizat de OCPI potrivit art. 48 ind.1 din legea 350/2001 și nu a fost parcursă procedura de informare și consultare a publicului potrivit art. 322/2016. De asemenea, distanțele aprobate față de locuințele vecine încalcă dispozițiile art. 612 c.civil, iar în ceea ce privește spațiile verzi sunt încălcate prevederile HCJ Constanța 152/2013.

Relativ la numărul de locuri de parcare, PUD încalcă dispozițiile HCLM Constanța 113/2007, imobilul trebuind să beneficieze de 40 de locuri de parcare, de 26 dintre ele beneficiarul investiției fiind exonerat. Totodată PUD a fost aprobat în pofida votului nefavorabil al Comisiei de Specialitate nr. 2 din cadrul Consiliului Local.

Cu privire la Certificatul de Urbanism, arată că acesta este emis în scopul obținerii autorizației de construire și nu în scopul emiterii PUD, nu au fost obținute toate avizele necesare cum ar fi avizul de securitate la incendiu și cel de protecție civilă, avizul unic al Consiliului Județean, avizele gestionarului resurselor de apă potabilă, a rețelelor de aducțiune și de distribuție, canalizare, avizul de telecomunicații, gaze, ISU, lipsesc studiile de specialitate impuse prin CU, iar documentația atașată este întocmită în scopul autorizării și nu a emiterii PUD.

Analizând criticile de nelegalitate invocate instanța apreciază asupra caracterului neîntemeiat motivat de următoarele aspecte :

Prin raportare la disp. art. 1 și 8 din Legea 554/2004, pentru promovarea acțiunii în contencios administrativ reclamantul trebuie să fie beneficiarul unui drept subiectiv ori să aibă un interes legitim pe care autoritatea publică pârâtă are obligația să-l respecte, cerințe impuse de art.1 din L.nr.554/2004.

Condiția vătămării unui drept ori interes recunoscut de lege este strâns legată de faptul că această vătămare trebuie să rezulte dintr-un act administrativ sau din refuzul nejustificat al unei autorități publice de a rezolva o cerere a reclamantului privitoare la un drept sau interes recunoscut de lege, ori de nerezolvarea în termenul legal.

În speță reclamanta invocă în susținere eventuala vătămare a drepturilor și intereselor legitime din perspectiva realizării scopului și obiectivelor proprii statutare, dar și a protejării drepturilor și intereselor legitime ale membrilor săi, locuitori ai Municipiului, cu referire la dreptul la ocrotirea sănătății și la un mediu sănătos.

Sub un prim aspect instanța a reținut că reclamanta invocă în mod generic drepturile vătămate ale membrilor proprii cu privire la dreptul la ocrotirea sănătății și dreptul la un mediu sănătos, ambele în legătura directă (prezumata de Legea nr. 24/2007 și OUG nr. 195/2005) cu suprafața și calitatea spațiilor verzi, fără a indica în mod concret care este vătămarea și/sau a membrilor săi, apreciindu-se că în fapt este invocată vătămarea unui interes legitim public, care prin raportare la prevederile art. 8 din legea 554/2004 nu poate fi invocat decât în subsidiar invocării unui interes legitim privat.

Relativ la criticile de nelegalitate s-au reținut următoarele:

Potrivit disp. art. 32 al.1 lit. d 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, ca după, caz, prin certificatul de urbanism: (...) d. să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu.

Sub aspectul menționat instanța a reținut că prin Certificatul de urbanism 1015/24.04.2017 -fila 17 solicitat pentru Construire imobil S+P+5E - 6Er , birouri și parcare a fost impusă cerința unui plan Plan Urbanistic de Detaliu pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin PUZ conform legii 350/2001.

Totodată cap. 4 din Memoriul de specialitate relevă obiectivele documentației de urbanism aferentă PUD respectiv:

- îmbunătățirea condițiilor de viața prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;
- extinderea controlată a zonelor construite;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Reglementările urbanistice propuse prin aceasta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a terenului, contribuie la dezvoltarea spațială echitabilă, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 din Legea nr. 350/2001.

Sub aspectul analizat se apreciază că nu pot fi reținute criticile privind nemotivarea actului administrativ din perspectiva necesității întocmirii planului urbanistic de detaliu.

Prin raportare la disp. art. 48 din același act normativ PUD nu poate modifica planurile la nivel superior care detaliază cel puțin modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural volumetrică, conformarea spațiilor publice.

Sub aspectul menționat se reține că zona în discuție este reglementată prin PUZ având indicatori maximi aprobați respectiv: regim de înălțime maxim D+P+5-6E la cornișă, POT maxim 70%, CUT maxim 4, iar PUD reglementează indicatori urbanistici de POT maxim 45%, CUT maxim 3 și un regim de înălțime de maxim P+5-6e (27m), indicatorii urbanistici încadrându-se în limitele maxime aprobate prin PUZ - filele 37-39 vol.1 ds. 6066/118/2018.

Totodată, prin raportare la prevederile legale mai sus menționate, prin PUD sunt reglementate cel puțin retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a acestuia, prin PUD fiind/astfel reglementate caracteristicile modului de construire, POT și CUT în limitele PUZ.

Relativ la funcțiunea reglementată prin PUZ, aceasta face referire la locuințe proprietate și locuințe sociale cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiunilor comerciale și serviciilor diverse, servicii turistice de informare, agenții turistice, unități de cazare, unități de alimentație publică, birouri, sedii de firme, servicii financiar bancare, de asigurări, etc.

Reglementările urbanistice propuse fac referire la imobil cu funcțiunea de birouri, cu înălțime maximă de P+5-6 E, funcțiunea propusă fiind, potrivit Memoriului de specialitate PUD - fila 113 ds. 6066/118/2018, compatibilă cu funcțiunea predominantă a zonei, respectând principalele obiective ale activității de urbanism. Totodată se menționează faptul că teritoriul studiat prin PUD și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni diverse care nu se incomodează reciproc, fiind compatibile cu locuințele în regim individual și colectiv dar și cu activitățile de comerț și servicii.

În ceea ce privește criticile privind nerespectarea prevederilor art. 48 al.2 din legea 350/2001 relativ la inexistența motivării relativ la conformarea arhitectural volumetrică și a spațiilor publice, dar și a studiului de specialitate, se apreciază asupra caracterului

neîntemeiat față de mențiunile cuprinse în Memoriul de specialitate vizând propunerile de dezvoltare urbanistică.

În referire la critica privind ieșirea parțială în consolă 0,9 m de la limita de proprietate se poate observa faptul că acest aspect este menționat în punctul de vedere al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism - fila 52 vol.1. Același aspect este menționat în cuprinsul certificatului de urbanism - fila 65 vol.1, dar și în Regulamentul Local de Urbanism pentru Plan Urbanistic Zonal în zona delimitată de bd Mamaia, str. Onești, str. Unirii și str. Grozești - fila 114 vol.2 Mai mult, același aspect este menționat și în cuprinsul Avizului de Oportunitate privind elaborare PUZ - fila 8 vol.2 ds. 5042.

Și în ceea ce privește criticile privind lipsa procedurii de informare și consultare a publicului față de înscrisurile atașate la dosar - fila 129 vol.1 , respectiv Raportul informării și consultării publicului 156908/11.12.2017, se apreciază că nu pot fi reținute.

Relativ la critica potrivit cu care sunt încălcate disp. art. 612 c.civ. prin raportare la limitele locuințelor vecine se poate observa că prin Declarațiile notariale atașate la filele 84 și 86 vol.1 numiții B T și U R, respectiv P Ghe - fila 132 vol.3 ds 5042, arată că sunt de acord cu edificarea construcției cu destinație de birouri și servicii pe linia de hotar cu condiția ca peretele edificat pe linia de hotar să nu cuprindă ferestre, balcoane, terase, uși precum și orice fel de deschideri de acest fel.

În referire la necesitatea acordului vecinilor în condițiile art. 27 din Normele Metodologice de aplicare a Legii 50/1991, s-a reținut că acest acord este necesar, prin raportare la dispozițiile legale invocate în susținere, pentru construcțiile noi amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora.

Potrivit anexei 1 la Legea 50/1991, în forma în vigoare la data de referință, Conținutul cadru al documentației tehnice DT pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții lit. A pct. 2.5.6. documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire DTAC va cuprinde acordul vecinilor conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora, pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente, precum și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

Dispozițiile art. 27 al 2 din Normele Metodologice de aplicare a legii 50/1991 aprobate prin OMDRL 839/2009_ stabilesc în acest sens că situațiile prevăzute de al.1 lit. a corespund cazurilor în care prin ridicarea unei construcții noi în vecinătatea imediată a unei construcții existente pot fi cauzate acesteia prejudicii privind rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediu ori siguranța în exploatare. Cauzele acestor situații pot fi, de exemplu, alipirea de calcan, fundarea la o cotă mai adâncă decât cea a tălpii fundației construcției existente, afectarea gradului de însorire.

Față de înscrisurile atașate la dosar, criticile formulate apar ca neîntemeiate.

În referire la criticile relativ la nerespectarea reglementărilor referitoare la spațiile verzi s-a reținut că potrivit Memoriului de specialitate PUD, suprafața de teren ce a generat PUD, este un teren viran neurbanizat, acoperit cu vegetație spontană crescută haotic, contractul de vânzare cumpărare încheiat între V N și V H în calitate de vânzători și B S E SRL, relevând categoria de folosință curți construcții a acestuia. - fila 72 vol.1

Același memoriu menționează la pct. 2.8 Probleme de mediu și măsuri de protecție a mediului și amenajarea spațiilor verzi faptul că se vor amenaja spații plantate sub formă de spații verzi cu rol decorativ, cu suprafața totală menajată de 192 mp, distribuite la nivelul solului - 30,5 mp, pe terasa de pe etajul 6 - 93 mp, pe terasa aferentă etajului 5 - 59,65 mp, cât

și la etajele superioare sub formă de jardiniere - 8,85 mp, conform HCJ 152/2013 respectiv 50% din suprafața terenului.

Sub același aspect este menționat faptul că se vor planta/amenaja spații verzi compuse din plante decorative, flori și mușchi și vor fi prevăzute instalații automate pentru irigat, iar proprietarii sunt obligați să asigure lucrările de amenajare, plantare, udare, întreținere a spațiilor verzi, lucrări necesare pentru amenajarea terenurilor și regenerarea vegetației, drenarea apelor în exces de pe spațiile verzi și orice alte lucrări legate de administrarea și gospodărirea spațiului verde.

Sub acest aspect este de remarcat și Decizia etapei de încadrare emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Constanța - fila 88, care menționează necesitatea amenajării spațiului verde în suprafață de 192 mp, distribuit la nivelul solului cât și la etajele superioare.

În acest context se apreciază criticile formulate ca neîntemeiate, memoriul de specialitate cuprinzând mențiuni privind ponderea spațiului verde prin raportare la prevederile HCJ 152/2013, modalitatea de amenajare, în raport cu caracteristicile urbanistice ale imobilului și tipurile de plante utilizate.

Potrivit definițiilor cuprinse în reglementările tehnice privind emiterea PUD cuprinse în OMLPAT 37/N/2000 planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din PUG sau PUZ corelate cu condiționările de certificatul de urbanism. Scopul și obiectivele emiterii PUD fac referire la utilizarea rațională a terenurilor în corelare cu funcțiunile urbanistice prevăzute în PUG sau PUZ, fundamentarea realizării unor obiective de utilitate publică, corelarea intereselor generale ale colectivității locale cu interesele particulare în valorificarea terenurilor, facilitatea elaborării unor proiecte viitoare de investiții, dar și valorificarea în scop economic, social sau utilitar a terenurilor libere sau care devin libere ca urmare a dezafectării unor construcții sau amenajări din interiorul localităților (..).

Conform aceluiași dispoziții elaborarea unui PUD este solicitată prin certificatul de urbanism, în vederea detalierii unor prevederi ale documentațiilor de urbanism din categoriile superioare, emiterea certificatului de urbanism neputând fi condiționată de elaborarea prealabilă a unui plan urbanistic de detaliu.

Sub acest aspect criticile relativ la scopul emiterii Certificatului de urbanism 1015/24.04.2017 și a documentației aferente întocmite apar ca neîntemeiate.

În referire la avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism relativ la avizul de securitate la incendiu și de protecție civilă, se apreciază că eliberarea acestora are într-o etapă ulterioară prin raportare la art. 1 lit. a din Normele Metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă din 25.08.2016 aprobate prin Ordinul 129/2016 potrivit cu care avizul de protecție civilă reprezintă actul emis în baza legii de către inspectoratele pentru situații de urgență județene/București-Ilfov, denumite în continuare inspectorate județene, după verificarea de conformitate cu prevederile reglementărilor tehnice în vigoare a măsurilor adoptate în documentațiile tehnice ale lucrărilor de construcții, pentru realizarea adăposturilor de protecție civilă sau a punctelor de comandă;

În acest context se reține existența Avizului de securitate la incendiu nr. 265/26.10.2017 - fila 135 vol.2 ds. 5042, eliberat în vederea edificării imobilului în discuție, dar și Referatul privind verificarea de calitate conform Legii 10/1995 și HG 925/1995 - fila 138.

Relativ la avizele considerate esențiale pentru emiterea PUD în raport de prevederile OMLPAT 27/N/2000 se poate observa potrivit înscrisurilor atașate că în speță a fost emis Avizul nr. 40283/13.03.2018 a Direcției Urbanism - fila 41 vol.1, emis în urma cererii 40283/12.03.2018 însoțită de certificatul de urbanism, dovada titlului de proprietate asupra imobilului, avizele și acordurile/studiile solicitate prin certificatul de urbanism și

documentația de urbanism PUD întocmită pe suport topografic actualizat, vizat OCPI cu respectarea prevederilor art. 48 ind.1 din legea 350/2001 - fila 44 vol.1. Totodată sunt exprimate și punctele de vedere ale comisiei de amenajare a teritoriului și urbanism - filele 48-53.

Sub acest aspect sunt de remarcat prevederile art. 11 al.2 din OMLPAT 839/2009 care stabilesc situațiile în care structurile de specialitate constituie în cadrul consiliilor județene acordă asistență tehnică de specialitate *primarilor unităților administrativ-teritoriale care nu au constituite încă structuri de specialitate potrivit Legii sau nu au niciun angajat funcționar public cu pregătire de specialitate corespunzătoare în domeniile amenajării teritoriului, urbanismului și autorizării executării lucrărilor de construcții, în structurile de specialitate organizate conform Legii, pe bază de convenție încheiată între primari și președintele consiliului județean, pentru emiterea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire/desființare de către președintele consiliului județean, la solicitarea primarilor unităților administrativ-teritoriale interesate, pe termen limitat, până la organizarea structurilor proprii de specialitate conform Legii.*

Totodată se poate observa potrivit înscrisurilor atașate - fila 61 vol.1 proiectul PUD cuprinde aviz APM Constanța (fila 88), E-Distribuție Dobrogea (fila 93), Ministerul Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură (fila 96), Ministerul Apărării Naționale - Statul Major General (fila 97), Autoritatea Aeronautică Civilă Română (fila 98).

Relativ la planșele aferente PUD se poate observa că în anexele la HCL 120/2018 sunt evidențiate limitele și parcelările cu evidențierea limitei de amplasament, limita de proprietate, conturul indicativ al construcțiilor, teren liber de construcții, spații verzi publice, circulații pietonale și carosabile, parcaje domeniu public și imobile existente - fila 120 -122 vol.1, desfășurare front stradal - fila 125.

De asemenea se poate observa că Memoriul de specialitate cuprinde mențiuni privind stadiul actual al dezvoltării și propunerea de dezvoltare urbanistică cu evidențierea oportunității mobilării urbane, valorificarea cadrului natural, modernizarea circulației, caracteristicile tehnice ale construcției propuse, relația cu construcțiile învecinate, regimul de aliniere și retrageri față de limita de proprietate, distanța față de construcțiile vecine, dezvoltarea echipării edilitare cu menționarea faptului că soluțiile de racordare a noilor construcții la utilități vor face obiectul unui proiect separat care se va întocmi la cererea beneficiarului de către firme agrementate de deținătorii de rețele. Cât privește obiectivele de utilitate publică, acestea nu au fost evidențiate, terenul fiind proprietate a persoanelor fizice. De asemenea sunt evidențiate particularitățile geotehnice și geomorfologice ale terenului.

Față de aspectele menționate în cuprinsul Memoriului de specialitate criticile privind conținutul documentației PUD sunt apreciate ca neîntemeiate.

În ceea ce privește cererea conexată, s-a reținut că solicitarea reclamantei vizează anularea HCLM 279/30.09.2016 privind aprobarea PUZ pentru zona delimitată de bd. Mamaia, str. Onești, str. Unirii și str. Grozești și a certificatului de urbanism ce a stat la baza elaborării acestuia anularea Autorizației de Construire emisă de Primarul Municipiului Constanța în beneficiul pârâtei B S E SRL pentru construire imobil P+5E +E6 retras - birouri și parcare pe terenul situat în Constanța, b-dul Mamaia nr. 226 lot.2 și a certificatului de urbanism care a stat la baza emiterii acesteia, iar în măsura în care HCLM Constanța 279/2018 și certificatului de urbanism vor fi calificate drept acte administrative individuale, legalitatea urmează să fie verificată pe calea excepției de nelegalitate.

Actul administrativ în discuție a fost adoptat avându-se în vedere expunerea de motive a primarului, raportul Comisiei de specialitate nr.2 de organizare și dezvoltare urbanistică, dispozițiile legii 50/1991, ale legii 350/2001, OMLPAT 176/N/2000, solicitarea 92118/02.07.2015, respectiv Avizul de oportunitate 27666/24.02.2015 al Direcției Urbanism.

În ceea ce privește motivele de nelegalitate reclamanta face referire la o serie de motive *prezuate* în sensul că Certificatul de urbanism ce a stat la baza emiterii PUZ nu cuprinde toate elementele/informațiile obligatorii potrivit legii (regim juridic/economic și tehnic, scopul emiterii), avizul de oportunitate 27666/ 24.02.2015 nu a fost aprobat de Primarul Municipiului Constanța și nu cuprinde toate elementele obligatorii potrivit art. 32 al.1 lit. c și art. 32 al.4 din legea 350/2001

Totodată invocă încălcarea CUT aferent parcelei ce depășește limita legală de 20% impusă de art. 32 al.7 din același act normativ, nemotivarea actului administrativ sub aspectul oportunității sale și nu se conformează prevederilor art. 47, art. 48 ind.1 din același act normativ, nu a fost stabilită perioada de valabilitate prin raportare la art. 56 al.4, autorizația de construire fiind emisă la mai mult de 2 ani de la adoptarea acestuia.

De asemenea, nu a fost parcursă etapa informării și consultării publicului, iar PUZ a fost probat în lipsa avizelor obligatorii potrivit legii. Memoriul general nu respectă dispozițiile art. 18 al.2 lit.b și c din Normele Metodologice, în sensul că nu are la bază studii de fundamentare. Regulamentul Local nu cuprinde toate piesele desenate obligatorii conform art. 18 al.5 din Normele Metodologice cu privire la analizei situației existente, propunerile de reglementări urbanistice, zonificare funcțională și echipare edilitară, obiectivele de utilitate publică și lipsește orice studiu de fundamentare prin raportare la art. 20 din Normele metodologice. Mai invocă reclamanta încălcarea disp. art. 9 din RLUMC relativ la condițiile de ocupare și utilizare a terenului, parcela inițiatorilor beneficia de un POT de 35% și un CUT de 1, care au devenit ca efect al PUZ 70% , respectiv 4.

Prin notele depuse la data de 09.10.2019 reclamanta a precizat motivele de nelegalitate arătând că derogarea PUZ nu a respectat nici condiționările, nici interdicțiile stabilite prin PLUMC pentru subzona în discuție, cu referire la înălțimea maximă admisă POT și CUT.

Totodată apreciază că PUZ este nelegal și din perspectiva nerespectării prevederilor Legii 350/2001 cu referire la art. 32 al. 1 lit. c , al. 4 și al 7, art. 47, art. 56, art. 65 din Legea 350/2001, art. 28 al.1 din OUG 202/2002. În ceea ce privește documentația aferentă PUZ aceasta nu cuprinde avizele necesare și nu a fost emisă potrivit Ghidului de elaborare PUZ. Totodată PUZ nu respectă dispozițiile HJC 152/2013.

În referire la Autorizația de Construire arată că Certificatul de urbanism nu cuprinde elemente obligatorii cum ar fi regimul juridic, POT și CUT, totodată nu au fost respectate prevederile art. 35 al. II din Normele Metodologice de aplicare a legii 50/1991, documentația aferentă este incompleta, avizele/acordurile erau ieșite din perioada de valabilitate, numărul locurilor de parcare este insuficient, nu sunt asigurate spațiile verzi reglementate.

Cu titlu prealabil instanța a remarcat potrivit înscrisurilor atașate la dosar că entitatea reclamantă a fost înființată în anul 2017, aspect față de care se apreciază că nu poate justifica vătămarea unui interes legitim privat, în accepțiunea art. 8 din Legea 554/2004, față de data adoptării actului administrativ în discuție, în raport de care este analizată legalitatea actului administrativ, ci eventual din perspectiva efectelor juridice ulterioare produse.

Totodată se reține că reclamanta invocă în mod generic drepturile vătămăte ale membrilor proprii cu privire la dreptul la ocrotirea sănătății și dreptul la un mediu sănătos, ambele în legătura directă (prezumata de Legea nr. 24/2007 și OUG nr. 195/2005) cu suprafața și calitatea spațiilor verzi, fără a indica în mod concret care este vătămarea sa și/sau a membrilor săi, apreciindu-se că în fapt este invocată vătămarea unui interes legitim public, care prin raportare la prevederile art. 8 din legea 554/2004 nu poate fi invocat decât în subsidiar invocării unui interes legitim privat.

În ceea ce privește *excepția tardivității* formulării cererii având ca obiect anulare HCLM 279/2016, instanța a apreciat asupra caracterului neîntemeiat prin raportare la disp. art.

11 al.4 din Legea 554/2004 potrivit cu care *Ordonanțele sau dispozițiile din ordonanțe care se consideră a fi neconstituționale, precum și actele administrative cu caracter normativ care se consideră a fi nelegale pot fi atacate oricând.*

În aprecierea HCLM 279/2016 ca fiind act administrativ cu caracter normativ s-a reținut că în doctrină este unanim acceptat faptul că actele administrative cu caracter normativ sunt adoptate/emise în scopul organizării executării legii/dispozițiilor legale, în timp ce actele administrative cu caracter individual se emit totdeauna exclusiv pentru punerea în aplicare, pentru aplicarea în concret a legii/ dispozițiilor legale.

În ceea ce privește întinderea efectelor produse, actele administrative cu caracter normativ conțin reguli/norme cu caracter general, având aplicabilitate într-un număr nedefinit de situații, astfel că produc efecte juridice *erga omnes* față de un număr nedefinit de persoane, în timp ce actele administrative cu caracter individual urmăresc realizarea unor raporturi juridice într-o situație strict determinată și produc efecte fie față de o singură persoană, fie față de un număr determinat sau determinabil de persoane.

În speta prin actul administrativ contestat a fost aprobat PUZ pentru zona delimitată de bd. Mamaia, str. Onești, str. Unirii și str. Grozești cuprinzând reglementări de principiu, formulate în abstract și destinate unui număr nedeterminat de persoane prin raportare la obiectul de reglementare, determinate fiind numai criteriile pentru stabilirea sferei destinatarilor, iar nu fiecare beneficiar în parte, fiind astfel, din acest punct de vedere, un act administrativ cu caracter normativ.

Având în vedere aspecte reținute în aprecierea asupra excepției tardivității instanța apreciază asupra caracterului inadmisibil al *excepției de nelegalitate* prin raportare la disp. art. 4 al.4 din legea 554/2004 potrivit cu care actele administrative cu caracter normativ nu pot forma obiect al excepției de nelegalitate

În referire la motivele de nelegalitate ale HCLM 279/2016 privind aprobarea PUZ pentru zona delimitată de bd. Mamaia, str. Onești, str. Unirii și str. Grozești, instanța apreciază asupra caracterului neîntemeiat motivat de următoarele aspecte :

În referire la motivul prezumat referitor la nelegalitatea Certificatului de urbanism din perspectiva nemenționării elementelor obligatorii cu referire a regimul, economic și tehnic, respectiv avize necesare, prin raportare la disp.art. 29-31 din Legea 350/2001 se reține că potrivit dispozițiilor legale menționate:

Art. 29 Certificatul de urbanism este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii.

(2) Certificatul de urbanism trebuie emis pentru adjudecarea prin licitație a lucrărilor de proiectare și de execuție a lucrărilor publice, precum și pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de dezmembrare a terenurilor situate în intravilanul localităților, în cel puțin 3 parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect realizarea de lucrări de construcții și de infrastructură. În cazul vânzării sau cumpărării de imobile, oricare dintre părțile actului juridic are posibilitatea, conform dispozițiilor alin. (3), de a solicita emiterea certificatului de urbanism.

(2.1) În scopul asigurării opozabilității față de terți a regulilor de urbanism, după aprobarea prin hotărârea consiliului local a PUG și PUZ, primăriile sunt obligate să transmită hotărârea însoțită de documentație, în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice.

(3) Certificatul de urbanism se eliberează la cererea oricărui solicitant, persoană fizică sau juridică, care poate fi interesat în cunoașterea datelor și a reglementărilor cărora îi este supus respectivul bun imobil.

(4) Certificatul de urbanism nu conferă dreptul de executare a lucrărilor de construire, amenajare sau plantare.

(5) În certificatul de urbanism se va menționa în mod obligatoriu scopul eliberării acestuia.

(6) Certificatul de urbanism pentru destinații speciale se eliberează în temeiul și cu respectarea documentațiilor aferente obiectivelor cu caracter militar, elaborate și aprobate de Ministerul Apărării Naționale, Ministerul de Interne, Serviciul Român de Informații, Serviciul de Informații Externe, Serviciul de Telecomunicații Speciale și Serviciul de Protecție și Pază, după caz, pe baza avizului Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

Art. 30: Pentru aceeași parcelă se pot elibera mai multe certificate de urbanism, dar conținutul acestora, bazat pe documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, și celelalte reglementări în domeniu trebuie să fie aceleași pentru toți solicitanții. În acest scop nu este necesară solicitarea actului de proprietate asupra imobilului, în vederea emiterii certificatului de urbanism.

Art. 31: Certificatul de urbanism cuprinde următoarele elemente privind:

a) regimul juridic al imobilului - dreptul de proprietate asupra imobilului și servituțile de utilitate publică care grevează asupra acestuia; situarea imobilului - teren și/sau construcțiile aferente - în intravilan sau extravilan; prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului - zone protejate, interdicții definitive sau temporare de construire -, dacă acesta este înscris în Lista cuprinzând monumentele istorice din România și asupra căruia, în cazul vânzării, este necesară exercitarea dreptului de preempțiune a statului potrivit legii, precum și altele prevăzute de lege. Informațiile privind dreptul de proprietate și dezmembrările acestuia vor fi preluate din cartea funciară, conform extrasului de carte funciară pentru informare;

b) regimul economic al imobilului - folosința actuală, extrasul din regulamentul local de urbanism aferent planului urbanistic în vigoare la data emiterii, privind funcțiuni permise sau interzise, reglementări fiscale specifice localității sau zonei;

c) regimul tehnic al imobilului - extras din regulamentul local aferent documentației de urbanism aprobate în vigoare, cu precizarea documentației de urbanism în vigoare la data emiterii, a numărului hotărârii de aprobare și, după caz, perioada de valabilitate, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, dimensiunile minime și maxime ale parcelelor, echiparea cu utilități, edificabil admis pe parcelă, circulații și accesuri pietonale și auto, parcaje necesare, alinierea terenului și a construcțiilor față de străzile adiacente terenului, înălțimea minimă și maximă admisă;

d) regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent - în cazul în care intenția sa nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, informarea solicitantului cu privire la:

1. imposibilitatea modificării prevederilor documentațiilor aprobate;
2. necesitatea obținerii unui aviz de oportunitate în condițiile prezentei legi;
3. posibilitatea elaborării unei documentații de urbanism modificatoare, fără aviz de oportunitate conform prezentei legi.

Sub aspectul analizat, instanța constată că în cuprinsul Certificatului de urbanism 966/01.04.2015 - fila 127 dosar 5042/118/2019, vol.1 sunt cuprinse mențiuni cu privire la regimul juridic, regimul economic și scopul emiterii.

În ceea ce privește avizul de oportunitate 27666/24.02.2015 reclamanta a susținut că acesta nu a fost aprobat de Primarul Municipiului Constanța, aspect contrazis de mențiunile existente la fila 131 vol.1 ds. 5042/118/2019 și nu cuprinde toate elementele obligatorii potrivit art. 32 al.1 lit. c și art. 32 al.4 din Legea 350/2001 potrivit cu care :

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; (...).

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 servituți;

c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;

d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;

e) capacitățile de transport admise.

Sub acest aspect instanța a reținut că Avizul de oportunitate cuprinde mențiuni cu privire la condiționarea elaborării PUZ numai în baza avizului prealabil de oportunitate potrivit art. 32 al.1 lit.c, al.3, al.4, art. 36 al.12 lit.c din Legea 350/2001. Totodată Avizul de oportunitate cuprinde mențiuni cu privire la terenul ce face obiectul elaborării planului urbanistic zonal, zona de locuit existentă cu utilizările admise/admise cu condiționări/interzise, caracteristici ale parcelelor, amplasarea clădirilor față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare, amplasarea unele față de altele atunci când sunt amplasate în aceeași parcelă, circulații și accese, staționarea vehiculelor, înălțimea maximă admisă a clădirilor, aspectul exterior al clădirilor, condiții de echipare edilitară, spații libere și spații plantate, împrejurimi, indicatori urbanistici.

Totodată avizul menționat cuprinde mențiuni relativ la elementele principale de temă ale dezvoltării urbanistice propuse, permisiuni, restricții și obiective stabilite, încadrare legislativă, analizarea situației existente și principalele probleme care trebuie soluționate prin documentare, conținutul și metodologia de elaborare a planului urbanistic zonal dar și procedura privind informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea PUZ.

În raport de aspectele menținute criticile formulate, sub aspectul menționat, apar ca neîntemeiate.

Totodată invocă încălcarea CUT aferent parcelei ce depășește limita legală de 20% impusă de art. 32 al.7 din același act normativ, nemotivarea actului administrativ sub aspectul oportunității sale și nu se conformează prevederilor art. 47, art. 48 ind.1 din același act normativ, nu a fost stabilită perioada de valabilitate prin raportare la art. 56 al.4, autorizația de construire fiind emisă la mai mult de 2 ani de la adoptarea acestuia.

Potrivit disp. art. 32 al.7 din Legea 350/2001 (...) 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.

În analiza criticilor formulate se reține că potrivit Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, fila 44 și urm vol.2ds 6066/118/2018, art. 16, menționează faptul că la nivelul PUZ, CUT propus va crește cu maximum 20% față de valoarea maximă din PUG, respectiv 1,35 la nivelul zonei de reglementare ZRL2a, iar CUT aferent PUZ în valoare de

1,56 (mai mic decât limita rezultată în urma majorării cu 20%) a fost calculat ca medie ponderată a valorilor CUT a celor două subzone prezente la nivelul PUZ (contribuția CUT a fiecărei subzone la valoarea CUT final în funcție de suprafața subzonei).

Relativ la cerința motivării actului administrativ din perspectiva oportunității adoptării acestuia, este cunoscut faptul că norma permisivă, în dreptul administrativ, exprimă puterea discreționară dată autorității de a acționa sau nu, libertatea de apreciere de a acționa într-un sens sau altul ceea ce nu echivalează cu faptul că această putere poate fi utilizată în mod abuziv, fără justificări legale ale opțiunii sale și în afara oricărui control, exercitarea lui fiind supusă principiului proporționalității, care impune respectarea unui echilibru rezonabil între interesul public pe care autoritatea are obligația să-l îndeplinească și drepturile și interesele legitime private ce pot fi lezate prin conduita administrației.

Problema oportunității necesită analiza conceptului de putere discreționară a administrației, domeniu din dreptul administrativ care este lăsat la libera apreciere a administrației, criteriul proporționalității permițând astfel delimitarea puterii discreționare a autorităților administrative de excesul de putere în raport de care este realizat controlul jurisdicțional al actelor administrative pentru exces de putere.

Rezultă astfel că instanța investită cu o acțiune în anulare are posibilitatea de a verifica dacă autoritatea administrativă a fost competentă, dacă scopul pe care autoritatea l-a urmărit este cel stabilit de lege, dacă au fost respectate formele stabilite de lege și există motive legale care au determinat actul fără a aprecia asupra valorii motivelor actului administrativ care nu constituie o chestiune de legalitate, ci de oportunitate.

Sub acest aspect s-a reținut că documentația aferentă Planului Urbanistic Zonal cuprinde avizul de oportunitate aprobat de primarul municipiului în care este reținută tema solicitării ca propunând îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii, utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate, extinderea controlată a zonelor construite, asigurarea calității cadrului construit și amenajat.

Sub același aspect sunt de remarcat și aspectele menționate la cap. 4 din Memoriul General fila 42 vol.2 dosar 6066/118/2018, în sensul că reglementările operaționale propuse prin documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale. Totodată reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.

În referire la criticile privind omisiunea de a se stabili perioada de valabilitate a PUZ, instanța reține că deși dispozițiile art. 56 al.5 impun obligația stabilirii perioadei de valabilitate a documentației de urbanism, entitatea reclamanta nu probează existența unei vătămări, aceasta și în contextul în care la adoptarea actului administrativ, aceasta nu era înființată.

În ceea ce privește criticile privind informarea și consultarea publicului acestea apar ca neîntemeiate prin raportare la mențiunile cuprinse în Raportul privind informarea și consultarea publicului nr. 67258/15.05.2015 - fila 65 și urm ds. 6066/118/2018, vol.2.

În referire la criticile privind conținutul Memoriului General s-a reținut că potrivit disp.art. 18 al.2 din Normele Metodologice de aplicare a Legii 350/2001 *Memoriul general are următorul conținut cadru: a descrierea situației existente, b. concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente. c soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.*

Potrivit aspectelor consemnate în Memoriul General (filele 144 și urm vol.1) acesta cuprinde mențiuni relativ la stadiul actual al dezvoltării, cu redarea funcțiunilor admise sau admise cu condiționări, a documentațiilor de urbanism care au schimbat local reglementările

urbanistice, elemente ale cadrului natural, elemente ale circulației în zonă cu evidențierea disfuncționalității circulației în zonă, ocuparea terenurilor și calitatea fondului construit, echiparea edilitară, probleme de mediu și opțiunile populației. Totodată este menționat în capitolul de propuneri de dezvoltare urbanistică concluziile studiilor de fundamentare - justificări prin raportare la tendințele de dezvoltare ale zonei și condițiile impuse prin avizul de oportunitate. În acest context sunt menționate prevederile urbaniste în vigoare, valorificarea cadrului natural, zonificarea funcțională, utilizări admise/admise cu condiționări, utilizări interzise înălțimea maximă admisă a clădirilor, POT, CUT, dezvoltarea echipării edilitare.

În capitolul concluzii și măsuri este menționat faptul că reglementările propuse prin documentația de urbanism se înscriu în prevederile art. 32 al.1 lit. b al legii 350/2001, iar funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism relative la îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii, utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate, extinderea controlată a zonelor construite, asigurarea calității cadrului construit și plantat.

În referire la avizele obligatorii în vederea adoptării PUZ se reține că potrivit Certificatului de urbanism 966/01.04.2015 - fila 124 vol.1 ds. 5042/118/2019 au fost solicitate planșa regim juridic pe suport topografic actualizat cu verificarea regimului juridic al imobilelor de către Direcția Patrimoniu, Aviz Comisia Circulație (fila 139 vol.1 ds. 5042), Aviz Comisia de Organizare și Dezvoltare Urbanistică, amenajarea teritoriului, realizarea lucrărilor publice, Protecția Mediului (fila 142 vol.1 ds. 5042).

Relativ la motivele de nelegalitate relative la autorizația de construire se reține că prin Autorizația de Construire 146/29.01.2019 - fila 38 vol.1 a fost autorizată executarea lucrărilor de construire imobil P+5E+6ERetras - Birouri și Parcare.

În referire la criticile formulate instanța, fără a relua aspectele anterior analizate reține că acestea fac referire la nerespectarea prevederilor art. 35 al.11 din Normele Metodologice de aplicare a legii 50/1991, Certificatul de urbanism nu cuprinde elemente obligatorii referitoare la regimul juridic, respectiv POT și CUT existent la data emiterii acestuia, acordurile și avizele nu mai erau valabile la data emiterii autorizației de construire, numărul de locuri de parcare este apreciat ca insuficient, iar reglementarea acestora este imprecisă și totodată nu sunt asigurate spațiile verzi.

Observând Certificatul de urbanism 1015/24.04.2017 - fila 18 vol.1 ds. 5042, instanța a reținut că acesta cuprinde mențiuni relativ la regimul juridic al imobilului dar și mențiuni privind POT și CUT. În ceea ce privește critica referitoare la faptul că avizele/acordurile nu mai erau valabile, instanța a reținut că cererea vizând emiterea autorizației de construire a fost înaintată Primăriei Municipiului Constanța la data de 16.04.2018 - fila 75 vol.3 ds. 5042, dată pentru care nu a fost probat faptul că pentru avizele emise de RAJA - fila 146 vol.3, Inspectoratul pentru Situații de Urgență - fila 135 vol.3, Direcția pentru Cultură Constanța - fila 134 vol.3, Agenția pentru Protecția Mediului - fila 135 vol.3, Statul Major General - fila 178 vol.3, Autoritatea Aeronautică Civilă - fila 20 vol.4, respectiv ENEL - fila 22 vol.4, termenul de valabilitate era expirat.

Sub același aspect instanța a mai remarcat faptul că potrivit punctului de vedere exprimat de Inspectoratul pentru Situații de Urgență Dobrogea pentru edificarea imobilului în discuție nu este necesar avizul de protecție civilă.

Relativ la critica privind faptul că nu sunt asigurate spațiile verzi, respectiv modalitatea de determinare a POT și CUT, instanța apreciază asupra caracterului neîntemeiat prin raportare la motivele invocate și analizate sub același aspect în cuprinsul cererii principale respectiv a celei conexe.

Cu privire la criticile privind locurile de parcare se reține că Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ - fila 34 vol.2 reglementează pentru funcțiunea utilă birouri un loc de parcare la fiecare 35 mp din SCD utilă, prin Autorizația de Construire fiind autorizată construcția a 16 locuri de parcare, dar și modalitatea de asigurare a numărului minim a locurilor de parcare funcție de destinația și de capacitatea construcției, fie în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, fie pe o altă parcelă aflată a o distanță de maximum 200 m de locul deservit achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit, prin concesionare sau închiriere a spațiilor de parcare din spațiile publice de parcare sau în curs de realizare, sau prin participarea investitorului la amenajarea de parcări publice în zone învecinate imobilului vizat, în cadrul unui parteneriat public privat, investitorul beneficiind astfel de un număr de locuri de parcare direct proporțional cu sumele investite de acesta.

În referire la criticile vizând nerespectarea art. 35 al.11 din Normele Metodologice de aplicare a Legii 50/1991 potrivit cu care *în vederea autorizării executării lucrărilor de bransamente/racorduri, prin certificatul de urbanism se solicită: proiectul de execuție, contractul pe baza căruia se execută lucrările, taxa pentru ocuparea domeniului public, avizul Administrației Domeniului Public/Administrației străzilor, avizele administratorilor/furnizorilor de rețele, după caz, avizul Comisiei de coordonare rețele (pentru extinderi).*

Sub acest aspect sunt de remarcat potrivit înscrisurilor atașate la dosar existența Proiectelor de instalații încălzire- răcire- ventilare (fila 45 vol.4), instalații sanitare, instalații hidranți interior/exterior (fila 56 vol.4), instalații electrice (file 33 vol.5), dar și Studiul privind posibilitatea de utilizare a unor sisteme alternative (fila 15 vol.5).

În referire la criticile de nelegalitate privind PUZ din perspectiva nerespectării art. 32 al.1 lit. c, al.4 și al.7, art. 47, art. 56, art.65 din Legea 350/2001, instanța fără a relua aspectele anterior expuse apreciază că acestea nu pot fi reținute.

Având în vedere considerentele de fapt și de drept expuse instanța a apreciat cererile formulate ca nefondate, dispunând respingerea acestora.

În ceea ce privește cererea de intervenție accesorie, având în vedere prevederile art. 406 CPC instanța a dispus în consecință.

În referire la obligația de plată a cheltuielilor de judecată, prin raportare la disp. art. 453 CPC, instanța a reținut în sarcina reclamantei obligația de plată a cheltuielilor de judecată reprezentând onorariu de avocat către părătul Consiliul Local Constanța.

Prin încheierea nr. 154/13.02.2020 pronunțată de Tribunalul Constanța s-a calificat excepția lipsei calității procesuale active ca apărare de fond.

S-a respins excepția inadmisibilității. A unit excepția tardivității cu fondul cauzei.

A respins cererea de suspendare formulată de reclamanta A C A în contradictoriu cu pârâții - Consiliul Local al Municipiului Constanta, B S E SRL, Primarul Municipiului Constanța, ca nefondată.

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

La termenul din 29.01.2020 instanța a pus în discuție excepțiile invocate în cuprinsul cererii conexate și cererea de suspendare a Autorizației de construire 149/2019, aspecte asupra cărora reține:

Prin HCL 279/30.09.2016 - fila 40 dosar 5042/118/2019 a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de b-dul Mamaia, Str. Onești, str. Unirii și str. Grozești, zona studiată având suprafața de 13319 mp incluzând terenuri proprietate publică și privată. Terenul situat pe b-dul Mamaia nr. 226 lot. 2, în suprafață de 383 mp este proprietatea soților V N și V H conform contractului de vânzare cumpărare nr. 358/07.11.2013 al BN N.

Prin Autorizația de construire 146/29.01.2019 – fila 38 dosar 5042/118/2019 a fost autorizată executarea lucrărilor de construire pentru construire imobil P+5E+6retras, birouri si parcare.

Asupra excepției lipsei calității procesuale active instanța reține ca una din condiții pentru ca o persoană să fie parte în proces este calitatea procesuală - *legitimatio ad causam* – care contribuie la desemnarea titularului dreptului de a acționa și în același timp a persoanei împotriva căreia se poate exercita acțiunea, calitatea de parte fiind necesar să corespundă cu aceea de titular al dreptului și respectiv al obligației ce formează conținutul raportului juridic de drept material dedus judecății.

În analiza excepției invocate, instanța reține, prin raportare la obiectul cererii ca procedura urmată de parte care declină calitatea de persoană vătămată de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau nesoluționarea în temeiul legal a unei cereri, are ca scop recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim și repararea pagubei ce a fost cauzată în sensul disp. art. 1 al. 1 din legea 554/2004, aspect fata de care se apreciază, prin raportare la motivele invocate în susținere, asupra caracterului de apărare de fond a acesteia urmând să dispună în consecință.

Asupra excepției inadmisibilității capătului de cerere având ca obiect anulare HCL 279/2016 instanța apreciază asupra caracterului neîntemeiat motivat de următoarele aspecte:

Obiectul acțiunii judiciare în contencios administrativ este determinat de dispozițiile art. art. 8 alin.1 din legea 554/2004, dispoziții legale din care rezultă că acțiunea în contencios administrativ se circumscrie de principiu uneia din următoarele situații:

- a fost emis de către o autoritate publică un act administrativ care da naștere, modifica sau stinge raporturi juridice, care îl vatămă pe reclamant într-un drept recunoscut de lege sau într-un interes legitim, iar obiectul cererii de chemare în judecată îl constituie anularea acelui act administrativ;

- reclamantul a adresat o cerere unei autorități publice care nu a soluționat-o nesoluționare în termenul legal sau și-a exprimat explicit, cu exces de putere, voința de a nu rezolva cererea iar obiectul cererii de chemare în judecată îl constituie obligarea autorității administrative să emită un act administrativ, să elibereze un alt înscris sau să efectueze o anumită operațiune administrativă.

Cu alte cuvinte, înainte de a se adresa instanței de contencios administrativ, reclamantul trebuie să se fi adresat autorității administrative cu o cerere, instanța de judecată neputând cenzura decât *actul administrativ* propriu-zis emis ca urmare a cererii formulate de către o persoană, *nesoluționarea cererii* sau *refuzul nejustificat de a soluționa cererea*.

Rezultă din scopul instituirii obligativității plângerii prelabile, de a oferi atât persoanei vătămate prin actul administrativ cât și organului administrativ emitent un mijloc de remediere a eventualei nelegalități, fără intermediul instanței de judecată, cât și din dispozițiile art.12 din Legea nr. 554/2004 precum și ale art. 193 Cod procedură civilă, că parcurgerea procedurii administrative prelabile reprezintă o condiție obligatorie pentru declanșarea procedurii judiciare, deci pentru sesizarea instanței.

În speță însă se apreciază că actul administrativ în discuție a intrat în circuitul civil fiind emisă ulterior autorizația de construire contestată și realizate în parte lucrările autorizate ,potrivit poziției procesuale a părților, reținându - se incidența disp.7 al.5 din același act normativ, care reglementează situațiile în care nu este obligatorie parcurgerea plângerii prelabile.

3. Asupra excepției tardivității instanța apreciază că se impune în temeiul disp. art.248 al.4 c.proc.civ. unirea acesteia cu fondul cauzei.

4. Asupra cererii de suspendare instanța apreciază asupra caracterului neîntemeiat, motivat de următoarele aspecte:

Art.14 al.1 din Legea 554/2004 la care art. 15 din același act normativ face referire dispune că în cazuri bine justificate și pentru prevenirea unei pagube iminente, după sesizarea, în condițiile art. 7 a autorității publice care a emis actul sau a autorității ierarhic superioare, persoana vătămată poate să ceară instanței competente să dispună suspendarea executării actului administrativ unilateral până la pronunțarea instanței de fond(..)

Instituția suspendării unui act administrativ reprezintă creația legislativă, în baza căreia judecătorul investit cu soluționarea unei astfel de cereri apreciază dacă sunt întrunite cele două condiții și vizează tocmai posibilitatea suspendării unui act administrativ, până la pronunțarea instanței, dată la care este consfințită legalitatea sau nelegalitatea acestuia.

Reprezentând operațiunea juridică de întrerupere provizorie a efectelor actului administrativ, suspendarea executării acestuia apare astfel ca un instrument procedural eficient prin care se asigură persoanelor o protecție jurisdicțională vremelnică. Având însă în vedere principiul executării din oficiu al actului administrativ, care derivă din prezumțiile de legalitate, autenticitate și veridicitate ale acestuia, suspendarea actului administrativ apare în același timp ca o situație de excepție, care determină punerea în balanță a interesului social cu cel personal, reținerea priorității unuia dintre aceste interese fiind subsumată principiului legalității.

Preocupări, în plan juridic, cu privire la suspendarea executării actelor administrative au existat la nivel european, prin perspectiva acestora (Recomandarea 89/8, referitoare la protecția jurisdicțională provizorie în materie administrativă), instanța putând acorda asemenea măsuri, în raport cu ansamblul circumstanțelor și intereselor prezente, atunci când executarea actului este de natură a cauza pagube grave dificil de reparat și când există un argument aparent valabil de nelegalitate a acestuia.

În plan intern, suspendarea actului administrativ este reglementată de dispozițiile sus menționate, putând fi dispusă numai *în cazuri bine justificate și pentru prevenirea unei pagube iminente*.

În sensul legii, cazurile bine justificate reprezintă acele împrejurări legate de starea de fapt și de drept care sunt de natură să creeze o îndoială serioasă în privința legalității actului administrativ, iar paguba iminentă constă în prejudiciul material viitor și previzibil sau, după caz perturbarea previzibilă gravă a funcționării unei autorități publice sau a unui serviciu public, potrivit disp. art. 2 din Legea 554/2004

În speță, examinând sumar actele dosarului, fără a antama fondul în această etapă a procedurii, instanța apreciază că nu sunt îndeplinite condițiile impuse de dispozițiile anterior menționate, o „simplă pipăire a fondului” neconfirmând un indiciu temeinic de nelegalitate, care să impună cu evidență suspendarea executării actului administrativ contestat.

Se reține că în această etapă a procesului nu se pot administra decât sumar probatorii pentru dovedirea îndeplinirii cerințelor legate de suspendare și având în vedere urgenta dispunerii măsurii, starea de fapt și de drept care ar conduce la crearea unor îndoieli serioase trebuie să fie atât de evidentă încât să nu necesite administrarea unor probe care să elucideze situațiile controversate care antamează fondul.

Îndeplinirea acestei condiții se analizează în funcție de circumstanțele concrete ale fiecărei cauze, în baza împrejurărilor de fapt și de drept prezentate de partea interesată, cazul bine justificat neputând fi argumentat prin faptul promovării unei cereri având ca obiect anularea actului administrativ și invocarea unor aspecte ce țin de legalitatea sa, întrucât acestea vizează fondul actului care se analizează în cadrul acțiunii în anulare.

În ceea ce privește condiția privind prevenirea unei „pagube iminente”, instanța va reține și definiția la nivel comunitar dată acestei noțiuni, prin Recomandarea sus-menționată. Astfel, prin acest act juridic european s-a statuat că executarea imediată și integrală a actelor administrative contestate sau susceptibile de a fi contestate poate cauza persoanelor, în anumite circumstanțe, un prejudiciu ireparabil, pe care echitatea îl impune a fi evitat, în

măsura posibilului. Printre principiile menționate în Recomandare referitoare la suspendarea executării unui act administrativ, ca măsură de protecție jurisdicțională provizorie, se regăsește și cel conform căruia autoritatea jurisdicțională chemată să decidă o atare măsură trebuie să aprecieze ansamblul circumstanțelor și intereselor prezente. Se arată că astfel de măsuri pot fi acordate în special în situația în care executarea actului administrativ este de natură să producă pagube grave, dificil de reparat.

În susținere reclamanta invocă în mod generic disconfortul care s-ar crea urmare a edificării unui imobil cu 6 etaje pe b-dul Mamaia într-o zonă aglomerată, dar și costurile angajate în situația necesității desființării acestei construcții aspecte care în aprecierea instanței nu constituie un motiv suficient și concludent pentru a considera îndeplinită condiția menționată.

Față de considerentele ce preced și dispozițiile legale invocate, instanța a apreciat cererea privind suspendare executare act administrativ, ca nefondată, fiind respinsă ca atare.

Împotriva sentinței civile nr. 807/02.07.2020 pronunțată de Tribunalul Constanța a formulat recurs reclamanta A C A.

Împotriva încheierii intermediare nr. 154/13.02.2020 și a sentinței civile nr. 807/02.07.2020 pronunțate de Tribunalul Constanța a declarat recurs incident pârâta B S E SRL.

1.Recurenta reclamantă A C A a criticat hotărârea pronunțată de instanța de fond ca fiind nelegală, cu indicarea temeiului de drept – art. 488 alin.1 pct.5, 6 și 8 CPC.

Solicită recurenta reclamantă admiterea recursului, casarea în parte a sentinței recurate, cât privește soluția de respingere a cererii principale, a celei conexe și rejudecând cauza cu evocarea fondului, admiterea celor 2 cereri, cu consecința anulării:

-HCLM nr. 279/30.09.2016 privind aprobarea PUZ pentru zona delimitată de bd. Mamaia, str. Onești, str. Unirii și str. Grozești, inițiatori V H și N;

-HCLM nr. 120/23.03.2018 prin care a fost aprobat PUD construire imobil birouri P+5- 6E, bld. Mamaia, nr. 226 -lot 2, beneficiar B S E SRL, teren identificat cu nr. cadastral 229057/UAT Constanța.

-AC nr. 146/2019 emisă de PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA în beneficiul pârâtei B S E pentru construire imobil P+5E+etajul 6 retras birouri și parcare pe terenul situat în Constanța, Bd. Mamaia, nr. 226, Lot. 2, jud. Constanța, identificat cu nr. cadastral/mr. CF 229057/UAT Constanța și a CU ce a stat la baza acestuia (1015/24.04.2017) și a obligării intimatelor-pârâte la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de soluționarea fondului.

Sub un prim aspect, apreciază că analiza pretențiilor deduse judecății trebuia începută, astfel cum a susținut și prin concluziile scrise formulate în fața primei instanțe, de la analiza legalității HCLM nr. 279/30.09.2016 privind aprobarea PUZ, pentru că anularea acestuia atrage anularea actelor administrative subsecvente (HCLM de aprobare PUD și AC) independent de existența sau inexistența unor motive de nelegalitate proprii acestora din urmă.

Asupra considerentului primei instanțe potrivit cu care:

„Totodată invocă încălcarea CUT aferent parcelei ce depășește limita legală de 20% impusă de art. 32 al.7 din același act normativ, nemotivarea actului administrativ sub aspectul oportunității sale și nu se conformează prevederilor art. 47, art. 48 ind.1 din același act normativ, nu a fost stabilită perioada de valabilitate prin raportare la art. 56 al.4, autorizația de construire fiind emisă la mai mult de 2 ani de la adoptarea acestuia”.

Arată că nu a susținut niciodată depășirea limitei legale de 20% a CUT-ului, ci majorarea acestuia cu mai mult de 20% o singură dată, limitare impusă de dispozițiile art. 32 alin. (7) din Legea nr. 350/2001, forma în vigoare la data aprobării HCLM aferent.

Sub aspectul analizat instanța constată că în cuprinsul Certificatului de urbanism 966/01.04.2015 - fila 127 dosar 5042/118/2019, vol.1 sunt cuprinse mențiuni cu privire la regimul juridic, regimul economic și scopul emiterii.

Cât privește considerentul primei instanțe potrivit cu care:

„Învedereăm faptul că, din perspectiva conformării cuprinsului CU la dispozițiile art. 31 din Legea nr. 350/2001 - forma în vigoare la data emiterii acestuia, a criticat următoarele aspecte:

a) Certificatul de urbanism ce a stat la baza elaborării PUZ nu cuprinde toate elementele/informațiile obligatorii potrivit legii (informații referitoare la regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării investiției declarate de inițiator, condiții referitoare la avize, acorduri etc) și nu precizează scopul eliberării sale, ceea ce a determinat aprobarea PUZ în lipsa avizelor obligatorii potrivit legii, omisiune de natură a atrage nulitatea sa, conform art. 65 din Legea nr. 350/2001, lipsind cel puțin avizul CJ Constanța și avizul Ministerului Turismului, acesta din urmă necesar pentru toate documentațiile de urbanism elaborate la nivelul municipiului Constanța, în calitatea acestuia de unitate administrativ-teritorială riverană litoralului românesc al Mării Negre, conform Legii nr. 597/2001 art. 5 alin. (2).

b) Prin CU nu s-a impus inițiatorului obținerea niciunui aviz de la furnizorii de utilități și nici acordul vecinilor, deși - cât privește acordul vecinilor - situația o impunea în raport de dispozițiile pct. 2.5.5. și 2.5.6. din Anexa 1 la Legea nr. 50/1991, dispoziții aplicabile inclusiv în situația certificatelor de urbanism emise pentru elaborarea de documentații de urbanism (în raport de dispozițiile art. 33 și 34 din Legea nr. 350/2001, dar și de reglementarea unică a conținutului CU prin NM de aplicare a Legii nr. 50/1991, care reglementează formulatul tipizat al acestuia).

Astfel, în baza dispozițiilor enunțate, prin certificat trebuia impuse următoarele obligații:

Obținerea avizelor și acordurilor privind asigurarea, branșarea și racordarea la infrastructura edilitară, după caz, precum și avizele, acordurile și actele administrative specifice ale organismelor administrației publice centrale sau ale serviciilor deconcentrate ale acestora după caz - Ministerului Mediului și Dezvoltării Durabile, Ministerului Internelor și Reformei Administrative, Ministerului Sănătății Publice, precum și ale Ministerului Culturii și Cultelor, Ministerului Apărării, Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor, Ministerului Transporturilor, Serviciului Român de Informații ori ale altor organisme interesate, stabilite prin certificatul de urbanism conform reglementărilor legale în vigoare și ca urmare a condițiilor speciale de amplasament și/sau a funcționalității investiției, după caz, obținute în prealabil de solicitant (pct. 2.5.5.).

Acordul vecinilor, conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora - pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente, precum și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate (pct. 2.5.6.). PUZ atacat reglementează amplasarea unei construcții noi cu destinația de birouri, distinctă de cea a clădirilor preexistente, care au toate destinația de locuire.

Omisiunea menționării în CU a obligației obținerii avizului CJ Constanța, dar și omisiunea obținerii acestuia, în raport de mențiunea cuprinsă în CU potrivit cu care terenul reglementat prin PUZ face parte din zona centrală a orașului, coroborat cu avizul de oportunitate ce a stat la baza elaborării PUZ în raport de punctul 10 din anexa 1 la Legea nr. 350/2001, forma în vigoare la data emiterii CU.

Omisiunea menționării în CU a obligației obținerii avizului Ministerului Turismului, dar și omisiunea obținerii acestuia, deși avizul MT este impus pentru toate documentațiile de

urbanism elaborate la nivelul Municipiului Constanța, în calitatea acestuia de unitate administrativ-teritorială riverană litoralului românesc al Mării Negre, conform Legii nr. 597/2001 art. 5 alin. (2).

După cum rezultă din facsimilul de la prezentul punct, prima instanță a analizat legalitatea CU și, implicit, a HCLM de aprobare a PUZ exclusiv din perspectiva mențiunilor obligatorii referitoare la regimul juridic, economic și tehnic, ignorând criticile de nelegalitate referitoare la omisiunea impunerii obținerii avizelor furnizorilor de utilități, a acordului vecinilor, a avizului unic al CJ și al avizului MT.

Asupra considerentului primei instanțe potrivit cu care:

Totodată invocă încălcarea CUT aferent parcelei ce depășește limita legală de 20% impusă de art. 32 al.7 din același act normativ, nemotivarea actului administrativ sub aspectul oportunității sale și nu se conformează prevederilor art. 47, art. 48 ind.l din același act normativ, nu a fost stabilită perioada de valabilitate prin raportare la art. 56 al.4, autorizația de construire fiind emisă la mult de 2 ani de la adoptarea acestuia.

Potrivit disp. art. 32 al.7 din Legea 350/2001 (...) 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.

În analizarea criticilor formulate se reține că potrivit Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, fila 44 și urm vol.2 dosar 6066/118/2018, art. 16, menționează faptul că la nivelul PUZ, CUT propus va crește cu maximum 20% față de valoarea maximă din PUG, respectiv 1,35 la nivelul zonei de reglementare ZRL2a, iar CUT aferent PUZ în valoare de 1,56 (mai mic decât limita rezultată în urma majorării cu 20%) a fost calculat ca medie ponderată a valorilor CUT a celor două subzone prezente la nivelul PUZ (contribuția CUT a fiecărei subzone la valoarea CUT final în funcție de suprafața subzonei).

Arată că a criticat faptul majorării nelegale, prin PUZ, a CUT-ului aferent parcelei inițiatorilor PUZ de la 1 (conform PUC) la 4.

În susținerea criticii de nelegalitate, a argumentat în sensul că:

Astfel cum rezultă din Referatul Serviciului Strategii Urbane nr. 144776/14.10.2015, fila 2, "coeficienți urbanistici", POT-ul maxim al parcelei încadrată în ZRL2a era, anterior adoptării PUZ-ului și conform reglementărilor cuprinse în regulamentul aferent PUG MC de 35%, iar CUT-ul maxim de 1. Din cuprinsul CU (rubrica "regim tehnic") rezultă o situație oarecum distinctă, în sensul că POT maxim pentru ZRL2a este de 35% pentru locuire și 45% pentru locuire și funcțiuni complementare, iar CUT maxim de 1 pentru locuire și 1,35 pentru locuire și funcțiuni complementare;

În realitate, potrivit RLU aferent PUGMC, ZRL2a beneficiază de următoarele reglementări:

- POT maxim 35% care poate fi majorat cu 10% (adică până la 38,5 față de 35 și nu până la 45% cum se reține în referat și CU, în anumite condiții) și

- CUT maxim 1, care poate fi majorat în anumite condiții (și nu corespunzător majorării CUT-ului) cu 10% (adică până la 1,1 și nu până la 1,35 cum în mod eronat se reține prin CU). Mențiunile eronate din cuprinsul CU cu privire la limitele maxime ale POT și CUT reprezintă o cauză de nelegalitate a acestuia și, implicit, a documentației urbanistice elaborate în baza sa.

A învederat faptul că - în ce privește această critică, prin întâmpinarea formulată la cererea introductivă de instanță, intimatele autorități publice au susținut că: "vă rugăm să observați că prin RLU aferent PUZ s-a specificat în mod expres faptul că CUT propus crește cu maximum 20% față de valoarea maximă din PUC. Or, valoarea maximă din PUG este de 1,35 la nivelul zonei de reglementare ZRI_2a. Așadar, valoarea CUT din PUZ s-a stabilit prin

majorarea cu maxim 20% din valoarea CUT maximă din PUC. Prin urmare, CUT PUZ, în valoare de 1,56 (fiind chiar mai mic decât $1,35+20\% = 1,62$) a fost calculat ca medie ponderată a valorilor CUT a celor 3 subzone prezente la nivelul PUZ (contribuția CUT a fiecărei subzone final în funcție de suprafața subzonei)", apărare ce a arătat că nu poate fi primită deoarece POT-ul și CUT-ul aferente ZRL2a sunt altele decât cele susținute de către intimatele autorități publice, respectiv 35% și 1, fapt dovedit prin extrasul din RLU aferent PUG redat succesiv:

A arătat că inițiatorul PUZ-ului, intimata B S E nu se află în niciuna dintre cele 2 situații. Funcțiunile complementare conform art. 2 sunt cele de la art. 2 aferent ZRL2a.

Iar inițiatorul PUZ a introdus ca funcțiuni complementare locuirii (specifică ZRL2a) următoarele: locuințe în proprietate privată și sociale, cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiunilor comerciale și serviciilor diverse; servicii de informare/rezervare/agenții turistice, unități de cazare (hoteluri, pensiuni); unități de alimentație publică (restaurante, cafenele, ceainării, cofetării etc); birouri, sedii de firme, servicii financiar bancare, de asigurări, servicii de consultanță, alte servicii profesionale (edituri, media, agenții etc); servicii și echipamente publice la nivel de cartier, sedii ale unor companii și firme, servicii de proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii, alte servicii profesionale, edituri, media, servicii sociale, colective și personale, activități asociative diverse, comerț; dar și comerț, servicii, dispensare, creșe, farmacii.... Am citat din RLU aferent PU.

În concluzie, CUT maxim aferent ZRL2a este 1 și nu 1,35. CUT poate fi majorat cu cel mult 20%, adică la 1,20 (fapt expres recunoscut de părțile autorități publice prin întâmpinare). CUT-ul maxim de 1,20 este respectat de PUZ doar în cazul ZR2, nu și în ZR1 unde este stabilit la 4 și nici în cazul ZR3 unde este stabilit la 2.

A arătat și faptul că nu poate fi primită opinia intimatelor autorități publice exprimată prin întâmpinare la cererea introductivă de instanță, aceea potrivit cu care "Prin urmare, CUT PUZ, în valoare de 1,56 (fiind chiar mai mic decât $1,35+20\% = 1,62$) a fost calculat ca medie ponderată a valorilor CUT a celor 3 subzone prezente la nivelul PUZ (contribuția CUT a fiecărei subzone final în funcție de suprafața subzonei)", deoarece nu există nicio dispoziție legală care să reglementeze CUT-ul ca "medie ponderată" a CUT-urilor aferente unor subzone diferite, în cazul nostru 3 asemenea subzone create prin PUZ-ul atacat.

CUT-ul stabilit la nivel de UTR sau la nivelul unei singure subzone trebuie să se regăsească la nivelul fiecărei parcele din interiorul acesteia. Procedând de maniera în care intimatele autorități publice pretind că au procedat, respectiv generând exclusiv pentru parcela inițiatorului B S E un CUT maxim de 4 prin pretinsa ponderare (nereglementată de lege) a CUT-urilor tuturor celorlalte parcele din cele 3 subzone, dacă ar fi să admitem că o asemenea manieră de reglementare a CUT este legală, inițiatorul a privat toate celelalte subzone de dreptul de a beneficia de majorarea legală a CUT-ului de 20% pentru că ar fi încălcat CUT maxim al celor 3 subzone.

A evidențiat faptul că de exact aceeași maniera se pune problema și în cazul POT. După cum a precizat, POT maxim aferent ZRL2a este de 35%, POT ce poate fi majorat doar cu 10%, până la 38,5 în speță, POT a fost reglementat pe toate cele 3 subzone la 60% și 70% astfel cum rezultă din cele 2 regulamente locale aferente PUZ.

În susținerea criticii a arătat și că, în realitate, cele 2 sau 3 subzone create prin PUZ (nu se știe care dintre cele 2 regulamente depuse de intimatele autorități publice este cel aferent PUZ, analizat de consilieri la momentul aprobării) nu mai au nicio legătură cu ZRL2a, fiind create subzone ce nu corespund niciunei subzone reglementate prin regulamentul local aferent PUCMC, fiecare cu reglementări absolut improprii în raport de regulamentul local aferent PUGMC, respectiv ZR1.1 sau ZR1 (de la un regulament aferent PUZ la altul) pentru 780 mp (adică fix 2 loturi de teren situate pe bd. Mamaia, al Inițiatorilor și cel vecin care este,

la rândul său, liber de construcții); ZR2 sau ZR1.2 pentru cca 11.474 mp și ZR3 sau ZR1.3 pentru circa 1.060 mp. Simpla coexistență a 2 regulamente locale aferente unuia și aceluiași plan este de natură a afecta legalitatea hotărârii de aprobare a PUZ;

A evidențiat și faptul că nu există reglementate prin PUGMC subzone cu o asemenea titulatură, dar nu titulatura subzonelor, denumirea acestora este problema.

Problema/nelegalitatea constă din aceea că reglementările fiecărei subzone astfel create nu corespund niciunei reglementări a niciunei subzone reglementate prin regulamentul local aferent PUGMC. Ceea ce este de natură a încălca unitatea și coerența fondului construit, deși acesta este un obiectiv al activității de urbanism. Așa se explică de ce găsim construcții cu regim mare de înălțime în mijlocul construcțiilor cu un singur nivel.

Cert este că raportat la funcțiunile admise și cele admise cu condiționări prin PUZ, niciuna dintre cele 3 subzone nu mai poate fi calificată ca ZRL2a, subzona cu această titulatură fiind destinată, conform regulamentului aferent PUGMC locuințelor INDIVIDUALE CU CEL MULT 2 ETAJE.

Astfel, parcela proprietatea inițiatorilor, din bd. Mamaia, nr. 222 a fost indusă în ZR1 sau ZR1.1, funcțiunea acesteia a fost schimbată din cea corespunzătoare ZRL2a de locuire/locuințe individuale și funcțiuni complementare (parcare/garaj, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru profesii liberale în limita a 25%) în orice altceva deoarece include ca funcțiuni admise funcțiuni incompatibile cu ZRL2a, respectiv funcțiuni de locuire colectivă - în loc de individuală - cazare, comerț, servicii profesionale și alimentație publică, POT -ul fiind stabilit la 70%, iar CUT-ul la 4. Nicio asemenea funcțiune, cu excepția locuirii individuale și a amenajărilor complementare (garaje, parcuri) nu poate fi identificată în ZRL2a.

Revenind la considerentul criticat, evidențiat în preambulul prezentului pct. 4, se observă cu ușurință că prima instanța a refuzat să analizeze critica formulată și multiplele argumente susținute în dovedirea acesteia, limitându-se la a observa că prin regulamentul aferent PUZ, CUT-ul nu crește cu mai mult de 20%. Or, subliniază din nou, parcela inițiatorilor beneficia, conform PUG, de un CUT de 1 care s-a transformat în CUT 4 ca efect al adoptării HCLM de aprobare a PUZ.

Considerentul criticat, redat în facsimil în preambulul prezentului alin. 4, prin care instanța reține un nivel infim al CUT, este în conflict vădit cu un alt considerent al aceleiași prime instanță, respectiv:

Sub aspectul menționat se reține că zona în discuție este reglementată prin PUZ având indicatori maximi aprobați respectiv: regim de înălțime maxim D+P+5-6E la cornișă, POT maxim 70%, CUT maxim 4, iar PUD reglementează indicatori urbanistici de POT maxim 45%, CUT maxim 3 și un regim de înălțime de maxim P+5- 6e (27m), indicatorii urbanistici încadrându-se în limitele maxime aprobate prin PUZ.

Critica potrivit cu care PUZ-ul aprobat prin actul administrativ atacat nu a avut ca scop și finalitate coordonarea dezvoltării urbanistice integrată a unei zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată, aceea potrivit cu care PUZ-ul nu este motivat sub aspectul oportunității sale, al interesului general satisfăcut prin aprobare, prin acesta neurmărindu-se nimic altceva decât obținerea unui profit maxim de către investitor prin majorarea nelegală a indicatorilor urbanistici, a fost înlăturată de prima instanță cu următoarea motivare:

Sub acest aspect se reține că documentația aferentă panului urbanistic Zonal cuprinde avizul de oportunitate aprobat de primarul municipiului în care este reținută tema solicitării ca propunând îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii, utilizarea eficientă a terenurilor.

Sub același aspect sunt de remarcat și aspectele menționate la cap. 4 din Memoriul Generali fila 42 vol.2 dosar 6066/118/2018, în sensul că reglementările operaționale propuse prin documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale. Totodată reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.

În opinia sa, prima instanță nu a reținut esențialul; anume, faptul că una și aceeași motivare generică apare în toate avizele de oportunitate și în toate motivările actelor administrative având ca obiect aprobarea de documentații urbanistice derogatorii, fără ca acestea să explice în mod concret care sunt problemele zonei și cum sunt ele rezolvate prin elaborarea documentațiilor derogatorii;

În speță, PUZ-ul nu reglementează o zonă, ci o stradă, iar derogările s-au concretizat exclusiv în creșterea indicatorilor urbanistici (modest pentru restul zonei reglementate și maxim pentru parcela inițiatorului) și în modificarea funcțiilor parcelei inițiatorului și doar a parcelei inițiatorului.

Cum asigură aceste derogări "eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru TOȚI LOCUITORII și utilizarea eficientă a terenurilor (eficientă pentru cine?), cum se asigură protecția patrimoniului natural și construit, doar prima instanță cunoaște, dar nu a dorit să explice și reclamantei, prin sentința recurată.

Din perspectiva oportunității, PUZ nu se conformează dispozițiilor art. 47 din Legea nr. 350/2001, în sensul că nu cuprinde reglementări determinate pe baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural. Din această perspectivă urmează a fi observat că la baza PUZ nu există niciun studiu de fundamentare cu acest obiect (context social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural) care să justifice schimbarea destinației de locuire individuală a zonei într-o zonă ce permite orice destinație, la fel cum nu exista niciun studiu de fundamentare care să explice beneficiile pentru comunitate ale implementării unei clădiri cu 6 etaje între locuințe individuale, cele mai multe cu nivel parter, în ritmul acesta, Constanța nu va mai avea niciun cartier de locuințe individuale.

Critica prin care a arătat că Memoriul general, piesă scrisă obligatorie aferentă PUZ nu respectă dispozițiile art. 18 alin. (2) lit. b) și c) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, în sensul că nu are la bază studii de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente, disfuncționalități care să genereze nevoia derogării de la PUC și nici soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestor disfuncționalități și faptul că, deși memoriul cuprinde un întreg capitol cu această denumire ("Concluziile studiilor de fundamentare - justificări"), conținutul capitolului nu face referire la niciun studiu de fundamentare, identifică o unică disfuncționalitate (fără nicio legătură cu parcela care a generat PUZ-ul) și nu propune niciun fel de soluție care să fie preluată prin PUZ a fost înlăturată de prima instanță cu motivarea potrivit cu care:

Potrivit aspectelor consemnate în Memoriul General (filele 144 și urm vol.1) acesta cuprinde mențiuni relativ la stadiul actual al dezvoltării, cu redarea funcțiilor admise sau admise cu condiționări, a documentațiilor de urbanism care au schimbat local reglementările urbanistice, elemente ale cadrului natural, elemente ale circulației în zonă cu evidențierea disfuncționalității circulației în zonă, ocuparea terenurilor și calitatea fondului construit, echiparea edilitară, probleme de mediu și opțiunile populației. Totodată este menționat în capitolul de propuneri de dezvoltare urbanistică concluziile studiilor de fundamentare - justificări prin raportare la tendințele de dezvoltare ale zonei și condițiile impuse prin avizul de oportunitate. În acest context sunt menționate prevederile urbaniste în vigoare, valorificarea cadrului natural, zonificarea funcțională, utilizări admise/admise cu condiționări,

utilizării interzise înălțimea maximă admisă a clădirilor, POT, CUT, dezvoltarea echipării edilitare.

Considerentele primei instanțe sunt străine de criticile formulate. Disfuncționalitățile evidențiate prin memoriu nu sunt susținute/probate prin niciun studiu de fundamentare, asemenea studii nu au fost depuse la dosarul cauzei, studiile nu propun soluții de rezolvare a pretinselor DISFUNCȚIONALITĂȚI, iar PUZ-ul care, așa cum a arătat, nu face altceva decât să majoreze nelegal indicatori urbanistici nu este de natură a rezolva (dimpotrivă) disfuncționalitatea circulației sau problemele de mediu.

Își menține inclusiv critica referitoare la omisiunea parcurgerii etapei informării publicului, raportul la care prima instanță face referire nefiind însoțit de probe din care să rezulte parcurgerea efectivă a acestei etape.

Prima instanță nu a răspuns/nu a analizat/nu a înlăturat critica referitoare la faptul că RLU aferent PUZ nu cuprinde toate piesele desenate obligatorii conform art. 18 alin. (5) din NM de aplicare a Legii nr. 350/2001.

Prima instanță nu a răspuns/nu a analizat/nu a înlăturat critica referitoare la lipsa oricărui studiu de fundamentare dintre cele enumerate la art. 20 din NM de aplicare a Legii nr. 350/2001 în condițiile în care lipsa studiilor de fundamentare echivalează cu lipsa oricărei disfuncționalități sau imposibilitatea identificării de disfuncționalități ce s-ar fi impus a fi rezolvate prin PUZ, PUZ-ul/hotărârea de aprobare fiind, din această perspectivă, nelegale. Potrivit Ghid elaborare PUZ, există studii de fundamentare obligatorii în toate situațiile, respectiv: condițiile geotehnice și hidrogeotehnice; evaluarea impactului asupra mediului și organizarea circulației și transporturilor. Din această perspectivă se impune subliniat faptul că potrivit RLU aferent PUG, subzona ZRL2a are ca principală disfuncționalitate "parcelarul mic cu nivel ridicat de ocupare și utilizare". Cu toate acestea, încercând justificarea oportunității modificărilor/derogărilor, documentația PUZ susține că va corecta disfuncționalitățile, deși le-a agravat prin majorarea suplimentară, nelegală, a CUT și POT, dar și a regimului de înălțime.

Adică deși RLU aferent PUG reține că POT de 35% și CUT de 1 e deja prea mare, PUZ, ca să îndrepte disfuncționalitățile zonei mărește și POT-ul și CUT-ul, dar și regimul de înălțime de câteva sute de ori.

Prima instanță nu a răspuns/nu a analizat/nu a înlăturat critica referitoare la faptul că au fost încălcate dispozițiile art. 9 (Prevederi generale cu caracter obligatoriu) din RLU MC potrivit cărora: "Condițiile de ocupare și utilizare a terenului stabilite prin RLU MC, pot fi depășite cu maximum 10%, dar nu simultan, cu condiția amenajării unei suprafețe echivalente de domeniu public stabilite de CLMC și conform unei documentații de urbanism legal aprobate". Parcela inițiatorilor beneficia de un POT de 35% și un CUT de 1, care au devenit, ca efect al PUZ-ului 70%, respectiv 4, fiind deci ambele majorate peste limitele permise de RLU aferent PUGMC.

Prima instanță nu a răspuns/nu a analizat/nu a înlăturat critica referitoare la faptul că orice derogare prin PUZ de la reglementările cuprinse în PUG trebuie realizată doar cu respectarea condiționărilor/interdicțiilor impuse în chiar PUG și cu respectarea Legii nr. 350/2001. Astfel, conform art. 4 din RLUMC: "în teritoriul intravilan se vor elabora PUZ, în cazurile specificate prin prevederile PUGMC și RLUMC, care vor prelua elementele cu caracter director și reglementator din PUCMC și vor detalia și completa prevederile cu caracter de reglementare ale acestuia". Din această perspectivă, PUZ atacat a încălcat nu numai limitările impuse de RLU aferent PUGMC cu privire la POT și CUT, dar și cele referitoare la regimul de înălțime aferent ZRL2a. Astfel, deși art. 10 (care reglementează "înălțimea maximă admisă" în ZRL2a) permite depășirea înălțimii maxime de P+2/10 m cu cel mult 1-2 m și numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de

construire înșiruit sau cuplat, PUZ-ul reglementează înălțimi de P+2, P+3 și P+6-7, respectiv 12,15 și 28 m, nepermise de RLUMC.

Prima instanță nu a răspuns/nu a analizat/nu a înlăturat critica referitoare la faptul nerespectării avizului de oportunitate care a obligat la reglementarea unei zone de 17.300 mp, iar PUZ a reglementat o zonă de numai 13.319 mp.

Prima instanță nu a răspuns/nu a analizat/nu a înlăturat critica referitoare la faptul că motivul de extremă nelegalitate al HCLM atacate, acela potrivit cu care în documentația aferentă PUZ depusă în cauză de intimatul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA se regăsesc 2 memorii generale și 2 regulamente locale de urbanism cu reglementări distincte: în timp ce memoriul general reglementează 3 zone funcționale, RLU face vorbire de doar 2 asemenea zone funcționale. Conform memoriilor generale regimul de înălțime este de P+6-7E/28m și 2E/12m, iar conform regulamentelor, regimul de înălțime este de D+P+5-6E/31m, respectiv P+2/13m. În esență, față de documentația anexată, nimeni nu știe ce s-a aprobat de fapt. Nici măcar inițiatorul și consilierii.

Prima instanță nu a răspuns/nu a analizat/nu a înlăturat critica referitoare la faptul că deși prin CU ce a stat la baza elaborării PUZ-ul s-a impus obligația obținerii avizelor MAPN, MAI, DJ Cultură, PUZ-ul a fost aprobat fără ca acestea să fi fost obținute. Ele nu se regăsesc în documentația depusă la dosarul cauzei.

Prima instanță nu a răspuns/nu a analizat/nu a înlăturat critica referitoare la faptul că PUZ nu respectă dispozițiile HJC nr. 152/2013 (redate în facsimil) referitoare la obligativitatea asigurării spațiilor verzi și condițiile în care acestea urmează a fi asigurate.

Toate criticile formulate impuneau soluția anulării HCL de aprobare a PUZ, cu consecința anulării HCLM de aprobare PUD și a AC atacate, acte subsecvente PUZ-ului.

Sintetic, cele mai importante critici de nelegalitate a PUZ pot fi exprimate astfel:

-majorează nelegal POT-ul și CUT-ul, dar și regimul de înălțime al ZRL2a, peste limitele permise de RLU aferent PUCMC, dar și cele permise de Legea nr. 350/2001,

-introduce în ZRL2a funcțiuni incompatibile cu utilizările admise în zonă respectiv locuire individuală cu regim de înălțime mic,

-există conflicte de reglementare între memoriile generale și regulamentele de urbanism aferent PUZ, dar și între cele 2 RLU aferente PUZ depuse la dosarul cauzei. Nu se cunoaște, în aceste condiții, care dintre cele 2 regulamente locale urmează a fi aplicat,

-lipsește avize importante care fie nu au fost impuse prin CU, deși erau obligatorii potrivit legii, fie, deși au fost impuse prin CU, nu au fost obținute de inițiator.

Cât privește nelegalitate PUD atacat, cât privește considerentul primei instanțe potrivit cu care:

Sub aspectul menționat se reține că zona în discuție este reglementată prin PUZ având indicatori maximi aprobați respectiv: regim de înălțime maxim D+P+5-6E la cornișă, POT maxim 70%, CUT maxim 4, iar PUD reglementează indicatori urbanistici de POT maxim 45%, CUT maxim 3 și un regim de înălțime de maxim P+5- 6e (27m), indicatorii urbanistici încadrându-se în limitele maxime aprobate prin PUZ - filele 37-39 vol.I ds 6066/118/2018.

Considerent ce se referă la legalitatea indicatorilor urbanistici și a regimului de înălțime reglementate prin PUD, legalitatea acestora este rezultatul opțiunii instanței de fond de a analiza cu prioritate legalitatea PUD-ului, anterior analizării legalității PUZ-ului, atacat în cadrul aceluiași dosar, deși, în speță, PUD-ul este act subsecvent PUZ-ului.

Își menține punctul de vedere exprimat la punctul 4 anterior referitor la nelegalitatea indicatorilor urbanistici reglementați prin PUZ, nelegalitate de natură a afecta legalitatea actului subsecvent, respectiv a PUD. De aceeași manieră se pune problema cât privește funcțiunea imobilului amplasat pe parcela inițiatorului, sens în care reiterează următoarele:

Prin adoptarea HCLM având ca obiect aprobare PUD, au fost flagrant încălcate dispozițiile art. 48 din Legea nr. 350/2001 potrivit cu care planul urbanistic de detaliu nu

poate modifica planurile de nivel superior, în speță, PUZ-ul a cărui anulare formează obiect al prezentei cauze, deoarece, sub un prim aspect, terenul situat în Constanța, b-dul Mamaia nr. 226, lot 2, jud. Constanța face parte dintr-o zonă deja reglementată prin PUZ aprobat prin HCLM Constanța nr. 279/2016, documentație urbanistică ce permite următoarele destinații ale imobilelor: locuințe în proprietate și locuințe sociale, cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiilor comerciale și serviciilor diverse, servicii turistice de informare, agenții turistice, unități de cazare, unități de alimentație publică, birouri, sedii de firme, servicii financiar bancare, de asigurări, servicii de consultanță, edituri media, agenții.

PUD aprobat prin HCLM a cărei anulare o solicită aprobă o destinație constând strict din "imobil cu funcțiunea de birouri". Adică, pe terenul situat în Constanța, b-dul Mamaia nr. 226, lot 2, jud. Constanța va fi edificat un imobil care va avea ca destinație strict birouri (6 etaje de birouri), deși PUZ-ul permite o asemenea destinație (de birouri) doar pentru parter și - EVENTUAL - etajele inferioare.

Din acest punct de vedere, PUD-ul modifică PUZ-ul, plan de nivel superior. S-a ajuns astfel ca de la funcțiunea de locuire în locuințe individuale specifică ZRL2a reglementat prin PUG, realizată prin locuințe cu regim de înălțime de cel mult P+2, să se treacă la funcțiunile impuse prin PUZ, conform pct. 18 lit. a. anterior, pentru ca prin PUD să se stabilească funcțiunea exclusivă de birouri, cu modificarea atât a PUZ, dar și a PUG și îndepărtarea totală de la funcțiunea zonei.

Cele exprimate la prezentul alineat referitor la funcțiunea atribuită prin PUD sunt, de altfel, reținute și de prima instanță prin considerentul potrivit cu care:

Reglementările urbanistice propuse fac referire la imobil cu funcțiunea de birouri, cu înălțime maximă de P+5-6 E, funcțiunea propusă fiind, potrivit Memoriului de specialitate PUD - fila 113 ds. 6066/118/2018, compatibilă cu funcțiunea predominantă a zonei, respectând principalele obiective ale activității de urbanism. Totodată se menționează faptul că teritoriul studiat prin PUD și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni diverse care nu se incomodează reciproc, fiind compatibile cu locuințele în regim individual și colectiv dar și cu activitățile de comerț și servicii.

După cum se poate însă observa, critica de nelegalitate este înlăturată de aceeași primă instanță prin argumente străine de temeiurile de drept aplicabile speței, respectiv prin trimitere la memoriul de specialitate în care se reține că funcțiunea este compatibilă cu funcțiunea predominantă a zonei. Funcțiunea o fi compatibilă, dar a fost stabilită printr-un PUD ce a modificat reglementările cuprinse în PUZ.

Asupra considerentului primei instanțe potrivit cu care:

Relativ la critica potrivit cu care sunt încălcate disp. art. 612 C.civ prin raportare la limitele locuințelor vecine se poate observa că prin Declarațiile notariale atașate la filele 84 și 86 vol.I numiții Be T și U R, respectiv P Ghe - fila 132 val.3 dosar 5042, arată că sunt de acord cu edificarea construcției cu destinație de birouri și servicii pe linia de hotar cu condiția ca peretele edificat pe linia de hotar să nu cuprindă ferestre, balcoane, terase, uși precum și orice fel de deschideri de acest fel.

Reiterează cele susținute în fața instanței de fond și ignorate de aceasta: B T este investitorul ce a edificat imobilul de pe latura din dreapta a parcelei reglementate prin PUD. La data exprimării acordului, pe respectiva parcelă era deja edificat, recepționat și vândut imobilul cu destinația de locuințe colective edificat de B T. Acordul trebuia să provină de la proprietarii apartamentelor și nu de la numitul B T.

Cât privește înlăturarea criticii referitoare la nerespectarea dispozițiilor HCJ nr. 152/2013, acestea nu au nicio legătură cu critica efectiv formulată. Prima instanță nu răspunde criticilor potrivit cu care:

Memoriul nu descrie modul de amenajare (grădină, perdea de protecție, gard viu etc), tipurile de plante, arbori, arbuști, pomi fructiferi existente și/sau propuse și nici instalația destinată întreținerii acestora.

Aceeași omisiune se regăsește și în planul de situație, care nu prezintă modul de amenajare a spațiului verde, cu denumirea plantelor, modul de amenajare și amplasare al acestora (perete de protecție verde, gard viu, amenajare grădină unde să se regăsească plante care să acopere cele 4 anotimpuri), inclusiv instalația utilizată pentru întreținerea (udarea) acestora. Apreciază că la valoarea investiției, autoritatea locală putea cu ușurință condiționa aprobarea PUD de existența unei instalații automate pentru irigat.

Nu au fost evidențiate suprafețele de spații verzi de pe fațadele construcției.

Nu a fost indicat modul de amenajare, tipurile de plante și instalația utilizată pentru întreținere (udare) pentru spațiile verzi de pe acoperișul construcției (adică pentru cei 93 mp ce vor fi amenajați pe terasa de peste etajul 6). Cu aceeași remarcă referitoare la posibilitatea condiționării aprobării PUD de existența unei instalații automate de irigat.

Nu au fost prevăzuți arbori pe aliniamentul fațadelor principale.

PUD a fost aprobat în lipsa peretelui de protecție verde pe laturile expuse preponderent vântului.

Prima instanță nu a răspuns/nu a analizat/nu a înlăturat critica formulată în considerarea art. 48 alin. (2) din Legea nr. 350/2001 potrivit cu care: "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 (...) e) conformarea arhitectural-volumetrică; f) conformarea spațiilor publice". În raport de dispozițiile menționate se constată că:

PUD nu detaliază niciunul dintre aspectele enumerate;

PUD modifică, în schimb, elemente deja reglementate de PUZ-ul preexistent.

Mai mult, în cuprinsul documentației nu poate fi identificat studiul de specialitate impus de art. 48 alin. (2) lit. a) din Legea nr. 350/2001. Din acest punct de vedere, a identificat un simplu enunț, vădit neadevărat, în cuprinsul Memoriului de specialitate PUD, enunț potrivit cu care funcțiunea propusă este compatibilă cu locuințele cu regim individual și colectiv. Pe una dintre laturile imobilului propus a fi edificat se află o locuință individuală, iar o altă latură este limitrofă unui teren încă neafectat de detalii de sistematizare, destinații vădit incompatibile cu un imobil de 6 etaje destinat integral birourilor.

Prima instanță nu a răspuns/nu a analizat/nu a înlăturat critica potrivit cu care Referatul nr. 40706/13.03.2018 al Direcției Urbanism - Serviciul Strategii și Planificare Urbană din cadrul Primăriei Constanța conține elemente nereale, respectiv mențiunea potrivit cu care bulevardul Mamaia ar avea de 3 benzi de mers pe fiecare sens.

În realitate, cele 3 benzi există doar grafic, circulația a 3 autoturisme în paralel fiind imposibilă.

Banda situată în imediată vecinătate a trotuarelor este vizibil și practic insuficientă ca lărgime pentru a asigura circulația autovehiculelor.

Prima instanță nu a răspuns/nu a analizat/nu a înlăturat critica referitoare la faptul că referatul nr. 40706/13.03.2018 al Direcției Urbanism - Serviciul Strategii și Planificare Urbană din cadrul Primăriei Constanța conține mențiuni FALSE cu privire la numărul de locuri de parcare necesare, pe care îi cuantifică la 16. Aceleași mențiuni sunt cuprinse în Avizul nr. 40283/13.03.2018 al Direcției Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Constanța. În realitate, numărul locurilor de parcare diferă, potrivit regulamentului cu acest obiect, funcție de destinația birourilor, dacă acestea adăpostesc sedii de bănci/instituții financiar bancare sau al unor agenți comerciali cu alt obiect de activitate, lucru neprecizat nici în PUZ și nici în PUD. Astfel, PUD aprobat prin HCLM a cărui anulare o solicită încalcă dispozițiile HCLM Constanța nr. 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind

asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

Astfel, în raport de dispozițiile art. 5 lit. b) și d) din regulament, imobilul ce va fi edificat trebuia să beneficieze de exact 40 de locuri de parcare, cel puțin.

De 24 dintre ele, investitorul a fost exonerat, cu consecința aglomerării și implicit a poluării zonei (deja extrem de aglomerată, extrem de lipsită de locuri de parcare și extrem de poluată din toate aceste motive), care și-au văzut deja străzile pe care locuiesc blocate de autoturismele salariaților și clienților imobilelor cu destinație de birouri de pe bulevardul Mamaia, toate autorizate în aceleași condiții, adică fără suficiente locuri de parcare și fără asigurarea de spații verzi, dar și cu afectarea celor deja existente pe margine bulevardului. Și în aceleași condiții ilicite de derogare de la PUG peste limitele pe care acestea le permite, prin modificarea funcțiunilor pe câte o parcelă și aprobarea de indicatori urbanistici și regimuri de înălțime incompatibile cu zona.

Prima instanță nu a răspuns/nu a analizat/nu a înlăturat critica referitoare la faptul că documentația aferentă PUD nu a fost întocmită pe suport topografic actualizat, vizat de OCPI, conform art. 481 din Legea nr. 350/2001, conform Avizului nr. 40283/13.03.2018 al Direcției Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Constanța.

Prima instanță nu a răspuns/nu a analizat/nu a înlăturat critica referitoare la faptul că memoriul de specialitate PUD cuprinde date false privind faptul reglementării amănunțite a PUZ aprobat prin HCLM nr. 121/2011. În realitate, la momentul elaborării PUD, zona era reglementată prin PUZ atacat în prezenta cauză, respectiv 279/2016, iar PUD nu cuprinde detalieri, ci reale modificări.

Prima instanță nu a răspuns/nu a analizat/nu a înlăturat critica referitoare la faptul că distanțele aprobate față de locuințele vecine, retragerile încalcă dispozițiile art. 612 Cod civil.

Prima instanță nu a răspuns/nu a analizat/nu a înlăturat critica referitoare la faptul că CU nr. 1015/24.04.2017 în baza căruia a fost elaborat PUD-ul a fost eliberat în scopul obținerii autorizației de construire și nu în scopul elaborării PUD, astfel cum rezultă din chiar primul aliniat al acestuia. Or, astfel cum rezultă din interpretarea sistematică a dispozițiilor art. 32 din Legea nr. 350/2001, certificatele de urbanism sunt distincte în raport de etapele presupuse de atingerea scopului final al obținerii autorizației de construire, putând fi certificate de urbanism eliberate direct în scopul obținerii autorizației de construire sau în scopul elaborării PUD sau al elaborării PUZ sau pentru intrare în legalitate etc.

Prima instanță nu a răspuns/nu a analizat/nu a înlăturat critica referitoare la faptul că CU nr. 1015/24.04.2017 în baza căruia a fost elaborat PUD fiind emis pentru "obținere autorizație de construire" și nu pentru "elaborare PUD" inclusiv acordurile și avizele solicitate prin acesta se referă la construire și nu la elaborare PUD.

Prima instanță nu a răspuns/nu a analizat/nu a înlăturat critica referitoare la faptul că CU fiind emis pentru "obținere autorizație de construire" și nu pentru "elaborare PUD" toate avizele și acordurile solicitate de autoritatea publică prin acesta inclusiv studiile de fundamentare impuse se referă la autorizația de construire și nu la PUD, deși acestea sunt radical distincte.

Prima instanță nu a răspuns/nu a analizat/nu a înlăturat critica referitoare la faptul că multe dintre avizele/acordurile solicitate prin CU nu au fost obținute, ele nu se regăsesc în documentația depusă la dosarul cauzei de pârâțul autoritate public. Face referire la: avizul de securitate la incendiu și cei de protecție civilă, care nu se regăsesc în documentația înaintată de pârât; la extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte fundară de informare actualizat la zi - ambele fiind mult anterioare; la documentația tehnică aferentă PAC, care evident că nu avea ce căuta la faza de elaborare PUD, fiind aferentă autorizării construcției, dar face dovada faptului că CU este emis în alt scop decât elaborare PUD.

La următoarele studii de specialitate impuse prin CU, dar care nu se regăsesc în documentația înaintată de pârât, PUD-ul fiind aprobat chiar și în lipsa acestora.

Desfășurare front stradal existent/propus; studiul privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și a mediului înconjurător.

După cum a arătat, deși obținerea acestora a fost impusă prin CU, PUD a fost aprobat fără ca documentele/avizele/acordurile/studiile să fi fost depuse/obținute/întocmite și prezentate.

Prima instanță nu a răspuns/nu a analizat/nu a înlăturat critica referitoare la faptul că PUD-ul a fost întocmit și aprobat cu încălcarea Ordinului MLPAT nr. 37/08.06.2000, după cum urmează:

-nu a fost întocmit studiu geotehnic, obligatoriu potrivit pct. 3.1.

-memoriul justificativ (denumit în cauză "Memoriu specialitate PUD") nu cuprinde elementele obligatorii potrivit pct. 3.1. din Ordin;

-nu a fost întocmită/nu există Planșa 2 ("Reglementari urbanistice"), Planșa 3 ("Reglementări edilitare"), Planșa 4 ("Obiective de utilitate publică") și Planșa 3 ("Posibilități de mobilare urbanistică");

-lipsește avizul unic al Consiliului Județean Constanța;

-lipsește avizele: gestionarului surselor de apă potabilă, al rețelelor de aducțiune și de distribuție, precum și -al rețelelor de canalizare; gestionarul rețelelor de telecomunicații; gestionarul rețelelor de alimentare cu gaze naturale; inspectoratului Județean de Sănătate; al "Crupului Pompierilor Militari".

În considerarea criticilor formulate, susțin soluția de admitere a recursului în limitele precizate.

Motivele de casare sunt cele reglementate de dispozițiile art. 488 alin. (1) pct. 6 și 8 Cod procedură civilă.

2.Recurrenta pârâtă societatea B S E SRL prin recursul incident a criticat hotărârea intermediară nr. 154/13.02.2020 și sentința civilă nr. 807/02.07.2020 pronunțate de Tribunalul Constanța ca fiind nelegale, solicitând admiterea recursului incident, casarea celor două hotărâri și, în principal, să se dispună:

-admiterea excepției de inadmisibilitate a capătului de cerere având ca obiect anularea HCLM nr. 279/2016 pentru lipsa procedurii prealabile și,

-admiterea excepției lipsei procesuale active pentru capetele de cerere vizând anularea HCLM nr. 146/2018 privind aprobare PUD și anularea autorizației de construire nr. 146/2019 emisă de Primarul Municipiului Constanta

In subsidiar:

- admiterea excepției lipsei calitatii procesuale active a reclamantei A C A pentru toate capetele de cerere și respingerea cererii ca fiind formulată de o persoană fără calitate procesuala activă.

În motivarea recursului susține următoarele critici:

Prima critica de nelegalitate vizează greșita soluționare a excepției lipsei calitatii procesuale active a reclamantei A C A, critica care se încadrează în temeiul de casare prevăzut de art. 488 al. 1 pct. 8 NCPC și care vizează toate capetele de cerere.

Prin hotărârea intermediară nr. 154/13.02.2020, Tribunalul Constanta a calificat excepția lipsei calitatii procesuale active a reclamantei ca apărare de fond.

Vatamarea recurrentei A C A într-un drept sau interes legitim privat, a fost analizată și calificată greșit de instanța ca o apărare de fond a acțiunii.

Or, terțul are calitatea procesuala activă în litigiile în contencios administrativ, numai dacă, a înțeles a invoca o posibilă vatamare prin emiterea actului administrativ, a dreptului sau

interesului sau legitim privat decurgând din legătură directă dintre actul administrativ supus controlului de legalitate și scopul direct și obiectivele asociației, potrivit statutului.

Această interpretare rezulta fără echivoc din interpretarea dispozițiilor art. 1 al. 1, art. 2 al. 1 lit. a), r) și s) și art. 8 al. 12 și al. 12 din Legea nr. 554/2004 care impun ca în aprecierea vătămării, să se verifice, în concret, dacă, dincolo de încălcarea interesului legitim public, asociația reclamanta invocă (și dovedește) în concret încălcarea unui interes legitim privat prin adoptarea actului administrativ atacat, interes legitim privat care trebuie să decurgă din legătură directă dintre actul administrativ, pe de o parte și scopul sau principal și obiectivele asociației, pe de alta parte.

În speța, recurenta A C A a depus statutul, astfel cum acesta a fost modificat prin hotărârea Adunării Generale a Membrilor Fondatori nr. 2/27.08.2018, scopul principal al asociației fiind reprezentat de:

a) protecția calitatii mediului înconjurător și contracararea abuzurilor autorităților locale în materia urbanismului și amenajării teritoriului la nivelul municipiului Constanta, inclusiv prin sesizarea instanțelor judecătorești;

-b) protejarea și promovarea drepturilor și intereselor legitime ale membrilor asociației, inclusiv prin sesizarea instanțelor competente;

-c) protejarea și promovarea drepturilor și intereselor legitime ale locuitorilor municipiului și județului Constanta, inclusiv prin sesizarea instanțelor competente;

d) asigurarea respectării respectării legii, în toate obiectivele de interes pentru membrii asociației sau pentru locuitorii municipiului și județului Constanta sau a diverselor categorii de locuitori ai municipiului și județului Constanta afectați de abuzurile autorităților publice și sesizarea autorităților competente în vederea restabilirii legalității.

Un asemenea scop este subsumat, în esență, exclusiv protejării generice a interesului public, iar nu intereselor private ale membrilor săi, pe de o parte, iar, pe de alta parte, actele administrative atacate nu se afla într-o legătură directă cu acest scop, cata vreme:

-nu poartă asupra vreunei măsuri a autorității publice locale cu privire la mediul înconjurător,

-obiectul actelor administrative nu au nicio legătură cu drepturile și interesele legitime ale membrilor asociației, sens în care urmează a se observa, după cum a arătat anterior, că în cauza nu s-a dovedit nici un drept sau interes legitim propriu al vreunui dintre membrii asociației recurentei legat de vreunul dintre cele două terenuri; obiectul actelor administrative nu au nicio legătură cu "domeniile de interes" ale membrilor asociației sau ale locuitorilor municipiului și județului Constanta.

Asadar, chestiunea vătămării se impune a fi analizată de instanța, mai întâi, la momentul verificării întrunirii condițiilor de exercițiu ale acțiunii în contenciosul administrativ și, mai apoi, dacă mai este cazul, pe fondul acesteia.

Sub acest aspect, subliniază că, în prima fază, verificarea se rezuma la analiza existenței sau nu a posibilei vătămări a dreptului subiectiv/interesului legitim privat invocat de reclamant, pe când, ulterior, în etapa verificării temeiniciei acțiunii, analiza se poate circumscrie stabilirii efective, pe baza de probe, a existenței sau nu în concret a vătămării dreptului subiectiv/interesului legitim al reclamantului.

Având în vedere și decizia nr. 8/2.03.2020, pronunțată de ICCJ-în recursul în interesul legii, consideră că în prezenta cauza, chestiunea vătămării trebuia analizată pe calea excepției lipsei calitatii procesuale active, de vreme ce nici în cuprinsul acțiunii introductive de instanța și nici ulterior invocării excepției, recurenta-reclamanta nu a indicat posibila vătămare, respectiv "interesul legitim privat, decurgând din legătură directă dintre actul administrativ supus controlului de legalitate și scopul direct și obiectivele asociației, potrivit statutului".

Cata vreme, scopul A vizează obiective de interes public, iar actele administrative atacate nu se afla într-o legătură directă cu acest scop, consideră ca instanța, era obligata sa verifice indeplinirea condițiilor de exercițiu ale acțiunii.

Potrivit art. 1 al. 1 si 2 din Legea nr. 554/2004, poate fi subiect de sesizare a instanței orice persoană fizica sau juridica care îndeplinește condiția de a se considera vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ, tipic sau asimilat, adresat ei sau altui subiect de drept.

Definita persoanei vătămate se regăsește în art.2 din același act normativ, text potrivit căruia are aceasta calitate orice persoana titulara a unui drept sau a unui interes legitim, vatamata de o autoritate publica printr-un act administrativ.

Prevederile art. 1 al. 1 si 2 din Legea nr. 554/2004 consacra o categorie a contenciosului subiectiv, in sensul ca un act administrativ poate fi anulat numai daca a produs reclamantului o vătămare într-un drept ori interes legitim privat.

Drept vătămat este definit in art. 2 al. 1 lit. „o” din Legea nr. 554/2004 ca fiind „orice drept prevăzut de Constituție, de lege sau de alt act normativ, căruia se aduce o atingere printr- un act administrativ”.

15. Interesul legitim poate fi atat personal cat si public.

16. Interesul legitim public reprezintă „interesul care vizeaza ordinea de drept si demorcatia constituționala, garantarea drepturilor, libertăților si îndatoririlor fundamentale ale cetățenilor, satisfacerea nevoilor comunitare, realizarea competentei autoritarilor publice” (art. 2 al. 1 lit. „p” din Legea nr. 554/2004).

Interesul legitim privat consta în „posibilitatea de a pretinde o anumita conduita, in considerarea realizării unui drept subiectiv viitor si previzibil, prefigurat (art. 2 al. 1 lit. „r” din Legea nr. 554/2004).

Vătămarea interesului se apreciază prin raportare la noțiunea de interes legitim privat în cadrul contenciosului subiectiv, deoarece, conform art. 2 alin. (1) lit. p) din Legea nr. 554/2004, prin interes legitim privat se înțelege posibilitatea de a pretinde o anumită conduită, în considerarea realizării unui drept subiectiv viitor și previzibil, prefigurat.

Așa fiind, se poate statua că acțiunile asociațiilor se pot întemeia, ca regulă, pe încălcarea drepturilor subiective sau a intereselor legitime legate de aceste drepturi; în mod excepțional, legea prevede ca atunci când se invoca încălcarea unui interes legitim public, afirmarea încălcării acestuia să aibă un caracter subsidiar față de invocarea unui drept subiectiv sau a unui interes legitim privat, în condițiile art. 8 alin. (1) și (12) din Legea nr. 554/2004.

Atare restricție în exercitarea acțiunii în contencios administrativ își are rațiunea în eliminarea așa-numitelor „acțiuni populare”, înaintate de diverse persoane de drept privat, fizice sau juridice, care nu erau în măsură să justifice, prin raportare la propria persoană, o vătămare a unui drept sau interes legitim privat și, ca atare, își întemeiau acțiunea numai pe teza vătămării interesului public.

Atare limitare este compatibilă cu exigențele art. 6 paragraful 1 din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, așa cum a fost interpretat în jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului (C.E.D.O.), deoarece urmărește un scop legitim, evidențiat anterior, iar limitarea nu afectează însăși substanța dreptului, conform art. 2 alin. (1) lit. a) teza ultimă, corelat cu lit. s) a aceluiași text din Legea nr. 554/2004.

Prin decizia nr.8/2.03.2020 pronunțata de Înalta Curte de Casație si Justiție in dosarul nr. 3315/1/2019, s-a admis recursul în interesul legii si în interpretarea și aplicarea unitară a dispozițiilor art. 1 alin. (1), art. 2 alin. (1) lit. a), r) și s) și art. 8 alin. (1 indice 1) și (1 indice 2) din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, stabilește că: în vederea exercitării controlului de legalitate asupra actelor administrative la cererea asociațiilor, în calitate de organisme sociale interesate, invocarea

interesului legitim public trebuie să fie subsidiară invocării unui interes legitim privat, acesta din urmă decurgând din legătura directă dintre actul administrativ supus controlului de legalitate și scopul direct și obiectivele asociației, potrivit statutului.

În considerentele deciziei nr. 8/2.03.2019 se retine ca:

„Indiferent dacă asociația urmărește un interes general sau al unei colectivități, ori, după caz, interesul său personal nepatrimonial, aceasta trebuie să își stabilească prin statut scopul direct și obiectivele acesteia. Asociația nu poate avea decât acele drepturi și obligații care corespund scopului statutar de activitate, în concordanță cu principiul specialității capacității de folosință a persoanei juridice, actele juridice emise cu încălcarea acestui principiu fiind lovite de nulitate absolută”.

Prin urmare, în situația acțiunii promovate în contencios administrativ de către organismele sociale interesate, în definiția legală dată acestora prin dispozițiile art. 2 alin. (1) lit. s) din Legea nr. 554/2004, legiuitorul a avut în vedere reglementarea unui contencios subiectiv, în care invocarea interesului legitim public este subsidiară invocării unui interes legitim privat, acesta din urmă însă decurgând din legătura directă dintre actul administrativ supus controlului de legalitate și scopul direct și obiectivele organismului social - asociație, potrivit statutului acestuia”.

„Verificarea existenței acestei legături urmează să se facă de instanțe de la caz la caz, prin raportare la elementele raportului juridic dedus judecării, nefiind suficientă menționarea în statut a activității de „apărare a interesului public“, ca scop principal al respectivului organism social interesat”.

În același sens s-a pronunțat și Curtea Constituțională a României, prin Decizia nr. 66 din 15 ianuarie 2009, susmenționată, referitoare la excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 8 alin. (11) din Legea nr. 554/2004, care a statuat că aceste dispoziții "au menirea de a clarifica și de a stabili în ce condiții și cine poate invoca apărarea interesului legitim public. Din conținutul textului se deduce că, prin acțiunea pe care o introduc la instanța de contencios administrativ, persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat nu pot invoca direct «interesul legitim public» pentru anularea unui act administrativ, ci numai în subsidiar, pe calea unor capete de cerere distincte, în măsura în care vătămarea interesului legitim public decurge din încălcarea unui drept subiectiv sau a unui interes legitim privat. Așadar, prin acțiunea introdusă, persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat trebuie să dovedească mai întâi că a avut loc o încălcare a dreptului sau interesului lor legitim privat, după care să susțină în sprijinul cererii și vătămarea interesului public, ce decurge din actul administrativ atacat. Prin adoptarea textului criticat, legiuitorul a urmărit să «paralizeze» așa-numitele «acțiuni populare» intentate de unele persoane fizice sau persoane juridice de drept privat care, neavând argumente să dovedească o vătămare a unui drept sau interes legitim privat propriu, recurg la calea acțiunilor întemeiate exclusiv pe motivul vătămării interesului public”.

În doctrină s-au subliniat următoarele: "Controlul jurisdicțional este pus în mișcare de particularul lezat. Aceasta întrucât acțiunea în contencios, oricât ar interesa ordinea socială, nu are totuși caracterul unei acțiuni populare. Particularul nu devine un agent de control al legalității actelor administrative decât în măsura în care ele îl privesc”.

Prin urmare, recurenta-reclamanta nu poate acționa în contenciosul administrativ subiectiv, decât dacă și sub condiția în care dovedește ca este titulara unor drepturi subiective sau interese legitime private [art. 2 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 554/2004] și, drept urmare, nu poate formula o acțiune în contencios obiectiv, respectiv să ceară anularea unui act administrativ, pornind de la premisa lezării unui interes legitim public, decât dacă și sub condiția în care probează că vătămarea interesului legitim public exhibit decurge logic (ca o consecință, să existe deci raport de cauzalitate) din încălcarea dreptului subiectiv sau interesului legitim privat [art. 8 alin. (11) din Legea nr. 554/2004; Decizia Curții

Constituționale nr. 66 din 15 ianuarie 2009, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 135 din 4 martie 2009].

Calitatea A C A de persoana vătămata într-un drept sau interes legitim.

Art. 2 al. 1 lit. „a” din Legea nr. 554/2004 recunoaște expres numai organismelor sociale, definite la lit. „s” al aceluiași articol, calitatea de a invoca vătămarea drepturilor și intereselor legitime ale unor persoane fizice determinate.

Astfel, organismele sociale interesate sunt structuri neguvernamentale, sindicate, asociații, fundații și alte asemenea care au ca obiect de activitate protecția drepturilor diferitelor categorii de cetățeni sau, după caz, buna funcționare a serviciilor publice administrative. Organismele sociale care invoca vătămarea prin actul administrativ atacat fie a unui interes legitim public, fie a drepturilor și intereselor legitime ale unor persoane fizice determinate sunt asimilate persoanei vătamate.

Art. 8 al. 1 indice 1 din Legea nr. 554/2004 nuantează reglementarea art. 1 al. 1 referitoare la interes, în sensul că persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat pot formula cerere prin care invocă apărarea unui interes legitim public numai în subsidiar, în măsura în care vătămarea interesului legitim public decurge logic din încălcarea dreptului subiectiv sau a interesului legitim privat.

În justificarea vătămării și a interesului legitim de acțiune, recurenta-reclamanta a invocat dispozițiile art. 20 al. 6 din OUG nr. 195/2005, arătând că scopul și obiectivele asociației sunt subsumate protecției mediului, iar una din criticile expres formulate vizează schimbarea destinației spațiilor verzi.

Or, în speța, spațiul verde despre care recurenta-reclamanta a susținut că a fost transformat în teren construibil nu a fost niciodată reglementat ca fiind spațiu verde printr-o documentație de urbanism și nici nu a fost înregistrat astfel în evidențele cadastrale.

Se mai susține, tot că o critică subsumată obiectivelor Asociației privind protecția mediului, că „documentația aferentă AC nu respecta dispozițiile HCLM nr. 152/2013.

Or, detaliile a căror pretinsă lipsă este invocată de recurenta-reclamanta (descrierea spațiilor verzi, a modului de amenajare a acestora, a tipurilor de plante, a instalațiilor ce urmează a fi utilizate pentru întreținere, etc.) nu trebuie inserate cu caracter obligatoriu, în documentația tehnică întocmită în vederea eliberării autorizației de construire (cea având conținutul-cadru reglementat de anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991).

Potrivit dispozițiilor legale în materie, documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, având conținutul cadru reglementat în cuprinsul anexei nr. 1 la Legea nr. 50/1991 (incluzând memoriul cuprinzând date generale, devizul general al lucrărilor și planul de situație privind obiectivele investiției) se dezvoltă în proiectul tehnic, după emiterea autorizației de construire.

Astfel, spus, anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 reglementează conținutul (minimal) al documentației tehnice care trebuie să stea la baza eliberării unei autorizații de construire, urmând că, ulterior eliberării acesteia, aceasta documentația tehnică să fie dezvoltată în cuprinsul proiectului tehnic.

Consideră că instanța de fond era obligată să analizeze posibilă vătămare a recurentei-reclamante într-un drept sau interes legitim privat, la momentul verificării întrunirii condițiilor de exercițiu a acțiunii în contencios, câtă vreme, așa cum a relevat, recurenta-reclamanta nu a arătat în concret, în ce constă posibilă vătămare a interesului legitim privat și a legăturii directe dintre actul administrativ atacat, scopul direct și obiectivele asociației, instanța neputând apăra „drepturi teoretice și iluzorii” (sentința civilă nr. 7947/28.09.2020 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosar nr. 21838/212/2019).

A doua critică vizează greșita soluționare a excepției de inadmisibilitate a capătului de cerere având ca obiect anularea HCLM nr. 279/2016, recurenta reclamantă nu a îndeplinit procedura prealabilă prevăzută de art. 7 din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ

Legea nr. 554/2004 instituie o procedură administrativă obligatorie, prealabilă sesizării instanței.

Recurenta-reclamanta nu a făcut dovada parcurgerii procedurii prealabile prevăzute de textele evocate, sancțiunea aplicabilă conform art. 193 al. 1 din NCPC, fiind inadmisibilitatea acțiunii.

Este adevărat ca prin Legea nr. 212/2018 (art. 7 al. 5) a fost introdusă o situație de excepție pentru acțiunile îndreptate împotriva actelor administrative care nu mai pot fi revocate, întrucât au intrat în circuitul civil și au produs efecte juridice.

Or, câmpul de reglementare a art. 7 «din textul a cărui ipoteză cuprinde situația actelor care nu mai pot fi revocate, întrucât au intrat în circuitul civil sau și-au produs efecte juridice» este circumstanțiat la acțiunile formulate de autoritatea emitentă în temeiul art. 1 din Legea nr. 554/2004, caz în care neobligativitatea procedurii prealabile decurge în mod logic tocmai din cumulul calității de reclamant cu aceea de autoritate emitentă căreia i s-ar fi adresat plângerea.

Intenția legiuitorului nu a fost aceea de eliminare a plângerilor prealabile împotriva actelor administrative care și-au produs efectele pentru ceilalți titulari ai acțiunilor în contencios administrativ.

În speța, recurenta-reclamanta nu a anexat cererii de chemare de judecată, dovada îndeplinirii procedurii prealabile în privința capătului de cerere având ca obiect anularea HCLM nr. 279/2016, sancțiunea aplicabilă fiind inadmisibilitatea acțiunii.

Pentru motivele arătate solicită:

Admiterea recursului incident casarea hotărârii intermediare nr. 154/13.02.2020 și a hotărârii nr. 807/02.07.2020, pronunțate în dosar nr. 6066/118/2018.

În principal,

-admiterea excepției de inadmisibilitate a capătului de cerere având ca obiect anularea HCLM nr. 279/2016 pentru lipsa procedurii prealabile și, -admiterea excepției lipsei procesuale active pentru capetele de cerere vizând anularea HCLM nr. 146/2018 privind aprobare PUD și anularea autorizației de construire nr. 146/2019 emisă de Primarul Municipiului Constanța.

În subsidiar, admiterea excepției lipsei calității procesuale active a reclamantei A C A pentru toate capetele de cerere și respingerea cererii ca fiind formulată de o persoană fără calitate procesuală activă.

La data de 08.02.2021 intimații pârâți Primarul Municipiului Constanța și Consiliul Local Constanța au depus la dosar întâmpinare prin care au solicitat respingerea recursului declarat de reclamantă ca nefondat și menținerea sentinței pronunțată de instanța de fond ca fiind legală și temeinică.

La data de 10.02.2021 pârâta societatea B S E SRL a depus la dosar întâmpinare prin care a solicitat respingerea recursului declarat de reclamantă ca nefondat și menținerea sentinței pronunțată de instanța de fond ca fiind legală și temeinică, cu mențiunea că reclamanta nu a făcut dovada vătămării într-un interes legitim privat și a legăturii directe dintre actele administrative suspuse controlului de activitate și scopul direct și obiectivele asociației potrivit statutului, pe de o parte, iar pe de altă parte, că nu a răsturnat prezumția de legalitate a HCLM nr.279/2016 de aprobare PUZ, HCLM nr.120/2018 de aprobare PUD și a autorizației de construire și luând act ca în recurs nu s-au formulat critici separate cu privire la nelegalitatea autorizației de construire, ci exclusiv motive de nelegalitate care derivă din anularea HCLM de aprobare PUZ și HCLM de aprobare PUD.

La aceeași dată – 10.02.2021 pârâta a formulat recurs incident, pentru motivele arătate mai sus.

La data de 15.03.2021 recurenta reclamantă a depus la dosar întâmpinare la recursul incident formulată de pârâtă, solicită respingerea acestuia ca nefondat.

La data de 17.03.2021 recurenta reclamantă a depus la dosar răspuns la întâmpinarea formulată de pârâta B S E SRL.

La data de 02.04.2021 recurenta pârâtă B S E SRL a depus la dosar concluzii scrise solicită admiterea recursului astfel cum a fost formulat, casarea hotărârii intermediare nr. 154/13.02.2020 și a hotărârii nr. 807/02.07.2020 pronunțate de Tribunalul Constanța cu consecința admiterii excepției lipsei calității procesuale active a reclamantei, excepție care vizează toate capetele de cerere și respingerea cererii ca fiind formulată de o persoană fără calitate procesuală activă.

În ședința publică din 07.04.2021 recurenta pârâtă societatea B S E SRL prin apărătorul ales a invocat excepția nulității recursului formulat de reclamantă în raport de dispozițiile art. 489 alin.2 CPC.

Apărătorul ales al recurenteii reclamante a înțeles să renunțe la critica din recurs întemeiată pe pct.5 al art. 488 CPC, rămânând în discuție pct.6 și 8. Arată că motivele de casare se încadrează în dispozițiile art. 488 pct.6 și 8 CPC, solicitând respingerea excepției nulității recursului invocată de recurenta pârâtă prin apărător.

Apărătorul ales al intimaților Consiliul Local al Municipiului Constanța și Primarul Municipiului Constanța, în referire la excepția nulității recursului invocată de recurenta pârâtă, a solicitat respingerea acesteia ca neîntemeiată, considerând că nu se mai justifică în raport de precizările formulate de recurenta reclamantă.

În termenul de amânare a pronunțării, recurenta reclamantă a depus la dosar concluzii scrise, de asemenea și recurenta pârâtă a depus la dosar concluzii scrise, însoțită de practică judiciară, documentația PUZ, planșe foto, note de sinteză.

Analizând recursurile formulate în cauză, Curtea reține următoarele:

Prin **recursul incident**, recurenta – pârâtă **SC B S E SRL** a criticat hotărârea intermediară nr. 154/13.02.2020 și sentința civilă nr. 807/02.07.2020 pronunțate de Tribunalul Constanța sub aspectul soluției asupra excepțiilor de inadmisibilitate a capătului de cerere având ca obiect anularea HCLM nr. 279/2016 pentru lipsa procedurii prealabile și a lipsei calității procesuale active pentru capetele de cerere vizând anularea HCLM nr. 146/2018 privind aprobare PUD și anularea autorizației de construire nr. 146/2019 emisa de Primarul Municipiului Constanta iar în subsidiar cu privire la toate capetele de cerere.

Prin sentința civilă nr. 154/13.02.2020 Tribunalul Constanța a respins excepția inadmisibilității capătului de cerere având ca obiect anulare HCL nr. 279/2016 pe motiv că actul administrat contestat a intrat în circuitul civil prin emiterea autorizației de construire și chiar edificarea lucrărilor, astfel că, în raport de prevederile art. 7 alin. 5 din Legea nr. 554/2004 nu se mai impunea parcurgea procedurii plângerii prealabile.

Curtea reține că prima instanță a pronunțat o sentință legală cu privire la această chestiune, criticile recurenteii – pârâte SC B S E SRL, întemeiate pe motivul de casare de la art. 488 alin. 1 pct. 8 Cod procedură civilă fiind nefondate.

Conform prevederilor art. 7 alin. 5 din Legea nr. 554/2004: „În cazul acțiunilor introduse de prefect, Avocatul Poporului, Ministerul Public, Agenția Națională a Funcționarilor Publici, al celor care privesc cererile persoanelor vătămate prin ordonanțe sau dispoziții din ordonanțe sau al acțiunilor îndreptate împotriva actelor administrative care nu mai pot fi revocate întrucât au intrat în circuitul civil și au produs efecte juridice, precum și în cazurile prevăzute la art. 2 alin. (2) și la art. 4 nu este obligatorie plângerea prealabilă.”

Hotărârea Consiliului Local al Mun. Constanța nr. 279/2016 privind aprobarea P.U.Z. pentru zona delimitată de b-dul Mamaia, str. Onești, str. Unirii și str. Grozești a stat la baza emiterii HCLM Constanța nr. 120/2018 privind aprobare PUD care la rândul acesteia a stat la baza emiterii A.C. nr. 146/2019, în baza căreia s-a edificat construcția pe terenul situat în Constanța, Bld. Mamaia nr. 226, lot.2, jud. Constanța.

Hotărârea Consiliului Local al Mun. Constanța nr. 279/2016 a intrat astfel în circuitul civil întrucât a produs efectele juridice pentru care a fost emisă.

Recurenta – pârâtă a susținut că ipoteza de la art. 7 alin. 5 din Legea nr. 554/2004 este circumstanțiată la acțiunile formulate de autoritatea emitentă a actului în temeiul art. 1 din Legea nr. 554/2004. Curtea reține că o asemenea interpretare a dispozițiilor art. 7 alin. 5 din Legea nr. 554/2004 nu poate fi primită, de vreme ce modificarea prevederilor art. 7 alin. 5 din Legea nr. 554/2004 nu vizează decât plângerea formulată de persoană vătămată prin actul administrativ, fără relevanță dacă autoritatea emitentă putea să se mai prevaleze de dispozițiile art. 1 alin. 6 din Legea nr. 554/2004.

În cazul de față, intrând în circuitul civil și producând efecte pentru beneficiara pârâtă SC B S E SRL, Hotărârea Consiliului Local al Mun. Constanța nr. 279/2016 nu mai putea fi revocată de autoritatea emitentă la plângerea formulată de reclamanta A C A.

În aceste condiții, devin operante prevederile art. 7 alin. 5 din Legea nr. 554/2004, reclamanta nemaiaivând obligația formulării plângerii prealabile.

În ce privește celelalte motive de recurs privind modalitatea de soluționare a excepției lipsei calității procesuale active a reclamantei A C A, Curtea reține că prima instanță apreciat că aceasta nu reprezintă o veritabilă excepție procesuală și a calificat-o ca fiind o apărare de fond prin sentința civilă nr. 154/13.02.2020, iar, prin sentința civilă nr. 807/02.07.2020, lipsa invocării unui interes legitim privat de către asociația reclamantă a constituit unul dintre motivele pentru care a fost respinsă ca nefondată cererea de chemare în judecată.

Criticile recurente – pârâte privind faptul că prima instanță a calificat greșit excepția lipsei calității procesuale pasive ca apărare de fond și ar fi trebuit astfel să examineze apărările acesteia anterior analizării fondului cauzei, pot fi permise, însă recursul incident nu poate fi admis întrucât instanța de fond în mod corect nu a procedat la admiterea excepției și respingerii acțiunii pentru lipsa calității procesuale active a reclamantei.

Prin recursul incident recurenta – pârâtă tinde la casarea soluției primei instanțe și, în rejudecare, să se respingă acțiunea în temeiul admiterii excepției lipsei calității procesuale active a reclamantei. Curtea reține că solicitarea recurente – pârâte nu poate fi primită, întrucât criticile formulate în temeiul art. 488 alin. 1 pct. 8 Cod procedură civilă vizând excepția lipsei calității procesuale active fiind nefondate.

Cu privire la modalitatea de interpretare a dispozițiilor art. 1 alin. 1, art. 2 alin. 1 lit. a), r) și s) și art. 8 alin. 1¹ și 1² din Legea nr. 554/2004 s-a pronunțat Înalta Curte de Casație și Justiție prin decizia nr. 8/02.03.2020, prin care s-a admis recursul în interesul legii și s-a stabilit că: *„În vederea exercitării controlului de legalitate asupra actelor administrative la cererea asociațiilor, în calitate de organisme sociale interesate, invocarea interesului legitim public trebuie să fie subsidiară invocării unui interes legitim privat, acesta din urmă decurgând din legătura directă dintre actul administrativ supus controlului de legalitate și scopul direct și obiectivele asociației, potrivit statutului.”*

Aplicând această hotărâre la cauza de față, se constată că actele administrative atacate sunt acte care reglementează regimul de construcție într-o anumită zonă delimitată a orașului Constanța și în mod specific pe terenul situat în Constanța, Bld. Mamaia nr. 226, lot.2, jud. Constanța iar asociația reclamantă are ca scop, potrivit statutului, protecția calității mediului înconjurător și contracararea abuzurilor autorităților locale în materia urbanismului și amenajării teritoriului la nivelul mun. Constanța, inclusiv prin sesizarea instanțelor competente.

Acțiunea de față, ce are ca obiect anularea unui plan urbanistic zonal, a unui plan urbanistic de detaliu și a unei autorizații de construire, considerate nelegal emise de autoritățile publice locale, se pliază pe scopul mai sus menționat cuprins în statul asociației.

Susținerile recurente – pârâte că interesul invocat de asociația reclamantă nu trebuie să fie doar unul general sunt corecte, atât dispozițiile art. 1 alin. 1, art. 8 alin. 1 și 1¹ din Legea

nr. 554/2004 dar și decizia nr. 8/2020 pronunțată de ICCJ fiind în acest sens, însă în cauză reclamanta a invocat și un interes legitim privat, în interpretarea dată de Înalta Curte de Casație și Justiție.

Astfel, conform deciziei nr. 8/2020 pronunțate de ICCJ, interesul legitim privat poate decurge din legătura directă dintre actul administrativ supus controlului de legalitate și scopul direct și obiectivele asociației, potrivit statutului. **Instanța supremă mai spune că** verificarea existenței acestei legături urmează să se facă de instanțe de la caz la caz, prin raportare la elementele raportului juridic dedus judecării, nefiind suficientă menționarea în statut a activității de „apărare a interesului public”, ca scop principal al respectivului organism social interesat.

În speța de față, în statutul Asociației Constanța Astfel nu este prevăzută doar o astfel de mențiune privind „apărarea interesului public” ci este prevăzut un scop mult mai concret și posibil de individualizat, fiind vizat un domeniu delimitat al activității autorității publice locale, *respectiv protecția calității mediului înconjurător, a urbanismului și amenajării teritoriului la nivelul mun. Constanța.*

Toate actele administrative contestate în acțiunile conexe ce fac obiectul recursului sunt emise în domeniul mai sus menționat, având legătură evidentă cu urbanismul și amenajarea teritoriului și subsecvent și cu protecția mediului înconjurător. În aceste condiții asociația reclamantă justifică un interes legitim privat pentru anularea celor trei acte administrative contestate.

Pentru toate aceste considerente, Curtea va respinge recursul incident ca nefondat.

Cu privire la **recursul principal**, Curtea reține că intimata SC B S E SRL a invocat excepția nulității recursului formulat de reclamanta A C A în raport de prevederile art. 489 alin. 2 Cod procedură civilă, pentru neîncadrarea criticilor în motivele de recurs.

S-a susținut că recurenta nu ar fi încadrat criticile în temeiurile de casare prevăzute de art. 488 alin. 1 pct. 5,6 și 8 Cod procedură civilă însă recurenta și-a precizat motivele de casare ca fiind art. 488 alin. 1 pct. 6 și 8 Cod procedură civilă.

Excepția nulității recursului este nefondată.

Curtea reține că prin recursul formulat se aduc o serie de critici sentinței recurate, printre care aplicarea greșită a prevederilor Legii nr. 350/2001 și a Normelor metodologice de aplicare a acestei legi, a HCJ Constanța nr. 152/2013 dar și faptul că prima instanță nu a analizat o parte din motivele de nelegalitate ale actelor administrative contestate invocate în cererile de chemare în judecată. Faptul că recurenta nu a prevăzut distinct pentru fiecare critică din recurs temeiul de drept de la art. 488 alin. 1 Cod procedură civilă și a indicat global motivele de casare ca fiind cele de la art. 488 alin. 1 pct. 6 și 8 Cod procedură civilă nu poate fi sancționată cu nulitatea recursului.

Conform prevederilor art. 489 alin. 2 Cod procedură civilă sancțiunea nulității recursului intervine în condițiile în care motivele invocate în recurs nu se încadrează în prevederile art. 488 alin. 1 pct. 1-8 Cod procedură civilă, însă în ce privește recursul principal criticile din recurs se încadrează în art. 488 alin. 1 pct. 6 și 8 Cod procedură civilă, fiind invocată atât aplicarea greșită a legii și indicate prevederile încălcate cât și lipsa motivării corespunzătoare a sentinței recurate.

Pentru toate aceste considerente, Curtea va respinge excepția nulității recursului ca nefondată.

Pe fondul recursului, Curtea reține că majoritatea criticilor vizează nelegalitatea H.C.L.M. Constanța nr. 279/2016 privind aprobarea P.U.Z. pentru zona delimitată de b-dul Mamaia, str. Onești, str. Unirii și str. Grozești, nelegalitatea celorlalte două acte administrative contestate fiind invocată ca o consecință juridică subsecventă a anulării PUZ, respectiv PUD iar în ce privește PUD și pentru motive independente de anularea PUZ.

Criticile recurenței întemeiate pe prevederile art. 488 alin. 1 pct. 6 și 8 Cod procedură civilă sunt fondate.

Analiza motivelor de recurs trebuie pornită în mod evident cu criticile care privesc soluția primei instanței asupra cererii de anulare a H.C.L.M. Constanța nr. 279/2016 privind aprobarea P.U.Z. pentru zona delimitată de b-dul Mamaia, str. Onești, str. Unirii și str. Grozești, întrucât nelegalitatea acestei hotărâri ar avea o înrâurire decisivă și în privința legalității celorlalte acte administrative contestate.

Prin H.C.L.M. Constanța nr. 279/2016 s-a aprobat P.U.Z. pentru zona delimitată de b-dul Mamaia, str. Onești, str. Unirii și str. Grozești, având ca inițiatori pe V H și V N în calitate de proprietari ai terenului situat în Constanța, Bd. Mamaia nr. 226, lot. 2, în suprafață de 383mp.

Cu privire la principalele motive de nelegalitate ale H.C.L.M. Constanța nr. 279/2016, respectiv cele referitoare la depășirea în mod nelegal a indicatorilor urbanistici aprobați prin P.U.G. al Mun. Constanța și Regulamentului aferent, pentru zona de delimitare aferentă ZRL2a reglementată prin P.U.Z.- ul atacat în prezentul dosar, Curtea reține că prima instanță nu a motivat nimic.

Prima instanță nu a arătat de ce consideră ca fiind neîntemeiate criticile reclamantei cu privire la faptul că s-a depășit, prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. Constanța nr. 279/2016, CUT și POT maxim aferent zonei de reglementare ZRL2a, respectiv încălcarea prevederilor art. 9 (prevederi general cu caracter obligatoriu) din RLUMC. De asemenea, nu a analizat criticile privind lipsa avizelor menționate în Certificatul de urbanism care trebuiau obținute de la MAPN, MAI, DJ Cultură și nici cele privind faptul că ar exista două regulamente locale de urbanism cu reglementări distincte pentru aceeași zonă. Curtea mai reține că instanța de fond nu a analizat motivele de nelegalitate ale PUZ legate de încălcarea prevederilor art. 18 alin. 2 lit. b și c, alin. 5, art. 20 și art. 47 din Legea nr. 350/2001 din Normele de aplicare ale Legii nr. 350/2001.

Se remarcă astfel că principalele critici sunt legate de faptul că prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. Constanța nr. 279/2016 se majorează nelegal indicatorii urbanistici aferenți zonei unde este încadrat terenul aparținând la acel moment inițiatorilor PUZ V H și V N, fapt ce a determinat subsecvent nelegalitatea P.U.D. și A.C. contestate.

În motivarea furnizată de prima instanță nu se analizează aceste chestiuni decisive în cauză, ci se înșiră o serie de prevederi legale, se fac aprecieri de ordin general iar în concret se analizează doar faptul că s-ar fi respectat procedura de informare.

Potrivit art. 425 alin. 1 lit. b Cpc, hotărârea judecătorească trebuie să cuprindă considerentele, în care se vor arăta obiectul cererii și susținerile pe scurt ale părților, expunerea situației de fapt reținută de instanță pe baza probelor administrate, motivele de fapt și de drept pe care se întemeiază soluția, arătându-se atât motivele pentru care s-au admis, cât și cele pentru care s-au înlăturat cererile părților.

În mod necesar, o hotărâre judecătorească trebuie să cuprindă în motivarea sa argumentele pro și contra care au format, în fapt și în drept, convingerea instanței cu privire la soluția pronunțată, argumente care, în mod necesar, trebuie să se raporteze, pe de o parte, la susținerile și apărările părților, iar, pe de altă parte, la dispozițiile legale aplicabile raportului dedus judecății, în caz contrar fiind lipsită de suport probator și legal și pronunțată cu nerespectarea prevederilor art. 425 alin. 1 lit. b Cpc.

Motivarea este, așadar, un element esențial al unei hotărâri judecătorești, o puternică garanție a imparțialității judecătorului și a calității actului de justiție, precum și o premisă a exercitării corespunzătoare de către instanța superioară a atribuțiilor de control judiciar de legalitate și temeinicie. Obligativitatea motivării hotărârilor judecătorești constituie o condiție a procesului echitabil, exigență a art. 21 alin. 3 din Constituția României și art. 6 alin. 1 din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și libertăților fundamentale.

Cum în prezenta cauză, prima instanță nu a analizat cele mai importante motive de nelegalitate ale P.U.Z. invocate de către reclamantă, Curtea reține că este întemeiat motivul de casare de la art. 488 alin. 1 pct. 6 Cod procedură civilă.

Curtea mai reține că și criticile întemeiate pe prevederile art. 488 alin. 1 pct. 8 Cod procedură civilă, respectiv cele prin care se invocă aplicarea greșită a prevederilor din Legea nr. 350/2001, a PUGMC și RLUMC, sunt fondate.

Astfel, deși prima instanță reține într-un context general că P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. Constanța nr. 279/2016 respectă indicatorii urbanistici reglementați prin PUG pentru zona de reglementare ZRL2a, instanța de recurs reține că instanța de fond a aplicat greșit prevederile PUG și ale Legii nr. 350/2001.

Astfel, prima instanță, fără a face o analiză proprie, preia întocmai apărările părților și mențiunile din P.U.Z.- ul atac reține că „*prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ , fila 44 și urm vol.2ds 6066/118/2018, art. 16, menționează faptul că la nivelul PUZ, CUT propus va crește cu maximum 20% față de valoarea maximă din PUG, respectiv 1,35 la nivelul zonei de reglementare ZRL2a, iar CUT aferent PUZ în valoare de 1,56 (mai mic decât limita rezultată în urma majorării cu 20%) a fost calculat ca medie ponderată a valorilor CUT a celor două subzone prezente la nivelul PUZ (contribuția CUT a fiecărei subzone la valoarea CUT final în funcție de suprafața subzonei)*”.

Aparent prima instanță acreditează ideea că indicatorii urbanistici stabiliți prin P.U.Z. – ul aprobat prin H.C.L.M. Constanța nr. 279/2016 sunt legali, însă nu răspunde motivelor de nelegalitate vădit întemeiate invocate de reclamantă.

În primul rând este corectă observația recurentei – reclamante privind faptul că ar exista două regulamente locale de urbanism cu reglementări distincte pentru aceeași zonă. Chiar din înscrisurile depuse de autoritatea locală la dosar reiese că pentru zona de reglementare ZRL2a, inițiatorul P.U.Z. a întocmit două regulamente locale urbanism care stabilesc modalități diferite de reglementare a acestei zone. Astfel, într-un regulament se propune împărțirea zonei ZRL2a în două zone de reglementare ZR1a și ZR1b iar în cel de-al doilea în trei zone de reglementare ZR1, ZR2 și ZR3. Din H.C.L.M. Constanța nr. 279/2016 nu reiese care din cele două regulamente aferente P.U.Z. a fost aprobat.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001:

Art. 45 – „*Documentațiile de urbanism sunt următoarele:*”

b) *Planul urbanistic zonal și regulamentul local aferent acestuia;*”

Art. 47 (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.*”

(2) *Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:*

a) *organizarea rețelei stradale;*

b) *organizarea arhitectural-urbanistică 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 servituți în zonele de protecție ale acestora.*

(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.”*

În raport de aceste prevederi, având în vedere că nu poate fi conceput un plan urbanistic zonal fără un regulament aferent, reiese că existența mai multor regulamente aferente planului cu dispoziții distincte, constituie un motiv de nelegalitate a hotărârii de adoptare P.U.Z.

Sușinerile intimății B S E S.r.l. în sensul că pe site-ul Primăriei Mun. Constanța ar fi publicată o singură documentație PUZ din care rezultă existența unui singur regulament nu pot fi primite, întrucât ceea ce s-a aprobat prin H.C.L.M. Constanța nr. 279/2016 trebuie să reiasă din documentele atașate hotărârii și nu din ceea ce se publică ulterior pe site-ul instituției. Trebuie reținut și că referatul care a stat la baza adoptării H.C.L.M. Constanța nr. 279/2016 nu face mențiune nici de împărțirea ZRL2a în ZR1a și ZR1b și nici în ZR1, ZR2 și ZR3 conform celor două regulamente anexate hotărârii depuse de primărie la dosar, ci face mențiune de împărțirea în zonele ZR1.1 și ZR1.2.

Tot cu privire la aceste aspecte, în CU nr. 966/01.04.2015 aferent PUZ, se reține că se propune împărțirea zonei ZRL2a în trei zone: ZR1.1, ZR1.2 și ZR1.3.

În raport de toate aceste inadvertențe, nu se poate reține din punct de vedere juridic ce regulament s-a aprobat prin H.C.L.M. Constanța nr. 279/2016 iar această hotărâre apare astfel ca nelegală.

În referatul nr. 40706/13.03.2018 care a stat la baza emiterii PUD construire imobil birouri P+5-6E, Bd. Mamaia nr. 226 – lot 2, se menționează că terenul face parte, conform regulamentului local de urbanism aferent PUZ aprobat prin H.C.L.M. Constanța nr. 279/2016, din ZR1a cu indicatori urbanistici maxim aprobați: - regim înălțime maxim: D+P+5-6E – 31m la cornișă; - POT maxim 70%; - CUT maxim 4. La emiterea PUD s-a avut astfel în vedere regulamentul aferent PUZ care împarte zona de reglementare ZRL2a în zonele ZR1a și ZR1b.

Dincolo de motivul de nelegalitate mai sus reținut privind aprobarea a două regulamente diferite, Curtea reține că, și dacă s-ar putea aprecia că singurul regulament aprobat este cel prin care se delimitează zona ZRL2a în două zone, ZR1a respectiv ZR1b, P.U.Z. și regulamentul aferent sunt nelegale.

Aprobarea prin PUZ a împărțirii zonei de reglementare ZRL2a în zonele ZR1a cu regim de înălțime maxim admisibil de D+P+5-6E – 31m aliniere la cornișa existentă, cu POT de 70% și CUT de 4 și ZR1b cu regim de înălțime maxim admisibil de P+2E 13m, cu POT de 60% și CUT de 1,20 pentru locuire, respectiv de 1,35 pentru locuire + funcțiuni conexe, este nelegală.

Conform art. 32 alin. (7) din Legea nr. 350/2001: *„Modificarea prin planuri urbanistice zonele 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.”*

În memoriul general aferent PUZ aprobat prin H.C.L.M. Constanța nr. 279/2016 se menționează că zona studiată face parte conform PUG Constanța aprobat prin HCLM nr. 653/1999 a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/2013 din UTR 4a, ZRL2a – zona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, POT 35-45%, CUT 1-1.20 și regim maxim de înălțime P+2E (9m la cornișă).

Conform certificatului de urbanism nr. 966/01.04.2015 ce a stat la baza emiterii PUZ reiese că regimul tehnic al zonei ZRL2a este următorul: POT maxim 35% (locuire) și 45% (locuire și funcțiuni complementare); CUT maxim 1 (locuire) și 1,35 (locuire și funcțiuni complementare), regim înălțime maxim P+2 (9m la cornișă), se admite o creștere cu 10% a POT și corespunzător CUT dacă solicitantul CU deține o parcelă rezultată prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă.

Nici memoriul și nici certificatul de urbanism nu conțin date care corespund realității. Astfel, prevederile Regulamentului aferent PUG cu privire la ZRL2a sunt diferite de cele prezentate în memoriu și CU și sunt corect cuprinse în referatul nr. 144776/14.10.2015 aferent PUZ. Astfel regimul tehnic al zonei ZRL2a este următorul: POT maxim 35%; CUT maxim 1, regim înălțime maxim P+2, se admite o creștere cu 10% a POT și corespunzător CUT dacă solicitantul CU deține o parcelă rezultată prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă.

Din aceste dispoziții preluate din Regulamentul Local de Urbanism al Mun. Constanța reiese că împărțirea ZRL2a în zonele ZR1a și ZR1b cu POT – uri maxime de 70% și 60% este nelegală, încălcând-se astfel prevederile PUG și regulamentului aferent. Din secțiunea III art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului (POT) din regulamentul aferent PUZ nu reiese modalitatea în care s-a procedat la creșterea POT de la 35% la 60%-70%, în condițiile în care Regulamentul Local de Urbanism al Mun. Constanța prevedea pentru zona respectivă posibilitatea creșterii doar cu 10% a POT și doar în condițiile restrictive enumerate mai sus, care oricum nu erau îndeplinite în speță.

Nici împărțirea ZRL2a în zonele ZR1a și ZR1b în privința CUT – urilor maxime de 4 și 1,20/1,35 nu este legală, încălcând-se astfel prevederile PUG și regulamentului aferent.

Se menționează în regulamentul PUZ că s-a procedat la o creștere CUT cu 20%, iar CUT PUZ ar fi de 1,56 fiind calculat ca medie ponderată a valorilor CUT a celor două subzone după formula $CUT_{PUZ} = (S_{ZR1a} \times CUT_{ZR1a} + S_{ZR1b} \times CUT_{ZR1b}) / (S_{ZR1a} + S_{ZR1b})$.

Calculule respective nu au nicio bază legală și nu justifică creșterea CUT de la 1 la 4, cu mult peste cei 20% permisi de dispozițiile legale anterior citate din Legea nr. 350/2001 (art. 32 alin. 7).

Creșterea maximă a CUT conform prevederilor și condițiilor legale era de doar 20% din CUT 1, adică se putea aproba un CUT maxim de 1,20 la nivelul fiecărei zone în care a fost împărțită zona de reglementare ZRL2a. În loc de CUT maxim de 1,2 zonei ZR1a i-a fost aprobat însă un CUT maxim de 4 ajungându-se astfel ca la nivelul unei subzone aferente ZRL2a CUT maxim să fie cu mult mai mare decât cel al zonei din care face parte. Calculul oferit de pârâți are la bază o formulă care folosește suprafața terenurilor ca element invers proporțional CUT. Cu alte cuvinte, cu cât proprietarul deține teren mai mult nu poate construi pe înălțime, însă proprietarul cu o suprafață de teren mult mai mică poate construi pe înălțime vădit mai mult decât primul. O asemenea interpretare a legii nu are nicio legătură cu rațiunea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane și nici cu regimul tehnic al zonei de reglementare ZRL2a, zona locuințelor de maxim P+2 niveluri.

Curtea mai reține și faptul că, 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 nelegal s-a prevăzut în Regulamentul aferent PUZ. Prin urmare, planul urbanistic zonal și regulamentul aferent acestuia nu se poate adresa amplasamentului care a generat elaborarea planului sub pretextul reglementării unor subzone, cu scopul de a eluda indicatorii de urbanism pentru zona respectivă, 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 pârâților fără a realiza o analiză proprie a normelor de drept aplicabile situației de fapt ce rezultă din probele administrate, a pronunțat o hotărâre cu aplicarea greșită

a legii motiv pentru care se impune casarea acesteia și, în conformitate cu raționamentul expus, în rejudecarea cererii, admiterea cererii reclamantei având ca obiect anularea H.C.L.M. Constanța nr. 279/2016 privind aprobarea P.U.Z. pentru zona delimitată de b-dul Mamaia, str. Onești, str. Unirii și str. Grozești

Celelalte motive de nelegalitate invocate de recurenta – reclamantă, cu privire la H.C.L.M. Constanța nr. 279/2016, nu mai este nevoie să fie analizate întrucât hotărârea de consiliu este vădit nelegală pentru argumentele mai sus reținute.

Cu privire la cererea privind anularea PUD, Curtea reține că prin H.C.L.M. Constanța nr. 120/2018 s-a aprobat PUD construire imobil birouri P+5-6E, Bd. Mamaia nr. 226 – lot 2. S-a reținut în referat și memoriul de specialitate că reglementările propuse spre autorizare respectă reglementările zonei astfel: POT maxim 45% propuse prin proiect – POT maxim 70% conform PUZ aprobat; CUT maxim 3 propuse prin proiect – CUT maxim 4 conform PUZ aprobat; Regim înălțime maxim P+5-6E (27m) propuse prin proiect – Regim înălțime maxim D+P+5-6E (31m) conform PUZ aprobat.

Nelegalitatea PUZ aprobat prin H.C.L.M. Constanța nr. 279/2016 atrage și nelegalitatea PUD care a avut la bază indicatorii urbanistici aprobați prin PUZ. Astfel, CUT maxim și POT maxim pentru zona respectivă nu puteau depăși 1, respectiv 35% în condițiile date sau 1,2, respectiv 38,5% în condițiile în care se putea opera majorarea de 20%, respectiv 10%. Prin PUD s-au prevăzut indicatorii CUT maxim de 3 și POT maxim de 45%, cu mult peste ce era permis pentru zona respectivă, precum și posibilitatea construirii unei clădiri cu regim de înălțime P+5-6E (27m) în condițiile în care zona respectivă avea un regim de înălțime de P+2E (10m).

Pentru aceste motive, în raport de anularea PUZ, trebuie reținut că și PUD aprobat prin H.C.L.M. Constanța nr. 120/2018 este nelegal, astfel că se impune și anularea acestuia.

În ce privește autorizația de construire nr. 146/2019 emisă de Primarul Municipiului Constanța la 29.01.2019, Curtea reține că prin acest act administrativ s-a autorizat construirea unui imobil P+5+Etajul 6 retras – birouri și parcare pe terenul situat în Constanța, Bd. Mamaia nr. 226 – lot 2, cu indicator POT 45% și CUT 2,99. Regimul de înălțime, POT și CUT autorizați au avut la baza regimul de înălțime, POT și CUT aprobate prin PUD și PUZ analizate în considerentele anterioare.

În speță, nelegalitatea PUZ atrage atât nelegalitatea PUD dar și subsecvent a AC nr. 146/2019, în condițiile în care indicatorii urbanistici autorizați nu au corespondent în planurile urbanistice zonal și de detaliu, pe de o parte, și, pe de altă parte, autorizația de construire nu poate subzista în lipsa planurilor de urbanism zonal și de detaliu aferente zonei/parcele pentru care s-a emis autorizația de construire. Prin AC nr. 146/2019 s-a autorizat un CUT de 2,99 cu mult peste CUT 1 aferent zonei, un POT de 45% peste cel de 35% aferent zonei respective și un regim de înălțime mai mare decât P+2E.

În aceste condiții, câtă vreme se dispune anularea PUD care a stat la baza AC nr. 146/2019, se impune și admiterea cererii privind anularea autorizației de construire.

Pentru toate aceste considerente, Curtea va admite recursul principal, va casa în parte sentința recurată și rejudecând, va admite cererile conexe și va dispune anularea H.C.L.M. Constanța nr. 120/2018 privind aprobarea P.U.D., a H.C.L.M. Constanța nr. 279/2016 privind aprobarea P.U.Z. pentru zona delimitată de b-dul Mamaia, str. Onești, str. Unirii și str. Grozești și a A.C. nr. 146/2019 emisă de Primarul Municipiului Constanța. Va menține restul dispozițiilor.

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

Respinge recursul incident formulat de recurenta pârâtă - **SC B S E SRL**, cu sediul în C, împotriva hotărârii intermediare nr. 154/13.02.2020 și a sentinței civile nr. 807/CA/02.07.2020 pronunțate de Tribunalul Constanța în dosarul nr. 6066/118/2018, **ca nefondat.**

Respinge excepția nulității recursului principal ca nefondată.

Admite recursul principal formulat de recurenta reclamantă - **A C A**, cu sediul în Constanța, la SCA C T, împotriva sentinței civile nr. 807/02.07.2020 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul nr. 6066/118/2018 în contradictoriu cu intimații pârâți - **SC B S E SRL**, cu sediul în C, Construcția C1, nr. 60B, județ Constanța, **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA, PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA**, cu sediul în C.

Casează în parte sentința recurată și rejudecând.

Admite cererile conexe.

Dispune anularea H.C.L.M. Constanța nr. 120/2018 privind aprobarea P.U.D., a H.C.L.M. Constanța nr. 279/2016 privind aprobarea P.U.Z. pentru zona delimitată de b-dul Mamaia, str. Onești, str. Unirii și str. Grozești și a A.C. nr. 146/2019 emisă de Primarul Municipiului Constanța.

Menține restul dispozițiilor.

Definitivă.

Pronunțată în ședință publică azi, 05.05.2021.

**Președinte,
A I B**

**Judecător,
F N**

**Judecător,
C R**

**Grefier,
M H**

Jud.fond C.N
Red.dec.jud. F.N./04.06.2021
6 ex./M.H./10.05.2021

R O M Â N I A

CURTEA DE APEL CONSTANȚA
SECȚIA A II-A CIVILĂ, DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL
Dosar nr. 6066/118/2018

ÎNCHEIERE

Ședința publică de la 07 Aprilie 2021

Completul compus din:

PREȘEDINTE A I B

Judecător F N

Judecător C R

Grefier M H

Pe rol judecarea recursului declarat de recurenta reclamantă - **A C A**, cu sediul în C, la SCA C T, împotriva sentinței civile nr. 807/02.07.2020 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul nr. 6066/118/2018 și recursul incident declarat de recurenta pârâtă - **SC B S E SRL**, cu sediul în C, împotriva hotărârii intermediare nr. 154/13.02.2020 și a sentinței civile nr. 807/CA/02.07.2020 pronunțate de Tribunalul Constanța în dosarul nr. 6066/118/2018 în contradictoriu cu intimații pârâți - **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA, PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA**, cu sediul în C, având ca obiect - anulare act administrativ.

La apelul nominal făcut în ședință publică a răspuns pentru recurenta reclamantă, av. C T în baza împuternicirii avocațiale depusă la dosar (fila 21), pentru recurenta pârâtă a răspuns av. M V în baza împuternicirii avocațiale depusă la dosar (fila 67), pentru intimații pârâți a răspuns av. D C în baza împuternicirii avocațiale depusă al dosar (fila 52).

Procedura de citare este legal îndeplinită.

În referatul făcut asupra cauzei grefierul de ședință arată următoarele:

-recursul formulat de reclamantă este motivat, timbrat cu taxă judiciară de timbru în sumă de 200 lei conform chitanței de la fila 22 din dosar,

-la data de 08.02.2021 intimații Primarul Municipiului Constanța și Consiliul Local Constanța au depus la dosar întâmpinare (filele 45-51),

-la data de 10.02.2021 intimata pârâtă B S E SRL a depus la dosar întâmpinare și recurs incident la care a atașat taxa judiciară de timbru de 20 lei conform chitanței de la fila 83 din dosar,

-la data de 09.03.2021 intimata B S E SRL a depus la dosar practică judiciară cu privire la lipsa calității procesuale active a recurentei,

-la data de 15.03.2021 recurenta reclamantă a depus la dosar întâmpinare la recursul incident,

-la data de 17.03.2021 recurenta reclamantă a depus la dosar răspuns la întâmpinarea formulată de pârâta B S E SRL,

-la data de 22.03.2021 recurenta reclamantă a depus la dosar răspuns la întâmpinarea formulată de intimații Consiliul Local Constanța și Municipiul Constanța,

-la data de 02.04.2021 s-a transmis pe fax adresa nr. 686/1/din 01.04.2021 de către ÎCCJ prin care aduce la cunoștință instanței că a fost respinsă cererea de strămutare formulată de petenta B S E SRL,

-la data de 02.04.2021 recurenta B S E SRL a depus la dosar concluzii scrise,

-la data de 02.04.2021 recurenta B S E SRL a depus la dosar practică judiciară.

Curtea întreabă părțile dacă au chestiuni prealabile de invocat.

Avocat M V, ca și chestiune prealabilă, solicită să se observe că art. 488 CPC cuprinde anumite rigori în ceea ce privește cerința încadrării criticilor în temeiurile de casare.

Înțelege să invoce excepția nulității recursului formulat de reclamantă, în raport de dispozițiile art. 489 alin.2 CPC.

Solicită, în principal ca recurenta să-și încadreze criticile în temeiurile de casare pentru că, se poate observa că primele pagini fiind un istoric al litigiului, după care o însiruire de avize care ar fi trebuit sau nu să le cuprindă certificatul de urbanism, iar la final se arată că motivele de casare invocate sunt cele prevăzute de art. 488 pct.5,6 și 8 CPC.

Arată că a fost în imposibilitatea de a formula apărări în raport de criticile incomplete prevăzute de art. 488 pct.5,6 și 8 CPC.

Curtea acordă cuvântul pentru dezbateri asupra excepției nulității recursului.

Avocat C T pentru recurenta reclamantă, arată în referire la temeiurile de casare că recursul este întemeiat pe dispozițiile art. 488 pct.6 și 8 CPC.

Solicită respingerea excepției invocată de intimata, motivele de casare se încadrează în dispozițiile art. 488 pct.6 și 8 CPC, a renunțat la pct.5.

Avocat M V, arată că față de cele susținute de apărătorul recurente reclamante, să precizeze care sunt motivele care se încadrează în pct.6 și care se încadrează în pct.8, întrucât nu este în măsură să facă apărări.

Avocat C T solicită respingerea excepției nulității recursului, motivele formulate se încadrează în motivele de casare prevăzute de art. 488 pct.6 și 8 CPC.

În ceea ce privește art. 488 pct. 6, a avut în vedere criticile formulate privitoare la omisiunea primei instanțe de a analiza și a înlătura motivat anumite critici de nelegalitate invocate împotriva celor trei acte administrative atacate și sunt enumerate expres omisiunile primei instanței sub acest aspect.

Iar în ceea ce privește motivele de casare ce se circumscriu prevederilor art. 488 pct.8 CPC, are în vedere încălcarea normelor de drept material, încălcarea dispozițiilor Legii nr. 350/2001, de asemenea, motivele reies cu claritate din cererea de recurs referitoare la încălcarea dispozițiilor exprese și imperative ale Legii nr.350/2001.

Avocat C D pentru intimații pârâți, având în vedere precizările formulate de către recurentă la acest termen de judecată, excepția nulității recursului nu se mai justifică, motiv pentru care solicită să fie respinsă.

Curtea constată că pentru recursul incident recurenta are de achitat o diferență de taxă judiciară de timbru de 80 lei. Întreabă pe apărătorul recurente pârâte dacă este în măsură să achite taxa judiciară de timbru în termenul de amânare a pronunțării.

Avocat M V pentru recurenta pârâtă arată că va achita taxa judiciară de timbru în cursul zilei de astăzi.

În raport de precizările formulate astăzi oral de către apărătorul recurente solicită amânarea pronunțării pentru a depune concluzii scrise, întrucât a fost în imposibilitatea să răspundă la criticile concrete. Nu știa care motive se încadrează în pct.5 în pct.6 și pct.8 al art. 488 CPC.

Avocat C T, în principiu arată că nu se opune la amânarea pronunțării pentru concluzii scrise.

Avocat M V solicită să precizeze în scris, având în vedere că renunță totuși la un temei de casare.

Avocat C T arată că excepția nulității recursului este invocată astăzi, apărările au fost făcute prin întâmpinare, la acel moment nu s-a invocat nulitatea, nu s-a arătat faptul că nu se pot apăra pentru că nu a încadrat concret reclamanta criticile de nelegalitate în dispozițiile art. 488, în schimb azi vine și spune că nu a putut să facă apărări corespunzătoare.

Avocat M V arată că este o chestiune de ordine publică pe care și instanța putea să o pună în discuție.

Curtea deliberând, va avea în vedere amânarea pronunțării, urmând ca prin notele scrise să se răspundă numai la aspectele care se pun în dezbatere astăzi și chestiunile invocate de recurentă.

Avocat C T, arată că nu se opune la acordarea unui termen pentru a preciza în scris aceste chestiuni. Precizările urmau a fi făcute prin indicarea punctuală a fiecărei critici în ce temei de casare se încadrează, nu poate fi vorba de alte motive decât cele invocate.

Curtea rămâne în pronunțare asupra excepției nulității recursului.

Acordă cuvântul pentru dezbateri pe fond.

Având cuvântul pentru recurenta reclamantă, av. C T solicită admiterea recursului astfel cum a fost formulat, casarea în parte a sentinței recurate în ceea ce privește soluția de respingere a cererii principale, a celei conexe și rejudecând cauza cu evocare fondului să se dispună admiterea cererilor.

Așa cum a învederat, criticile formulate se circumscriu dispozițiilor art. 488 pct.6, în ceea ce privește omisiunea primei instanțe de a analiza mare parte din criticile de nelegalitate invocate în susținerea celor două acțiuni.

A detaliat fiecare omisiune a instanței de fond, aceasta alegând să răspundă doar la anumite critici, din punctul său de vedere cele mai puțin relevante.

În ceea ce privește motivul de casare prevăzut de art. 488 pct.8 CPC, a învederat faptul că hotărârea primei instanțe este pronunțată cu încălcarea dispozițiilor imperative ale legii nr. 350/2001 având în vedere că actele administrative atacate au fost criticate pentru motive de nelegalitate constând în majorarea nelegală a indicatorilor urbanistici și a regimului de înălțime al zonei ZRL2a peste limitele permise de regulamentul local de urbanism aferent planului urbanistic general și a Legii nr. 350/2001.

În egală măsură a criticat faptul că prin PUZ au fost introduse în aceeași zonă ZRL 2a ca funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise prin PUG, încălcându-se de asemenea prevederile legii nr. 350/2001. Există conflicte de reglementare între regulamentele locale de urbanism aferente planului urbanistic zonal dar și între memoriile generale și cele două regulamente locale de urbanism aferente PUZ împrejurare în care nu se știe care dintre cele două regulamente va fi aplicat cu privire la PUZ.

Nu în ultimul rând, a criticat faptul că prin certificatul de urbanism nu s-a impus o serie de avize, în principal avizul Consiliului Județean și avizul Ministerului Turismului și în egală măsură faptul că o serie de avize care deși au fost impuse prin certificatul de urbanism nu au fost obținute și nu au existat la data aprobării PUZ, încălcându-se și din această perspectivă dispozițiile Legii nr. 350/2001.

În ceea ce privește PUD, a criticat omisiunea instanței de a analiza motivele de nelegalitate, aceleași ca și în cazul PUZ și suplimentar a arătat faptul că certificatul de urbanism care a stat la baza emiterii PUD în realitate a fost un certificat de urbanism eliberat pentru obținerea autorizației de construire, dar și faptul că PUD conține norme derogatorii de la documentația urbanistică de nivel superior, respectiv PUZ prin aceea că prevede contrar PUZ destinația pentru imobilul ce se edifică pe parcela intimatului pârât, un imobil cu destinația strict de birouri, în condițiile în care prin PUZ nu se permite o astfel de funcțiune, ci se permit birouri doar la parter sau la etajele inferioare. Or, prin PUD, care potrivit legii poate doar să detalieze reglementările dintr-o documentația urbanistică de nivel superior prin PUD a fost introdusă această funcțiune incompatibilă cu zona pentru care a fost aprobată documentația urbanistică.

Pentru aceste considerente solicită admiterea recursului astfel cum a fost formulat.

Curtea întreabă dacă criticile rămase neanalizate de instanța de fond sunt cele enumerate în cererea de recurs?

Având cuvântul pentru recurența reclamantă, av. C T arată că sunt criticile enumerate în cererea de recurs.

Având cuvântul pentru intimații pârâți, av. D C solicită respingerea recursului declarat de reclamantă ca nefondat și menținerea sentinței pronunțată de instanța de fond ca fiind legală și temeinică.

În ceea ce privește critica întemeiată pe dispozițiile art. 488 pct.6 CPC, cu privire la omisiunea analizei de către instanța de fond a unora dintre criticile de nelegalitate, solicită să se aibă în vedere că raportat la toate considerentele pronunțate de instanța de fond, inclusiv pe ce înseamnă excepția lipsei calității procesuale active și vătămarea existentă în cauză și dovedită/justificată de către contestatoare, consideră că unele dintre critici nu au fost omise din analiza instanței ci au fost îndepărtate tocmai pe acest considerent al imposibilității analizei vătămării sau justificării unei vătămări de către reclamantă cu privire la criticile respective din perspectiva dispozițiilor Legii nr. 554/2004.

În ceea ce privește întemeierea recursului pe dispozițiile pct.8 al art. 488 CPC, arată că a detaliat atât prin apărările formulate la fond cât și prin întâmpinarea formulată la cererea de recurs. A luat în parte fiecare dintre criticile care sunt menționate și în cuprinsul cererii de recurs și a adus contra argumentele rezultate din documentația tehnică și din dispozițiile Legii nr. 350/2001, sens în care, în opinia sa, a arătat că aceste critici de nelegalitate practic nu sunt fondate în prezenta cauză, întrucât din analiza documentației tehnice ce stă la baza emiterii hotărârii de consiliu local PUZ, PUD și autorizația de construcție, acestea respectă dispozițiile legale.

Față de aceste considerente și întrucât în opinia sa, nu s-au adus contraargumente în ceea ce privește dovedirea pretențiilor și criticilor de nelegalitate invocate de către recurentă, consideră că soluția pronunțată de instanța de fond este corectă întrucât a analizat aceste detalii tehnice în corespondență cu documentația aflată la dosar și soluția pronunțată a fost în concordanță cu dispozițiile legale, motiv pentru care recursul formulat de către recurența reclamantă este nefondat.

Având cuvântul pentru recurența pârâtă, av. M V solicită respingerea recursului declarat de reclamantă ca nefondat.

În ceea ce privește temeiul de casare prevăzut de art. 488 pct.6 CPC, solicită să se observe, că în opinia sa, instanța de fond a răspuns la toate criticile, a analizat toate motivele de pretinsă nelegalitate formulate de către A C A în raport de vătămarea într-un drept sau interes legitim privat, în raport de dispozițiile art. 1 coroborat cu art. 2, art. 8 ind.1 din Legea nr. 554/2004, prin prisma interpretării dată de ÎCCJ în recursul în interesul legii – decizia nr. 8/2020 și decizia Curții Constituționale nr. 66/2009.

Consideră că în mod corect instanța de fond a reținut că reclamanta recurentă nu a făcut dovada vătămării într-un drept sau interes legitim privat și nici al legăturii directe dintre scopul și obiectivele acestei asociații și actele administrative supuse controlului de legalitate. Această problemă a vătămării într-un interes legitim privat nu este o simplă chestiune de retorică cum se afirmă de către recurentă.

Solicită să se observe că această asociație, în 27 august și-a modificat obiectivele și scopul asociației. Iar dacă vor fi lecturate obiectivul și scopul asociației se va regăsi că este reprezentat de: contracararea abuzurilor autorităților legale în materia urbanismului și amenajării teritoriului la nivelul Municipiului Constanța, protecția mediului înconjurător. Ori actele administrativ atacate nu poartă asupra vreunei măsuri a autorității publice cu privire la mediul înconjurător.

Alt obiectiv – protejarea și promovarea intereselor legitime ale membrilor asociației, or, nu s-a făcut dovada că există o legătură directă și că a fost vătămat un interes legitim privat al vreun membru al asociației în raport de actele administrative. Nu au făcut dovada că locuiesc în vecinătatea imobilului, că le-a fost afectat dreptul la un mediu sănătos, că le-a fost încălcat

dreptul la însorire, că le-a fost afectată rezistența clădirii din vecinătate, prin urmare, nici din această perspectivă membrii Asociației Constanta Altfel nu au făcut dovada vătămării în concret a unui interes legitim privat.

Printre obiectivele acestei asociații este și protejarea drepturilor intereselor locuitorilor Municipiului Constanța, nu a văzut să fi existat vreo dezbateră publică a locuitorilor Municipiului Constanța care și-au exprimat acordul ca această asociație să le promoveze și să le protejeze drepturile.

Tot printre scopurile și obiectivele asociației se numără și asigurarea respectării legii, este limpede că un asemenea scop este subsumat exclusiv protejării interesului public.

Prin urmare, consideră că instanța de fond în mod corect a analizat chestiunea vătămării într-un drept și interes legitim privat al asociației și al membrilor acesteia și a reținut că nu s-a făcut dovada legăturii directe între obiectivele și scopul acestei asociații și actele administrative atacate, acte administrative care au fost adoptate anterior înființării și modificării scopului acestei asociații.

În ceea ce privește criticile de nelegalitate întemeiate pe art. 488 pct.8 CPC, solicită să se observe, așa cum s-a arătat și de cealaltă intimață, reclamanta nu a răsturnat prezumția de legalitate a actelor administrative atacate. Nu a produs nicio probă prin care să răstoarne această prezumție de legalitate. Mai mult, instanța a răspuns punctual la toate criticile de nelegalitate și le-a înlăturat întemeiat.

În ceea ce privește recursul incident, solicită admiterea acestuia astfel cum a fost formulat, casarea hotărârii intermediare 154/13.02.2020 și în parte a hotărârii nr. 807/02.07.2020, cu consecința admiterii excepției lipsei calității procesuale active a reclamantei cu consecința respingerii acțiunii ca fiind formulată de o persoană fără calitate procesuală activă, sub aspectul tuturor capetelor de cerere formulate.

Solicită să se observe că această chestiune, a posibilei vătămări într-un drept sau interes legitim privat trebuia examinată de instanță la momentul verificării întrunirii condițiilor de exercițiu ale acțiunii în contencios administrativ și nu neaparat ca o chestiune legată de fond.

A depus în acest sens practica Curții de Apel Constanța și a altor curți în care s-a admis excepția lipsei calității procesuale active a acestei asociații și s-a constatat că nu a făcut dovada unei posibile vătămări într-un drept sau interes legitim privat precum și al legăturii directe între scopul și obiectivele asociației și actele administrative atacate.

Se susține că această asociație trebuie să protejeze un drept constituțional, dreptul la un mediu sănătos și sănătatea populației Orașului Constanța. De asemenea, că criticile privind mediul înconjurător vizează schimbarea destinației terenului din spațiu verde în teren construibil. Solicită să se observe că s-a depus documentație cadastrală, s-a depus documentația de urbanism din care rezultă că acest teren niciodată nu a avut funcțiunea/destinația de spațiu verde. A avut categoria de folosință construcții. De asemenea, se mai susține că s-a încălcat Hotărârea Consiliul Județean nr. 152/2003, solicită să se observe că normele prevăzute în această hotărâre cu privire la reglementarea spațiilor verzi, reglementează o etapă ulterioară adoptării autorizației de construire. Prin urmare, nici această critică nu poate fi considerată ca o critică de nelegalitate care să justifice calitatea procesuală activă a reclamantei la un mediu sănătos și spațiu verde în Orașul Constanța.

Având cuvântul pentru recurența reclamantă, av. C T dorește să indice punctele din cererea de recurs care se încadrează în dispozițiile art. 488 pct.6 CPC, respectiv pct.8,9,10,11,12,13,14,15,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,32, iar aceste critici sunt menționate ca atare.

În ce privește recursul incident, solicită respingerea acestuia ca nefondat. În esență, solicită să se observe faptul că actele administrative atacate au fost emise în materia urbanismului, ori A C A, între scopurile pentru care s-a înființat și a fost autorizată, este și acelea de apărare a drepturilor și intereselor legitime atât a membrilor proprii cât și a locuitorilor

Municipiului Constanța, în materii precis determinate, respectiv în materia urbanismului și protecția mediului.

Nu se poate susține că PUZ și PUD atacate în prezenta cauză nu au nicio legătură cu factorii de mediu în condițiile în care chiar legea urbanismului are drept scop între altele, apărarea factorilor de mediu și dreptul cetățenilor la un mediu sănătos.

În ceea ce privește susținerile potrivit cu care HCJ 152/2013 sunt aplicabile ulterior emiterii autorizației de construire, evident susținerile sunt lipsite de temei legal pentru că aplicarea lor după intrarea în vigoare a autorizației de construire le lipsește de eficiență. Câtă vreme nu s-ar impune prin autorizația de construire, construire de spații verzi aferente imobilului, cum ar mai putea fi ulterior sancționat faptul că aceste spații verzi nu sunt prevăzute.

Pentru considerentele arătate solicită respingerea recursului incident ca nefondat și admiterea recursului principal.

Având cuvântul pentru intimații pârâți, av. D C în ce privește recursul incident, solicită respingerea acestuia ca nefondat, solicită să se aibă în vedere că deși a invocat acesată excepție prin întâmpinarea formulată la fond, instanța, la pg.21 din hotărâre menționează că „se justifică o anumită vătămare în prezenta cauză cu privire la unele dintre criticile de nelegalitate invocate”.

În opinia sa și, raportat la dispozițiile deciziei ÎCCJ care a soluționat chestiunea calității procesuale active a asociațiilor în litigiile pe contencios administrativ, consideră că de la caz la caz, se poate analiza incidența și vătămarea rezultate din motivele de nelegalitate invocate, pentru că de cele mai multe ori sunt mai mult decât unul, motiv pentru care consideră că instanța de fond în mod corect a apreciat asupra calității procesuale active, sau a vătămării în prezenta cauză cu privire la unele dintre motivele de nelegalitate.

În opinia sa, o asociație privată, un organ de control care ridică anumite chestiuni în cazul în care există anumite suspiciuni de nerespectare a dispozițiilor legale este binevenită oricând.

Solicită respingerea recursului incident ca nefondat.

Curtea întreabă dacă pe același PUZ s-au emis două regulamente?

Având cuvântul pentru recurenta reclamantă, av. C T arată că sunt depuse la dosarul cauzei, în documentația depusă de către pârât la fond, se regăsesc aceste două regulamente. Acest aspect a fost criticat printre altele că există contradicție pe de o parte între cele două memorii generale și regulamentele locale aferente PUG dar și între cele două regulamente aferente PUZ-ului.

Având cuvântul pentru recurenta pârâtă, av. M V arată că instanța a răspuns punctul la această chestiune și a răspuns la problema contradicției. Nu există nicio contradicție între aceste memorii.

Curtea întreabă de ce un PUZ ar avea două regulamente și nu ar rezulta că cel de-al doilea îl revocă pe primul, sau că unul se referă la situația posibilității de a construi locuințe și unul la posibilitatea de a construi spații de birouri?

Având cuvântul pentru recurenta pârâtă, av. M V arată că nu există două regulamente contradictorii, este un singur regulament.

Având cuvântul pentru recurenta reclamantă, av. C T arată că dacă se susține de către pârât că este unul singur, deși ele sunt două, să ne spună care dintre cele două este valabil sau se aplică din punctul său de vedere. Nu se poate nega existența fizică a celor două regulamente.

Cu cheltuieli de judecată pe cale separată.

În măsura în care se vor depune concluzii scrise în termenul de amânare a pronunțării solicită a se dispune încărcarea lor în info-dosar pentru a putea să le vizualizeze.

Avocat M V depune la dosar practică judiciară. Cu cheltuieli de judecată pe cale separată.

Avocat D C solicită cheltuielile de judecată pe cale separată.

Judecător C R aduce la cunoștință părțile că s-au detaliat concluzii ample pe principii și reguli generale, era necesar ca părțile să puncteze informații și indicații tehnice pentru că acest dosar pleacă de la niște indicații tehnice. Părțile nu au făcut vorbire de parcela, este delimitată la nord/la sud de două străzi, iar lateral de către alte două străzi, care este supusă ZRL 2a, la rândul-i acest ZRL2a are un PUZ, întreabă dacă acel PUZ este 238 și este cel pe care îl atacă? La rândul-i această parcele ZRL2a este împărțită de alte două zone ZR1pct.1 și ZR1pct.1. Lotul în discuție în ce zonă se alfă?

Avocat C T arată că PUZ-ul atacat este 279/2016.

Având cuvântul pentru recurenta pârâtă, av. M V arată că în concluziile scrise va puncta aceste chestiuni, pentru că acum a înțeles cum și-a încadrat recurenta motivele de casare. Toate aceste apărări au fost făcute punctual în dosarul de fond.

Având cuvântul pentru recurenta reclamantă, av. C T arată că lotul în discuție este delimitat de str. Unirii, b-dul Mamaia și str. Grozești.

Curtea pune în discuție că aceste chestiuni au fost abordate în scris de către toate părțile, dar colegul a pus în discuție faptul că astăzi, în sală, nu au mai fost antamate și nu a avut loc o dezbatere contradictorie. Apreciază util ca părțile să puncteze aceste chestiuni în concluziile scrise pe care le vor depune în termenul de amânare a pronunțării.

Constată constată dezbaterile încheiate și reține cauza în pronunțare atât pe excepția nulității recursului cât și pe fond.

Urmează a amâna pronunțarea două săptămâni pentru a da posibilitatea părților să depună al dosar concluzii scrise.

După rămânea în pronunțare dar nu înainte de terminarea ședinței de judecată, se prezintă av. M V, depune la dosar diferența de taxă judiciară de timbru de 80 lei conform chitanței nr. 60428/07.04.2021.

CURTEA

Pentru a da posibilitatea părților să depună la dosar concluzii scrise.

PENTRU ACESTE MOTIVE, ÎN NUMELE LEGII DISPUNE

Amână pronunțarea în cauză la data de 21.04.2021.

Pronunțată în ședința publică astăzi, 07.04.2021.

**Președinte,
A I B**

**Judecător,
F N**

**Judecător,
C R**

**Grefier,
M H**

ÎNCHEIERE - 21.04.2021

CURTEA

Același complet pentru aceeași cauză.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DISPUNE**

Amână pronunțarea în cauză la data de 05.05.2021.
Pronunțată în ședința publică astăzi, 21.04.2021.

**Președinte,
A I B**

**Judecător,
F N**

**Judecător,
C R**

**Grefier,
M H**