

Cod ECLI ECLI:RO:TBCTA:2022:017.001123

Dosar nr. (...)

R O M Â N I A
TRIBUNALUL CONSTANȚA
SECȚIA DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL
Operator de date cu caracter personal nr. 8470
Sentința civilă nr. 1123
Ședința publică de la 28 Iulie 2022
Completul constituit din:
PRESEDINTE: (...)
GREFIER: (...)

Pe rol judecarea cauzei de contencios administrativ și fiscal având ca obiect anulare act administrativ HCL NR 588/24.10.2005 formulată de reclamant (...) (în cererea principală și conexă (...)), reclamant (...) (în cererea principală și conexă (...)), reclamant (...), reclamant (...), reclamant (...) (în cererea conexă (...)) în contradictoriu pârât CONSILIUL LOCAL CONSTANȚA (în cererea principală și conexă (...)), pârât PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA (în cererea principală și conexă (...)), pârât (...) (în cererea principală și conexă (...)) pârât (...) (în cererea conexă (...)), pârât (...) (în cererea conexă (...)), pârât SC (...) SRL (în cererea principală și conexă (...)).

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din data de 07.07.2022 și au fost consemnate în încheierea de ședință de la acea dată care face parte integrantă din cuprinsul prezentei sentințe, când instanța având nevoie de timp pentru a delibera a amânat pronunțarea la data de 14.07.2022 și la data de 28.07.2022, când a hotărât

TRIBUNALUL

Asupra prezentei cauze, instanța constată următoarele:

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul Tribunalului Constanța – Secția de contencios administrativ și fiscal sub nr. (...) din data de 19.05.2021, reclamantii (...), (...), (...) și (...) au chemat în judecată pe pârâții Consiliul Local Constanta, Primarul Municipiului Constanta și (...), solicitând instanței ca prin hotărârea ce o va pronunța în prezenta cauză să dispună:

- în principal, anularea HCL Constanta 588/24.10.2005 privind modificarea HCLM 170/1997 privind aprobarea PUD - Zona Compozitorilor - Baba Novac Constanta - Reglementari Urbanistice - Zonificare Funcționala - în ceea ce privește strada Constantin Bobescu (strada X) nr. 52. Careu XVII, (Careul XVIII în unele acte) - lot 63 și, pe cale de consecință, anularea Autorizației de construire 2190/29.11.2019 emisă de Primarul Municipiului Constanta și a tuturor actelor care au stat la baza adoptării acesteia, precum și anularea Răspunsului primit la data de 29.04.2021 la plângerea prealabilă formulată, cu consecința desființării imobilului autorizat a fi ridicat prin aceste acte administrative;
- în subsidiar, anularea Autorizației de construire 2190/29.11.2019 emisă de Primarul Municipiului Constanta și a tuturor actelor care au stat la baza adoptării acesteia, precum și anularea Răspunsului primit la data de 29.04.2021 la plângerea prealabilă formulată, cu consecința desființării imobilului autorizat a fi ridicat prin aceste acte administrative.
- în temeiul art. 15 din Legea 554/2004, suspendarea Autorizației de construire 2190/29.11.2019 emisă de Primarul Municipiului Constanta și a tuturor actelor care au stat la baza adoptării acesteia.

În motivarea cererii, reclamantii au arătat că se învecinează cu imobilul - teren din str. Constantin Bobescu nr. 52, intabulat în CF nr. 231880, situat în Mun. Constanța, Zona Coiciu Compozitorilor careul XVII (Careul XVIII în unele acte), lot 63 deținut în proprietate de (...), imobil pentru care a fost emisă Autorizația de construire ce face obiectul prezentei acțiuni beneficiarului (...).

Reclamantii au precizat că imobilul învecinat este cuprins, conform PUD aprobat prin HCL Constanta 588/ 24.10.2005 privind modificarea HCLM 170/1997, în zona de reglementare urbanistică U1, fiind potrivit Certificatului de urbanism nr. 477/11.02.2019 inclusiv o „zonă protejată conform Listei

monumentelor istorice anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute: necropola orașului antic Tomis (...).

S-a arătat că din datele comunicate de către pârâți, beneficiarul (...) a obținut inițial Autorizația de construire 347/22.03.2018, apoi Autorizația de construire 1825/12.12.2018 pentru „construire imobil P+2E+M - locuințe colective”, iar în final Autorizația de construire 2190/29.11.2019 prin care „se autorizează: executarea lucrărilor de construire pentru modificare proiect autorizat cu AC nr. 1825/12.12.2018 pentru construire imobil P+2E+M – locuințe colective prin supraetajare cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maxim 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii, regim de înălțime rezultat P+4 ETAJE”, cu precizarea că în prezent lucrările de construire sunt autorizate exclusiv în baza acesteia.

Autorizația de construire a fost emisă în baza Certificatului de Urbanism 477/11.02.2019, care a fost emis la rândul său conform PUD aprobat prin HCLMC 588/24.10.2004.

Reclamanții au menționat că au formulat plângere prealabilă atât la Consiliul Local Constanța, cât și la Primarul Municipiului Constanța, plângeri înregistrate sub nr. 6122/30.03.2021 și nr. 61207/30.03.2021, la care s-a răspuns în data de 29.04.2021.

Referitor la motivele de nelegalitate ale PUD, reclamanții au învederat faptul că regula stabilită de Legea 350/2001 este că derogarea de la parametrii urbanistici stabiliți prin PUG se poate face doar prin documentații de tip PUZ, în timp ce un PUD poate doar să detalieze prevederile din documentațiile de rang superior (PUG și PUZ).

Au subliniat faptul că PUD-ul nu poate să înlocuiască și nu poate substitui documentația PUZ, care este obligatorie.

Reclamanții au apreciat că, în primul rând, se impune anularea PUD, în condițiile în care PUZ-ul lipsește, iar PUD-ul se substituie finalmente PUZ-ului obligatoriu, în sensul că PUD-ul este actul care cuprinde ceea ce trebuia să cuprindă PUZ-ul potrivit art. 47 din Legea 350/2001.

S-a arătat că prin PUG se menționează cu referire la L1 că „până la elaborarea PUZ pentru subzonele ZRL 1 nu se admite alt regim de construire și ocupare stabilit prin PUD”. În plus, prin Răspunsul la plângerea prealabilă se precizează că „pentru ZRCC2 elaborarea PUZ este obligatorie și va fi unicul document care odată aprobat conform legii va sta la baza eliberării CU și AC.” Așadar, indiferent că imobilul din strada Constantin Bobescu, nr. 52, se încadrează în Zona L1 or în Zona ZRCC2, existența unui PUZ era obligatorie, fără de care orice PUD adoptat este lovit de nulitate.

În al doilea rând, reclamanții au considerat că se impune anularea PUD întrucât acesta vine cu reglementări noi față de cele din planurile de nivel superior, respectiv față de PUG.

Reclamanții au arătat că prin exceptare de la PUG, prin PUD s-au adus schimbări substanțiale, inclusiv cu privire la „Utilizarea funcțională”, și „Zona de reglementare”.

Au precizat că potrivit poziției pârâților, prin PUG imobilul se încadrează în Zona ZRCC2, cu utilizările specifice, pe când prin PUD, imobilul se încadrează în Zona L1, cu utilizările aferente. Deci, destinația/ utilizarea funcțională stabilită prin PUG este aceea de servicii publice și de interes general în opoziție cu destinația/ utilizarea funcțională stabilită prin PUD, aceea de locuințe individuale și colective.

De asemenea, reclamanții au menționat că prin raportare la PUG, PUD-ul supra-adăugă în ceea ce privește zona de locuit L1, inclusiv în ceea ce privește zona centrelor și subcentrelor din extinderile propuse ZRCC2, la care se face referire prin Răspunsul la plângerea prealabilă, din prisma majorității cerințelor.

În ce privește motivele de nelegalitate ale autorizației de construire, reclamanții au subliniat faptul că autorizația și certificatul de urbanism încalcă PUG.

S-a arătat că potrivit PUG, pentru L1 mansarda trebuie să aibă maxim 60% din suprafața unui etaj (pentru ZRCC2 mansardarea nu este o opțiune). În opoziție, conform documentației tehnice nu există nicio retragere. De exemplu, Memoriul Tehnic General de Arhitectură atestă că suprafața construită aferentă etajului 3 este de 254,75 mp, iar suprafața construită aferentă etajului 4 este aceeași, respectiv 254,75 mp.

Totodată, reclamanții au menționat că inexistența unei retrageri, așa cum prevede legea, a existat și în cazul Autorizației de construire nr. 1825/12.12.2018: suprafața construită autorizată era de 210,91 mp, iar regimul de înălțime autorizat era de P+2E+M; suprafața desfășurată ce rezulta din aceeași autorizație era de 843,64 mp, deci $210,91 \text{ mp} \times 4 \text{ etaje} = 843,64 \text{ mp}$. Au arătat că nu exista o retragere în ceea ce privește mansarda, fiind un veritabil etaj 4 întrucât dacă s-ar fi respectat procentul de 60% în ceea ce privește mansarda, suprafața desfășurată ar fi fost 756 mp.

Reclamanții au mai arătat că autorizația și certificatul de urbanism încalcă PUD, fiind emise cu încălcarea art. 2 alin. (2) din Legea 50/1991.

Au învederat că regimul de înălțime stabilit prin PUD este P+2E+M, sens în care beneficiarul a obținut inițial Autorizația de construire 1825/12.12.2018. Prin Autorizația de construire 2190/29.11.2019 s-a modificat autorizarea inițială admitându-se regimul de înălțime P+4 E.

Reclamanții au redat disp. art. 2 alin. 2 și alin. 4 și art. 11¹ din Legea nr. 50/1991 și au arătat că este permisă lipsa unei documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate doar pentru clădiri ce nu se găsesc în zone construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, însă conform certificatului de urbanism imobilul se găsește în zona protejată.

Au menționat faptul că Adresa 3437/30.10.2015 a Ministerului Culturii, la care se face referire în Răspunsul la plângerea prealabilă nu este de natură să înlăture mențiunile din Certificatul de Urbanism nr. 477/11.02.2019.

Reclamanții au precizat că supraetajarea implică o suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii, or, suprafața desfășurată inițială din Autorizația de construire nr. 1825/12.12.2018 era de 843,64 mp, pe când în Autorizația de construire 2190/29.11.2019 suprafața desfășurată este de 1190 mp, deci cu 41,055% (peste limita maxima de 20%).

S-a arătat că supraetajarea este permisă o singură dată în condițiile în care prin Autorizația de construire inițială nu s-ar fi beneficiat deja de derogări pentru C.U.T. și/ sau regimul de înălțime stabilit prin documentații aprobate. Or, Autorizația de construire nr. 1825/12.12.2018 prevedea deja un regim derogator de P+2E+M de la PUG, respectiv un CUT de 1,69 față de PUG, la fel cum prin Autorizația de construire nr. 2190/29.11.2019 se permite un CUT de 2,02%, derogator chiar și de la PUD.

Reclamanții au învederat că supraetajarea a fost condiționată, așa cum rezulta din documentația tehnică, de intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premurgător supraetajării, or conform Certificatului de atestare a edificării construcției la stadiul fizic din noiembrie 2019, respectiv conform Procesului-Verbal de recepție finală din noiembrie 2019 lucrările ramase de executat erau: „structura etaj 2 și mansardă, zidărie exterioară, compartimentări interioare, tâmplărie, finisaje, șarpantă și acoperiș, instalații”. Deci, Autorizația de construire 2190/29.11.2019 s-a emis înainte de intabularea construcției la stadiul fizic autorizat prin Autorizația de construire 1825/12.12.2018, respectiv P+2E+M.

Au menționat că PUD-ul prevede ca pentru subzona L1 utilizarea permisă este „zona locuințelor individuale/ colective cu regim de înălțime maxim P+2E+M”, iar prin depășirea regimului de înălțime (P+4E) se schimbă finalmente chiar subzona funcțională, în sensul că „zona locuințelor individuale/ colective medii cu regim de înălțime max. P+3E+M” este aferentă subzonei L2. De asemenea, PUD-ul prevede un CUT de 1,4 - 2,00, or Autorizația de construire permite un CUT mărit peste maxim. de 2,02%.

Totodată, reclamanții au susținut că autorizația cuprinde date contradictorii și încalcă certificatul de urbanism.

Reclamanții au precizat că suprafața construită autorizată (suprafața construcției la sol) este de 210 mp, iar regimul de înălțime autorizat este de P+4 Etaje, or, $210 \text{ mp} \times 5 \text{ (1 parter și 4 etaje)} = 1050 \text{ mp}$. În opoziție cu acest calcul matematic, Autorizația de construire prevede o suprafață construită desfășurată mai mare și anume 1190 mp.

S-a mai arătat că prin certificatul de urbanism s-a determinat CUT între 1,4 - 2,00, or autorizația permite 2,02.

De asemenea, reclamanții au evidențiat că autorizația de construire cuprinde o eroare, în sensul că CUT nu este determinat corect, manieră de natură să creeze falsa aparență a legalității. În autorizația de construire se menționează că suprafața construită desfășurată este 1190 mp, iar suprafața terenului este de 500 mp. CUT este raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor

etajelor supraterrane adunate) a clădirii și suprafața terenului pe care este amplasată clădirea, respectiv 1190 mp/500 mp = 2,38.

S-a arătat că, cererea pentru emiterea autorizației de construire prevede distanța minimă la Nord de 0,00 m, fiind deci la limita proprietății, fapt ce impune o retragere la Sud de 1/2 din înălțimea la cornisă, respectiv 1/2 din 15 m, adică 7,5 m. Astfel, Certificatul de urbanism impune o retragere la Sud de 7,5 m, pe când autorizația a fost emisă, conform solicitării, cu respectarea unei distanțe de doar 3,53 m față de limita de proprietate din Sud.

Totodată, reclamantul a menționat că certificatul de urbanism impune o retragere la Est (latura posterioară) de 7,5 m, pe când autorizația a fost emisă, conform solicitării, cu respectarea unei distanțe de doar 6,11 m față de limita de proprietate din Est.

De asemenea, certificatul de urbanism impune o retragere a etajului 4 (în considerarea procentului de 20%), or autorizația de construire permite P+4E, fără nicio mențiune legată de obligativitatea retragerii.

S-a mai arătat și că certificatul de urbanism impune $H_{max} = 12$ m, or $H_{cornisa} = 15$ m, fără o precizare în documentație a H_{max} a construcției, cu precizarea că supraetajarea trebuia să se facă în limitele H_{max} prevăzute în certificatul de urbanism (regimul de înălțime se determină pe de o parte prin raportare la nr. de etaje, pe de altă parte la înălțimea maximă a clădirii, cu precizarea că art. 2 alin. (4) din Legea 50/1991 reglementează o excepție strict cu referire la numărul de etaje).

Reclamantul a precizat că există o serie de necorelări care atestă faptul că întreaga lucrare a fost efectuată superficial, fără o documentare corespunzătoare, de natură să ateste nelegalitatea autorizației de construire.

Au arătat că în certificatul de urbanism la secțiunea Staționarea Autovehiculelor se menționează „calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P132-93”, or acest act normativ este abrogat încă de la nivelul anului 1997, fiind înlocuit de „Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997”. Pe cale de consecință nu există un control veritabil asupra încadrării parcajelor în limitele normei. În plus, lipsește un plan al locurilor de parcare, al modului în care acestea sunt distribuite în incinta imobilului, pentru a asigura o corespondență cu normele în vigoare.

De asemenea, reclamantul a precizat că lipsește un plan al spațiilor libere și al spațiilor plantate, precum și al împrejurimii pentru a verifica în ce măsură documentația tehnică respectă planurile urbanistice în vigoare și legislația.

Reclamantul a subliniat faptul că, deși Autorizația de construire 2190/29.11.2019 aduce o completare Autorizației de construire 1825/12.12.2018 în sensul supraetajării, documentațiile tehnice apar a fi diferite în ceea ce privește de exemplu retragerile față de limitele de proprietate învecinate și nu numai.

Acțiunea a fost întemeiată în drept pe disp. art. 43² din Legea 50/1991 raportat la art. 8 și art. 11, art. 15 din Legea 554/2004, precum și textele legale invocate în cuprinsul acesteia și principiile în care își are sediul materia, iar în dovedire, reclamantul a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri și a probei cu expertiza tehnică în specialitatea construcții.

Pârâțul (...) a depus întâmpinare prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca nefondată.

Pe fondul cauzei, pârâțul a arătat că imobilul nu este situat în zona construită protejată așa cum atestă adresa Direcției Județene de Cultură nr.3437 din 30.10.2015.

Referitor la anularea PUD în condițiile în care PUZ-ul lipsește, pârâțul a precizat că Autorizația de construire nr.2190 din 29.11.2020 reprezintă o modificare a soluției anterioare, în sensul modificării regimului de înălțime propus prin proiectul anterior, conform art.2 alin. 4 din Legea 50/1991.

Pârâțul a învederat faptul că potrivit PUG aprobat prin HCL 653/1999 prelungit cu HCL 42/2018, terenul identificat cu nr. cadastral 210867 face parte din zona de reglementare ZRCC2 - subzona centrelor și subcentrelor din extinderile propuse.

În ceea ce privește anularea autorizației de construire, pârâțul a arătat că lotul pe care s-a construit este reglementat de un Plan urbanistic de Detaliu și nu de Planul Urbanistic General, astfel reglementarea mansardei a fost respectată conform PUD și nu conform PUG. De asemenea, reglementarea din PUG se referă la mansarde care se construiesc după finalizarea locuințelor, în zone în care nu există reglementare ulterioară PUG-ului prin PUD.

S-a arătat că potrivit certificatului de urbanism, regimul de înălțime maxim aprobat este de P+2E+M (mansarda); H maxim = 12.00m. Tot din acest certificat se impune un procent de ocupare de 50% și un coeficient de utilizare de 2, fără a impune retragere la nivelul mansardei.

Pârâțul a menționat că S teren = 500mp, POT 50%, adică o suprafață de 250 mp la nivelul parterului și CUT 2, adică o suprafață desfășurată de 1000 mp (S teren X CUT). Având în vedere că suprafața maximă pe nivel este de 250 mp, împărțind 1000 mp ce reprezintă suprafața totală desfășurată la 250 mp ce reprezintă suprafața pe 1 nivel, rezultă 4 etaje pline care înseamnă (1) parter, (2) etaj 1, (3) etaj 2 și (4) mansardă.

În ce privește susținerea potrivit căreia autorizația și certificatul de urbanism încalcă PUD, pârâțul a redat disp. art. 2 alin. 4 din Legea nr. 50/1991.

Referitor la supraetajare, pârâțul a arătat că deține o autorizație inițială de 843.64 mp suprafață desfășurată și o autorizație de supraetajare cu 1012.37 mp ($843.64 \text{ mp} \times 20\% = 1012.37 \text{ mp}$).

De asemenea, pârâțul a precizat că reglementările urbanistice prevăd că în cazul regimului de construire cuplat, clădirile noi se vor retrage față de limita laterală de proprietate cu 3,00 m pentru P+2 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale) și P+3 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe).. "În situația de față există o clădire cu P+3 + M (mansardă).

Totodată, pârâțul a învederat faptul că înălțimea maximă acceptată este de 12 m la cornisă, asta înseamnă că retragerea este între 3m retragere minimă și 6m retragere maximă, astfel, în secțiunea B-B din proiectul aprobat se poate vedea că la nivelul etajului 2 unde înălțimea este de 6 m, există o retragere de 3.26 m, la nivelul etajului 3 +9.00 m este o retragere de 4.76m și la nivelul cornișei o retragere de 6.00 m.

În dovedire, pârâțul a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri.

Pârâții Primarul Municipiului Constanța și Consiliul Local al Municipiului Constanța au depus întâmpinare prin care au solicitat respingerea cererii de chemare în judecată și obligarea reclamanților la plata cheltuielilor de judecată.

În ceea ce privește cererea de anulare a HCL PUD 588/2005, pârâții au redat disp. art. 48 și art. 47 din legea nr. 350/2001 în forma în vigoare în anul 2005 și au arătat că alin.5 al art.47 invocat în mod expres de către contestatori a intrat în vigoare prin OG 27/2008, astfel încât nu exista la momentul adoptării HCL PUD 585/2005.

În consecință, pârâții au apreciat că, criticile de nelegalitate invocate de contestatori, întemeiate pe dispozițiile Legii 350/2001 în forma actuală, sunt neîntemeiate, neavând nicio relevanță față de adoptarea și cuprinsul actului normativ contestat.

În ceea ce privește terenul obiect al PUD, rezultă că acesta era încadrat în PUG în zona ZRCC2, utilizările admise fiind "se permite o largă diversitate de servicii publice și de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unități productive manufacturiere nepoluante și a locuințelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale:

- Locuințe colective cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiunilor comerciale și serviciilor diverse, într-o proporție de 30% din ADC conținută în cadrul unei operațiuni urbanistice care face obiectul unui PUZ,

- înălțimea maximă admisibilă P+3 H15 metri pe străzile cu 2 fire de circulație,

- POT = 80%, CUT 2,4".

Pârâții au arătat că prin PUD, imobilul este încadrat în zona LI - subzona locuințelor individuale sau colective mici pe lot și alte funcțiuni complementare cu regim de înălțime de max. P+2E+M H12 metri POT = 35-50%, CUT 1,4-2.

Referitor la cererea de anulare a AC 2190/29.11.2020, pârâții au precizat că motivele de nelegalitate ce urmează a fi analizate trebuie să se refere la AC 2190/29.11.2019, având ca obiect

supraetajarea cu un nivel a imobilului autorizat prin AC 1825/2018, întrucât asupra criticilor referitoare la vecinătăți, retrageri, distanțe între construcțiile învecinate, studiul de însorire, spații verzi s-a pronunțat anterior Sentința civilă nr. 1120/14.09.2020 în Dosarul nr. 1841/118/2020 al Tribunalului Constanța, rămasă definitivă prin nerecurare, în sensul respingerii cererii de anulare a AC 1825/2018.

Pârâții au învederat că AC 2190/29.11.2019 a fost emisă în temeiul cerințelor de ordin urbanistic stabilite prin CU 477/11.02.2019, dată la care prevederile modificatoare ale Legii nr. 50/1991 stabilite prin Legea nr. 193/2019 (intrată în vigoare în data de 02.11.2019) și prin Legea nr. 7/2020 (intrată în vigoare în data de 06.01.2020) nu erau aplicabile.

Astfel, condițiile eliberării AC 2190/2019 s-au stabilit prin CU din 11.02.2019, care corespundea reglementărilor legale de la momentul eliberării acestuia. Or, dispozițiile art.11¹, la care se referă reclamanții, au intrat în vigoare ulterior începerii procedurii de obținere a AC 2190/29.11.2019.

S-a arătat că modificarea regimului de înălțime propus prin proiectul DT se încadra în dispozițiile art.2 alin.4 lit.a1) Lege 50/1991.

Pârâții au precizat că potrivit definiției termenului de coeficient de utilizare a terenului, conform Anexei Legii 350/2001: "coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință", rezultă că supraetajarea cu maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor mărește direct proporțional și CUT, ceea ce implică majorarea CUT-ului permis la valoarea de 2,4, față de 2,0 aprobat. Însă CUT 2,4 nu depășește CUT reglementat prin PUG.

De asemenea, pârâții au subliniat faptul că potrivit adresei nr. 3437/30.10.2015 emisă de Direcția Județeană de Cultură (înregistrată în evidențele PMC sub nr. 153652/02.11.2015) imobilul nu este situat în zona construită protejată.

Întâmpinarea a fost întemeiată în drept pe disp. art. 205 din C.Pr.Civ., iar în dovedire, reclamanții au solicitat administrarea probei cu înscrisuri.

La data de 23.08.2021 reclamanții (...), (...), (...) și (...) au formulat note de ședință prin care au solicitat introducerea în cauză a pârâtei (...) SRL raportat la faptul că pârâțul (...) a înstrăinat imobilul către acest terț.

În data de 27.09.2021 pârâțul (...) a depus note scrise prin care a invocat excepția conexității dosarului nr. (...) la dosarul nr. (...).

Prin încheierea din data de 08.11.2021 instanța a constatat că dosarul nr. 4043/118/2021 a fost conexat la dosarul nr. 3683/118/2021.

La data de 15.11.2021 pârâta (...) SRL a depus întâmpinare prin care a solicitat instanței ca prin hotărârea ce o va pronunța în prezenta cauză să dispună:

a. respingerea ca inadmisibilă a cererii de desființare a construcțiilor și în subsidiar respingerea acesteia ca neîntemeiată;

b. în principal, constatarea intervenirii prescripției dreptului de a cere anularea Hotărârii de Consiliu Local ("HCL") a Municipiului Constanța 588/24.10.2005 privind modificarea HCL 170/1997 de adoptare a Planului urbanistic de detaliu ("PUD") pentru Zona Compozitorilor – Baba Novac Constanța ("PUD Atacat") și ca tardivă și inadmisibilă a cererii de anulare a Autorizației de construire nr. 1825/12.12.2018 ("Autorizația 1825/2018") emisă de Primarul Municipiului Constanța și a tuturor actelor care au stat la baza adoptării acesteia, inclusiv a Autorizației de construire nr. 2190/29.11.2019 347 ("Autorizația 2190/2019", ambele fiind denumite în mod colectiv "Autorizațiile de Construire");

c. în subsidiar, respingerea ca neîntemeiată a cererii de anulare a Autorizațiilor de Construire și a PUD atacat;

d. obligarea reclamanților la suportarea cheltuielilor de judecată.

Pârâta a arătat că prin Contractul de Vânzare Cumpărare autentificat sub nr. 483/07.04.2021 de BNP (...), a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului în suprafață de 500 mp situat în Județul Constanța, Mun. Constanța, Str. Constantin Bobescu nr. 52 („Imobilul”), având nr. cadastral 231880 și înscris în Cartea Funciara nr. 231880 a UAT Constanța.

Pârâta a invocat excepția prescripției și a solicitat respingerea ca fiind prescris capătul principal de cerere privind anularea parțială a HCL 588/2005 privind aprobarea PUD atacat.

A apreciat că dezbaterile asupra caracterului hotărârii de aprobare PUD nu prezintă utilitate practică în condițiile în care hotărârile de aprobare a documentațiilor de urbanism pot fi atacate în termen de 5 ani de la data aprobării, potrivit art.64 alin.3 din Legea nr.350/2001, introdus prin Legea nr.151/2019.

A precizat că prin hotărârea contestată s-au aprobat documentații PUD în anul 2005, însă reclamanții au introdus acțiunea în 2021, depășind cu 11 ani termenul stabilit de legiuitor.

De asemenea, pârâta a considerat că în concordanță cu practica judiciară atașată, termenul de prescripție nu se aplica doar documentațiilor aprobate după intrarea în vigoare a noilor dispoziții, în condițiile în care legiuitorul nu a prevăzut o astfel de limitare. Aceste dispoziții au fost introduse tocmai pentru asigurarea unei securități a circuitului civil și pentru respectarea dreptului de proprietate, prin limitarea duratei în care persoanele considerate vătămate să poată contesta documentațiile de urbanism.

Pârâta a invocat tardivitatea cererii de anulare a autorizațiilor de construire.

A menționat faptul că în ceea ce privește cel de-al doilea capăt de cerere, există litigiul ce a făcut obiectul dosarului nr. (...), vizând anularea Autorizației de Construire nr. 1825/12.12.2018 pentru construire imobil P+2E+M (locuințe colective), act administrativ individual criticat și în prezenta cauză.

S-a arătat că reclamanții nu pot pretinde că nu au avut cunoștință de conținutul actului administrativ individual atacat în condițiile formulării unei acțiuni criticând aspecte concrete regăsite în Autorizația 1825/2018.

Pârâta a susținut că prezenta cerere de chemare în judecată a fost tardiv introdusă, strict cu privire la cererea de anulare a Autorizației 1825/2018. S-a arătat că potrivit prev. art. 11 alin. (2) din Legea nr. 554/2004, cererile prin care se solicită anularea unui act administrativ se pot introduce în termen de 6 luni de la data comunicării răspunsului la plângerea prealabilă ori, pentru motive temeinice, nu mai târziu de un an de la data luării la cunoștință de acest act.

Totodată, pârâta a precizat că termenul de un an reprezintă un termen de decădere, potrivit dispozițiilor art. 11 alin. (5) din Legea nr. 554/2004, astfel încât acesta nu este supus întreruperii sau suspendării. Având în vedere că nu există motive temeinice pentru a justifica atitudinea pasivă a reclamanților, chiar și luând în calcul cel mai târziu moment la care se poate considera că a cunoscut conținutul Autorizației 1825/2018, este evidentă tardivitatea prezentei cereri de chemare în judecată, introdusă la data de 18.05.2021.

Pârâta a invocat excepția inadmisibilității cererii de anulare a autorizațiilor de construire, raportat la tardivitatea formulării plângerii prealabile.

A menționat faptul că reclamanții puteau și trebuiau să formuleze plângere prealabilă împotriva Autorizațiilor de Construire în termen de 30 de zile de la data începerii lucrărilor, informație făcută publică potrivit dispozițiilor legale. Astfel, plângerea prealabilă trebuia formulată:

a) până la data de 12.01.2019 împotriva Autorizației 1825/2018, dar cel mai târziu până la data de 12.07.2019;

b) până la data de 29.12.2019 împotriva Autorizației 2190/2019, dar cel mai târziu până la data de 29.06.2020.

Pârâta a precizat că au devenit incidente prevederile art. 432 din Legea 50/1991 care se coroborează cu art. 76 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 aprobate prin Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței ("Normele Metodologice").

S-a arătat că atât Autorizația 1825/2018 cât și Autorizația 2190/2020 au fost aduse la cunoștința persoanelor vătămate prin înregistrarea acestora în Registrul Autorizații Construcții. Totodată, din Panoul de identificare a investiției și de începere a lucrărilor pentru imobilul situat în Strada Constantin Bobescu nr. 52, astfel cum a fost modificat ulterior emiterii Autorizației 2190/2020, reiese clar data începerii lucrărilor inițiale, autorizate prin Autorizația 1825/2018, respectiv 12.12.2018. Începând cu această dată curgea termenul de contestare a Autorizației 1825/2018.

De asemenea, pârâta a menționat că în conformitate cu prevederile art. 76 din Normele Metodologice, comunicarea privind începerea execuției lucrărilor conform Autorizației 1825/2018 a fost înregistrată la Inspectoratul Județean în Construcții Constanța sub nr. 72093/14.12.2018 și la Primăria Constanța cu nr. 217389/13.12.2018. 32.

Potrivit acestor înregistrări, lucrările de construire autorizate prin Autorizația 1825/2018 au început în data de 23.12.2018, deci la nici două săptămâni de la data emiterii autorizației, respectiv 12.12.2018. Începând cu această dată curgea termenul de contestare a acestei autorizații, fiind cu mult depășit.

În ceea ce privește Autorizația 2190/2019, s-a arătat că, comunicarea privind începerea lucrărilor modificatoare aferente acestei autorizații a fost înregistrată la Inspectoratul Județean în Construcții Constanța sub nr. 365911/03.12.2019 și la Primăria Constanța cu nr. 233122/02.12.2019.

Pârâta a subliniat faptul că reclamanții au solicitat informațiile de interes public vizând Autorizațiile de Construire atacate și documentațiile tehnice de abia în data de 30 martie 2021. Or, la această dată lucrările de construire se desfășurau de mai mult de doi ani de zile, acestea aflându-se într-un stadiu final, iar reclamanții în mod cert cunoșteau aceste aspecte, fiind și vecini ai imobilului.

Totodată, pârâta a evidențiat că reclamanții au mai solicitat anularea Autorizației 2190/2019 anterior prezentului demers, în cadrul dosarului nr. 1841/118/2020.

Pârâta a invocat și excepția inadmisibilității capătului de cerere privind desființarea imobilelor, arătând că în ipoteza confirmării unor vicii privind Autorizația 2190/2019, instanța de contencios administrativ și fiscal investită cu analiza legalității autorizației de construire nu poate dispune desființarea imobilelor a căror autorizație a fost anulată, fiind necesară demararea unui proces de drept comun. În acest sens, au fost redacte disp. art. 8 alin. 1 și art. 18 din Legea nr. 554/2004.

Pe fondul cauzei, pârâta a arătat că disp. art. 47 alin. (5) din Legea 350/2001 nu erau în vigoare la momentul emiterii PUD atacat. Ca urmare, prin PUD atacat se puteau stabili indici de urbanism – precum regimul de înălțime, coeficientul de utilizare a terenului ("CUT"), procentul de ocupare a terenului ("POT"), funcțiunile și amplasarea clădirii față de aliniament etc. În forma în vigoare la data adoptării HCL 588/2005 reglementarea indicilor urbanistici stabiliți prin PUD atacat nu erau supuși exclusiv reglementării prin PUZ, cum este în prezent.

A învedereat că planul urbanistic la nivel superior este PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, iar terenul ce face obiectul autorizațiilor criticate face parte din zona de reglementare ZRCC-2.

S-a arătat că prin prevederile PUG sunt permise locuințe colective cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiunilor comerciale și serviciilor diverse, înălțimea maximă admisă este de P+3 H15 pe străzile cu 2 fire de circulație, POT = 80%, C.U.T. 2,4.

De asemenea, pârâta a susținut că în speța de față nu se află în cazurile exprese în care legea impune elaborarea unui PUZ, zona vizată prin PUD atacat nefiind o zonă construită protejată și de protecție a monumentelor. În plus, deși prin PUG Consiliul Local al Municipiului Constanța, în calitate de autoritate emitentă, a statuat că este obligatorie adoptarea unui PUZ pentru zona vizată, aceeași autoritate a considerat că este suficientă și oportună adoptarea unui PUD care să acopere aspectele esențiale supuse reglementării.

S-a apreciat că este prerogativa Consiliului Local al Municipiului Constanța, exprimată în principiul oportunității, de a decide asupra oportunității unei atitudini sau acțiuni concretizate ulterior prin emiterea sau adoptarea unui act administrativ, care prin efectele produse va interveni asupra realității înconjurătoare în sensul modificării acesteia.

Totodată, pârâta a considerat că este neîntemeiată și susținerea reclamanților privind încălcarea art. 48 prin faptul că PUD ar adăuga la documentația de urbanism cu forță juridică superioară, respectiv PUG.

Pârâta a subliniat faptul că textul de lege pretins încălcat prin HCL 588/2005, respectiv art. 48 alin. (1) din Legea 350/2001 citat de reclamanți, nu avea această formă și acest conținut la momentul elaborării și adoptării acestui document urbanistic.

S-a arătat că această ultimă interdicție expresă de a deroga în orice fel de la planurile de nivel superior a fost introdusă prin Ordonanța de urgență 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, la mult timp după ce PUD atacat a fost adoptat și a intrat în circuitul civil.

Pârâta a menționat că restrângerea aspectelor ce pot fi reglementate prin PUD, precum și nevoia de a se încadra în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang

superior” a fost stabilită prin reglementarea expresă a art. 19 alin. (1) și (2) din Norme Metodologice din 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001, de asemenea neaplicabile în anul 2005, data adoptării PUD-ului atacat.

În ce privește cererea de anulare a Autorizației 2190/2019, pârâta a susținut că aceasta este netemeinică și a înțeles să invoce puterea de lucru judecat a hotărârii pronunțate în dosar (...), ca mijloc de probă în sprijinul poziției privind legalitatea Autorizației nr. 1825/2018.

Pârâta a arătat că prin Sentința civilă nr. 1120/14.09.2020 pronunțată de către Tribunalul Constanța în dosar nr. (...), rămasă definitivă prin nerecurare, instanța a respins cererea de anulare a Autorizației nr. 1825/2018. Ca urmare, nu pot fi puse în discuție în prezentul dosar aspecte ce țin de retrageri, distanțele dintre construcțiile învecinate, vecinătăți, studiul de însorire, spații verzi – aspecte asupra cărora s-a pronunțat deja Tribunalul Constanța, constatând legalitatea și conformitatea acestei autorizații.

A apreciat că rămân suspuse analizei strict modificările aduse prin supra-etajare, prevăzute în Autorizația 2190/2019.

Pârâta a precizat că art. 11¹ din Legea 50/1991 a fost introdus prin Legea nr. 193/2019, intrată în vigoare în data de 02.11.2019, fiind în mod evident inaplicabile în privința Certificatului de Urbanism 477/11.02.2019 ce a stat la baza Autorizației 2190/2019; emis în conformitate cu prevederile legale aplicabile la data emiterii sale.

S-a arătat că, contrar susținerilor reclamanților și cerința prevăzută expres în teza finală a art. 2 alin. (4) lit. a1 din Legea nr. 50/1991 este îndeplinită, lucrările efectuându-se în afara zonelor protejate sau de protecție a monumentelor. Dovada în acest sens o face adresa Direcției Județene de Cultură Nr. 3437/30.10.2015 depusă la dosarul cauzei, care detaliază perimetrul afectat de zona construită protejată, perimetru în care nu se află Imobilul pentru care a fost emisă Autorizația 2190/2019.

Pârâta a apreciat că susținerea reclamanților privind încălcarea prevederilor Certificatului 477/2019, ce impune un E4 retras este neîntemeiată având în vedere că din analiza acestui document nu rezultă o astfel de obligație.

A învederat că prin Autorizația 1825/2018 s-a stabilit o suprafață desfășurată de 843,66 mp, iar potrivit memoriului tehnic de arhitectură, suprafața desfășurată propusă este de 1012,37 mp. Raportat la această valoare, procentul de 20% este respectat, supraetajarea autorizată prevăzând o supraetajare de 168,73 mp, deci sub pragul de 168,732 mp rezultat din prevederile legale pretins încălcate.

Pârâta a arătat că din memoriul tehnic de arhitectură depus la dosarul cauzei rezultă că acest ultim etaj dispune și câte un balcon per apartament, cu suprafață totală de 67.16 mp, însă aceasta nu se ia în calcul la stabilirea suprafeței desfășurate, potrivit Anexei nr. 2 la Legea 350/2001, astfel încât valoarea de 168,73 mp este cea relevantă pentru verificarea cerinței respectării pragului de 20%.

De asemenea, la dosarul cauzei se află atât avizele și cât și documentația impusă de Certificatele de Urbanism, astfel cum figurează și în OPIS-ul documentației depuse pentru eliberarea Autorizației 2190/2019, iar construcția autorizată respectă retragerea, asigurându-se limitele impuse prin Certificatul de Urbanism.

Pârâta a precizat că obligațiile prevăzute de dispozițiile art. 7 din Legea 50/1991 și pct. D din Autorizație au fost îndeplinite, aspect dovedit prin Comunicarea privind începerea execuției lucrărilor de modificare a proiectului autorizat prin Autorizația 2190/2019.

Întâmpinarea a fost întemeiată în drept pe disp. art. 205 C. proc. civ., precum și pe dispozițiile amintite în cuprinsul acesteia, iar în dovedire, pârâta a solicitat administrarea probei cu înscrisuri.

Prin cererea conexă înregistrată pe rolul Tribunalului Constanța – Secția de contencios administrativ și fiscal sub nr. (...) din data de 28.05.2021, reclamanții (...), (...) și (...) au chemat în judecată pe pârâții Consiliul Local Constanta, Primarul Municipiului Constanta, (...), (...), (...) și S.C. (...) SRL, solicitând instanței ca prin hotărârea ce o va pronunța în prezenta cauză să dispună:
 - în principal, anularea HCL Constanta 588/24.10.2005 privind modificarea HCLM 170/1997 privind aprobarea PUD - Zona Compozitorilor - Baba Novac Constanta - Reglementari Urbanistice - Zonificare Funcționala - în ceea ce privește strada Constantin Bobescu (strada X) nr. 54. Careu XVIII - lot 62 si, pe cale de consecință, anularea Autorizației de construire 808/27.05.2020 emisă de Primarul Municipiului

Constanta și a tuturor actelor care au stat la baza adoptării acesteia, inclusiv a Autorizației de construire 244/20.02.2019 precum și anularea Răspunsului R 78103/ 19.05.2021 la plângerea prealabilă formulată, cu consecința desființării imobilului autorizat a fi ridicat prin aceste acte administrative;

- în subsidiar, anularea Autorizației de construire 808/27.05.2020 emisă de Primarul Municipiului Constanta și a tuturor actelor care au stat la baza adoptării acesteia, inclusiv a Autorizației de construire 244/20.02.2019, precum și anularea Răspunsului R 78103/ 19.05.2021 la plângerea prealabilă formulată, cu consecința desființării imobilului autorizat a fi ridicat prin aceste acte administrative;

În motivarea cererii, reclamanții au arătat că se învecinează cu imobilul - teren din str. Constantin Bobescu nr. 54, intabulat în CF nr. 210867, situat în Mun. Constanta, Zona Coiciu Compozitorilor, careul XVIII, lot 62 deținut în proprietate de (...) și (...), pentru care au fost emise Autorizațiile de construire ce fac obiectul prezentei acțiuni, în favoarea pârâților (...), (...), (...), S.C. (...) S.R.L.

Reclamanții au precizat că imobilul învecinat este cuprins, conform PUD aprobat prin HCL Constanta 588/24.10.2005 privind modificarea HCLM 170/1997, în zona de reglementare urbanistică LII, fiind potrivit Certificatului de urbanism nr. 1020/08.04.2019 inclusiv o „zonă protejată conform Listei monumentelor istorice anexă la Ordinul ministrului culturii nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute: necropola orașului antic Tomis (...)”.

S-a arătat că din datele comunicate de către pârâți, beneficiarii au obținut inițial Autorizația de construire 244/20.02.2019 pentru „construire imobil P+2E+M - locuințe colective”, iar finalmente Autorizația de construire 808/27.05.2020 prin care „se autorizează: executarea lucrărilor de construire pentru modificare proiect autorizat cu AC nr. 244/20.02.2019 pentru construire imobil P+2E+M - locuințe colective (...) prin supraetajare cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maxim 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii (...)”, cu precizarea că în prezent lucrările de construire sunt autorizate exclusiv în baza acestei din urmă autorizații.

Autorizația de construire 808/27.05.2020 a fost emisă în baza Certificatului de Urbanism 1020/08.04.2019, care a fost emis la rândul său conform PUD aprobat prin HCLMC 588/24.10.2004. Autorizația de construire 244/20.02.2019 a fost emisă în baza Certificatului de Urbanism 1244/21.03.2018, care a fost emis la rândul său conform PUD aprobat prin HCLMC 588/24.10.2004.

Reclamanții au menționat că au formulat plângere prealabilă atât la Consiliul Local Constanta, cât și la Primarul Municipiului Constanta, plângeri înregistrate sub nr. 78096/23.04.2021 și nr. 78103/23.04.2021, la care s-a răspuns prin Adresa R 78103/ 19.05.2021.

Reclamanții au invocat, în esență, aceleași motive de nelegalitate ale actelor contestate ca în cererea principală.

Acțiunea a fost întemeiată în drept pe art. 43² din Legea 50/1991 raportat la art. 8 și art. 11, art. 15 din Legea 554/2004, precum și textele legale invocate în cuprinsul acesteia și principiile în care își are sediul materia.

În dovedire, reclamanții au solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri și a probei cu expertiza tehnică în specialitatea construcții.

Pârâții (...), (...) și (...) au depus întâmpinare prin care au solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca nefondată.

Pe fondul cauzei, pârâții au formulat aceleași apărări pe care le-a formulat pârâtul (...) în dosarul ce vizează cererea principală.

În dovedire, pârâtul a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri.

Pârâtele (...) și (...) au depus întâmpinare prin care au solicitat respingerea cererii de chemare în judecată și obligarea reclamanților la plata cheltuielilor de judecată.

Pârâtele au invocat tardivitatea cererii de chemare în judecată în acord cu prevederile Legii 350/2001 și 50/1990. Au arătat că autorizația de construire a fost postată pe pagina de internet a Primăriei Constanta, fiind îndeplinită procedura de aducere la cunoștință a actului. Raportat la data emiterii și aducerii la cunoștință a acestui document pe site-ul primăriei, pârâtele au apreciat că cererea este tardiv formulată. De asemenea, au precizat că anunțul privind începerea lucrărilor a fost efectuat la data la care

care au început efectiv lucrările, și când a fost amplasat panoul la imobil, astfel că cererea este tardiv formulată. Au susținut că în speță nu sunt respectate termenele legale pentru promovarea acțiunii în anulare, reclamantul neinvocând niciun motiv temeinic pentru depășirea termenului de 30 zile.

În privința Autorizației de construire nr. 2190/29.11.2019, pârâtele au invocat tardivitatea și inadmisibilitatea formulării acțiunii având în vedere timpul scurs de la emiterea sa și până în prezent precum și faptul că aceasta a produs efecte prin anunțul de începere a lucrărilor.

De asemenea, pârâtele au invocat excepția lipsei calității procesuale active și a interesului, apreciind că reclamantii nu justifică calitatea de persoană vătămată, nu au calitatea de a promova și nici nu justifică interesul. Au arătat că reclamantii nu fac dovada calității lor în raport de terenurile pentru care s-au eliberat autorizațiile de construire.

Pe fondul cauzei, pârâtele au arătat că terenul este reglementat urbanistic ca P+ 2-M, zona fiind preponderent de locuințe, iar posibilitatea supraetajării este prevăzută de lege și nu este interzisă în zonă.

Cu privire la necesitatea de a fi recepționată construcția înainte de a se solicita supraetajarea, pârâtele au apreciat că susținerile sunt nefondate.

Pârâtele au precizat că, construcția autorizată respectă retragerea, asigurându-se limitele impuse prin certificatul de urbanism.

De asemenea, pârâtele au arătat că avizul eliberat de Direcția de Cultură a fost emis în condiții de legalitate având în vedere natura și poziția terenului. Au menționat că documentația de autorizare cuprinde toate avizele și autorizațiile, elemente necesare eliberării autorizației.

În ceea ce privește inexistența avizelor și acordurile privind asigurarea utilităților, pârâtele au arătat că acestea au fost obținute în prealabil, ulterior obținerii certificatului de urbanism și anterior solicitării autorizației de construire.

Întâmpinarea a fost întemeiată pe disp. art. 205-208 cod pr. civilă, Legea 50/1991, 350/2001, Legea 554/2002, iar în dovedire, pârâtele au solicitat administrarea probei cu înscrisuri, a probei cu interogatoriul pârâtului și a probei cu expertiza în specialitatea arhitectură.

Pârâții Primarul Municipiului Constanța și Consiliul Local al Municipiului Constanța au depus întâmpinare prin care au solicitat respingerea cererii de chemare în judecată și obligarea reclamantilor la plata cheltuielilor de judecată.

Pe fondul cauzei, pârâții au formulat aceleași apărări pe care le-au formulat în dosarul ce vizează cererea principală.

Întâmpinarea a fost întemeiată în drept pe disp. art. 205 din C.Pr.Civ., iar în dovedire, reclamantii au solicitat administrarea probei cu înscrisuri.

Pârâtul (...) a formulat note scrise prin care a invocat excepția conexității și a solicitat conexarea cauzei la dosarul înregistrat sub nr. (...), apreciind că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 139 din C.Pr.Civ.

Pârâții (...) și (...) au depus întâmpinare prin care au solicitat instanței ca prin hotărârea ce o va pronunța în cauză să dispună:

- respingerea ca inadmisibilă a cererii de desființare a construcțiilor și în subsidiar respingerea acesteia ca neîntemeiată;

- în principal, respingerea ca inadmisibilă a cererii de anulare a Hotărârii de Consiliu Local ("HCL") a Municipiului Constanța 588/24.10.2005 privind modificarea HCL 170/1997 de adoptare a Planului urbanistic de detaliu ("PUD") pentru Zona Compozitorilor – Baba Novac Constanța ("PUD Atacat") și a Autorizației de construire nr. 808/27.05.2020 ("Autorizația 808/2020") emisă de Primarul Municipiului Constanța și a tuturor actelor care au stat la baza adoptării acesteia, inclusiv a Autorizației de construire nr. 244/20.02.2019 ("Autorizația 244/2019", ambele fiind denumite în mod colectiv "Autorizațiile de Construire");

- în subsidiar, respingerea ca neîntemeiată a cererii de anulare a autorizațiilor de construire și a PUD atacat;

- obligarea reclamantilor la suportarea cheltuielilor de judecată efectuate de pârâții (...) și (...) SRL pentru soluționarea prezentei cauze.

Pe fondul cauzei, pârâții au invocat, în esență, aceleași apărări ce au fost formulate de pârâta (...) SRL în întâmpinarea ce vizează cererea principală.

Întâmpinarea a fost întemeiată în drept pe disp. art. 205 C. proc. civ., precum și pe dispozițiile amintite în cuprinsul acesteia, iar în dovedire, pârâta a solicitat administrarea probei cu înscrisuri.

Prin încheierea din data de 25.10.2021 pronunțată în dosarul nr. (...) instanța a admis excepția conexității invocată de pârâțul (...) și a dispus conexarea acestui dosar la dosarul înregistrat sub nr. (...).

Prin încheierea din data de 17.01.2022 instanța a dispus introducerea în cauză a S.C. (...) SRL în calitate de pârât în cauza ce formează obiectul dosarului nr. (...). La același termen de judecată, instanța a admis excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului (...) în ce privește dosarul nr. (...).

Prin încheierea din data de 31.01.2022 instanța a admis excepția inadmisibilității capătului de cerere având ca obiect desființarea lucrărilor de construcții edificate în baza Autorizațiilor de Construire nr. 2190/29.11.2019, nr. 807/27.05.2020 și nr. 244/2019. De asemenea, instanța a respins excepția inadmisibilității capătului de cerere având ca obiect anulare HCL 58824.10.2005., a admis excepția inadmisibilității capătului de cerere având ca obiect anulare Autorizație de construire nr 219029.11.2019 și a respins excepția inadmisibilității capătului de cerere (din cererea conexă) având ca obiect anulare Autorizație de Construire nr. 808/27.05.2020 și A.c. 244/2019.

În vederea soluționării cauzei, instanța a încuviințat părților proba cu înscrisuri.

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

Construirea imobilului situat pe str. Constantin Bobescu nr. 52 din mun. Constanța a fost autorizată prin autorizațiile de construire nr. 347/22.03.2018, nr. 1825/12.12.2018 și nr. 2190/29.11.2020, emise având la bază reglementările urbanistice faza PUD aprobate prin HCL nr. 588/24.10.2005, preluate în certificatele de urbanism nr. 3108/02.09.2015, nr. 1145/08.04.2016 și nr. 477/11.02.2019.

Reclamanții (...) și (...) au domiciliul pe str. Rapsodiei nr. 47 din mun. Constanța, iar reclamanții (...) și (...) au domiciliul pe str. Constantin Bobescu nr. 50, toți învecinându-se cu terenul situat pe str. Constantin Bobescu nr. 52.

Construirea imobilului situat pe str. Constantin Bobescu nr. 54 din mun. Constanța a fost autorizată prin autorizațiile de construire nr. 244/20.02.2019 și nr. 808/27.05.2020, emise având la bază reglementările urbanistice faza PUD aprobate prin HCL nr. 588/24.10.2005, preluate în certificatele de urbanism nr. 1244/21.03.2018, respectiv nr. 1020/08.04.2019.

Reclamanții (...), (...) și (...) au domiciliul pe str. Rapsodiei nr. 47 din mun. Constanța, învecinându-se cu terenul situat pe str. Constantin Bobescu nr. 54.

În ce privește HCLM Constanța nr. 588/24.10.2005 instanța reține că acesta a fost adoptat pentru a se modifica HCLM Constanța nr. 170/1997 și a avut în vedere aprobarea unui plan urbanistic de detaliu „în sensul actualizării, extinderii și refuncționalizării”, stabilind reglementări și pentru str. Constantin Bobescu.

Potrivit Regulamentului local de urbanism aferent PUG aprobat prin HCLM Constanța nr. 653/1999 cele două terenuri situate pe str. Constantin Bobescu nr. 52 și 54 făceau parte, la momentul adoptării PUG, din zona de reglementare „ZRCC2 – subzona centrelor și subcentrelor din extinderile propuse.”

În PUG se prevăd expres următoarele:

„Pentru fiecare dintre centrele de cartier este necesar să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale (PUZCC), ținându-se seama de rolul important al acestor grupări de echipamente sociale și tehnice în satisfacerea necesităților locuitorilor, în reducerea deplasărilor și în descongestionarea zonei centrale.

Pentru ZRCC 1, eliberarea CU și AC se vor face pe baza PUD, în cazul în care complexitatea obiectivului propus nu impune elaborarea PUZ.

Pentru ZRCC 2, elaborarea PUZ este obligatorie și va fi unicul document care odată aprobat conform legii va sta la baza eliberării CU și AC.”

Contrar acestor prevederi clare și explicate din PUG, autoritatea locală nu a elaborat un PUZ pentru zona în care se află str. Constantin Bobescu ci a elaborat un PUG, în baza căruia a eliberat certificate de urbanism și autorizații de construire.

Instanța apreciază că elaborarea și adoptarea unui PUD în loc de PUZ, așa cum prevede PUG al municipiului Constanța s-a făcut cu abuz de putere, în sensul dat acestei noțiuni de art. 2 alin. 1 lit. n din Legea nr. 554/2004, respectiv cu exercitarea dreptului de apreciere al autorității prin depășirea limitelor competenței prevăzute de lege, cu încălcarea principiului ierarhiei actelor normative, reglementat de art. 4 și art. 81 alin. 2 din Legea nr. 24/2000 și cu încălcarea principiului legalității, reglementat de art. 1 alin. 5 din Constituția României.

În ce privește susținerile părților în sensul că adoptarea unui PUZ sau a unui PUD reprezintă o chestiune de oportunitate, ce nu poate face obiect al analizei instanței, se reține că sunt nefondate, având în vedere că oportunitatea privește alegerea uneia sau alteia dintre posibilități, însă în oricare dintre cazuri în limitele legii. Altfel spus, oportunitatea vizează adoptarea sau nu a unui act administrativ ori adoptarea lui într-o anumită formă, însă nu poate privi respectarea sau nu a legii, aceasta fiind obligatorie.

În cazul concret instanța reține că dispozițiile art. 47 alin. 4 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în forma în vigoare la data adoptării HCLM Constanța nr. 588/24.10.2005, prevedeau că *„Stabilirea zonelor pentru care se întocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii se face de regulă în Planul urbanistic general”*, iar prin PUG al municipiului Constanța în vigoare la același moment era impus că pentru ZRCC 2, în care se află terenurile ce fac obiect al judecății, *„elaborarea PUZ este obligatorie și va fi unicul document care odată aprobat conform legii va sta la baza eliberării CU și AC.”* În același PUG s-a prevăzut că *„Pentru ZRCC 1, eliberarea CU și AC se vor face pe baza PUD, în cazul în care complexitatea obiectivului propus nu impune elaborarea PUZ”*, ceea ce evidențiază intenția evidentă a autorității locale ca pentru ZRCC2 să impună în mod obligatoriu elaborarea unui PUZ, iar pentru ZRCC1 acesta să fie excepția.

În această situație, emiterea unui PUD în condițiile în care Legea nr. 350/2001 coroborată cu prevederile PUG al municipiului Constanța impuneau elaborarea unui PUZ s-a făcut cu încălcarea legii, prin încălcarea competențelor autorității.

În ce privește limitele competenței instanța reține că nu are nicio relevanță faptul că atât adoptarea unui PUZ cât și a unui PUD sunt în competența consiliului local, căci limitele competenței se apreciază prin raportare la fiecare act emis și nu la competența generală a autorității, în sensul că autoritatea trebuie să respecte limitele competenței cu privire la fiecare act în parte și să emită actul corespunzător, chiar dacă tot ea are competența de a emite anumite reglementări dar prin alt tip de act. Ca o paralelă instanța reține că deși guvernul are competența de a emite atât ordonanțe sau ordonanțe de urgență cât și hotărâri de guvern, este evident că reglementând prin hotărâri de guvern chestiuni ce intră în domeniul de reglementare a ordonanțelor sau ordonanțelor de urgență, aceste hotărâri de guvern sunt nelegale pentru încălcarea limitelor competenței. În ce privește reglementările ce pot fi stabilite prin hotărâre de guvern, acesta nu poate depăși limitele competenței pentru emiterea unor asemenea acte și pentru același raționament nici autoritățile locale nu pot adopta anumite reglementări dacă pentru acestea este impusă în mod expres adoptarea unui anumit tip de act administrativ.

Referitor la limitele competenței instanța are în vedere că acestea au fost depășite nu doar din perspectiva emiterii unei documentații urbanistice cu numele de PUD în loc de PUZ, dar în principal din aceea a faptului că prin PUD autoritatea locală a stabilit reglementări ce nu puteau face obiect al unei asemenea documentații ci a unui PUZ.

În acest sens instanța reține că deși la momentul adoptării HCLM Constanța nr. 588/24.10.2005 nu exista o interdicție expresă în sensul că prin PUD nu se poate deroga de la planurile urbanistice de rang superior (PUG și PUZ), o asemenea concluzie reiese cu evidență din modul de reglementare planului urbanistic de detaliu care, potrivit art. 48 alin. 3 din Legea nr. 350/2001, se elaborează *„numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general, Planul urbanistic zonal sau pentru stabilirea condițiilor de construire”*. Se observă astfel că planul urbanistic de detaliu nu poate să completeze planurile de rang superior prin includerea unor reglementări derogatorii

de la acestea, ci doar să le detalieze, aspect ce reiese din obiectul de reglementare al PUD, stabilit prin art. 48 din Legea nr. 350/200, care prevede următoarele:

„(1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică, prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multor obiective pe una sau mai multe parcele adiacente, pe unul sau mai multe amplasamente, în corelare cu vecinătățile imediate.

(2) Planul urbanistic de detaliu cuprinde reglementări cu privire la:

- a) asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b) permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e) regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

(3) Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general, Planul urbanistic zonal sau pentru stabilirea condițiilor de construire.”

Prevederile art. 48 trebuie coroborate cu cele ale art. 47, ce reglementează planul urbanistic zonal, ce aveau la data adoptării HCLM Constanța nr. 588/24.10.2005 următorul cuprins:

„(1) Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului urbanistic general a unei zone delimitate din teritoriul localității.

(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.

(3) Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:

- a) zonelor centrale ale localităților;
- b) zonelor protejate și de protecție a monumentelor, a complexelor de odihnă și agrement, a parcurilor industriale, a parcelărilor;
- c) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.

(4) Stabilirea zonelor pentru care se întocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii se face de regulă în Planul urbanistic general.”

Articolele 47 și 48 din Legea nr. 350/2001 trebuie interpretate coroborat, în sensul că prin planul urbanistic de detaliu nu se pot stabili reglementări ce fac obiect al planului urbanistic zonal, căci în caz contrar ar apărea ca inutilă reglementarea celor două tipuri de planuri, câtă vreme autoritatea ar avea posibilitatea să elaboreze doar un plan de detaliu, chiar și atunci când elaborarea planului urbanistic zonal este impusă în mod expres, interpretare ce nu este nici în litera și nici în spiritul legii, căci aceasta trebuie interpretată în sensul în care produce și nu în cel în care nu produce efecte. În concret, acceptând că prin planul urbanistic de detaliu pot fi stabilite reglementări urbanistice date de lege în cuprinsul planului urbanistic zonal, ar însemna să se accepte că art. 47 poate să producă sau nu efecte, în funcție de voința legiuitorului secundar, ceea ce nu poate fi primit, având în vedere că obiectul de reglementare al planurilor de urbanism (zonal și de detaliu) nu reprezintă o chestiune de oportunitate ci este stabilit prin dispoziții imperative ale legii, de la care nu se poate deroga.

În cauză, HCLM Constanța nr. 588/24.10.2005 nu a avut ca obiect reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general (în lipsa unui PUZ) sau pentru stabilirea condițiilor de construire referitor la una sau mai multe parcele adiacente ci a fost adoptat în sensul „actualizării, extinderii și refuncționalizării” zonei reglementate de acesta, o zonă extinsă (ce excede parcelei sau parcelelor adiacente ce pot fi vizate de planul urbanistic de detaliu), care a fost încadrată în zona de reglementare L1 (ce nu se regăsește în PUG – ce reglementează ZRL 1 cu subzonele ZRL 1A și ZRL 1B)

și pentru care au fost stabilite reglementări din cele prevăzute de art. 48 alin. 2 și nu de art. 47 alin. 2 din Legea nr. 350/2001, așadar reglementări ce trebuiau adoptate prin elaborarea unui PUZ și nu a unui PUD.

În ce privește încălcarea principiului ierarhiei actelor normative instanța reține că Planul Urbanistic General este un act normativ de rang superior Planului Urbanistic de Detaliu, prin raportare la dispozițiile coroborate ale art. 46 alin. 1 din Legea nr. 350/2001, care prevăd următoarele:

Art. 46 alin. 1:

„Planul urbanistic general are caracter director și de reglementare operațională. Fiecare localitate trebuie să întocmească Planul urbanistic general, să îl actualizeze la 5-10 ani și să îl aprobe, acesta constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.”

Art. 48 alin. 3

„Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general, Planul urbanistic zonal sau pentru stabilirea condițiilor de construire.”

Se observă din textele anterior citate că planul urbanistic de detaliu este o documentație de urbanism ce se întocmește în cazuri particulare și pentru a reglementa cu caracter amănunțit prevederile din planurile de rang superior, fiind astfel elaborate în cadrul executării în concret a acestora.

În aceste condiții trebuie avut în vedere că potrivit art. 4 alin. 4 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative și art. 81 alin. 2 din aceeași lege, reglementările cuprinse în hotărârile consiliilor locale nu pot contraveni reglementărilor din actele normative de nivel superior, neavând relevanță că aceste din urmă acte au fost emise de același consiliu local.

Art. 4 din Legea nr. 24/2000 are următorul cuprins:

„Ierarhia actelor normative

(1) Actele normative se elaborează în funcție de ierarhia lor, de categoria acestora și de autoritatea publică competentă să le adopte.

(2) Categoriile de acte normative și normele de competență privind adoptarea acestora sunt stabilite prin Constituția României, republicată, și prin celelalte legi.

(3) Actele normative date în executarea legilor, ordonanțelor sau a hotărârilor Guvernului se emit în limitele și potrivit normelor care le ordonă.”

Art. 81 alin. 2 din Legea nr. 24/2000 prevede că *„Reglementările cuprinse în hotărârile consiliilor locale și ale consiliilor județene, precum și cele cuprinse în ordinele prefecților sau în dispozițiile primarilor nu pot contraveni Constituției României și reglementărilor din actele normative de nivel superior.”*

Prin raportare la principiul ierarhiei actelor normative, instituit prin normele legale anterior citate, apare ca evident că în adoptarea unei documentații de urbanism de rang inferior planului urbanistic general acesta din urmă trebuie respectat, iar în cauză se constată că, deși PUG al municipiului Constanța prevede în mod imperativ că *„Pentru ZRCC 2, elaborarea PUZ este obligatorie și va fi unicul document care odată aprobat conform legii va sta la baza eliberării CU și AC”*, autoritatea locală a încălcat acest principiu și în loc să adopte pentru ZRCC2 un plan urbanistic zonal a adoptat un plan urbanistic de detaliu, ceea ce reprezintă o încălcare a legii.

Față de cele anterior expuse instanța apreciază că HCLM Constanța nr. 588/24.10.2005 a fost emis cu încălcarea legii, prin încălcarea competenței autorității din perspectiva limitelor obiectului de reglementare, prin încălcarea principiului legal al ierarhiei actelor normative și al principiului legalității, motiv pentru care acest act administrativ cu caracter normativ urmează să fie anulat, însă doar în ceea ce privește reglementările ce vizează terenurile situate în mun. Constanța, str. Constantin Bobescu nr. 52 și 54, în limitele investirii instanței și prin raportare la faptul că reclamantii au solicitat anularea hotărârii consiliului local în cadrul unui contencios subiectiv și nu a unui obiectiv.

Instanța nu va putea reține susținerile părții (...) SRL în sensul că urmare a respingerii ca inadmisibile a cererilor având ca obiect anularea autorizației de construire nr. 2190/29.10.2019 și privind desființarea lucrărilor efectuate în baza acesteia reclamantii nu mai justifică un interes în anularea hotărârii de consiliu local cu privire la terenul pentru care această autorizație a fost emisă, având în vedere

că hotărârea de consiliu local reglementează din punct de vedere urbanistic (inclusiv) această parcelă, această reglementare este una ce vizează terenul și nu construcția, iar faptul că autorizația nu poate fi anulată și construcția nu poate fi desființată reprezintă chestiuni ce nu sunt încă definitive, iar în viitor, cel puțin teoretic, pe teren ar putea fi propuse noi investiții, fie alături de cele existente fie în locul acestora, ceea ce face ca reclamanții să aibă în continuare interes ca reglementarea urbanistică să fie una ce respectă legea și actele normative de rang superior, pentru ca drepturile și interesele lor legitime să nu fie afectate.

În ceea ce privește capătul de cerere având ca obiect anularea autorizațiilor de construire nr. 808/27.05.2020 și nr. 244/20.02.2019 instanța urmează să îl admită și să anuleze aceste autorizații având în vedere, în principal, faptul că ele au fost emise cu încălcarea legii, respectiv în baza Planului Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL nr. 588/24.10.2005, deși potrivit PUG al municipiului Constanța pentru zona în care se află terenul pe care s-a autorizat construirea *„elaborarea PUZ este obligatorie și va fi unicul document care odată aprobat conform legii va sta la baza eliberării CU și AC”*. Așadar, câtă vreme PUG prevede că doar un PUZ poate sta la eliberarea certificatului de urbanism și autorizației de construire, eliberarea acestora în baza altui plan urbanistic, de rang inferior, este contrară legii și atrage nulitatea acestora.

Chiar dacă s-ar accepta că anularea HCL nr. 588/24.10.2005 nu ar atrage automat și anularea autorizațiilor emise în baza acestora, instanța reține că înlăturând prevederile acestui act de reglementare, legalitatea autorizațiilor ar trebui făcută prin raportare la prevederile PUG al municipiului Constanța, care prevede că acestea se emit numai în baza unui PUZ, astfel că din această perspectivă instanța nu ar putea să le considere legale, câtă vreme această prevedere din PUG nu a fost anulată și nici abrogată.

În orice caz, chiar analizând condițiile în care autorizațiile nr. 808/27.05.2020 și nr. 244/20.02.2019 au fost emise prin raportare la prevederile PUG al municipiului Constanța, respectiv cele pentru zona ZRCC2, instanța reține că acestea au fost emise cu încălcarea unora dintre parametrii urbanistici reglementați pentru această zonă.

Astfel, potrivit PUG, în zona ZRCC2 clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5.0 metri, iar în cauză retragerea față de limita posterioară a fost de doar 3,87 metri, inferioară atât distanței de 5 metri ce reprezintă jumătate din înălțimea la cornișă a construcției inițial autorizate, cât și a distanței de 8,38 metri, ce reprezintă jumătate din înălțimea la cornișă a construcției rezultate ca urmare a autorizării supraetajării.

Referitor la lungimea pe care edificarea unei clădiri se poate face pe limita laterală de hotar (pe calcan) instanța reține că potrivit PUG *„clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri (aliniament posterior) cu excepția parterului”* și că atunci când *„din necesități funcționale adâncimea depășește 20.0 fața de aliniament se vor asigura curți de lumină și ventilație de minimum 8.0 mp”*. În cauză, deși clădirea autorizată prin autorizația nr. nr. 244/20.02.2019 și ulterior nr. 808/27.05.2020 a fost autorizată să fie edificată chiar pe limita laterală a parcelei, prevăzându-se o alipire la calcan, nu a fost respectată prevederea conform căreia adâncimea nu poate fi mai mare de 20 de metri, ea având o adâncime de 27,6 metri.

În ce privește autorizația nr. 808/27.05.2020 instanța reține că ea a vizat o supraetajare a clădirii cu regim de înălțime P+2E+M, autorizată prin autorizația nr. 244/20.02.2019, fiind autorizată în final o clădire cu regim de înălțime P+4E.

Instanța reține că art. 2 alin. 4 lit. a¹ din Legea nr. 50/1991 prevede că se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate pentru *„lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, după caz”*, însă în cauză această prevedere a fost încălcată, având în vedere că adăugarea unui nou nivel la clădirea anterior autorizată presupunea autorizarea unei clădiri cu regim P+3E+M și nu P+4E, căci supraetajarea cu un nivel în temeiul acestui text legal vizează adăugarea unui nivel la clădirea anterior autorizată și nu la nivelul maxim de înălțime permis în zona în care aceasta este situată. Altfel spus, dacă într-o zonă în care este permis un regim maxim de înălțime

P+3E beneficiarul a obținut o autorizație de construire pentru acest regim maxim de înălțime, el ar putea ulterior supraetaja clădirea în temeiul textului legal anterior citat până la P+4E, însă un beneficiar care a obținut inițial o autorizație de construire pentru o clădire P+2E sau P+2E+M, nu va putea adăuga, fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, decât un nivel la această clădire, urmând ca noua clădire să aibă regimul de înălțime P+3E sau P+3E+M.

Din alt punct de vedere, instanța reține că interdicția supraetajării nu poate fi reținută din perspectiva situării terenului într-o zonă protejată sau a uneia de protecție a monumentelor, așa cum susține reclamantul, având în vedere că deși în certificatul de urbanism a fost trecută o asemenea mențiune, realitatea este aceea confirmată prin adresa nr. 3437/30.10.2015 a Ministerului Culturii, respectiv că terenul nu este situat într-o asemenea zonă.

În ce privește suprafața pentru care supraetajarea a fost permisă, instanța reține că dacă suprafața construită desfășurată inițial autorizată a fost de 712,75 mp, 20% din această suprafață reprezintă 142,55 mp, ceea ce înseamnă că în final clădirea ar fi trebuit să aibă o suprafață desfășurată de 855,3 mp, dar a fost autorizată pentru 873,3 mp. Această situație a fost posibilă doar pentru că în realitate operațiunea de supraetajare nu a vizat doar această modificare ci și pe aceea constând în transformarea nivelului al treilea al clădirii inițiale din mansardă în etaj propriu-zis și obținerea unei clădiri fără mansardă, operațiune ce nu este permisă în temeiul art. 2 alin. 4 lit. a¹ din Legea nr. 50/1991, ce permite doar adăugarea unui nivel, fără a implica și modificarea soluției constructive inițiale, în cazul concret aceea a unei construcții cu mansardă.

Referitor la retragerea față de limitele laterale ale parcelei instanța reține că PUG al municipiului Constanța prevede că „*în cazul fronturilor discontinue, în care clădirea se alipește numai pe una dintre limitele laterale de o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va retrage obligatoriu de la această limită, la o distanță egală cu jumătate din înălțimea, dar nu mai puțin de 4.0 metri*”, astfel că deși în privința clădirii inițial autorizate a fost respectată o distanță de 5 metri (jumătate din înălțimea la cornișă) față de limita laterală opusă celei pe care s-a permis construirea fără nicio retragere, prin autorizarea supraetajării retragerea față de limita laterală nu a mai fost respectată, căci prin supraetajare clădirea a atins înălțimea de 16,77 metri la cornișă, ceea ce impunea o retragere de 8,38 metri. În aceste condiții, având în vedere că clădirea pentru care se dorea supraetajarea era deja edificat în parte, fiind retrasă de la aliniament 5 metri, supraetajarea solicitată nu putea fi autorizată, căci aceasta conducea implicit la încălcarea prevederii referitoare la retragerea față de limita laterală.

Art. 2 alin. 4 lit. a¹ din Legea nr. 50/1991 reglementează o derogare de la regulile generale în sensul că se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, dar nu reglementează și o derogare de la parametrii urbanistici stabiliți prin documentațiile aprobate, ce trebuie respectați. În acest sens trebuie avut în vedere că inclusiv prin certificatul de urbanism nr. 1020/08.04.2019, solicitat în vederea supraetajării, la amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor s-a menționat (pentru ipoteza construirii pe o limită laterală) cerința ca retragerea să fie de jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri.

În privința retragerilor față de limitele laterale și cea posterioară, a lungimii alipirii la calcan, dar și în privința supraetajării, instanța reține că neregulile constatate prin raportare la prevederile PUG al municipiului Constanța se mențin și dacă analiza s-ar face prin raportare la Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL nr. 588/24.10.2005, care nu a modificat limitele acestor retrageri și nici reglementarea referitoare la adâncimea construcției realizate pe limita laterală a parcelei și nu a stabilit derogări în ce privește condițiile în care se poate autoriza supraetajarea, astfel că autorizațiile de construite analizate sunt nelegale chiar prin raportare la planul urbanistic de detaliu în baza căruia au fost emise.

Față de cele anterior expuse urmează ca cererea având ca obiect anularea autorizațiilor de construire nr. 808/27.05.2020 și nr. 244/20.02.2019 să fie admisă și aceste două autorizații să fie anulate, iar avându-se în vedere faptul că se va dispune și anularea parțială a HCLM Constanța nr. 588/24.10.2005, urmează ca pe cale de consecință să se anuleze și răspunsul la plângerea prealabilă formulată de reclamant împotriva acestor acte administrative, exprimat prin adresa nr. 61207/22.04.2021.

În ce privește cheltuielile de judecată din cererea principală instanța reține că reclamantii (...), (...), (...) și (...) au achitat suma de 220 de lei cu titlu de taxă judiciară de timbru și reclamantul (...) a achitat cu titlu de onorariu de avocat sumele de 9.408,81 lei și 16.259,96 lei, conform facturilor seria AGL nr. 719/06.09.2021 și seria AGL nr. 811/31.03.2022 și extraselor de cont din 10.11.2021 și 26.09.2022. În cadrul aceluiași dosar (...) pârâții Consiliul Local al Municipiului Constanța și Primarul Municipiului Constanța au făcut dovada achitării unui onorariu de avocat de 4.046 lei, conform facturii seria CIACC nr. 400/07.06.2021 și extrasului de cont din 16.06.2021, pârâtul (...) a făcut dovada achitării unui onorariu de avocat în sumă de 1471,65 lei, conform facturii nr. IM2300/25.10.2021 și extrasului de cont din 19.11.2021, iar ceilalți pârâți nu au făcut dovada efectuării de cheltuieli de judecată.

În ce privește cheltuielile de judecată aferente cererii conexe (din dosarul nr. (...)) reclamantii (...), (...) și (...) au achitat suma de 120 de lei cu titlu de taxă judiciară de timbru, iar reclamantul (...) a achitat cu titlu de onorariu de avocat sumele de 2.352,21 lei și 4.477,52 lei, conform facturilor seria AGL nr. 718/06.09.2021 și seria AGL nr. 812/31.03.2022 și extraselor de cont din 10.11.2021 și 26.09.2022. În cadrul aceluiași dosar (...) pârâții Consiliul Local al Municipiului Constanța și Primarul Municipiului Constanța au făcut dovada achitării unui onorariu de avocat de 4.046 lei, conform facturii seria CIACC nr. 405/07.07.2021 și extrasului de cont din 23.07.2021, pârâtul (...) a făcut dovada achitării unui onorariu de avocat în sumă de 1471,65 lei, conform facturii nr. IM2300/25.10.2021 și extrasului de cont din 19.11.2021, iar ceilalți pârâți nu au făcut dovada efectuării de cheltuieli de judecată.

Reclamantii au mai depus la dosar factura seria AGL nr. 720/06.09.2021, emisă pe numele reclamantului (...), pentru suma de 9878,13 lei reprezentând consultanță conform contract de asistență juridică și cheltuieli diverse, însă această factură nu face dovada că a fost emisă pentru servicii de asistență juridică în cadrul vreunui dintre cele două dosare conexe în prezenta cauză, așa cum este menționat în celelalte facturi anterior evidențiate, astfel că aceste cheltuieli nu vor fi avute în vedere. De asemenea, reclamantii au mai depus factura seria AGL nr. 646/31.03.2021, emisă pe numele reclamantului (...), pentru suma de 2.738,13 lei reprezentând consultanță conform contract de asistență juridică nr. 2632853/2020 și cheltuieli diverse, însă nici această factură nu face dovada că a fost emisă pentru servicii de asistență juridică în cadrul vreunui dintre cele două dosare conexe în prezenta cauză, cu atât mai mult cu cât contractul de asistență juridică este din anul 2020, iar acțiunea a fost inițiată în anul 2021 și avoacatul nici nu a reprezentat reclamantii în cadrul procedurii prealabile.

Având în vedere soluția de admitere în parte ce se va pronunța atât în cererea principală cât și în cea conexă, urmează ca în analiza cheltuielilor de judecată datorate să se aibă în vedere prevederile art. 453 alin. 2 C.pr.civ. (conform căroră „*Când cererea a fost admisă numai în parte, judecătorii vor stabili măsura în care fiecare dintre părți poate fi obligată la plata cheltuielilor de judecată. Dacă este cazul, judecătorii vor putea dispune compensarea cheltuielilor de judecată.*”), coroborate cu cele ale art. 451 alin. 1 și 2 C.pr.civ.

În ce privește acțiunea principală, din dosarul nr. (...), instanța reține că acesta va fi admisă doar în parte, respectiv în privința capătului ce cerere având ca obiect anularea HCL nr. 588/24.10.2005, astfel că în aceste condiții cheltuielile de judecată făcute de reclamantii vor putea fi acordate doar având în vedere această situație, apreciind că ele reprezintă în mod rezonabil 6.000 de lei din cei 25.668,77 lei achitați cu titlu de onorariu de avocat și 50 de lei corespunzător taxei judiciare de timbru aferente acestui capăt de cerere. În ceea ce privește cei 6.050 de lei urmează ca suma să fie suportată de pârâți în măsură egală, respectiv câte 1512,5 lei de către Consiliul Local al Municipiului Constanța, Primarul Municipiului Constanța, (...) și (...) SRL.

De asemenea, având în vedere că acțiunea reclamantilor a fost respinsă în privința cererii de suspendare și va fi respinsă în privința celorlalte capete de cerere în afara celui privind anularea hotărârii de consiliu local, aceștia sunt părți care au pierdut procesul cu privire la cererile respinse și vor fi obligați la plata către fiecare dintre pârâții Consiliul Local al Municipiului Constanța și Primarul Municipiului Constanța a sumei de 1512,5 lei și la plata către pârâtul (...) la plata sumei de 800 de lei.

În temeiul art. 453 alin. 2 teza finală C.pr.civ. instanța va dispune compensarea în totalitate a cheltuielilor din acțiunea principală efectuate de reclamantii cu cele efectuate de pârâții Consiliul Local al Municipiului Constanța și Primarul Municipiului Constanța și de asemenea va dispune compensarea

cheltuielilor efectuate de reclamantii cu cele efectuate de pârâtul (...) în limita sumei de 800 de lei, urmând ca în final acest pârât să fie obligat la plata către reclamantii a sumei de 712,5 lei.

În privința acțiunii conexe, din dosarul nr. 4043/118/2021, instanța reține că și acesta va fi admisă doar în parte, respectiv în privința capetelor de cerere având ca obiect anularea HCL nr.588/24.10.2005 și anularea autorizațiilor nr. 808/2020 și nr. 244/2019, astfel că în aceste condiții cheltuielile de judecată făcute de reclamantii ((...), (...) și (...)) vor putea fi acordate doar având în vedere această situație, apreciind că ele reprezintă în mod rezonabil 4.000 de lei din cei 6.729,73 de lei achitați cu titlu de onorariu de avocat și 100 de lei corespunzător taxei judiciare de timbru aferente acestor capete de cerere admise. În ceea ce privește cei 4.100 de lei urmează ca suma să fie suportată de pârâți în măsură egală, respectiv câte 1025 lei de către Consiliul Local al Municipiului Constanța, Primarul Municipiului Constanța, (...) SRL și împreună de pârâtele (...) și (...).

De asemenea, având în vedere că reclamantii au renunțat la cererea de suspendare și că acțiunea acestora va fi respinsă în privința celorlalte capete de cerere în afara celor privind anularea hotărârii de consiliu local și autorizațiilor de construire, aceștia sunt părți care au pierdut procesul în privința cererilor respinse sau la care au renunțat și vor fi obligați la plata către fiecare dintre pârâți Consiliul Local al Municipiului Constanța și Primarul Municipiului Constanța a sumei de 1.000 de lei.

În temeiul art. 453 alin. 2 teza finală C.pr.civ. instanța va dispune compensarea cheltuielilor din acțiunea conexă efectuate de reclamantii cu cele efectuate de pârâții Consiliul Local al Municipiului Constanța și Primarul Municipiului Constanța în limita sumei de 1.000 de lei pentru fiecare dintre acești pârâți, urmând ca în final fiecare să fie obligat la plata către reclamantii a sumei de 25 de lei.

Raportat la faptul că în acțiunea conexă a fost admisă excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului (...) și acțiunea în contradictoriu cu acesta va fi respinsă ca fiind formulată în contradictoriu cu o persoană fără calitate procesuală pasivă, urmează ca reclamantii din acțiunea conexă ((...), (...) și (...)) să fie obligați la plata sumei de 1.471,65 lei către pârâtul (...) cu titlu de cheltuieli de judecată constând în onorariu de avocat.

PENTRU ACESTE MOTIVE ÎN NUMELE LEGII HOTĂRĂȘTE:

Admite în parte acțiunea principală formulată de reclamantii (...) domiciliat în (...), (...) domiciliată în (...), (...) domiciliată în (...) și (...) domiciliat în (...), toți reclamantii cu sediul procesual ales la SCA (...) din (...), în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului Constanța cu sediul în (...), Primarul Municipiului Constanța cu sediul în (...), (...) cu domiciliul în (...) și cu domiciliul procesual ales la Cabinetul Avocat (...) cu sediul în (...) și (...) SRL cu sediul în (...) și cu sediul procesual ales în (...).

Admite în parte acțiunea conexă formulată de reclamantii (...) domiciliat în (...), (...) domiciliată în (...) și (...) domiciliat în (...), toți reclamantii cu sediul procesual ales la SCA (...) din București, (...), în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului Constanța cu sediul în (...), Primarul Municipiului Constanța cu sediul în (...), (...) cu domiciliul în (...), (...) cu domiciliul procesual ales la av. (...) din (...) și (...) SRL cu sediul în (...) și cu sediul procesual ales la Cabinetul Avocat (...) din (...).

Dispune anularea în parte a HCL Constanța nr. 588/24.10.2005, respectiv în ceea ce privește reglementările ce vizează terenurile situate în mun. Constanța, str. Constantin Bobescu nr. 52 și 54.

Respinge ca inadmisibile capetele de cerere ale acțiunii principale formulată de reclamantii (...), (...), (...) și (...) în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului Constanța, Primarul Municipiului Constanța, (...) și (...) SRL, având ca obiect anularea autorizației de construire nr. 2190/29.11.2019 și desființarea construcției realizate în baza acestei autorizații.

Respinge acțiunea conexă formulată de reclamantii (...), (...) și (...) în contradictoriu cu pârâtul (...) ca fiind îndreptată împotriva unei persoane fără calitate procesuală pasivă.

Respinge ca inadmisibil capătul de cerere ale acțiunii conexe formulată de reclamantii (...), (...) și (...) în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului Constanța, Primarul Municipiului

Constanța, (...), (...) și (...) SRL, având ca obiect desființarea construcției realizate în baza autorizațiilor de construire nr. 808/27.05.2020 și nr. 244/20.02.2019.

Anulează autorizațiile de construire nr. 808/27.05.2020 și nr. 244/20.02.2019 emise de Primarul Municipiului Constanța și răspunsul la plângerea prealabilă formulată de reclamanți, exprimat prin adresa nr. 61207/22.04.2021.

Obligă pe pârâta (...) SRL la plata sumei de 1512,5 lei către reclamanții (...), (...), (...) și (...) și pe pârâțul (...) la plata sumei de 712,5 lei către aceiași reclamanți cu titlu de cheltuieli de judecată în acțiunea principală. Compensează cheltuielile de judecată efectuate de reclamanții din acțiunea principală și pârâții Consiliul Local al Municipiului Constanța și Primarul Municipiului Constanța.

Obligă pe pârâtele (...) și (...) la plata împreună a sumei de 1025 lei către reclamanții (...), (...) și (...) și pe pârâta (...) SRL la plata aceleiași sume de 1025 lei către aceiași reclamanți, cu titlu de cheltuieli de judecată în acțiunea conexă. Obligă pe fiecare dintre pârâții Consiliul Local al Municipiului Constanța și Primarul Municipiului Constanța la plata sumei de 25 de lei către reclamanții (...), (...) și (...) cu titlu de cheltuieli de judecată în acțiunea conexă.

Obligă pe reclamanții (...), (...) și (...) la plata sumei de 1471,65 lei către pârâțul (...) cu titlu de cheltuieli de judecată în acțiunea conexă.

Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare, cererea pentru exercitarea căii de atac urmând a se depune la Tribunalul Constanța - Secția de Contencios Administrativ și Fiscal.

Pronunțată astăzi, 28.07.2022, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

PREȘEDINTE,
(...)

GREFIER,
(...)

Cod ECLI
Dosar nr. (...)

R O M Â N I A
TRIBUNALUL CONSTANȚA
SECȚIA DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL
Operator de date cu caracter personal nr. 8470
Sentința civilă Nr. 125
Ședința din camera de consiliu de la 08 Septembrie 2022
Completul constituit din:
PRESEDINTE: (...)
GREFIER: (...)

Pe rol judecarea cererii de îndreptare eroare materială cuprinse în dispozitivul sentinței civile nr. 1123 din 28.07.2022, pronunțată în dosarul nr. (...) al Tribunalului Constanța – Secția de contencios administrativ și fiscal, formulată de reclamantii (...), (...), (...), (...) și (...) în contradictoriu cu pârâții Primarul Municipiului Constanța, Consiliul Local al Municipiului Constanța, (...), (...) SRL, (...) și (...).

La apelul nominal, făcut în ședința din camera de consiliu, se constată lipsa părților.

Procedura de citare este legal îndeplinită conform dispozițiilor art. 155 Cod de Procedură Civilă.

Grefierul de ședință, în referatul asupra cauzei, evidențiază părțile, obiectul litigiului, modalitatea de îndeplinire a procedurii de citare și stadiul procesual.

Instanța stabilește că este competentă să soluționeze cererea de îndreptare eroare materială în temeiul art. 442 din C.Pr.Civ.

Instanța rămâne în pronunțare asupra cererii de îndreptare eroare materială, soluția urmând a fi pusă la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

TRIBUNALUL

La data de 08.09.2022 reclamantii (...), (...), (...), (...) și (...) a formulat cerere de îndreptare a erorii materiale din cuprinsul considerentelor și dispozitivului sentinței civile nr. 1123/28.07.2022, pronunțate în dosarul nr. (...), arătând că în ce privește autorizațiile de construire nr. 808/27.05.2020 și nr. 244/20.02.2019 plângerea prealabilă a fost soluționată prin adresa nr. R 78103/19.05.2021, iar nu prin adresa nr. 61207/22.04.2021, așa cum din eroare instanța a menționat, această din urmă adresă reprezentând răspunsul la plângerea prealabilă formulată împotriva celorlalte autorizații contestate în cauză.

Potrivit art. 442 alin. 1 C.pr.civ., „*Erorile sau omisiunile cu privire la numele, calitatea și susținerile părților sau cele de calcul, precum și orice alte erori materiale cuprinse în hotărâri sau încheieri pot fi îndreptate din oficiu ori la cerere.*”

În cauză, instanța apreciază că din cauza unei vădite erori în cuprinsul considerentelor și dispozitivului sentinței pronunțate s-a menționat greșit numărul adresei prin care a fost soluționată plângerea prealabilă ce avea ca obiect contestarea autorizațiilor de construire nr. 808/27.05.2020 și nr. 244/20.02.2019, aceasta fiind în realitate adresa nr. 78103/19.05.2021 și nu adresa nr. 61207/22.04.2021, aspect ce reiese cu evidență atât din cuprinsul cererilor de chemare în judecată din cele două dosare conexe cât și din înscrisurile depuse de părți în aceste dosare.

Față de această situație urmează ca instanța să dispună îndreptarea erorii materiale în sensul celor anterior arătate, respectiv menționarea corectă a numărului adresei prin care a fost soluționată plângerea prealabilă ce a vizat autorizațiile de construire nr. 808/27.05.2020 și nr. 244/20.02.2019 ca fiind adresa nr. 78103/19.05.2021 și nu adresa nr. 61207/22.04.2021, precum și menționarea corectă a faptului că

anularea dispusă de instanță prin paragraful al șaptelea al dispozitivului a vizat prima din cele două adrese anterior indicate și nu pe cea de a doua, așa cum din eroare s-a consemnat.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DISPUNE**

Admite cererea de îndreptare a erorii materiale formulată de reclamantii (...) domiciliat în (...), (...) domiciliată în (...), (...) domiciliat în (...), (...) domiciliată în (...) și (...) domiciliat în (...), toți reclamantii cu sediul procesual ales la SCA (...) din (...) în contradictoriu cu pârâții Primarul Municipiului Constanța cu sediul în (...), Consiliul Local al Municipiului Constanța cu sediul în (...), (...) cu domiciliul în (...) și cu domiciliul procesual ales la Cabinetul Avocat (...) cu sediul în (...), (...) SRL cu sediul în (...) și cu sediul procesual ales la Cabinetul Avocat (...) din (...), (...) cu domiciliul în (...) și (...) cu domiciliul procesual ales la av. (...) din (...).

Dispune îndreptarea erorii materiale cuprinse în dispozitivul sentinței civile nr. 1123 din 28.07.2022, pronunțată în dosarul nr. (...) al Tribunalului Constanța – Secția de contencios administrativ și fiscal, în sensul că se va consemna în al șaptelea paragraf al acestuia numărul corect al răspunsului la plângerea prealabilă formulată de reclamantii vizând autorizațiile de construire nr. 808/27.05.2020 și nr. 244/20.02.2019 ca fiind „78103/19.05.2021” în loc de „61207/22.04.2021”, așa cum din eroare s-a consemnat, aceeași eroare urmând a fi îndreptată și în cuprinsul considerentelor hotărârii.

Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare, cererea pentru exercitarea căii de atac urmând a se depune la Tribunalul Constanța – Secția de contencios administrativ și fiscal.

Pronunțată astăzi, 08.09.2022, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

PREȘEDINTE,
(...)

GREFIER,
(...)

Cod ECLI ECLI:RO:CACTA:2023:074.000438
Operator de date cu caracter personal 3170

Dosar nr. (...)

R O M Â N I A
CURTEA DE APEL CONSTANȚA
SECȚIA DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL
DECIZIA CIVILĂ NR. 438

Ședința publică din data de 19 mai 2023
Complet pentru cauze contencios administrativ și fiscal

PREȘEDINTE: (...)

Judecător: (...)

Judecător: (...)

Grefier: (...)

S-au luat în examinare **recursurile** în *contencios administrativ*, promovate de:

- recurenții – reclamânți (...), (...) și (...), toți cu domiciliul în mun. (...) și (...) și (...), ambii cu domiciliul în mun. (...), toți cu domiciliul procesual ales la SCA (...), cu sediul în (...), împotriva încheierilor de ședință din data de 17.01.2022, 31.01.2022, 07.07.2022 și a sentinței civile nr. 1123/28.07.2022 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul civil nr. (...),

- recurente – pârâte (...) și (...), ambele cu domiciliul procesual ales în (...) împotriva sentinței civile nr. 1123/28.07.2022 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul civil nr. (...),

- recurenții – pârâți **CONSILIUL LOCAL CONSTANȚA și PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA**, ambii cu sediul în (...), împotriva sentinței civile nr. 1123/28.07.2022 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul civil nr. (...),

- recurenta – pârâtă (...) SRL, cu sediul în mun.(...) și cu sediul procesual ales la (...), cu sediul în (...), împotriva sentinței civile nr. 1123/28.07.2022 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul civil nr. (...),

în contradictoriu cu intimatul – pârât (...), cu domiciliul în mun. (...), în cauza având ca **obiect anulare act administrativ – HCL NR. 588/24.10.2005.**

Dezbaterile asupra recursurilor au avut loc în ședința publică din data de 27.04.2023, fiind consemnate în încheierea de ședință aferentă aceluși termen, încheiere ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

La acel termen, având nevoie de mai mult timp pentru a delibera, instanța a amânat pronunțarea la data de 11.05.2023, când, pentru același motiv, a fost amânată pronunțarea la data de 19.05.2023.

C U R T E A,

Asupra recursurilor de față:

1. Prin cererea înregistrată pe rolul Tribunalului Constanța la data de 19.05.2021 sub **nr. (...)**, reclamânții (...), (...), (...) și (...) au chemat în judecată pe pârâții Consiliul Local Constanta, Primarul Municipiului Constanta și (...), solicitând instanței ca prin hotărârea ce o va pronunța în prezenta cauză să dispună:

- în principal, anularea HCL Constanta 588/24.10.2005 privind modificarea HCLM 170/1997 privind aprobarea PUD - Zona Compozitorilor - Baba Novac Constanta - Reglementari Urbanistice - Zonificare Funcțională - în ceea ce privește strada Constantin Bobescu (strada X) nr. 52. Careu XVII, (Careu XVIII în unele acte) - lot 63 și, pe cale de consecință, anularea Autorizației de construire 2190/29.11.2019 emisă de Primarul Municipiului Constanta și a tuturor actelor care au stat la baza adoptării acesteia, precum și anularea Răspunsului primit la data de 29.04.2021 la plângerea prealabilă formulată, cu consecința desființării imobilului autorizat a fi ridicat prin aceste acte administrative;

- în subsidiar, anularea Autorizației de construire 2190/29.11.2019 emisă de Primarul Municipiului Constanta și a tuturor actelor care au stat la baza adoptării acesteia, precum și anularea

Răspunsului primit la data de 29.04.2021 la plângerea prealabilă formulată, cu consecința desființării imobilului autorizat a fi ridicat prin aceste acte administrative.

- în temeiul art. 15 din Legea 554/2004, suspendarea Autorizației de construire 2190/29.11.2019 emisă de Primarul Municipiului Constanța și a tuturor actelor care au stat la baza adoptării acesteia.

Pârâtul (...) a depus întâmpinare prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca nefondată.

Pârâții Primarul Municipiului Constanța și Consiliul Local al Municipiului Constanța au depus întâmpinare prin care au solicitat respingerea cererii de chemare în judecată și obligarea reclamanților la plata cheltuielilor de judecată.

La data de 23.08.2021 reclamanții (...), (...), (...) și (...) au formulat note de ședință prin care au solicitat introducerea în cauză a pârâtei (...) SRL raportat la faptul că pârâtul (...) a înstrăinat imobilul către acest terț.

Prin cererea înregistrată pe rolul Tribunalului Constanța – Secția de contencios administrativ și fiscal **sub nr. (...)** din data de 28.05.2021, reclamanții (...), (...) și (...) au chemat în judecată pe pârâții Consiliul Local Constanța, Primarul Municipiului Constanța, (...), (...), (...) și (...) SRL, solicitând instanței ca prin hotărârea ce o va pronunța în prezenta cauză să dispună:

- în principal, anularea HCL Constanța 588/24.10.2005 privind modificarea HCLM 170/I/1997 privind aprobarea PUD - Zona Compozitorilor - Baba Novac Constanța - Reglementari Urbanistice - Zonificare Funcțională - în ceea ce privește strada Constantin Bobescu (strada X) nr. 54. Careu XVIII - lot 62 și, pe cale de consecință, anularea Autorizației de construire 808/27.05.2020 emisă de Primarul Municipiului Constanța și a tuturor actelor care au stat la baza adoptării acesteia, inclusiv a Autorizației de construire 244/20.02.2019 precum și anularea Răspunsului R 78103/ 19.05.2021 la plângerea prealabilă formulată, cu consecința desființării imobilului autorizat a fi ridicat prin aceste acte administrative;

- în subsidiar, anularea Autorizației de construire 808/27.05.2020 emisă de Primarul Municipiului Constanța și a tuturor actelor care au stat la baza adoptării acesteia, inclusiv a Autorizației de construire 244/20.02.2019, precum și anularea Răspunsului R 78103/ 19.05.2021 la plângerea prealabilă formulată, cu consecința desființării imobilului autorizat a fi ridicat prin aceste acte administrative.

Pârâții (...), (...) și (...) au depus întâmpinare prin care au solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca nefondată.

Pârâtele (...) și (...) au depus întâmpinare prin care au solicitat respingerea cererii de chemare în judecată și obligarea reclamanților la plata cheltuielilor de judecată.

Pârâții Primarul Municipiului Constanța și Consiliul Local al Municipiului Constanța au depus întâmpinare prin care au solicitat respingerea cererii de chemare în judecată și obligarea reclamanților la plata cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea din data de 25.10.2021, pronunțată în dosarul nr. (...), instanța a dispus conexarea cauzei care formează obiectul dosarului nr. (...) la dosarul nr. (...).

La data de 15.11.2021 pârâta (...) SRL a depus întâmpinare prin care a solicitat instanței ca prin hotărârea ce o va pronunța în prezenta cauză să dispună:

a. respingerea ca inadmisibilă a cererii de desființare a construcțiilor și în subsidiar respingerea acesteia ca neîntemeiată;

b. în principal, constatarea intervenirii prescripției dreptului de a cere anularea Hotărârii de Consiliu Local a Municipiului Constanța 588/24.10.2005 privind modificarea HCL 170/I/1997 de adoptare a Planului urbanistic de detaliu pentru Zona Compozitorilor – Baba Novac Constanța și ca tardivă și inadmisibilă cererea de anulare a Autorizației de construire nr. 1825/12.12.2018 emisă de Primarul Municipiului Constanța și a tuturor actelor care au stat la baza adoptării acesteia, inclusiv a Autorizației de construire nr. 2190/29.11.2019;

c. în subsidiar, respingerea ca neîntemeiată a cererii de anulare a Autorizațiilor de Construire și a PUD atacat;

d. obligarea reclamanților la suportarea cheltuielilor de judecată.

Pârâții (...) și (...) au depus întâmpinare prin care au solicitat instanței ca prin hotărârea ce o va pronunța în cauză să dispună:

- respingerea ca inadmisibilă a cererii de desființare a construcțiilor și în subsidiar respingerea acesteia ca neîntemeiată;

- în principal, respingerea ca inadmisibilă a cererii de anulare a Hotărârii de Consiliu Local a Municipiului Constanța 588/24.10.2005 privind modificarea HCL 170/1997 de adoptare a Planului urbanistic de detaliu pentru Zona Compozitorilor – Baba Novac Constanța ("PUD Atacat") și a Autorizației de construire nr. 808/27.05.2020 emisă de Primarul Municipiului Constanța și a tuturor actelor care au stat la baza adoptării acesteia, inclusiv a Autorizației de construire nr. 244/20.02.2019;

- în subsidiar, respingerea ca neîntemeiată a cererii de anulare a autorizațiilor de construire și a PUD atacat;

- obligarea reclamanților la suportarea cheltuielilor de judecată efectuate de părții (...) și (...) SRL pentru soluționarea prezentei cauze.

Prin încheierea din data de 17.01.2022, instanța a dispus introducerea în cauză a societății (...) SRL în calitate de pârât în cauza ce formează obiectul dosarului nr. (...). La același termen de judecată, instanța a admis excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului (...) în ce privește dosarul nr. (...).

Prin încheierea din data de 31.01.2022, instanța a admis excepția inadmisibilității capătului de cerere având ca obiect desființarea lucrărilor de construcții edificate în baza Autorizațiilor de Construire nr. 2190/29.11.2019, nr. 807/27.05.2020 și nr. 244/2019. De asemenea, instanța a respins excepția inadmisibilității capătului de cerere având ca obiect anulare HCL 588/24.10.2005, a admis excepția inadmisibilității capătului de cerere având ca obiect anulare Autorizație de construire nr. 2190/29.11.2019 și a respins excepția inadmisibilității capătului de cererea conexă având ca obiect anulare Autorizație de Construire nr. 808/27.05.2020 și nr. 244/2019.

Prin Sentința civilă nr. 1123/28.07.2022, Tribunalul Constanța a hotărât următoarele:

A admis în parte acțiunea principală formulată de reclamanții (...), (...), (...) și (...) în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului Constanța, Primarul Municipiului Constanța, (...) și (...) SRL.

A admis în parte acțiunea conexă formulată de reclamanții (...), (...) și (...), în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului Constanța, Primarul Municipiului Constanța, (...), (...) și (...) SRL.

A dispus anularea în parte a HCL Constanța nr. 588/24.10.2005, respectiv în ceea ce privește reglementările ce vizează terenurile situate în mun. Constanța, str. Constantin Bobescu nr. 52 și 54.

A respins ca inadmisibile capetele de cerere ale acțiunii principale formulate de reclamanții (...), (...), (...) și (...) în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului Constanța, Primarul Municipiului Constanța, (...) și (...) SRL, având ca obiect anularea autorizației de construire nr. 2190/29.11.2019 și desființarea construcției realizate în baza acestei autorizații.

A respins acțiunea conexă formulată de reclamanții (...), (...) și (...) în contradictoriu cu pârâtul (...) ca fiind îndreptată împotriva unei persoane fără calitate procesuală pasivă.

A respins ca inadmisibil capătul de cerere ale acțiunii conexe formulată de reclamanții (...), (...) și (...) în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului Constanța, Primarul Municipiului Constanța, (...), (...) și (...) SRL, având ca obiect desființarea construcției realizate în baza autorizațiilor de construire nr. 808/27.05.2020 și nr. 244/20.02.2019.

A anulat autorizațiile de construire nr. 808/27.05.2020 și nr. 244/20.02.2019 emise de Primarul Municipiului Constanța și răspunsul la plângerea prealabilă formulată de reclamanți, exprimat prin adresa nr. 61207/22.04.2021.

A obligat pârâta (...) SRL la plata sumei de 1512,5 lei către reclamanții (...), (...), (...) și (...) și pe pârâtul (...) la plata sumei de 712,5 lei către aceiași reclamanți cu titlu de cheltuieli de judecată în acțiunea principală. A compensat cheltuielile de judecată efectuate de reclamanții din acțiunea principală și pârâții Consiliul Local al Municipiului Constanța și Primarul Municipiului Constanța.

A obligat pârâtele (...) și (...) la plata împreună a sumei de 1025 lei către reclamanții (...), (...) și (...) și pe pârâta (...) SRL la plata aceleiași sume de 1025 lei către aceiași reclamanți, cu titlu de cheltuieli de judecată în acțiunea conexă. Obligă pe fiecare dintre pârâții Consiliul Local al Municipiului Constanța și Primarul Municipiului Constanța la plata sumei de 25 de lei către reclamanții (...), (...) și (...) cu titlu de cheltuieli de judecată în acțiunea conexă.

A obligat reclamanții (...), (...) și (...) la plata sumei de 1471,65 lei către pârâtul (...) cu titlu de cheltuieli de judecată în acțiunea conexă.

2. Hotărârea judecătorească și încheierile de ședință *au fost atacate cu recurs de toate părțile din proces*, astfel:

A. Reclamanții (...), (...), (...), (...) și (...) au formulat recurs împotriva încheierilor de ședință din data de 17.01.2022, 31.01.2022, 07.07.2022 și împotriva sentinței civile nr. 1123/28.07.2022, formulând critici prin prisma motivelor de casare prevăzute de art. 488 alin. 1 pct. 5, pct. 6 și pct. 8 Cod de procedură civilă

i. Critică temeiul de drept în raport de care instanța a introdus în cauză societatea (...) SRL și, implicit soluția de respingere a excepției decăderii societății (...) SRL din dreptul de a invoca excepții de ordine privată - excepția prescripției / excepția tardivității plângerii prealabile / excepția tardivității sesizării instanței de contencios - încheierea din 17.01.2022.

Se precizează că societatea (...) SRL a fost introdusă în cauza ce formează obiectul dosarului nr. (...), prin încheierea de ședință din 17.01.2022, dat fiind faptul că această societate a dobândit de la (...) dreptul de proprietate asupra imobilului teren și, odată cu dreptul de proprietate, toate drepturile și obligațiile ce decurg din AC 2190/29.11.2019 și AC 1825/12.12.2018. Pe același considerent, prin aceeași încheiere, societatea (...) SRL a fost menținută în cauza ce formează obiectul dosarului nr. (...), ca urmare a dobândirii dreptului de proprietate asupra imobilului teren și, implicit, drepturile și obligațiile ce decurg din AC 808/27.05.2020 și AC 244/20.02.2019, de la (...) și (...).

Referitor la motivul de casare prevăzut de art. 488 alin. (1) pct. 5 și pct. 8 Cod de procedură civilă, subliniază că tribunalul a introdus, respectiv a menținut în cauza societatea (...) SRL, în temeiul art. 16 ind. 1 din Legea nr. 554/2004, raportat la art. 78-79 Cod procedură civilă, tribunalul în mod nelegal a reținut incidența în cauza a acestor texte de lege, în detrimentul art. 39 Cod procedură civilă.

(...) SRL nu este terț față de raportul juridic dedus judecății, ci succesor cu titlu particular al beneficiarilor inițiali, menționați pe AC, cu consecința că această societate preia procesul, în temeiul art. 39 Cod procedură civilă, în stadiul în care se găsește, fără posibilitatea de a invoca alte excepții de ordine privată, decât cele invocate în conformitate cu art. 254 alin. (1) Cod procedură civilă de către autorii săi.

Raportul dedus judecății subsumat ideii de nelegalitate a AC este între autoritatea emitentă a AC, beneficiarul menționat pe AC, terțul contestator vătămat de AC. În măsură în care oricare parte din raportul inițial își înstrăinează drepturile, cel care le dobândește are calitatea de succesor cu titlu particular.

Precizează că succesorul intră în locul autorului său, deci face parte din raportul juridic preexistent, nefiind terț față de acesta, fie că este vorba de procedurile prealabile administrative, fie că este vorba de faza judecății în instanță.

Astfel, din punct de vedere procedural, introducerea, respectiv menținerea în proces a societății (...) SRL, trebuia să fie dispusă de tribunal în temeiul art. 39 C.proc.civ.

Consideră recurenții – reclamanți că o asemenea soluție se impunea și din considerente de logică, întrucât pe durata unui litigiu pot să existe succesiuni repetate (așa cum s-a și probat de altfel și în speța de față), sens în care procedura nu poate fi reluată de fiecare dată cu excepții și probe noi, neinvocate și nepropuse în cadrul procedurii de regularizare.

În plus, procesul nu era absolut necesar să se poarte în contradictoriu cu beneficiarul AC, nici cel inițial, nici succesorii.

Potrivit art. 39 C.proc.civ., succesorul cu titlu particular ia procedura în starea în care se află la momentul la care acesta a fost introdus în cauză, de unde concluzia că acesta poate susține exclusiv excepțiile de ordine privată invocate de autorul sau prin întâmpinare.

Or, în dosarul (...), autorul (...) nu a invocat nicio excepție prin întâmpinare.

Vizavi de excepțiile de ordine privată invocate de (...) în dosarul (...), reclamanții au invocat decăderea / tardivitatea din prisma celor anterior expuse, în considerarea art. 39 C.proc.civ. raportat la art. 254 alin. (1) C.proc.civ., soluția Tribunalului fiind de respingere, urmare a reținerii eronate a art. 78-79 C.proc.civ. raportate la art. 16 ind. 1 din Legea nr. 554/2004, deci urmare a unei evidente interpretări și aplicări eronate a normelor de drept.

Arată că sunt excepții de ordine privată, care trebuiau respinse ca tardiv invocate, fără vreo pronunțare pe fondul lor, următoarele excepții soluționate pe fond de Tribunal în dosarul (...):

a) Prescripția dreptului de a cere anularea PUD - HCL nr. 588/24.10.2005 - Excepția prescripției este de ordine privată, art. 2513 Cod civil prevăzând în mod expres ca „Prescripția poate fi opusă numai în primă instanță, prin întâmpinare sau, în lipsa invocării, cel mai târziu la primul termen de judecată la care părțile sunt legat citate”. Prescripția nu a fost invocată de autorul (...), intervenind decăderea; excepția formulată ulterior de succesorul (...) trebuia să fie respinsă ca tardiv invocată, iar nu pe fondul sau.

b) Tardivitate formulare plângere prealabilă - Excepția este de ordine privată, așa cum rezulta din art. 193 C. proc. civ. „(1) Sesizarea instanței se poate face numai după îndeplinirea unei proceduri prealabile, dacă legea prevede în mod expres aceasta. Dovada îndeplinirii procedurii prealabile se va anexa la cererea de chemare în judecată, (2) Neîndeplinirea procedurii prealabile nu poate fi invocată decât de către pârât prin întâmpinare, sub sancțiunea decăderii.”

Or, nici autoritatea emitentă cu ocazia soluționării plângerii prealabile sau ulterior prin întâmpinarea depusă în dosar și nici autorul (...) prin întâmpinarea formulată, nu au invocat niciun viciu legat de parcurgerea procedurii prealabile; dimpotrivă, autoritatea emitentă a soluționat pe fond plângerea prealabilă, fiind depășită orice chestiune legată de tardivitate, iar la termenul din 17.01.2022, cu ocazia concluziilor orale a susținut expres respectarea termenelor legale.

Legea nr. 554/2004 nu prevede vreo mențiune derogatorie de la art. 193 alin. (2) C.proc.civ. Legea nr. 554/2004 prevede doar necesitatea formulării plângerii și termenul care trebuie respectat, fără să cuprindă mențiuni legate de modalitatea și termenul în care se poate invoca lipsa procedurii prealabile sau alte vicii ale acestei proceduri.

c) Tardivitate formulare acțiune în contencios - Termenul de 6 luni instituit de art. 11 din Legea nr. 554/2004 este de prescripție, iar termenul de 1 an este de decădere. Nerespectarea termenului de prescripție de 6 luni se poate invoca pe cale de excepție doar în condițiile art. 2513 C.civ., adică prin întâmpinare; Nerespectarea termenului de decădere de 1 an se poate invoca pe cale de excepție în aceeași modalitate, doar pe cale de întâmpinare, art. 2550 alin. (1) Cod civil - invocarea decăderii făcând referire expresă la art. 2513 Cod civil.

ii. Recurenții – reclamantii critică soluția de admitere a excepției inadmisibilității capetelor de cerere accesorii vizând desființarea construcțiilor, excepție invocată în ambele dosare conexe, soluționată prin încheierea din 31.01.2022 și sentința civilă nr. 1123/28.07.2022.

Este invocat motivul de casare prev. de art. 488 alin. pct. 5 și pct. 8 Cod de procedură civilă.

Tribunalul recunoaște posibilitatea de sesizare (de plano) a instanței pentru desființarea lucrărilor, susținând practic incompetența instanței de contencios, urmare a unei interpretări restrictive a art. 1 alin. (1) și a art. 118 alin. (2) din Legea nr. 554/2004 și urmare a pierderii din vedere a art. 123 Cod de procedură civilă, potrivit căruia „(1) Cererile accesorii, adiționale, precum și cele incidentale se judecă de instanța competentă pentru cererea principală, chiar dacă ar fi de competența materială sau teritorială a altei instanțe judecătorești, cu excepția cererilor prevăzute la art. 120. (2) Dispozițiile alin. (1) se aplică și atunci când competența de soluționare a cererii principale este stabilită de lege în favoarea unei secții specializate sau a unui complet specializat”.

Se omite faptul că „desființarea lucrărilor” de către beneficiarul AC reprezintă un capăt de cerere accesoriu, care depinde de soarta capătului principal. Eventuala sancțiune a anulării AC este de natură să producă efecte - repunerea părților în situația anterioară.

Solicită a se observa că tribunalul în mod greșit se raportează la art. 33 din Legea nr. 50/1991, în detrimentul art. 32 și art. 28 din aceeași. Ipoteza normei de la art. 33 vizează construcțiile executate pe terenul proprietate publică sau privată a statului român, nu a unor particulari. Art. 28 și art. 32 din Lege prevăd posibilitatea sesizării instanței cu desființarea construcțiilor nelegale (construcția este nelegală în momentul în care AC este anulată).

Urmare a anulării AC, dispozițiile art. 1 alin. (1) din Legea nr. 554/2004 reprezintă temei pentru obligarea autorității emitente la repararea pagubei cauzate, prin luarea tuturor măsurilor legale pentru desființarea lucrărilor executate în baza AC, respectiv pentru aducerea amplasamentului în situația

anterioară emiterii actului, în egala măsură, desființarea în sine, este în sarcina beneficiarului AC, care a realizat construcția în mod nelegal.

Soluția în sensul desființării nu trebuie subsumată rigid soluțiilor de la art. 18 din Legea nr. 554/2004, instanța de contencios fiind ținută să se pronunțe și pe acele capete de cerere accesorii, în măsură în care a fost investită în mod expres în acest sens.

În plus, în măsură în care tribunalul ar fi apreciat că nu are temei pentru a reține spre soluționare capătul de cerere cu care a fost investit / nu are competență, din punct de vedere procedural trebuia să dispună disjungerea cauzei, urmând eventual o suspendare a judecării dosarului disjuns.

De asemenea, este invocat motivul de casare prevăzut de art. 488 alin. (1) pct. 6 Cod de procedură civilă.

Raționamentul instanței pe această chestiune este și unul contradictoriu, în condițiile în care, pe de o parte, a apreciat că judecata trebuie să fie făcută în contradictoriu cu beneficiarii AC, însă limitează pretențiile reclamanților exclusiv la cele în contradictoriu cu autoritatea publică emitentă, prin respingerea ca inadmisibilă a oricăror pretenții vizavi de beneficiarii AC.

iii. Critică soluția instanței de admitere a excepției inadmisibilității capătului de cerere având ca obiect anulare AC 2190/29.11.2019 și AC nr. 1825/12.12.2018 (inadmisibilitate reținută de tribunal din prisma faptului că pretențiile din dosarul nr. (...) nu sunt precedate de o plângere prealabilă formulată în termen) - încheierile din 31.01.2022 și 07.07.2022 și sentința civilă nr. 1123/28.07.2022.

Invocă motivul de casare prev. de art. 488 alin. (1) pct. 5 și pct. 8, precum și pct. 6 C.proc.civ.

Menționează recurenții – reclamanți că, în referire la AC 2190/29.11.2019, tribunalul reține în încheierea din 31.01.2022 că „de existența acestei autorizații reclamanții au avut cunoștință încă din anul 2020, când au solicitat instanței de contencios administrativ investite cu soluționarea dosarului nr. (...) - având ca obiect anularea AC 1825/12.12.2018, printr-o cerere de completare a cererii de chemare în judecată și anularea acestei autorizații de construire”.

Deci, tribunalul se raportează la data la care reclamanții cunoșteau „existența” AC nr. 2190/29.11.2019, iar nu conținutul acesteia.

Această raportare este rezultatul greșitei interpretări și aplicări a art. 7 alin. (3) din Legea nr. 554/2004, fiind necontestat faptul că nu există nicio dovadă în sensul că reclamanții ar fi intrat în posesia efectivă a AC și a documentației aferente, înainte de 08.02.2021, în raport de care au fost respectate toate termenele prevăzute de Legea nr. 554/2004, fapt confirmat finalmente și de autoritatea emitentă, prin concluziile sale consemnate în încheierea din 17.01.2022.

Faptul că în litigiul nr. (...) s-a solicitat printr-o cerere modificatoare, anularea AC 2190/29.11.2019, fără ca autoritatea emitentă să depună documentația tehnică la dosarul instanței și fără ca autoritatea emitentă să fi încărcat AC și documentația aferentă pe site-ul public al instituției sau să o fi comunicat efectiv într-un alt mod reclamanților, subliniază că nu echivalează cu luarea la cunoștință a conținutului AC și, implicit a documentației.

Termenul de 30 de zile curge de la data luării la cunoștință a conținutului actului, întrucât doar de atunci se pot invoca vicii, exact așa cum reține și Tribunalul atunci când se raportează și citează din Decizia CCR nr. 262/2007.

Motivarea Tribunalului este în opoziție cu Decizia CCR nr. 262/2007, pe care însuși tribunalul o reține la nivel de considerente, fiind incident și motivul de casare de la pct. 6 al art. 488 alin. (1) Cod procedură civilă.

Recurenții – reclamanți face trimitere la dispozițiile art. 7 din Legea nr. 554/2004, potrivit cărora “(...) (3) Este îndreptățită să introducă plângere prealabilă și persoana vătămată într-un drept al său sau într-un interes legitim, printr-un act administrativ cu caracter individual, adresat altui subiect de drept. Plângerea prealabilă, în cazul actelor administrative unilaterale, se va introduce în termen de 30 de zile din momentul în care persoana vătămată a luat cunoștință, pe orice cale, de conținutul actului. Pentru motive temeinice, plângerea prealabilă se poate formula și peste termenul de 30 de zile, dar nu mai târziu de 6 luni de la data la care a luat cunoștință, pe orice cale, de conținutul acestuia. Termenul de 6 luni prevăzut în prezentul alineat, precum și cel prevăzut la alin. (1) sunt termene de prescripție”.

Astfel, reclamanții arată că, fiind terți, interesează data la care au luat efectiv la cunoștință de conținutul AC și a documentației tehnice și au fost astfel efectiv în măsură să aducă critici, revenind

pârâților să arate și să probeze faptul opus și anume acela că au intrat anterior în posesia documentației. Or, nu s-a făcut o asemenea probă. Subliniază faptul că nu contează cunoașterea existenței unei AC, ci conținutul concret al acesteia. Așa cum se poate observa, cererea de completare formulată în litigiul nr. 1841/118/2020 nu cuprinde nicio motivare (nicio critică), de unde prezumția că nu se cunoaște conținutul.

În concret, reiterează recurenții - reclamanți că AC de modificare proiect 2190/29.11.2019, care o încorporează pe prima, a fost atacată cu plângere prealabilă în termen de 30 de zile, în fața instanței de contencios în termen de 6 luni, soluția tribunalului de admitere a excepției fiind nelegală: la 08.03.2021 AC (ambele AC) și documentația aferentă (lor) au fost puse efectiv la dispoziția reclamanților; plângerea prealabilă a fost înregistrată la emitent la data de 30.03.2021; acțiunea în contencios, ce formează obiectul litigiului nr. (...) a fost înregistrată la 19.05.2021, deci în termenul de 6 luni prevăzut de art. 11 din Legea nr. 554/2004.

Cu referire la AC 1825/12.12.2018, aceasta nu mai produce efecte de sine stătătoare odată cu emiterea AC modificare proiect (2190/29.11.2019), făcând corp comun cu aceasta, lucrările urmând să fie realizate și finalizate în concordantă cu aceasta din urma AC de modificare proiect.

Astfel, în principal, apreciază că excepția trebuie să fie analizată exclusiv în raport de data la care s-a comunicat AC 2190/29.11.2019 și documentația aferentă, care o modifică pe prima AC, iar în subsidiar, în măsură în care instanța va aprecia că AC 1825/12.12.2018 continua să aibă o existență de sine - stătătoare, cu parcurs diferit, trecând peste faptul că aceasta a fost comunicată deopotrivă reclamanților împreună cu DT aferentă în 08.03.2021, recurenții - reclamanți arată că sunt respectate cerințele Legii nr. 554/2004 în ciuda litigiului preexistent nr. 1841/118/2020.

Pentru acest litigiu cu nr. (...), ce a fost înregistrat la 27.03.2020, a fost parcursă procedura prealabilă (rezultă din Sentința 1120/14.00.2020). Tribunalul a reținut că acțiunea a fost introdusă în termen, respingând excepția tardivității cererii.

Din această perspectivă, excepția inadmisibilității capătului de cerere vizând nulitatea AC 1825/12.12.2018 pe motiv de tardivitate plângere prealabilă este neîntemeiată. Plângerea prealabilă împotriva AC 1825/12.12.2018, ca act de sine stătător a fost parcursă în termen, fapt reținut cu autoritate de lucru judecat, fiind suficientă o singură plângere prealabilă.

Mergând pe acest raționament, plecând de la o plângere prealabilă valabil efectuată, urmează să fie verificată respectarea art. 11 din Legea nr. 554/2004, respectiv dacă instanța a fost sesizată în termen cu cererea ce formează obiectul dosarului de față cu nr. 3683/118/2021.

Introducerea acțiunii în dosarul (...) a întrerupt termenul de prescripție de 6 luni, respectiv de decădere de 1 an de la art. 11 din Legea nr. 554/2004, astfel cum rezulta din art. 2.537 C.civ. și art. 2538 alin. (3) C.civ. prin raportare la art. 2.530 C.civ.

De la 27.03.2020 (data cererii de chemare în judecată) a început să curgă un nou termen de prescripție de 6 luni, respectiv un nou termen de decădere de 1 an, termene care au fost suspendate în contextul pandemic prin Decretul 195/2020 (perioada 16.03.2020-16.04.2020) și prin Decretul 240/2020 (15.04.2020-15.05.2020), și care și-au reluat cursul după încetarea cauzei de suspendare, așa cum prevede art. 2534 alin. (1) C.civ.

Astfel, precizează că termenul de prescripție pentru acțiunea de față se împlinea la 27.11.2020 (6 luni + 2 luni), iar termenul de decădere la 27.05.2021 (12 luni + 2 luni).

Acțiunea de față a fost înregistrată la 19.05.2021, deci înăuntrul termenului de decădere de 1 an, prevăzut la art. 11 alin. (2) din Legea nr. 554/2004, de care au înțeles reclamanții să se prevaleze. Motivul temeinic se subsumează exact pierderii litigiului nr. (...). Sentința din litigiul nr. (...) a fost redactată în 11.01.2021, rămânând definitivă după comunicare prin neapelare.

În aceste condiții, până la soluționarea definitivă a dosarului nr. (...) (doar după redactare s-a cunoscut raționamentul instanței și s-a analizat oportunitatea și legalitatea exercitării căii de atac), reclamanții nu aveau interes să solicite anularea aceluiași act, pentru alte motive de nelegalitate.

Chiar (...) SRL susține că AC și documentația aferentă au fost depuse la dosarul nr. (...) în data de 15.05.2020, reclamanții luând cunoștință evident de conținut la primul termen de judecată din 18.05.2020, or acțiunea de față a fost transmisă prin poștă exact în 18.05.2021.

iv. Recurenții – reclamanți critică considerentul de la pg. 3 din încheierea din 07.07.2022 - “De asemenea, referitor la aceasta autorizație (AC 1825/12.12.2018) exista o autoritate de lucru judecat în privința nulității ei”.

În acest sens, invocă motivul de casare prevăzut art. 488 alin. (1) pct. 5 și pct. 8 C.proc.civ.

Consideră că tribunalul a interpretat și aplicat în mod eronat art. 431 / art. 432 C.proc.civ. prin raportare la art. 8 din Legea nr. 554/2004. Pentru a exista autoritate de lucru judecat este necesar ca instanța din dosarul nr. (...) să se fi pronunțat pe aceleași motive de nelegalitate, precum cele din dosarul nr. (...), or este lesne de observat ca nu au fost nici măcar invocate aceleași motive de nelegalitate; nu există identitate de cauză.

v. Critică, de asemenea, raționamentul instanței de fond, în baza căruia a dispus, *de plano*, anularea AC 2190/29.11.2019 și a AC 1825.12.12.2018, urmare a anulării HCL nr. 588/24.10.2005.

Invocă în acest sens motivul de casare - art. 488 alin. (1) pct. 5 și pct. 8 Cod procedură civilă

Solicită recurenții – reclamanți a se observa că instanța de fond a omis principiul anulării actului juridic subsecvent ca urmare a actului juridic inițial, încălcând dispozițiile art. 1254 alin. (2) C.civ., care prevăd că „desființarea contractului atrage, în condițiile legii, și desființarea actelor subsecvente încheiate în baza lui”, fiind aplicabil, pe temeiul art. 1325 C.Civ., și actelor juridice unilaterale lovite de nulitate. Nulitatea actului subsecvent este inerentă, sancțiunea intervenind fie că se solicită sau nu nulitatea expresă a actului subsecvent / fie ca o asemenea solicitare este făcută în termen sau nu.

Instanța de fond a omis dispozițiile art. 23 din Legea nr. 554/2004, “Hotărârile judecătorești definitive prin care s-a anulat în tot sau în parte un act administrativ cu caracter normativ sunt general obligatorii și au putere numai pentru viitor.”

Prin Decizia 10/2015, ICCJ a reținut că “...este corectă interpretarea instanțelor care au stabilit că trebuie recunoscute efectele hotărârii judecătorești de anulare a unui act administrativ normativ, similar cu efectele admiterii excepției de neconstituționalitate în privința cauzelor pendinte. Este evident că legiuitorul a avut în vedere mai ales procedurile judiciare în curs atunci când a edictat norma analizată, fiind greu de conceput ca, după publicarea hotărârii judecătorești de anulare a unei dispoziții normative, aceasta să mai fie totuși invocată drept temei al unui act administrativ individual emis ulterior...”.

Nu mai contează dacă motivele pentru care s-a invocat nulitatea actelor individuale sunt întemeiate sau nu / dacă asemenea motive sunt formulate în termen sau nu. Contează ca actele individuale să facă obiectul unei acțiuni, iar o dată ce sunt contestate în instanța, acestea sunt automat lovite de nulitate, din moment ce actul normativ pe care s-au greșit este nul.

Recurenții invocă motivul de casare prev. de art. 488 alin. (1) pct. 6 C.proc.civ.

Învederează că hotărârea apare contradictorie din moment ce în dosarul conex nr. 4043/118/2021, Tribunalul anulează AC 808/27.05.2020 și AC 244/20.02.2019, tocmai pe motiv aceste AC “au fost emise cu încălcarea legii, respectiv în baza ... HCL nr. 588/24.10.2005”, situație identică și în dosarul 3683/118/2021, cu precizarea ca nulitatea actului normativ, similar neconstituționalității unui act normativ, se întinde asupra actelor individuale emise în baza actului normativ, obiect a unor procese în curs, indiferent de motivele de nulitate invocate.

vi. Critică recurenții considerentul de la pg. 17 a Sentinței nr. 1123/28.07.2022. respectiv “... instanța reține că interdicția supraetajării nu poate fi reținută din perspectiva situării terenului într-o zonă protejată sau a uneia de protecție a monumentelor, așa cum susțin reclamanții, având în vedere ca deși în Certificatul de urbanism a fost trecută o asemenea mențiune, realitatea este aceea confirmată prin adresa nr. 3437/30.10.2015 a Ministerului Culturii, respectiv ca terenul nu este situat într-o asemenea zonă.”

Pentru o apărare completă, chiar dacă soluția este favorabilă pe fondul pretențiilor vizând anularea AC 808/27.05.2020 și a AC 244/20.02.2019, pentru a nu rămâne câștigat cauzei, arată că acest considerent este vădit nelegal.

Consideră recurenții – reclamanți că instanța de fond nu avea temei de drept pentru a substitui mențiunile din CU 1020/08.04.2019 cu mențiunile din Adresa Direcției Județene de Cultură nr. 3437/30.10.2015, cu atât mai mult cu cât adresa este anterioară CU, este anterioară Ordinului ministrului culturii nr. 2828/24.12.2015, adresa nu localizează în concret imobilul în discuție în cadrul perimetrului - zona protejată.

Potrivit art. 29 din Legea nr. 350/2001, CU are caracter obligatoriu, stabilind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor construcții. CU nu a fost contestat de părțile interesate, tribunalul nefiind astfel investit să constate o stare faptică/de drept distinctă decât cea consemnată în CU. Din această perspectivă apreciază că este incident pct. 4 și pct. 5 al art. 488 alin. (1) Cod procedură civilă, tribunalul depășindu-și limitele investirii sale.

Astfel, subliniază că instanța de fond lasă fără efecte CU, cu încălcarea art. 31 lit. a) din Legea nr. 350/2001, care prevede că CU este actul care stabilește dacă imobilul se află sau nu într-o zonă protejată, cu precizarea ca AC trebuie să respecte și să fie în concordanță cu CU, iar nu alte acte adiacente, precum Adresa Direcției județene de Cultură. Consideră astfel că este incident motivul de casare de la art. 488 alin. (1) pct. 8 C.proc.civ.

Pentru toate aceste motive solicită admiterea recursului, casarea în parte a hotărârii și a încheierilor recurate și în rejudecare admiterea, pe fond, a tuturor capetelor de cerere din cele două dosare conexe.

În drept au fost invocate dispozițiile art. 20 din Legea nr. 554/2004 raportat la art. 461 alin. (1) și (2), art. 483 și urm. C.proc.civ., art. 488 alin. (1) pct. 5, pct. 6 și pct. 8 C.proc.civ.

În probațiune solicită înregistrări, depunând practica judiciară la care au făcut referire în cuprinsul cererii de recurs.

B. Recurenții pârâți Consiliul Local Constanța și Primarul Municipiului Constanța au criticat sentința civilă nr. 1123/28.07.2022, prin prisma motivului de casare prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 8 Cod de procedură civilă, pentru următoarele considerente:

i. În ceea ce privește cererea de anulare a HCL PUP 588/2005

Instanța de fond a dispus anularea PUD 588/2005, reținând că în conformitate cu PUG, reglementările de urbanism se puteau adopta doar prin PUZ. Apreciam că hotărârea a fost pronunțată de instanța de fond cu încălcarea dispozițiilor art. 48 Lege 350/2001 (în forma în vigoare în 2005, data adoptării PUD).

În ceea ce privește terenul obiect al PUD, rezultă că acesta era încadrat în PUG în zona ZRCC2, utilizările admise fiind "se permite o largă diversitate de servicii publice și de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unități productive manufacturiere nepoluante și a locuințelor cu parter normal sau adecvat pentru servicii profesionale. Locuințe colective cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiunilor comerciale și serviciilor diverse, într-o proporție de 30% din ADC conținută în cadrul unei operațiuni urbanistice care face obiectul unui PUZ; Înălțimea maximă admisibilă P+3 H15 metri pe străzile cu 2 fire de circulație; POT = 80%, CUT 2,4".

Prin PUD, imobilul este încadrat în zona L1 - subzona locuințelor individuale sau colective mici pe lot și alte funcțiuni complementare cu regim de înălțime de max. P+2E+M H12 metri POT = 35-50%, CUT 1,4-2.

Astfel cum reține instanța de fond, prin PUD nu s-au modificat limitele retragerilor și nici reglementările referitoare la adâncimea construcției și nu s-au stabilit derogări în ce privește condițiile în care se poate autoriza supraetajarea.

Conform art. 48 Lege 350/2001, în forma în vigoare în 2005 data adoptării PUD:

„(1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică, prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unui sau mai multor obiective pe una sau mai multe parcele adiacente, pe unul sau mai multe amplasamente, în corelare cu vecinătățile imediate.

(2) Planul urbanistic de detaliu cuprinde reglementări cu privire la:

- a) asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b) permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e) regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

(3) Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general, Planul urbanistic zonal sau pentru stabilirea condițiilor de construire".

De asemenea, art.47. în forma în vigoare în 2005 data adoptării PUD:

„(1) Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului urbanistic general al unei zone delimitate din teritoriul localității.

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

- a) organizarea rețelei stradale;
- 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.

(3) Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:

- a) zonelor centrale ale localităților;
 - b) zonelor protejate și de protecție a monumentelor, a complexelor de odihnă și agrement, a parcurilor industriale, a parcelărilor;
 - c) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.
- (4) Stabilirea zonelor pentru care se întocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii se face de regulă în Planul urbanistic general”.

Alin.5 al art.47, invocat în mod expres de către contestatori, a intrat în vigoare prin OG 27/2008, astfel încât nu exista la momentul adoptării HCL PUD 585/2005.

În consecință, criticile de nelegalitate invocate de contestatori, întemeiate pe dispozițiile Legii 350/2001 în forma actuală, sunt neîntemeiate, neavând nicio relevanță față de adoptarea și cuprinsul actului normativ contestat.

Aparent, din modalitatea de reglementare a art.47 și art.48 din Legea 350/2001, la momentul 2008, prin PUD se reglementau limitele indicilor urbanistici ori funcțiunea zonelor.

În consecință, recurenții apreciază că instanța de fond a pronunțat hotărârea cu neobservarea celor arătate, întrucât prin PUD 2005 nu s-au reglementat derogări de la prevederile PUG care ar fi necesitat elaborarea unui PUZ, prevederile PUD doar detaliind reglementările PUG (și actualizând PUD inițial adoptat prin HCL 170/1997).

ii. În ceea ce privește cererea de anulare a AC 244/20.02.2019 și AC nr. 808/27.05.2020.

Prin AC 244/20.02.2019 s-a autorizat "Construire imobil D+P+2E+M locuințe colective, cu parcaje la parter, împrejmuire teren și organizare șantier”.

Prin AC 808/27.05.2020 s-a autorizat "Modificare proiect autorizat cu AC nr. 244/20.02.2019 prin Supraetajare cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maxim 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii”, conform prevederilor art.2 alin.4 lit.a¹.

Instanța de fond a dispus anularea celor două autorizații de construire, reținând că, pe de o parte, AC inițială nr. 244/2019 a fost emisă în baza unui PUD nelegal (care ar fi trebuit să fie PUZ). Pe de altă parte, AC de supraetajare nr. 808/2020 încalcă regimul de înălțime prin adăugarea unui nou nivel, imobilul devenind P+4, precum și procentul limită de 20% al suprafeței construite desfășurată, întrucât a transformat suprafața mansardei în etaj întreg.

AC 808/27.05.2020 a fost emisă în temeiul cerințelor de ordin urbanistic stabilite prin CU 1020/08.04.2019, dată la care prevederile modificatoare ale Legii nr. 50/1991 stabilite prin Legea nr. 193/2019 (intrată în vigoare în data de 02.11.2019) și prin Legea nr. 7/2020 (intrată în vigoare în data de 06.01.2020) nu erau aplicabile.

Astfel, condițiile eliberării AC 808/27.05.2020 s-au stabilit prin CU din 08.04.2019, care corespundeau reglementărilor legale de la momentul eliberării acestuia. Or, dispozițiile art.11¹, la care se referă reclamanții, au intrat în vigoare ulterior începerii procedurii de obținere a AC 808/27.05.2020.

Modificarea regimului de înălțime propus prin proiectul DT se încadra în dispozițiile art.2 alin.4 lit. a¹) Lege 50/1991, „Prin exceptare de la prevederile alin. (2) se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru: a¹) lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, după caz”.

Conform definiției termenului de coeficient de utilizare a terenului, conform Anexei Legii 350/2001: „coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei indusă în unitatea teritorială de referință”, rezultă că supraetajarea cu maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor mărește direct proporțional și CUT - ul permis.

În ceea ce privește AC 244/2019, aceasta a fost emisă cu respectarea indicilor de urbanism - regim de înălțime P+2E+M, POT 42,80%, CUT 1,42, respectând atât coeficienții PUD (POT 35-50%, CUT 1,4-2) cât și cei din PUG (POT 80%, CUT 2,4).

Pentru toate aceste considerente, solicită admiterea recursului astfel cum a fost formulat, casarea în parte a hotărârii recurate și în rejudecare, respingerea ca neîntemeiată a cererii de anulare a HCL 588/24.10.2005 privind modificarea HCLM 170/1997 PUD Zona Compozitorilor - Baba Novac Constanța și a Autorizației de construire nr. 2190/29.11.2019, HCL 588/24.10.2005 privind modificarea HCLM 170/1997 PUD Zona Compozitorilor - Baba Novac Constanța și a Autorizațiilor de construire nr. 808/27.05.2020 și nr. 244/20.02.2019,

În temeiul art.453 Cod Procedură Civilă, solicită și obligarea reclamanților la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de prezentul litigiu.

În drept: art.488 pct.8 Cod Procedură Civilă.

C. Împotriva aceleiași hotărâri **a declarat recurs pârâta (...) SRL**, care a criticat soluția pronunțată de instanța de fond prin prisma motivului de casare prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 8 Cod de procedură civilă, solicitând casarea în parte a hotărârii recurate, având drept consecință respingerea în întregime a cererii de chemare în judecată, considerând că aceasta este, în principal, inadmisibilă prin raportare la caracterul de act administrativ normativ al PUD stabilit de instanța de fond prin hotărâre, în subsidiar, lipsită de interes, iar în mod cu totul subsidiar, neîntemeiată.

Solicită de asemenea obligarea intimaților - reclamanți la suportarea cheltuielilor de judecată în recurs.

Recurenta – pârâtă (...) SRL solicită a se avea în vedere că instanța de fond a interpretat și aplicat greșit următoarele texte de lege: art. 47 și 48 din Legea 350/2001 - forma în vigoare la data adoptării PUD atacat (27.08.2004 - 27.07.2006), prevederile Anexei nr. 2 la Legea 350/2001 precum și art. 2 alin. (4) lit. a¹ din Legea nr. 50/1991.

i. Consideră că acțiunea este inadmisibilă, învederând că HCL 588 privind adoptarea documentației de tip PUD este un act administrativ normativ.

Menționează că prima instanță, ignorând argumentele societății, în sensul că hotărârea de adoptare a PUD în discuție reprezintă un act administrativ individual, a reținut în cuprinsul încheierii din 31.01.2022 și apoi al hotărârii, că aceasta reprezintă un act administrativ normativ. Aceasta este și teza înaintată de intimații - reclamanți.

În ceea ce privește actul administrativ normativ, acesta cuprinde reguli generale de conduită, impersonale și de aplicabilitate repetată, la un număr nedeterminat de subiecți.

Astfel, actele administrative normative se delimitează de cele individuale prin efecte, conținut, dar și prin calitatea subiecților.

În timp ce actele administrative normative conțin reglementări cu caracter general, impersonale, care produc efecte *erga omnes*, actele individuale produc efecte față de o persoană individual determinată, sau uneori față de mai multe persoane, nominalizate expres în conținutul acestuia.

Așadar, actele administrative normative se diferențiază de cele individuale atât prin obiectul lor, cât și prin criteriul determinabilității persoanelor cărora li se aplică, întrucât acestea din urmă nu prevăd reglementări de principiu și nu au o aplicabilitate generală, nu se adresează și nu produc efecte *erga omnes*, ci urmăresc strict stabilizarea unei situații juridice precise în favoarea unui număr restrâns și bine definit de subiecți de drept ,

Prin urmare, din perspectiva criteriului destinatarilor normei, se observă că un plan urbanistic își va produce efectele asupra unei categorii nedefinite de persoane, și generează o situație juridică permanentă.

Subliniază că actul administrativ normativ nu poate fi anulat în parte.

Având în vedere cele menționate anterior, consideră că instanța de fond nu avea posibilitatea legală de a pronunța hotărârea astfel cum au solicitat intimații - reclamanți prin acțiunea introdusă, respectiv anularea HCL 588 doar în ceea ce privește imobilele situate în str. Constantin Bobescu nr. 52 și nr. 54.

Învederează că în situația pronunțării unei hotărâri de anulare PUD pentru întreaga zonă (aceasta fiind singura soluție legală pe care instanța fondului ar fi putut să o pronunțe), s-ar fi acordat ceva ce nu s-a cerut, lucru interzis în mod expres de legiuitor prin principiul disponibilității și principiul rolului activ al judecătorului în aflarea adevărului.

Supune atenției, în acest context, faptul că în zona respectivă, chiar pe str. Constantin Bobescu din cartierul Compozitorilor, au fost edificate imobile cu regim de înălțime mult superior imobilelor ce aparțin societății recurente, de 7 (șapte) și chiar 10 (zece) etaje. De menționat este că imobilul autorizat cu 10 (zece) etaje se află amplasat chiar vis-a-vis de imobilele (...).

În condițiile în care Tribunalul Constanța a stabilit prin Hotărâre că PUD reprezintă act administrativ normativ singura soluție legală și corectă pe care ar fi putut-o pronunța ar fi fost una de respingere a acțiunii ca inadmisibilă, deoarece efectul practic al soluției pronunțate nu poate fi de a reconfigura zona și de a modifica practic reglementarea sa urbanistică.

Nu în ultimul rând, contrar celor susținute în cuprinsul hotărârii primei instanțe, recurenta învederează că nu intră în competența instanței de contencios administrativ, sancționarea prin dispozitivul unei hotărâri judecătorești a substanței unor planuri urbanistice cu caracter director.

Autoritatea administrativă, singură, poate exprima și adopta soluții de configurare urbanistică (fie teren, fie construcție) care vor schimba înfățișarea zonei în condițiile legii, iar legea urbanismului oferă remedii specifice pentru acomodarea unei situații speciale prin intermediul PUD.

În nicio circumstanță instanța nu poate cenzura, altfel decât depășindu-și competența și încălcând principiul separației puterilor în stat, rațiunile de oportunitate și urbanism, ordine publică și drept administrativ ce stau la baza unei documentații urbanistice adoptate.

ii. Recurenta – pârâtă (...) SRL consideră că acțiunea este lipsită de interes.

În ceea ce privește interesul reclamanților în formularea acțiunii, tribunalul reține în hotărâre că acesta există având în vedere faptul că HCL 588 reglementează din punct de vedere urbanistic parcela, reglementare ce vizează terenul și nu construcția.

Solicită a se avea în vedere cele învederate prin concluziile scrise depuse la dosar în faza de fond și face trimitere la art. 8 alin. (1)¹ din Legea 554/2004. Acest text de lege prevede că „Persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat pot formula capete de 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 prezenta speță, condiția interesului legitim privat nu se regăsește având în vedere:

a. Soluția de respingere ca inadmisibilă a cererii privind anularea AC 2190/29.10.2019, a AC 1825/12.12.2018 și a tuturor actelor subsecvente.

Prin modul de soluționare a excepțiilor de către judecătorul fondului, instanța a rămas investită cu un singur capăt de cerere privind anularea parțială a HCL 588, strict prin raportare la cele două AC. Astfel, intimații - reclamanți solicită anularea unui act administrativ normativ, în condițiile în care actele administrative individuale (AC, CU și documentațiile tehnice aferente) pretins vătămătoare interesului lor legitim privat nu mai pot face obiectul controlului judiciar, deci nu mai pot fi avute în vedere de către instanță.

b. Nici imobilul din str. Constantin Bobescu nr. 52, nici cel din str. Constantin Bobescu nr. 54 nu afectează în vreun fel drepturile de proprietate privată recunoscute de lege.

Astfel, singurul imobil care într-adevăr se învecinează cu cel al societății este al intimaților - reclamanți (...) și (...). Acest imobil însă, se învecinează cu cel de la nr. 52, în privința căruia nu au fost constatate neregularități ale AC.

O mențiune pe care o consideră extrem de importantă este aceea că imobilul de la nr. 52 se află situat între imobilul de la nr. 54 (fiind lipit de acesta) și imobilul intimaților - reclamanți (...) și (...). Acest imobil al fam. (...) însă, depășește limita de hotar al imobilului (...) de la nr. 52, ocupând o parte

însemnată din acesta. Or, în acest context se ridică problema cu privire la cine nu a respectat parametrii urbanistici: (...), sau intimații – reclamanți.

Precizează că imobilul fam. (...) este situat în diagonala imobilelor (...), nepunându-se problema unor încălcări a vreunui drept de proprietate privată al acestora.

Probabil acesta este și motivul pentru care intimații - reclamanți nu au putut preciza în concret un prejudiciu.

Nu în ultimul rând învederează instanței lipsa de interes a intimaților - reclamanți prin raportare la atribuirea caracterului de act administrativ normativ al PUD și la efectele pe care acesta le produce în situația anulării planului urbanistic al tuturor locuitorilor zonei respective (inclusiv asupra AC lor).

iii. Societatea recurentă învederează că HCL 588 respectă normele de legalitate și oportunitate.

La momentul adoptării PUD atacat era permisă reglementarea prin PUD a indicatorilor urbanistici contestați.

Conform reglementărilor în vigoare la momentul emiterii, prin PUD se puteau stabili indici de urbanism - precum regimul de înălțime, CUT, POT, funcțiunile și amplasarea clădirii față de aliniament etc.

Prin PUG sunt permise locuințe colective cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiunilor comerciale și serviciilor diverse, înălțimea maxim admisă fiind de P+3 H15 pe străzile cu 2 fire de circulație, POT = 80%, C.U.T. 2,4.

Analizând detaliile reglementate prin PUD atacat, aplicabile imobilului în cauză, respectiv subzona locuințelor colective mici pe lot cu regim de înălțime maximă P+2E+M, H12 metri, POT = 35-50%, CUT 1,4-2, se poate observa că limitele maxime prevăzute prin PUG nu sunt încălcate prin PUD atacat.

PUD atacat nu adaugă la PUG și nu depășește limitele maxime impuse de acesta.

Textul de lege pretins încălcat prin HCL 588, respectiv art. 48 alin. (1) din Legea 350/2001 citat de intimații - reclamanți, nu avea această formă și acest conținut la momentul elaborării și adoptării PUD.

Această ultimă interdicție expresă, de a deroga în orice fel de la planurile de nivel superior, a fost introdusă prin O.U.G. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001, la mult timp după ce PUD a fost adoptat și a intrat în circuitul civil.

Ca urmare, consideră recurenta că linia de argumentare a instanței de fond este eronată, prin aplicarea unei interpretări restrictive unor norme care, în forma relevantă, nu aveau o astfel de valență. Consideră că instanța și-a format convingerea în baza formei modificate a textelor relevante, deși acestea nu mai reprezintă cu fidelitate voința legiuitorului raportat la realitatea juridică există la momentul adoptării HCL 588.

iv. AC 808/27.05.2020 și AC 244/20.02.2019 sunt legale și respectă documentația urbanistică.

Instanța fondului a reținut că aceste AC au fost emise cu încălcarea legii având în vedere: emiterea lor baza unui plan urbanistic de rang inferior față de cel prevăzut prin PUG; neconformarea acestor acte cu PUG.

În considerarea soluției de înlăturare a PUD, instanța a analizat și legalitatea AC. În urma analizei, aceasta a constatat încălcarea unora dintre parametrii urbanistici reglementați pentru această zonă, respectiv: edificarea construcției prin nerespectarea retragerii față de limita posterioară a distanței de cel puțin jumătate din înălțimea formată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri; nerespectarea lungimii pe care o clădire o poate avea pe limita laterală de hotar, atunci când este construită la calcan; în ceea ce privește AC 808/27.05.2020 de supraetajare instanța susține că este nepermisă autorizarea edificării construcției cu regim de înălțime P+4E ci s-ar fi putut autoriza cel mult P+3E+M; nu s-a respectat nici cerința ca noul etaj să aibă suprafața construită desfășurată de cel mult 20% din suprafața anterioară; nerespectarea retragerii față de limita laterală opusă celei pentru care s-a permis construirea la calcan, respectiv distanța de cel puțin jumătate din înălțime.

Potrivit societății recurente, construcția (...) respectă retragerea față de limita posterioară.

Motivele reținute de judecătorul fondului nu sunt conforme cu realitatea și nu au la bază niciun document tehnic care ar putea justifica cele reținute prin hotărâre, iar judecătorul fondului nu a considerat necesar, în baza principiului rolului activ prevăzut de art. 22 din C.pr.civ., să dispună

administrarea probei cu expertiză tehnică de specialitate pentru a lămuri situația de fapt concretă, astfel încât să se poată edifica cu privire la respectarea parametrilor urbanistici.

Or, numai prin administrarea unei astfel de probe s-ar fi putut stabili cu claritate dacă imobilele se află orientate în poziția prevăzută de AC, dacă imobilele se încadrează în parametrii urbanistici și dacă acestea sunt edificate în conformitate cu prevederile AC, acest lucru depășind competența judecătorului.

În acest context, societatea recurentă face trimitere la raportul de expertiză tehnică privind recepția finală pentru modificare proiect autorizat cu AC nr. 1825/12.12.2018 prin supraetajare cu un nivel conform prevederilor Legii 50/1991, întocmit de expert tehnic ing. (...) în iulie 2021 în vederea stabilirii respectării încadrării imobilelor în parametrii urbanistici pentru prelungirea valabilității AC, în cuprinsul căruia se menționează că: „Din punct de vedere al proiectului tehnic prevederile proiectului au fost respectate în totalitate și comportarea structurii de rezistență la solicitări gravitaționale și seismice, lucrările executate s-au făcut cu respectarea normativelor tehnice din domenii aflate în vigoare, drept pentru care propunem aprobarea acestora pentru recepția finală”.

Un al doilea argument ce dovedește legalitatea edificării celor două AC este acela al existenței recepției parțiale, document ce se regăsește la dosarul de fond, în mod evident, în situația în care ar fi existat neregularități, imobilele nu puteau fi recepționate sub nicio formă.

În plus, astfel cum rezultă din documentația tehnică, pe terenul învecinat limitei posterioare se află un teren fără construcție edificată pe limita de proprietate, astfel încât nu există o încălcare a prevederilor PUG.

Nu în ultimul rând, în privința acestei retrageri specifice nu apare mențiunea că este obligatorie ori că se impune a fi respectată, astfel încât caracterul ei nu poate fi interpretat decât ca fiind unui de recomandare.

Menționează că nu sunt aplicabile restricțiile privind fronturile continue.

Referitor la clădirile care alcătuiesc „fronturi continue” astfel cum a fost reținut în Hotărâre, face precizarea că (...) nu se încadrează în situația unor „fronturi continue”, motiv pentru care această analiză nu prezintă relevanță.

Pentru clarificarea regimului de construire aplicabil, însăși prin PUG este explicată noțiunea de front discontinuu, format în cazul în care „clădirea se alipește numai pe una dintre limitele laterale de altă clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei”. Or, aceasta este situația în care se află imobilul subscrisei, astfel încât nu este necesară respectarea unei anumite lungimi a clădirii față de limita de hotar.

Subliniază recurenta că documentația tehnică de la baza AC 808/27.05.2020 confirmă regimul de înălțime autorizat efectiv.

Recurenta solicită a se observa că instanța fondului nu abordat și nu a oferit un răspuns argumentelor sale cu privire la regimul de înălțime autorizat efectiv prin AC 808/27.05.2020. În realitate, astfel cum rezultă din memoriul tehnic de arhitectură depus la dosarul cauzei, acest ultim etaj retras corespunde caracteristicilor specifice și relevante ale unei mansarde în accepțiunea chiar a prevederilor PUG. În acest sens, amintește prevederile aplicabile L1 ce impun ca mansarda să aibă maximum 60 % din suprafața unui etaj, procent uzual în materie de urbanism.

Atrage atenția asupra suprafeței ultimului etaj plin, respectiv de 229,96 mp, față de suprafața construită desfășurată a ultimului etaj, de 142,30 mp, astfel cum rezultă din planul de situație, fiind respectate astfel în totalitate prevederile PUG.

Subliniază faptul că, deși AC 808/27.05.2020 a fost emisă pentru regimul de înălțime P+4E, în realitate, imobilul în discuție are un regim de înălțime de P+3E+M, aspect ce rezultă fără putință de tăgadă din documentele ce au fost depuse deja la dosarul cauzei, precum și din planșele foto pe care înțelege să le anexeze prezentului recurs. Împrejurarea că în AC 808/27.05.2020 nu a fost indicat judicios formal regimul de înălțime, avându-se în vedere câte niveluri de înălțime va avea în concret imobilul, nu poate atrage nelegalitatea acestui act.

Suprafața construită a noului etaj respectă pragul impus de lege.

Face trimitere la dispozițiile art. 2 alin. 4 lit. a¹ din Legea 50/1991, preluate cu fidelitate în CU, prin care s-a autorizat „supraetajarea, cu încă un nivel o singura dată, în suprafață de maximum 20% din

suprafața construită desfășurată a clădirii”. Prin AC 244 s-a stabilit o suprafață desfășurată de 712,75 mp. Raportat la această valoare, procentul de 20% este respectat, supraetajarea autorizată prevăzând o supraetajare de 142,30 mp, deci sub pragul de 142,55 mp rezultat din prevederile legale pretins încălcate.

Tot din cuprinsul memoriului tehnic de arhitectură și al planului de situație depus la dosarul cauzei rezultă că acest ultim etaj dispune și de o terasă neacoperită cu suprafață de 76.08 mp, însă aceasta nu poate fi avută în vedere la stabilirea suprafeței desfășurate, potrivit Anexei nr. 2 la Legea 350/2001, astfel încât valoarea de 142,30 mp este cea relevantă pentru verificarea cerinței respectării pragului de 20%.

Pe cale de consecință, judecătorul nu a respectat această modalitate de calcul prevăzută de legiuitor, ignorând legislația relevantă fapt ce a condus la un rezultat și o soluție eronată, reținând o suprafață autorizată de 873,3 mp, ce excede pragului legal de 855,3 mp.

Învederează recurenta că este respectată retragerea față de limita laterală opusă celei de care este lipită construcția.

Derogarea de la prevederile existente privind înălțimea este de esența autorizației de supraetajare, atunci când sunt respectate condițiile specifice prevăzute la art. 2 alin. (4) lit a¹ din Legea nr.50/1991.

Mai întâi, instanța fondului a reținut în mod corect faptul că AC 244/20.02.2019 inițială respectă retragerea față de limita laterală opusă celei pentru care s-a permis construirea la calcan. Astfel, această retragere trebuie să fie cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, aspect confirmat de către instanță.

Cu toate acestea, instanța reține că retragerea cu o distanță de cel mult jumătate din înălțimea la cornișă nu mai este respectată în cazul AC de supraetajare, înălțimea la cornișă fiind majorată (consecință firească a supraetajării).

Această retragere însă, nu mai prezintă relevanță în cazul de față, o interpretare *per a contrario* lipsind de sens însăși scopul dispozițiilor art. 2 alin.(4) lit. a¹ sus-menționate.

Mai exact, Legea nr. 50/1991 prevede posibilitatea supraînălțării imobilelor cu un singur nivel și în suprafață de maximum 20%, chiar dacă, de regulă, pentru o astfel de operațiune s-ar fi impus, în prealabil, acordarea acestei permisiuni printr-o documentație de urbanism.

Prin urmare, arată că nu poate fi invocată încălcarea unor parametri strict în privința aspectelor corelate cu înălțimea construcției (nerespectarea retragerii de jumătate din înălțimea la cornișă) atunci când legiuitorul înlătură obligația modificării parametrilor ori obținerii unor derogări prin intermediul unei noi documentații de urbanism.

În plus, fața de apărările sale privind regimul derogator al prevederilor art. 2 alin. (4) lit. a¹ din Legea 50/1991, instanța reține că nu se poate deroga de la parametrii urbanistici stabiliți prin documentațiile deja aprobate.

În mod evident, această concluzie este contrazisă însăși prin textul de lege sus-menționat, judecătorul fondului aflându-se în eroare cu privire la aplicarea și interpretarea acestor prevederi legale în lumina celor prezentate anterior.

De asemenea, instanța reține că însăși prin CU 1020/08.04.2019 solicitat în vederea supraetajării s-a menținut cerința din PUG ca retragerea să fie de jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri, astfel încât nu poate fi vorba despre o derogare.

Solicita să se constate că aceste prevederi pretins încălcate nu sunt aplicabile. În speță, terenul opus față de latura clădirii construită la calcan este liber de orice construcție, astfel încât nu se încadrează în situația premisă a unei „clădiri retrase de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală.”

În concluzie, solicită admiterea recursului, modificarea în parte a hotărârii atacate, iar pe fond, respingerea în totalitate a cererii de chemare în judecată astfel cum aceasta a fost formulată.

Solicita totodată și obligarea intimăților - reclamanți la plata cheltuielilor de judecată ocazionate cu derularea prezentului litigiu.

În probațiune, solicită încuviințarea următoarelor probe: înscrisurile depuse la dosar și înscrisuri noi ce constau în: planșe foto ce conțin imagini ale imobilelor (...) și a unor imobile de 7 (șapte), respectiv 10 (zece) etaje pe aceeași stradă cu imobilele edificate de Almar; Raport de expertiză tehnică urbanistică extrajudiciară; Raport de expertiză tehnică în arhitectură extrajudiciară.

În drept, își întemeiază recursul pe dispozițiile art. 497 coroborat cu art. 488 alin. (1) pct. 8 C.pr.civ. și art. 20 alin. (3) din Legea 554/2004, precum și pe toate actele normative la care a făcut referire în cuprinsul cererii de recurs.

D. Recurentele pârâte (...) și (...) au criticat soluția pronunțată de instanța de fond prin prisma motivelor de casare prevăzute de art. 488 alin. 1 pct. 6 și 8 Cod de procedură civilă, pentru următoarele considerente:

Critică și încheierea prin care s-a menținut calitatea procesuală pasivă a celor două pârâte în cadrul dosarului nr. (...), susținând că întrucât au transmis dreptul de proprietate asupra terenului către societatea (...) SRL, nu se mai justifică legitimarea procesuală pasivă a acestora.

De asemenea, se critică și soluția instanței de fond asupra excepției lipsei calității procesuale active a reclamantilor și a excepției lipsei de interes, învederând că reclamantii nu justifică interesul, în sensul art.8 din Legea nr.554/2004, acela al respectării regulei contenciosului subiectiv, care dă posibilitatea unei persoane de a ataca un act administrativ doar dacă se dovedește că a produs reclamantului o vătămare într-un drept al său sau într-un interes legitim. Reclamantii nu au dovedit nicio vătămare în cauză, iar vătămarea în materie de urbanism trebuie dovedită în concret. Imobilul în discuție nu se învecinează cu cel al reclamantilor, astfel că aceștia nu justifică nici calitatea și nici interesul în acțiune.

În ceea ce privește anularea H.C.L. 588/2005 dispusă de instanță, solicită a se observa că instanța de fond nu a dat eficiență textului de lege în vigoare la momentul adoptării HCL 588/2005. Menționează că în materia urbanismului și amenajării teritoriului se analizează legalitatea emiterii unui act, se aplică principiul potrivit cu care legalitatea emiterii acestuia se analizează în raport cu dispozițiile legale în vigoare la data emiterii actului administrativ. La momentul adoptării actului administrativ atacat, era permisă, aspect reținut și de instanța de fond prin motivare, reglementarea prin PUD a indicatorilor urbanistici, nefiind necesară elaborarea unui PUZ.

Menționează că instanța interpretează dispozițiile legale în raport de actualele modificări, deși reține în considerente că la acel moment se puteau modifica indicatorii urbanistici prin PUD. În forma în vigoare la data emiterii HCL 588/2005, reglementarea indicatorilor urbanistici stabiliți prin PUD atacat nu erau supuși exclusiv prin reglementari prin PUZ.

Analizând detaliile PUD - ului a cărui anulare se solicită, aplicabile imobilului în cauză, solicită a se observa că limitele maxime prevăzute prin PUG nu sunt încălcate prin PUD - ul atacat. Nu ne aflăm în cazurile exprese în care legea impune elaborarea unui PUZ pentru zona vizată prin PUD atacat, nefiind construită și protejată și de protecție a monumentelor.

Textul de lege pretins încălcat prin HCL 588/2005, respectiv art. 48 alin. 1 din Legea 350/2001, citat de reclamant, nu avea forma indicată, aspect reținut și de instanța de fond, care deși reține acest aspect, consideră că era necesară aprobarea prin PUZ a acestor reglementari. Recurente – pârâte consideră nelegală această motivare.

Criticile de nelegalitate invocate de contestatori, întemeiate pe dispozițiile Legii 350/2001 în forma actuală, sunt neîntemeiate, neavând nicio relevanță față de adoptarea și cuprinsul actului normativ contestat.

În ceea ce privește terenul obiect al PUD, rezultă că acesta era încadrat în PUG în zona ZRCC2, utilizările admise fiind „se permite o largă diversitate de servicii publice și de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unități productive manufacturiere nepoluante și a locuințelor cu spațiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale: Locuințe colective cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiunilor comerciale și serviciilor diverse, într-o proporție de 30% din ADC conținută în cadrul unei operațiuni urbanistice care face obiectul unui PUZ; înălțimea maximă admisibilă P+3 H15 metri pe străzile cu 2 fire de circulație; POT = 80%, CUT2.4”.

Prin PUD, imobilul este încadrat în zona L1 - subzona locuințelor individuale sau colective mici pe lot și alte funcțiuni complementare cu regim de înălțime de max. P+2E+M H12 metri POT = 35-50%, CUT 1,4-2.

În ceea ce privește aspecte reținute de instanța de fond cu privire la anularea celor două autorizații de construire, recurente – pârâte (...) și (...) învederează următoarele:

Consideră că anularea H.C.L. 588/2005 nu atrage de drept și anularea celor două autorizații de construire. Față de argumentele anterior expuse cu referire la criticile privind anularea HCL, apreciază că nu se poate reține că există motive pentru anularea celor două autorizații.

Înlăturând efectele H.C.L. 588/2005, instanța de fond a analizat cele două autorizații prin raportare la PUG în vigoare la data emiterii actelor.

La momentul eliberării celor două autorizații de construire, hotărârea de consiliu era valabilă, astfel că cele două autorizații se bucură de legalitate. Legalitatea autorizației de construire se analizează în raport de momentul emiterii acestora și nu ulterioare.

Motivele reținute de instanța de fond pentru anularea celor două autorizații nu atrage de drept anularea acestora, aspectele reținute nefiind de natură a conduce la nulitatea absolută a acestora.

Referitor la cererea de anulare a A.C. 2190/29.11.2020, ce are ca obiect supraetajarea cu un nivel a imobilului autorizat prin A.C. 1825/2018, solicită a se avea în vedere următoarele:

Toate criticile referitoare la vecinătăți, retrageri, distanțe între construcțiile învecinate, studiul de însorire, spații verzi nu mai puteau face obiectul unei noi judecăți. Întrucât în acest sens s-a pronunțat anterior Sentința civilă nr. 1120/14.09.2020 în Dosarul nr. (...) al Tribunalului Constanta, rămasă definitivă prin nerecurare, în sensul respingerii cererii de anulare a AC 1825/2018.

Autorizația de construire nr. 2190/29.11.2019 a fost emisă în temeiul cerințelor de ordin urbanistic stabilite prin CU 477/11.02.2019, dată la care prevederile modificatoare ale Legii nr. 50/1991 stabilite prin Legea nr. 193/2019 (intrată în vigoare în data de 02.11.2019) și prin Legea nr. 7/2020 (intrată în vigoare în data de 06.01.2020) nu erau aplicabile. Aspecte pe care instanța de fond nu le reține și face propria sa analiză fără a avea în vedere și autoritatea de lucru judecat cu privire la vecinătăți, retrageri, distanțe între construcțiile învecinate, etc.

Astfel, condițiile eliberării AC 2190/2019 s-au stabilit prin CU din 11.02.2019, care corespundeau reglementărilor legale de la momentul eliberării acestuia.

Modificarea regimului de înălțime propus prin proiectul DT se încadrează în dispozițiile art.2 alin.4 lit. a¹) Lege 50/1991.

În conformitate cu definiția termenului de coeficient de utilizare a terenului, conform Anexei Legii 350/2001: „coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință”, rezultă că supraetajarea cu maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor mărește direct proporțional și CUT, ceea ce implică majorarea CUT - ului permis la valoarea de 2.4, față de 2,0 aprobat. Însă CUT 2,4 nu depășește CUT reglementat prin PUG.

Art. 11¹ din Legea 50/1991 a fost introdus prin Legea nr. 193/2019, intrată în vigoare în data de 02.11.2019, fiind în mod evident inaplicabile în privința Certificatului de Urbanism 477/11.02.2019 ce a stat la baza Autorizației 2190/2019, emis în conformitate cu prevederile legale aplicabile la data emiterii sale.

Modificarea legislativă instituie posibilitatea supraetajării imobilelor cu un singur nivel și în suprafața de 20% din suprafața construită a clădirii, scopul legiuitorului fiind simplificarea procesului de avizare autorizare a clădirilor necesare extinderii clădirilor și schimbării folosinței acestora, adaptate la cerințele economiei de piață.

Caracterul derogatoriu al acestor prevederi este confirmat de practica instanțelor care au reținut că este permisă modificarea parametrilor urbanistici CUT și înălțimea maximă admisă, sub rezerva respectării unor norme imperative prevăzute de Legea 350/2001.

Autorizația nr. 1825/2018 a stabilit o suprafață desfășurată de 843,66 mp, iar potrivit memoriului tehnic de arhitectură, suprafața desfășurată propusă este de 1012,37 mp. Raportat la această valoare, procentul de 20% este respectat, supraetajarea autorizată. Memoriul tehnic de arhitectură depus la dosarul cauzei rezultă că acest ultim etaj dispune și de câte un balcon per apartament, cu suprafață totală de 67.16 mp, însă aceasta nu se ia în calcul la stabilirea suprafeței desfășurate, potrivit Anexei nr. 2 la Legea 350/2001, astfel încât valoarea de 168,73 mp este cea relevantă pentru verificarea cerinței respectării pragului de 20%.

De asemenea, subliniază că la dosarul cauzei se află atât avizele și cât și documentația impusă de Certificatele de Urbanism, astfel cum figurează și în OPIS - ul documentației depuse pentru eliberarea

Autorizației 2190/2019, iar construcția autorizată respectă retragerea, asigurându-se limitele impuse prin Certificatul de Urbanism.

Recurente – pârâte consideră eronată reținerea instanței de fond, potrivit cu care transformarea nivelului al treilea al clădirii inițiale din mansardă în etaj propriu - zis și obținerea unei clădiri fără mansardă, este operațiune ce nu este permisă în temeiul art. 2 alin. 4 lit. a¹ din Legea nr. 50/1991, ce permite doar adăugarea unui nivel, fără a implica și modificarea soluției constructive inițiale, în cazul concret aceea a unei construcții cu mansardă.

Apreciază că instanța de fond în mod greșit reține că adăugarea unui etaj necesită elaborarea unei documentații de urbanism.

În ce privește autorizația nr. 808/27.05.2020, subliniază recurentele că instanța de fond reține că aceasta a vizat o supraetajare a clădirii cu regim de înălțime P+2E+M, autorizată prin autorizația nr. 244/20.02.2019, fiind autorizată în final o clădire cu regim de înălțime P+4E.

Critică aspectele reținute de instanța, fiind efectuată o singură supraetajare, o singură dată, cu o suprafață de 20% din cea construită. Această autorizație nu încalcă nicio prevedere legală, fiind emisă conform HCL 588/2005 și certificatului de urbanism.

Arată că nu se putea adăuga la mansardă încă o mansardă, evident, mansarda se transformă în etaj, astfel, imobilul ajungând la 4 nivele. Câtă vreme s-au respectat dispozițiile legale cu privire la supraetajare, interpretarea instanței apare nefondată, recurentele învederând că mansarda însăși reprezintă un etaj

Apreciază că situația retragerilor nu mai putea face obiectul analizei instanței de judecată, cu toate acestea instanța interpretează în mod greșit dispozițiile art. 2 alin. 4 lit. a) din Legea nr. 50/1991, în raport de retrageri.

Solicită admiterea recursului și pe fond respingerea cererilor conexe.

În subsidiar apreciază recurentele - pârâte că se impune casarea și trimiterea spre rejudecarea cauzei în vederea administrării probei cu expertiză de specialitate arhitectură pentru a analiza respectarea legalității autorizațiilor emise, în raport de data emiterii acestora.

În drept invocă dispozițiile art. 488 alin. 11 pct. 6 și pct. 8 Cod procedură civilă, Legea nr. 50/1991, Legea nr. 50/2001, Legea nr. 554/2002.

În probațiune solicită admiterea probei cu înscrisuri.

Intimații reclamanții au depus **întâmpinare**, prin care au solicitat, în principal, anularea celor trei cereri de recurs formulate de pârâți, ca nemotivate, iar în subsidiar respingerea acestora ca nefondate.

În susținerea excepției nulității recursurilor invocă prevederile art. 486 alin. (1) lit. d) raportat la art. 486 alin. (3) și art. 489 C.proc.civ, arătând că recurenții trebuiau să-și exprime în mod obligatoriu criticile de nelegalitate față de hotărârea atacată în raport cu motivele de la art. 488 alin. (1), nefiind suficientă și nici necesară o reluare ca atare a aspectelor expuse în fond, deoarece recursul nu are caracter devolutiv.

Învederează că indicarea unor texte de lege, care finalmente nu sunt cele care fundamentează efectiv raționamentul instanței de fond, dublată de reluarea tuturor aspectelor expuse la fond, nu echivalează cu o motivare.

În plus, aspectele subsumate faptului că s-a respectat regimul de IH, CUT și POT evident prin raportare la documentație tehnică de la dosar, arată că sunt aspecte de temeinicie, în recurs neputându-se tinde la o cenzurare a aprecierii date de instanță mijloacelor de probă și la o devoluare a fondului; de temeinicie ar ține și o eventuală calculare a procentului de 20% din suprafața construită, potrivit art. 2 alin. (4) lit. a¹.

Pe fond, solicită respingerea recursurilor, astfel:

Cu referire la nulitatea PUD 588/2005, susține că potrivit PUG, cele 2 terenuri fac parte din zona de reglementare ZRCC2 (fapt necontestat); conform art. 47 alin. (4) din Legea 350/2001 - forma 2005 - „Stabilirea zonelor pentru care se întocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii se face de regulă în Planul urbanistic general.”

Potrivit PUG - pg. 47 - “Pentru ZRCC 2, elaborarea PUZ este obligatorie și va fi unicul document care odată aprobat conform legii va sta la baza eliberării CU și AC.”

Nu exista PUZ, deci nu s-a respectat PUG-ul.

În locul PUZ-ului s-a emis PUD-ul 588/2005, deci cu abuz de putere, cu încălcarea unui act normativ care obliga la o anumită conduită, cu încălcarea ierarhiei normelor juridice, cu depășirea competenței de legiferare și eludarea procedurilor diferite în cazul PUZ-ului vs. PUD-ului.

Prin PUD s-a schimbat în primul rând „zona de reglementare”, din ZRCC2 în L1 (zona L1 nici măcar nu se regăsește ca atare în PUG, regăsindu-se ZRL1 cu subzonele ZRL 1A și ZRL 1B, evident aceste din urma zone având indicatori total diferiți fata de cei aferenți ZRCC2). Prin PUG se menționează inclusiv cu referire la ZRL ca “pana la elaborarea PUZ pentru subzonele ZRL1 nu se admite alt regim de construire și ocupare stabilit prin PUD”.

Așadar, indiferent ca imobilul se încadrează în ZRL1 or în ZRCC2, existența unui PUZ era obligatorie. PUD este nul în lipsa de PUZ, din moment ce legea și PUG arata expres ca nu se pot stabili indicatori urbanistici direct prin PUD (fiind obligatorie emiterea PUZ).

Din art. 48 alin. (3) din Legea 350/2001, forma 2005, se desprinde ideea că rolul PUD-ului este acela de detaliere a actelor superioare, nu de modificare - PUD “se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin PUG, PUZ sau pentru stabilirea condițiilor de construire”, fiind așa cum rezultă din art. 48 alin. (1) o “reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate”.

Or, PUD 588/2005 nu a vizat o detaliere a PUG/PUZ limitată la o parcelă / obiectiv, ci a vizat o zonă extinsă (o mare parte din Mun. Constanta), cuprinzând derogări sub prisma tuturor indicatorilor urbanistici.

Cu referire la nulitatea AC, acestea sunt nule din moment ce sunt emise în baza unui PUD nelegal; nelegalitatea PUD atrage automat nelegalitatea actelor subsecvente; PUG prevede expres ca pentru ZRL1 și ZRCC2, CU și AC se pot emite doar pe baza de PUZ, or în cazul de față nu există.

AC sunt nule din moment ce nu respecta parametrii urbanistici din PUG, nici cei aferenți ZRCC2, nici cei aferenți ZRL1.

AC de supraetajare este nula din moment ce nu respecta cerințele de la art. 2 alin. (4) lit. a¹ din Legea 50/1991. Supraetajarea modifica soluția constructivă inițială, în sensul că de la P+2E+M, nu se obține cum ar fi trebuit P+3E+M, ci o construcție fără mansarda P+4E (ultimul E retras nu înseamnă mansarda), iar procentul de 20% din Scd nu este respectat.

AC de supraetajare este nula din moment ce încalcă inclusiv indicatorii din PUD și CU, pe lângă indicatorii din PUG aferenți ZRL1 și chiar ZRCC2.

În legătură cu recursul Primarului Municipiului Constanta și al Consiliului Local Constanta, se arată că nu se face nicio mențiune legată de faptul ca PUG-ul obligă expres în cazul ZRL1 și ZRCC2 la existența unui PUZ, respectiv la faptul ca nu a fost respectată legea prin neemiterea PUZ-ului, deși aceasta este finalmente problema de drept dedusa judecății și motivarea instanței de fond.

Poziția recurenților se îndepărtează de la chestiunea de drept ce interesează și se rezuma la susținerea ca prin PUD 2005 nu s-au reglementat derogări de la prevederile PUG, care ar fi necesitat elaborarea unui PUZ.

Or, art. 47 alin. (3) din Legea 350/2001 prevede ca elaborarea PUZ “este obligatorie în cazul: (...) c) altor zone stabilite de autoritățile publice locale”.

În condițiile în care PUG-ul impune necesitatea de plan a unui PUZ pentru ZRCC2 și chiar și pentru ZRL1 (fără a conta dacă este vorba de reglementari ce potrivit art. 48 din Lege pot face obiectul unui PUD, sau reglementari ce potrivit art. 47 din Lege pot face obiectul unui PUZ), orice încercare de încadrare a derogărilor în limitele art. 48 din Lege este de prisos. Finalmente nu contează dacă ceea ce cuprinde PUD-ul 588/2005 se încadrează sau nu în reglementările enumerate la art. 48 alin. (2).

Nu în ultimul rând, PUD 588/2005 nu detaliază, ci modifică efectiv. Chiar recurenții arata ca schimbarea “utilizării admise”, adică chiar schimbarea destinației și a utilizării funcționale din “spații comerciale și servicii diverse” în “locuințe individuale”. O asemenea modificare nu se încadrează în niciuna din ipotezele art. 48 alin. (2). Dimpotrivă se încadrează la art. 47 alin. (2) lit. c) - PUZ-ul cuprinde “modul de utilizare a terenului”.

Învederează că aceeași este situația și în cazul celorlalți parametrii modificați prin PUD fata de PUG, care nu se circumscriu ipotezelor de la art. 48 alin. (2).

Cu referire la AC de supraetajare nr.808/2020, instanța de fond nu a reținut nerespectarea art. 11¹ din Legea 50/1991, sens în care criticile recurentului în sensul ca acest text de lege nu ar fi fost în vigoare la data emiterii AC nu prezintă nicio relevanță.

Instanța de fond reține art. 2 alin. (4) lit.a¹ din Legea 50/1991, supraetajarea fiind făcută cu încălcarea acestei norme din moment ce se modifica soluția constructivă inițială în sensul ca de la P+2E+M, nu se obține P+3E+M, ci o construcție fără mansarda P+4E (ultimul E retras) și nu este respectat procentul de 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii.

Criticile recurenților vizează un aspect diferit și anume CUT - ul, care nu este în discuția contradictorie a părților.

Cu referire la AC inițială nr.244/2019, este superflua susținerea recurenților cum ca AC respectă regimul de H, CUT și POT din PUD și PUG aferent ZRCC2.

În primul rând, aceștia nu sunt singurii indicatori care trebuiesc respectați.

În al doilea rând, consideră greșit a se analiza separat cele două AC din prisma respectării indicatorilor urbanistici.

AC inițială 244/2019 nu mai produce efecte de sine stătătoare odată cu emiterea AC de supraetajare 808/2020, făcând corp comun cu aceasta, ultima incorporând-o pe prima. Toată documentația tehnică (DT) a fost refăcută prin raportare la întreg imobilul P+4E (DT nu privește doar E4) iar indicatorii urbanistici, care în egala măsură se raportează la întreaga lucrare (distanțe fata de vecinătăți, CUT, POT), au fost restabiliți prin aceasta din urma AC, cu precizarea că există diferențe între AC 808/2020 și AC 244/2019, care nu se limitează evident la E4.

Verificarea parametrilor se face prin raportare la construcția supraetajată prin AC finală de supraetajare 808/2020.

În al treilea rând, arată că este corectă compararea indicatorilor din PUD specifici L1 cu indicatorii din PUG de la RL1 (nu ZRCC 2); când se face o comparație trebuie să existe o raportare la același lucru.

În al patrulea rând, subliniază că indicatorii din AC vin în opoziție inclusiv cu indicatori din PUG, chiar prin raportare la ZRCC2.

Apreciază nefondat și recursul promovat de (...) S.R.L.

Consideră că hotărârea recurată este legală în ceea ce privește anularea în parte a PUD 588/2005, în ceea ce privește reglementările ce vizează terenurile din str. Constantin Bobescu nr. 52 și nr. 54.

Solicită a se observa că recurentul își schimbă poziția în recurs; în fond, a susținut că PUD este act administrativ individual pentru a-și motiva excepțiile prescripției, tardivității plângerii prealabile și implicit inadmisibilității acțiunii din prisma existenței unei plângeri prealabile formulată peste termenul legal, excepții ce au fost respinse.

În recurs se achiesează la faptul ca PUD este act normativ și se susține pentru prima dată inadmisibilitatea acțiunii din prisma faptului că un act normativ nu poate fi anulat parțial.

Solicită respingerea acestor susțineri ca inadmisibile, date fiind rigorile procedurale ce decurg din art. 486 și urm. C.proc.civ., iar în subsidiar solicită respingerea acestora ca nefondate.

Consideră că în mod corect instanța de fond a reținut interesul reclamanților în formularea cererii de chemare în judecată.

Referitor la încălcarea art. 486 alin. (1) lit. c), art. 494 raportat la art. 466 alin. (4) C.proc.civ., subliniază că excepția lipsei de interes a fost soluționată prin încheierea din 07.07.2022, care nu este recurată. Recursul privește exclusiv sentința 1123/2022.

Învederează că în mod corect instanța de fond a aplicat art. 1 și art. 8 alin. (1) raportate la art. 2 alin. (1) lit. a) și p), reținând interesul legitim date fiind raporturile de vecinătate.

În primul rând, arată că recurenții se contrazic. Pe de o parte susțin că doar parte din reclamanți sunt vecini, pe de alta parte susțin ca ceilalți reclamanți au proprietatea în diagonală, fapt ce evident îi situează tot în vecinătate.

În al doilea rând, existența raporturilor de vecinătate ține de temeinicie, nu de nelegalitate; instanța de fond a analizat deja actele de la dosar și a stabilit poziționarea terenurilor și faptul ca terenurile tuturor reclamanților se învecinează.

În al treilea rând, actele contrazic susținerile recurentului. Reclamanții (...) sunt proprietari ai terenurilor aflate în vecinătatea imobilului - teren intabulat în CF nr. 210867, situat în Mun. Constanta, Zona Coiciu Compozitorilor careul XVIII, lot 62. Potrivit contractului autentificat sub nr. 317/12.03.2019 reclamantul (...) a dobândit terenul liber de construcții situat în Mun. Constanta, Zona Coiciu Compozitorilor careul XVIII, lot 61; în cuprinsul actului se menționează expres ca proprietatea reclamantului „se învecinează cu: (...) la Sud - IE 210867”. Potrivit contractului din data de 27.06.2018, încheiat în forma autentică, reclamanții (...) și (...) au dobândit terenul intabulat în CF nr. 220133 situat în Mun. Constanta, str. Rapsodiei nr. 47, care potrivit extraselor CF se învecinează cu imobilul intabulat în CF nr. 210867.

Reclamanții consideră că este legală soluția de anulare PUD 588/2005.

Susținerile recurentului se rezumă la faptul că instanța de fond nu a avut în vedere art. 47 și 48 în forma în vigoare la 2005. Faptul contrar rezultă fără echivoc din considerente, fiind vădit eronată critica recurentului cum ca “instanța și-a format convingerea în baza forme modificată”.

La momentul adoptării PUD 588/2005, legea nu permitea ca prin PUD să se facă altceva decât o detaliere a planurilor superioare ca forță juridică.

Susținerea recurentului cum că „prin PUD se puteau stabili indici de urbanism precum regimul de înălțime, CUT, POT, funcțiunile și amplasarea clădirii față de aliniament”, adică toți indicatorii esențiali, nu arată altceva decât anihilarea efectivă a PUZ, aspect în contradicție cu normele legale în vigoare la 2005.

Subliniază că PUD - ul încalcă PUG - ul, iar acest fapt rezultă chiar susținerile recurentului - “prin PUG sunt permise locuințe colective cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiunilor comerciale”, în opoziție cu PUD - “subzone locuințelor colective mici”, fără asemenea funcțiuni comerciale.

Precizează că este legală soluția de anulare a AC și subliniază că instanța de fond și-a format convingerea atunci când a stabilit ca indicatorii urbanistici nu sunt respectați pe baza documentației de la dosar.

O reapreciere a probelor nu se poate realiza în recurs, orice trimitere la raportul de expertiză tehnică al expert (...), la procesul recepției parțiale sunt de prisos. În plus, nici unul din acte nu contrazic concluziile instanței de fond (instanța nu a analizat structura de rezistență sau respectarea normativelor tehnice).

Recurentul nu a susținut în fond încuviințarea probei cu expertiza și nu poate susține lipsa rolului activ în administrarea unei probe. În plus, în litigiu se analizează dacă indicatorii din AC respectă legea, CU, PUD și PUG, fapt ce se verifică pe bază de acte.

Consideră că instanța de fond în mod corect a reținut că nu este respectată retragerea față de limita posterioară.

Culpa este recunoscută expres din moment ce recurentul susține că retragerea față de limita posterioară este una „de recomandare”, retragerile față de vecinătăți sunt obligatoriu de respectat, limitele minime fiind stabilite prin reglementările de urbanism.

Deși nu se contestă, arată că AC 808/2020 a fost emisă, conform solicitării, cu respectarea unei distante de doar 3,70 m față de limita de proprietate din spate; H cornișa a fost de 10,00 m ($1/2 \cdot 10 = 5$) și urmare a supraetajării a ajuns la 16,77 m ($1/2 \cdot 16,77 = 8,38$ m) - înălțimea la cornișa rezultă din cererile de emitere a AC.

De asemenea, arată că instanța de fond în mod corect a reținut încălcarea restricțiilor privind fronturile continue.

Recurentul este cel care face confuzie între clădirile cu front comun față de aliniament și clădirile cu front comun față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Consideră că prima instanță în mod corect a reținut nerespectarea art. 2 alin. (4) lit. a¹ din Legea 50/1991 din prisma faptului că supraetajarea modifică soluția constructivă inițială, în sensul că de la P+2E+M nu se obține cum ar fi trebuit P+3E+M, ci o construcție fără mansardă P+4E.

Ultimul E retras nu înseamnă mansardă, fapt ce rezultă din chiar susținerile recurentului, care susține că potrivit PUG, mansarda trebuie să aibă minim 60% din suprafața unui etaj, procent nerespectat

în situația de față. Însăși suprafețele arătate de recurent atestă acest lucru: $229,96 \text{ mp} \times 60\% = 137,976 \text{ mp}$; or, ultimul etaj este mai mare, având 142,30 mp.

Subliniază că în mod corect a reținut instanța de fond nerespectarea art. 2 alin. (4) lit. a¹ din Legea 50/1991 din prisma faptului că nu a fost respectat procentul de 20% din Scd.

Este adevărat că Scd inițială din AC 244/20.02.2019 era de 712,75 mp, însă în AC 808/27.05.2020 Scd finală este de 873,30 mp, în loc de 855,3 mp, cât ar fi fost admis.

Solicită a se observa că sunt eronate trimerterile recurentului la modul de determinare a suprafeței de 142,30 mp aferenta ultimului E. Menționează că această suprafață nu este contestată, nu a fost luată de nimeni în discuție terasa neacoperită de 76,08 mp la care se face referire.

Procentul de 20% trebuie aplicat la Scd a clădirii din AC inițială, întrucât această suprafață este cea autorizată de către emitent și care trebuie respectată de către beneficiar. În suprafața construită desfășurată a clădirii din AC inițială, emitentul este cel care a luat în calcul exact ceea ce prevede și permite legea.

Instanța în mod corect a reținut nerespectarea retragerii față de limita laterală opusă celei de care este lipită construcția.

Clădirea este construită pe calcan, fapt necontestat. Prin supraetajare H cornișă a ajuns la 16.77 m fapt necontestat.

Când reglementările urbanistice prevăd o retragere minimă variabilă în funcție de H la cornișă a clădirii proiectate, adică V_i din H și totodată, o limita minimă fixă până la care este permisă variația retragerii, înseamnă că nu se poate opta între cele 2.

Retragerea în funcție de H cornișă se aplică în situațiile în care H la cornișă a clădirii proiectate este mai mare de 2 x distanța minimă fixă prevăzută de lege. Limita fixă este aplicabilă în situațiile în care H la cornișă a clădirii proiectate este mai mică sau egală de 2 x distanța minimă fixă prevăzută de lege.

În opoziție cu poziția recurentului, așa cum rezulta din art. 2 alin. (4) lit. a¹ din Legea 50/1991, AC permite doar un nivel în plus, fiind absolut necesar să fie respectate limitele celorlalți indicatori prestabiliți. Textul nu reglementează vreo derogare suplimentară, or excepțiile sunt de strictă interpretare și aplicare.

De asemenea, reclamantii consideră nefondat recursul formulat de (...) și (...).

Învederează că recurente au fost menținute în proces strict pentru opozabilitate, sens în care recursul acestora apare ca fiind lipsit de interes în ansamblul său.

Precizează că recurente nu au invocat în fond excepția lipsei calității lor procesuale pasive, susținând pe toată durata judecății poziția (...) SRL.

Recurente nu arată textul de lege greșit interpretat și aplicat de instanța de fond atunci când le-a menținut pentru opozabilitate în proces. Recursul nu vizează aspecte de temeinicie, oportunitate, bună administrare a cauzei, cum este aspectul criticat - menținerea în proces pentru opozabilitate.

Arată că în mod corect instanța de fond a respins excepțiile lipsei calității procesuale active și a interesului - recurente reiau poziția (...) S.R.L., la care arată că au răspuns deja.

Consideră că în mod corect instanța de fond a anulat PUD și AC.

Față de referirea recurentelor la litigiul 1841/118/2020, arată că acesta nu are nicio înrăurire, în condițiile în care acesta vizează AC 2190/2019 și 1825/2010, care nu au fost analizate pe fond prin hotărârea recurată, instanța admitând tardivitatea plângerii prelabile formulată împotriva acestora, respectiv inadmisibilitatea acțiunii; o autoritate ar exista doar în raport de considerente și dispozitiv, or nu se tranșează în dosarul (...) aspecte legate de vecinătăți, retrageri, distante, studii de însorire, spații verzi etc.

Recurente reiau aspectele de la fond în privința AC 2190/2019 și 1825/2010, AC care, așa cum au arătat, nu au făcut obiectul analizei instanței (nu s-a analizat fondul, pretențiile reclamantilor fiind respinse pe cale de excepție).

Pentru toate aceste considerente solicită respingerea recursurilor.

Intimata - pârâtă (...) SRL a depus **întâmpinare** prin care a solicitat respingerea recursului formulat de reclamantii (...), (...), (...), (...) și (...), ca nefondat și menținerea hotărârii atacate, pentru următoarele considerente:

Subliniază că în mod corect a apreciat instanța fondului că introducerea (...) în prezenta cauză nu se poate face decât în temeiul prevederilor art. 116 ind. 1 din Legea 554 raportat la art. 78-79 C.pr.civ.

În primul rând, în urma analizării practicii disparate identificate de recurenții - reclamanți conchide intimata că aceasta nu este în măsură să demonstreze reținerea aceleiași situații de fapt. Prin urmare, acesta practică *ut singuli* nu este în măsură a valida argumentele recurenților - reclamanți cu privire la incidența art. 39 C.pr.civ.

În al doilea rând, dispozițiile invocate de recurenții - reclamanți prevăd expres ipoteza aplicabilă, respectiv transmiterea dreptului litigios prin acte între vii cu titlu particular în cursul procesului.

Or, reclamanții ignoră un aspect extrem important, acela că cererea de chemare în judecată trebuia să fie introdusă în primul rând împotriva (...), întrucât terenul și autorizația de construire fuseseră înstrăinate înainte de introducerea cererii de chemare în judecată.

Recurenții - reclamanți înșiși au solicitat introducerea în cauză a (...), în temeiul dispozițiilor art. 78 și 79 C.pr.civ., renunțând însă, mai apoi la această solicitare, potrivit încheierii de ședință din 22.11.2022.

Având în vedere natura acestui litigiu și legea specială aplicabilă, instanța de judecată a apreciat în mod corect asupra acestui aspect, prin introducerea societății în cauză în temeiul prevederilor art. 16¹ din Legea 554 raportat la art. 78-79 C.pr.civ., astfel încât soluția de respingere a excepției decăderii societății (...) din dreptul de a invoca excepții de ordine privată este legală și temeinică și se impune a fi menținută în recurs.

Cu titlu prealabil, precizează că, în ceea ce privește imobilul autorizat a fi edificat prin AC 1825, instanța a respins în mod definitiv cererea de anulare a AC, precum și de desființare a construcției.

Solicită a se avea în vedere că din modul de formulare a petiției, prin care recurenții - reclamanți solicită anularea AC, „cu consecința desființării imobilului autorizat a fi ridicat prin aceste acte administrative”, aceste capete de cerere vizează în principal autoritatea emitentă, iar nu (...).

Ipoteza desființării este doar „amintită” ca o consecință a anulării AC, nefiind indicat nici un argument legal cu privire la aceasta.

Referitor la criticile reclamanților privind soluția instanței de admitere a excepției inadmisibilității capătului de cerere având ca obiect anularea AC 2190 și AC 1825, învederează că eliberarea unui act subsecvent nu echivalează cu o prelungire a termenului de formulare a unei plângeri prealabile față de actul inițial, în termenul aplicabil actului subsecvent, în special în lipsa unor prevederi exprese în acest sens în Legea 554 sau Legea 50.

Recurenții - reclamanți, prin cererea de chemare în judecată, au solicitat anularea autorizațiilor de construire de supraetajare și a tuturor actelor care au stat la baza emiterii acestora, făcând referire nominală la autorizațiile de construire inițiale, confirmând astfel existența de sine stătătoare a actului administrativ inițial.

Prin urmare, orice eventual viciu de legalitate constatat cu privire la autorizațiile de supraetajare, subsecvente, nu va afecta de plano autorizația care a sta la baza acesteia, act administrativ individual care se bucură de prezumția de legalitate și care va continua să producă efecte, de la data emiterii acestuia și în privința căruia vor curge termene distincte potrivit Legii 554.

Mai mult, nu pot fi primite nici criticile recurenților - reclamanți privind existența unui motiv bine întemeiat pentru care în prezentul litigiu acțiunea a fost introdusă cu depășirea termenului legal de 6 luni, raportat la invocarea pentru prima dată în recurs a suspendării termenelor în contextul pandemic, prin Decretul 195/2020 și Decretul 240/2020.

Dacă s-ar primi teza înaintată de către recurenții-reclamanți potrivit căreia existența litigiului ce face obiectul dosarului nr. (...) constituite motivul bine întemeiat în baza cărora nu au introdus plângerea prealabilă în termen, atunci este recunoscută indirect identitatea obiectului din acel dosar și al plângerii prealabile. Practic recurenții-reclamanți susțin că nu au parcurs procedura prealabilă în ceea ce privește anularea AC 1825 și AC 2190 întrucât anularea acestora făcea deja obiectul unui litigiu pe rol, ceea ce atrage implicit inadmisibilitatea formulării unei noi acțiuni în contencios cu același obiect.

Referitor la criticile privind considerentul conform căruia există autoritate de lucru judecat pentru AC 1825 în privința nulității ei, arată că recurenții - reclamanți susțin că pentru a exista autoritate de

lucru judecat, instanța trebuia să se pronunțe în dosarul nr. (...) pe aceleași motive de nelegalitate, lucru care nu s-a întâmplat.

Prin cererea ce a făcut obiectul dosarului nr. (...), recurenții - reclamanți (...), (...), (...) și (...) au solicitat „anularea autorizației de construire nr.1825/12.2.2018 pentru construirea imobilului P+2E+M - locuințe colective” precum și „desființarea construcției și aducerea imobilului la situația anterioară eliberării autorizației de construire”.

Supune atenției instanței de judecată faptul că prin sentința civilă nr. 1120/14.09.2020 pronunțată de către Tribunalul Constanța în dosar nr. (...), rămasă definitivă prin nerecurare, instanța a respins cererea de anulare a AC 1825.

Faptul că prin cererea de chemare în judecată ce face obiectul dosarului nr. (...), recurenții - reclamanți au extins argumentele și criticile de nelegalitate, deși își întemeiază cererea în baza aceluiași texte legale și acte administrative, nu poate constitui un motiv pentru rejudecarea unor chestiuni litigioase deja tranșate.

Față de criticile privind raționamentul tribunalului de a dispune automat anularea AC 2190 și AC 1825, urmare a anulării HCL 588, consideră că și această critică este neîntemeiată, pentru argumentele prezentate pe larg în concluziile scrise finale.

În esență, condiția interesului legitim privat prevăzută în art. 8 alin. (1) din Legea 554 arată că nu mai subzistă, în cazul în care instanța de recurs va menține soluția de respingere ca inadmisibilă a cererii privind anularea AC 2190 și a tuturor actelor care au stat la baza emiterii acesteia (inclusiv a AC 1825).

Consideră neîntemeiate criticile privind considerentul cu privire la interdicția supraetajării într-o zonă protejată, având în vedere mențiunile din CU și Adresa 3437, critici în cadrul cărora reclamanții susțin că tribunalul nu avea temei de drept să substituie mențiunile din CU și cele din Adresa 3437, CU având caracter obligatoriu din moment ce nu a fost contestat.

Instanța fondului a înțeles să analizeze acest act raportat la realitatea faptică și juridică, iar pe lângă această mențiune inexactă din CU emis pentru AC 808, acesta prevede întocmai condițiile în care se poate realiza supraetajarea, interpretând dispozițiilor legale care reglementau această operațiune în sensul producerii efectelor.

O interpretare *per o contrario* arată că ar fi în contradicție cu dispozițiile legale și cu bunele moravuri.

Pentru toate aspectele învederate solicită a se constata că instanța de fond a reținut și a aplicat în mod corect dispozițiile legale cu privire la aspectele invocate de recurenții - reclamanți și să se dispună respingerea recursului acestora și obligarea recurenților - reclamanți la plata cheltuielilor de judecată efectuate la fond și în recurs.

La termenul de judecată din 26 ianuarie 2023, Curtea a respins, ca nefondată, excepția nulității recursurilor formulate de pârâți, invocată prin întâmpinarea depusă de recurenta – pârâtă (...) SRL, precum și excepția nulității recursurilor formulate de pârâți, invocată prin întâmpinarea depusă de recurenții – reclamanți, pentru considerentele consemnate în încheierea de ședință aferentă acelui termen.

La același termen, instanța a încuviințat pentru recurenții – reclamanți și recurenta – pârâtă (...) SRL proba cu înscrisuri și a respins ca inadmisibilă, conform art. 492 Cod procedură civilă, proba cu cercetare la fața locului, solicitată de recurenta – pârâtă (...) SRL.

3. Analizând legalitatea hotărârii recurate, prin prisma criticilor invocate în toate cele 4 recursuri declarate, Curtea de apel reține următoarele:

A. Recursul reclamanților (...), (...), (...) și (...).

Prima critică vizează temeiul de drept în raport de care instanța de fond a introdus în cauză, în acțiunea care formează obiectul dosarului nr. (...), societatea (...) SRL și, implicit, soluția de respingere a excepției decăderii societății (...) SRL din dreptul de a invoca excepții de ordine privată, respectiv excepția prescripției / tardivității plângerii prelabile / excepția tardivității sesizării instanței de contencios.

Potrivit recurenților reclamanți, instanța în mod nelegal a reținut incidența în cauză a prevederilor art.16¹ din Legea nr.554/2004 raportat la art.78-79 NCPC, în detrimentul dispozițiilor aplicabile situației

juridice de față, reprezentate de art.39 NCPC, fiind arătat că societatea (...) SRL nu este terț față de raportul juridic dedus judecății, ci este succesor cu titlu particular al beneficiarilor inițiali ai autorizațiilor de construire.

Prin aplicarea prevederilor art.39 NCPC, arată recurenții reclamanți, partea preia procesul în stadiul în care se găsește, fără posibilitatea de a invoca alte excepții de ordine privată, decât cele invocate în conformitate cu prevederile art.254 alin.(1) NCPC.

Rezultă din lucrările dosarului, că prin cererea înregistrată la data de 17.01.2022, în cadrul dosarului nr. (...) (filele 70 – 71, vol.V), pârâtul (...) a formulat cerere de introducere în cauză a societății (...) SRL, în temeiul prevederilor art.16¹ din Legea nr.554/2004 și art.78 alin.(2) NCPC, motivat de faptul că prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat nr.483/07.04.2021, beneficiarul autorizațiilor de construire nr.1825/2018 și nr.2190/29.11.2019, contestate în acest dosar, a înstrăinat societății dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 500 mp, situat în Constanța str. Constantin Bibescu nr.52, precum și toate drepturile și obligațiile care decurg din cele două autorizații de construire, lucrările nefiind finalizate.

În cuprinsul cererii, pârâtul (...) solicită, ca urmare a stării de drept prezentate, să se admită excepția lipsei calității sale procesuale pasive și introducerea în cauză a beneficiarului actual al autorizațiilor de construire contestate.

Conform prevederilor art. 16¹ din Legea nr.554/2004, care reglementează instituția introducerii în cauză a altor subiecte de drept, „Când raportul juridic dedus judecății o impune, instanța de contencios administrativ va pune în discuția părților necesitatea introducerii în cauză a altei persoane. Dacă niciuna dintre părți nu solicită introducerea în cauză a terțului și instanța apreciază că pricina nu poate fi soluționată fără participarea terțului, aceasta va respinge cererea fără a se pronunța în fond”.

Art.78 alin.(2) NCPC prevede că „În materie contencioasă, când raportul juridic dedus judecății o impune, judecătorul va pune în discuția părților necesitatea introducerii în cauză a altor persoane. Dacă niciuna dintre părți nu solicită introducerea în cauză a terțului, iar judecătorul apreciază că pricina nu poate fi soluționată fără participarea terțului, va respinge cererea, fără a se pronunța pe fond”.

Potrivit prevederilor art.39 NCPC, care reglementează situația procesuală a înstrăinătorului și a succesorilor săi, „(1) Dacă în cursul procesului dreptul litigios este transmis prin acte între vii cu titlu particular, judecata va continua între părțile inițiale. Dacă însă transferul este făcut, în condițiile legii, prin acte cu titlu particular pentru cauză de moarte, judecata va continua cu succesorul universal ori cu titlu universal al autorului, după caz.

(2) În toate cazurile, succesorul cu titlu particular este obligat să intervină în cauză, dacă are cunoștință de existența procesului, sau poate să fie introdus în cauză, la cerere ori din oficiu. În acest caz, instanța va decide, după împrejurări și ținând seama de poziția celorlalte părți, dacă înstrăinătorul sau succesorul universal ori cu titlu universal al acestuia va rămâne sau, după caz, va fi scos din proces. Dacă înstrăinătorul sau, după caz, succesorul universal ori cu titlu universal al acestuia este scos din proces, judecata va continua numai cu succesorul cu titlu particular care va lua procedura în starea în care se află la momentul la care acesta a intervenit sau a fost introdus în cauză”.

Din analiza prevederilor legale anterior citate, se observă diferența de tratament pe care legiuitorul a înțeles să o dea, din punct de vedere al participării la un proces deja început, situației unui subiect de drept, terț față de procedura declanșată prin introducerea cererii de chemare în judecată, dar care, prin drepturile ori obligațiile avute în conținutul raportului juridic dedus judecății, chiar de la momentul declanșării litigiului, trebuie să participe la proces, pentru că „raportul juridic dedus judecății o impune”, și situației unui succesor cu titlu particular (în cazul nostru), care dobândește dreptul litigios în cursul procesului, indiferent prin ce tipuri de acte juridice.

În cauza de față, întrucât înstrăinarea dreptului litigios a avut loc anterior promovării acțiunii, dobânditoarea (...) SRL era deja titulara drepturilor și obligațiilor aferente autorizațiilor de construire contestate, astfel că se afla în situația juridică care impune participarea sa la proces, în înțelesul art.78 alin.(2) NCPC, chiar dacă la acel moment reclamanții nu au cunoscut despre înstrăinare.

În consecință, în mod corect au fost aplicate prevederile art.16¹ din Legea nr.554/2004 raportat la art.78-79 NCPC, iar introducerea în cauză a dobânditoarei (...) SRL s-a realizat legal în baza acestor dispoziții procedurale.

Astfel, în considerarea prevederilor art.79 alin.(1) NCPC, societatea introdusă în cauză poate, în termenul fixat de instanță, să arate excepțiile, dovezile și mijloacele sale de apărare și numai în cazul în care nu îndeplinește această obligație în termenul stabilit, este decăzut din dreptul de a le mai invoca ulterior, conform art.185 alin.(1) NCPC.

Așadar, în mod corect instanța de fond a respins excepția decăderii societății (...) SRL din dreptul de a invoca excepții de ordine privată, respectiv excepția prescripției dreptului de a ataca HCL nr.588/2005, excepția tardivității formulării plângerii prelabile privind anularea autorizației de construire nr.2190/29.11.2019 (contestată în dosarul nr. (...)) și, în consecință, inadmisibilitatea cererii de anulare a acestei autorizații, precum și excepția tardivității formulării plângerii prelabile privind anularea autorizațiilor de construire nr.808/27.05.2020 și nr.244/20.02.2019 (contestate în dosarul nr. (...)) și, în consecință, inadmisibilitatea cererii de anulare a acestor autorizații, și s-a pronunțat pe fondul acestora, prin încheierea interlocutorie din data de 31.01.2022.

O altă critică formulată în recursul reclamanților (...), (...), (...), (...) și (...) vizează soluția de admitere a excepției inadmisibilității cererilor din acțiunea principală și din cea conexă, vizând desființarea construcțiilor, fiind susținute în acest sens motivele de casare prevăzute de art.488 pct.5 și pct.8 NCPC, dar și cel prevăzut de art.488 pct.6 NCPC, prin invocarea unei motivări contradictorii, dat fiind că se limitează pretențiile la cele în contradictoriu cu autoritatea publică locală, deși s-a considerat că beneficiarii autorizațiilor trebuie să stea în judecată, în calitate de pârâți.

Instanța de fond a admis excepția inadmisibilității capătului de cerere având ca obiect desființarea lucrărilor de construcții edificate în baza autorizațiilor de construire nr.2190/29.11.2019, nr.808/27.05.2020 și nr.244/20.02.2019, cu motivarea că prin raportare la prevederile art.18 din Legea nr.554/2004 și ținând seama de jurisprudența în materie, instanța poate stabili obligații, ca urmare a anulării unui act administrativ, doar în sarcina unei autorități publice, consecințele care decurg din planul raporturilor dintre particulari din anularea actelor administrative urmând a fi valorificate pe calea acțiunilor de drept comun.

Potrivit recurențelor reclamanți, cererea de desființare a lucrărilor de către beneficiarul autorizației de construire reprezintă un capăt de cerere accesoriu, care depinde de soarta capătului principal de cerere, respectiv de anularea actului. Dispozițiile art.1 alin.(1) din Legea nr.554/2004 reprezintă temei pentru obligarea autorității emitente la repararea pagubei cauzate, prin luarea tuturor măsurilor legale pentru desființarea lucrărilor executate în baza autorizației de construire, desființarea în sine fiind în sarcina beneficiarului care a realizat construcția nelegal.

Potrivit prevederilor art.8 alin.(1) din Legea nr.554/2004, persoana vătămată „poate sesiza instanța de contencios administrativ competentă, pentru a solicita anularea în tot sau în parte a actului, repararea pagubei cauzate și, eventual, reparații pentru daune morale”.

Art.18 din același act normativ, care reglementează soluțiile pe care le poate da instanța de contencios administrativ, prevede că „(1) Instanța, soluționând cererea la care se referă art. 8 alin. (1), poate, după caz, să anuleze, în tot sau în parte, actul administrativ, să oblige autoritatea publică să emită un act administrativ, să elibereze un alt înscris sau să efectueze o anumită operațiune administrativă.

(2) Instanța este competentă să se pronunțe, în afara situațiilor prevăzute la art. 1 alin. (6), și asupra legalității operațiunilor administrative care au stat la baza emiterii actului supus judecării.

(3) În cazul soluționării cererii, instanța va hotărî și asupra despăgubirilor pentru daunele materiale și morale cauzate, dacă reclamantul a solicitat acest lucru”.

Astfel cum rezultă din dispozițiile art.8 și art.18 din Legea nr.554/2004, care permit repararea pagubei produse prin actul administrativ anulat, o astfel de măsură, de desființare a construcțiilor edificate în baza autorizațiilor de construire pentru care se constată nelegalitatea, este admisibilă, chiar dacă titularul obligației nu este autoritatea publică emitentă, pârâtă în demersul judiciar.

Repararea pagubei, ca o consecință juridică firească a anulării actului administrativ contestat, nu poate fi raportată numai la emitentul acestui act, ci și la beneficiarul său. A trimite persoana vătămată, în sensul art.2 alin.(1) lit.a.) din Legea nr.554/2004, după ce a obținut anularea actului contestat, să promoveze o altă acțiune în contradictoriu cu beneficiarul actului anulat, pe dreptul comun, este excesiv și nu reprezintă remediul procesual adecvat recunoscut de legiuitor.

În consecință, excepția inadmisibilității cererilor din acțiunea principală și din cea conexă, vizând desființarea construcțiilor, a fost în mod greșit admisă, urmând ca analiza acestei cereri să fie efectuată în fond, în condițiile în care se stabilește prin prezenta hotărâre, în mod definitiv, analiza pe fond și a acțiunii în anularea autorizației de construire nr.2190/29.11.2019 și nr.1825/12.12.2018, precum și nelegalitatea autorizațiilor de construire nr.808/27.05.2020 și nr.244/20.02.2019.

Cea de-a treia critică a recurenților reclamanți se referă la soluția instanței de admitere a excepției inadmisibilității capătului de cerere având ca obiect anularea autorizațiilor de construire nr.2190/29.11.2019 și nr.1825/12.12.2018, astfel cum s-a dispus prin încheierile interlocutorii pronunțate la data de 31.01.2022 și la data de 07.07.2022 și prin hotărârea finală.

Excepția inadmisibilității a fost admisă motivat de faptul că prin raportare la data la care reclamanții au luat efectiv cunoștință de existența autorizației de construire nr.2190/29.11.2019, în cadrul dosarului nr.1841/118/2020 și data formulării plângerii prealabile, respectiv 30.03.2021, au trecut mai mult de 30 de zile, maxim 6 luni, plângerea fiind tardiv formulată.

Recurenții arată că instanța de fond se raportează la data la care reclamanții cunoșteau existența autorizației de construire nr.2190/29.11.2019, iar nu conținutul acesteia, în cauză nefiind făcută nicio dovadă că reclamanții ar fi intrat în posesia efectivă a AC și a documentației aferente înainte de 08.03.2021. Potrivit reclamanților, în dosarul nr.1841/118/2020, autoritatea emitentă nu depusese documentația aferentă AC, iar aceasta nu era încărcată pe site-ul public al instituției.

Potrivit prevederilor art.7 alin.(3) din Legea nr.554/2004, „Este îndreptățită să introducă plângere prealabilă și persoana vătămată într-un drept al său sau într-un interes legitim, printr-un act administrativ cu caracter individual, adresat altui subiect de drept. Plângerea prealabilă, în cazul actelor administrative unilaterale, se va introduce *în termen de 30 de zile din momentul în care persoana vătămată a luat cunoștință, pe orice cale, de conținutul actului*. Pentru motive temeinice, plângerea prealabilă se poate formula și peste termenul de 30 de zile, dar nu mai târziu de 6 luni de la data la care a luat cunoștință, pe orice cale, de conținutul acestuia. (...)”

Trebuie făcută precizarea că anterior Deciziei Curții Constituționale nr.797/27.09.2007, textul art.7 alin.(3) cuprindea prevederea expresă „din momentul în care a luat cunoștință, pe orice cale, de existența acestuia”, modificarea legii fiind esențială în stabilirea momentului de la care începe să curgă termenul de formulare a plângerii prealabile pentru terț.

Având în vedere prevederile art.7 alin.(21) din Legea nr.50/1991, dar și caracterul de act administrativ cu caracter individual al autorizației de construire, reținem că acest act nu este comunicat decât beneficiarului său și, totodată, împreună cu anexele sale, trebuie publicat pe pagina de internet a autorității publice emitente sau trebuie afișat la sediul acesteia, după caz.

Așadar, ceea ce interesează este momentul în care reclamanții din dosarul nr. (...) au cunoscut despre existența conținutului autorizației de construire nr.2190/29.11.2019, observându-se că și emitentul actelor a susținut că aceștia au cunoscut numai la momentul comunicării, în urma cererilor formulate.

Având în vedere prevederile art.7 alin.(21¹) și alin.(23²) din Legea nr.50/1991, pentru AC nr.2190/2019 și anexele acesteia trebuia îndeplinită procedura publicării pe pagina de internet, fapt contestat de reclamanți încă de la data formulării procedurii prealabile.

Susținând contrariul, pârâții ar fi trebuit să facă dovada faptului pozitiv contrar, respectiv că aceasta a fost publicată, cu tot cu anexe, pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanța, însă chiar emitentul arată că reclamanții au putut lua cunoștință despre conținutul actelor abia la comunicarea făcută de autoritate, la cerere.

Întrucât nu rezultă, fără niciun dubiu, că în cadrul dosarului nr. (...) al Tribunalului Constanța, reclamanții au luat cunoștință de conținutul AC nr.2190/2019, nu de existența acesteia, ținând seama și de poziția procesuală a emitenților actelor, iar actele au fost comunicate reclamanților la data de 08.03.2021, în mod eronat instanța de fond a constatat nerespectarea prevederilor art.7 alin.(3) din Legea nr.554/2004 și a admis excepția inadmisibilității cererii de anulare a AC nr.2190/2019.

În ceea ce privește autorizația de construire nr.1825/12.12.2018, se impune precizarea că instanța nu a analizat și nu s-a pronunțat cu privire la inadmisibilitatea cererii de anulare a acesteia, observându-se că nu a fost legal investită cu o astfel de cerere.

Din cererea de chemare în judecată formulată în cadrul dosarului nr. (...), rezultă în mod clar că reclamantii (...), (...), (...) și (...) au investit instanța cu cererea, formulată în subsidiar, de anulare a AC nr.2190/29.11.2019, prin sintagma și „a tuturor actelor care au stat la baza acesteia” neputându-se înțelege și AC 1825/2018 și AC nr.347/2018 (ambele autorizând lucrări de construire constând în același imobil, pe terenul din str.Constantin Bobescu nr.52), ci numai actele care reprezintă documentația ce a stat la bază și cele care conțin operațiunile administrative prealabile.

Autorizațiile de construire sunt acte administrative cu caracter individual de sine stătătoare, care produc efecte juridice distincte și specifice și care se analizează în funcție de documentația aferentă fiecăreia și de dispozițiile de drept material incidente.

Așadar, instanța de fond nu a fost investită legal și cu cererea de anulare a AC nr.1825/12.12.2018, astfel că toate criticile formulate în legătură cu această autorizație de construire nu pot fi valorificate în recurs.

Împrejurarea că instanța a reținut, în încheierea din data de 07.07.2022, că inadmisibilitatea AC nr.2190/2019 atrage și inadmisibilitatea AC nr.1825/2018, nu reprezintă o investire a instanței cu acțiunea în anulare a acestei ultime autorizații.

De altfel, reținem că prin sentința civilă nr.1120/14.09.2020 pronunțată în dosarul nr. (...), Tribunalul Constanța a respins cererea formulată de aceiași reclamant, având ca obiect anularea AC nr.1825/12.12.2018, respingând cererea ca nefondată. Hotărârea este definitivă prin nerecurare.

Față de argumentele arătate, întrucât cea de-a treia critică a recurențelor reclamant este parțial întemeiată, respectiv cu privire la greșita admitere a excepției inadmisibilității capătului de cerere având ca obiect anularea autorizației de construire nr.2190/29.11.2019, încheierile recurate și hotărârea finală vor fi casate în parte, cu consecința trimerii spre rejudecare la instanța de fond, neputând fi analizat direct în recurs fondul cererii de anulare a acestei autorizații de construire.

O altă critică adusă de recurenții reclamant vizează considerentul reținut în încheierea din 07.07.2022, în care tribunalul a arătat că referitor la AC nr.1825/12.12.2018, există autoritate de lucru judecat în privința nulității ei.

Astfel cum rezultă din sentința civilă nr.1120/14.09.2020 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul nr. (...), definitivă prin nerecurare, reclamantii (...), (...), (...) și (...) au solicitat anularea AC nr.1825/12.12.2018 și desființarea construcției, susținând următoarele motive de nelegalitate: nu a fost respectat regimul de înălțime maxim stabilit prin certificatul de urbanism nr.3108/02.09.2015, nu au fost respectate distanțele legale față de vecini și față de stradă și nici amplasamentul clădirii determinat în planul de situație, nu au fost respectate prevederile legale referitoare la gradul de însorire, cele privind POT și CUT.

Acțiunea a fost respinsă ca nefondată, iar hotărârea a rămas definitivă, judecătorul reținând că mare parte a criticilor de nelegalitate ale autorizației de construire sunt legate de modul de executare a construcției, nu de emiterea actului de autorizare.

Autoritatea de lucru judecat a unei hotărâri judecătorești semnifică faptul că o cerere nu poate fi judecată în mod definitiv decât o singură dată și presupune identitate de părți, obiect și cauză între cele două acțiuni.

Identitatea de părți este evidentă, reclamantii și pârâții din cele două acțiuni fiind identici. Obiectul acțiunii este același, în ceea ce privește cererile de anulare a AC nr.1825/12.12.2018 și desființarea construcției. Cauza este reprezentată în această materie de faptul material sau juridic care constituie temeiul legal sau fundamentul direct și indirect al dreptului sau al beneficiului legal pe care reclamantul îl invocă. Cu alte cuvinte, cauza în acțiunea de față constă în motivele de nelegalitate ale autorizației de construire, indiferent care sunt acestea și pe ce norme de drept material se întemeiază. Este nefiresc să se considere că în materia nelegalității actelor administrative, cauza acțiunii în anulare este reprezentată de fiecare motiv de nelegalitate în parte și că ori de câte ori este găsit un motiv de nelegalitate, altul decât cel reclamat într-o acțiune anterioară, se poate formula o nouă acțiune, împotriva aceluiași act.

În consecință, în mod corect a stabilit instanța în încheierea din 07.07.2022, că referitor la nulitatea AC nr.1825/12.12.2018, există autoritate de lucru judecat în raport cu sentința civilă nr.1120/14.09.2020 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul nr. (...).

Cu privire la critica care se referă la omiterea aplicării principiului anulării actului subsecvent ca urmare a anulării actului juridic inițial, se constată că recurenții susțin faptul că anularea HCL nr.588/24.10.2005 trebuia să atragă de plano și anularea AC nr.2190/29.11.2019 și a AC nr.1825/12.12.2005.

Sub un prim aspect, astfel cum am arătat și anterior, pentru a dispune anularea unui act administrativ, indiferent de natura acestuia, instanța trebuie să fie legal investită cu cererea de anulare a actului, întrucât acesta are individualitate proprie, produce efecte juridice distincte și se emite în executarea în concret a unor norme legale specifice.

De asemenea, tot astfel cum deja am arătat, tribunalul a fost investit numai cu acțiunea în anulare a AC nr.2190/29.11.2019, nu și cu anularea AC nr.1825/12.12.2005, ceea ce conduce la concluzia că anularea celei de-a doua autorizații menționate nici nu ar fi putut fi dispusă.

Referitor la AC nr.2190/29.11.2019, întrucât a fost admisă excepția inadmisibilității acțiunii, instanța nu ar fi putut să se pronunțe, cu respectarea normelor de drept procesual, asupra fondului cererii de anulare, fiind evident că o astfel de soluție ar fi fost contrară chiar admiterii inadmisibilității.

Mai mult, chiar în condițiile în care autorizația de construire se analizează pe fond, legalitatea acesteia este verificată în raport de criticile proprii de nelegalitate și de normele de drept aplicabile, ținându-se seama de consecințele juridice pe care le produce actul, și nu neapărat prin raportare la anularea unui act administrativ care a fost emis anterior, respectiv HCL nr.588/24.10.2005 și care a fost avut în vedere la emiterea noului act, în cauză a AC nr.2190/29.11.2019.

Principiul de drept invocat, aplicabil actelor juridice civile (chiar și în acest caz, cu anumite particularități), nu poate fi reținut în cazul de față, ca fiind temei juridic determinant al anulării altor acte administrative subsecvente actului administrativ anulat, iar dispozițiile art.23 din Legea nr.554/2004, susținute de recurenți, nu-și găsesc aplicabilitate în cauza de față, aspect care reiese tocmai din Decizia ÎCCJ nr.10/2015, pe care o invocă, în speță nefiind publicată hotărârea judecătorească definitivă de anulare a PUD.

Considerăm, în consecință, că acest motiv de casare nu este întemeiat.

Cu privire la motivul de nelegalitate întemeiat pe art.488 pct.6 NCPC, care vizează contradictorialitatea din hotărâre, în sensul că în dosarul conex nr. (...), sunt anulate cele două autorizații de construire contestate, pe considerentul că au fost emise în baza HCL anulate, reținem că situația în cele două dosare conexe este diferită și din punct de vedere procesual, dat fiind că în dosarul nr. (...), era admisă excepția inadmisibilității cererii de anulare a AC nr.2190/29.11.2019, astfel că anularea HCL de aprobare PUD nu putea să conducă la anularea AC nr.2190/29.11.2019.

Așadar, argumentele din hotărâre nu sunt contradictorii, observându-se, de altfel, că instanța nici nu a analizat fondul cererii de anulare a AC nr.2190/29.11.2019.

Referitor la considerentul din hotărâre privind înlăturarea motivului de interdicție a supraetajării din perspectiva situării terenului într-o zonă protejată sau a uneia de protecție a monumentelor, trebuie făcută precizarea că motivarea judecătorului se întemeiază pe un înscris aflat la dosar, care emană chiar de la autoritatea publică care are între atribuții, inclusiv pe aceea a stabilirii acestor zone.

Mențiunea din certificatul de urbanism nr.1020/08.04.2019 nu este una care să nu poată fi înlăturată probator, nu se bucură de prezumția absolută de veridicitate, astfel că, din acest punct de vedere, judecătorul a procedat corect, argumentul său având suport probator care nu a fost combătut printr-un alt mijloc de probă.

Pentru toate aceste argumente, reținând incidența motivului de casare prevăzut de art.488 pct.8 NCPC, în ceea ce privește soluțiile de admitere ale excepției inadmisibilității cererilor având ca obiect anularea autorizației de construire nr.2190/29.11.2019 și desființarea construcțiilor realizate în baza acestei autorizații, precum și în baza autorizațiilor de construire nr.808/27.05.2020 și nr.244/20.02.2019, instanța de recurs va admite, în aceste limite, recursul reclamanților și va casa încheierea pronunțată la data de 31.01.2022 și sentința civilă recurată, în referire la aceste soluții.

B. Recursul declarat de pârâții Consiliul Local Constanța și Primarul Municipiului Constanța.

Prima critică adusă hotărârii recurate se referă la anularea H.C.L. Constanța nr.588/24.10.2005 de aprobare a PUD și vizează încălcarea dispozițiilor art.48 Legea nr.350/2001, în forma în vigoare în

2005 și greșita stabilire a faptului că prin PUD s-au reglementat derogări de la prevederile PUG, aspecte care ar fi necesitat elaborarea unui PUZ. Potrivit recurențelor pârâți, prin PUD doar s-au detaliat reglementările relevante din PUG.

Sub un prim aspect, se observă că judecătorul fondului reține și aplică dispozițiile relevante din Legea nr.350/2001, în forma în vigoare la data adoptării H.C.L. nr.588/2005, respectiv prevederile art.47 și 48, nefăcând nicio trimitere sau referire la dispozițiile art.47 alin.(5), intrate în vigoare ulterior adoptării actului administrativ contestat.

Chestiunea esențială în discuție se referă însă la obligativitatea elaborării și adoptării unui PUZ pentru zona în discuție, problema reglementărilor efective realizate prin PUD putând fi antamate numai în cazul în care se stabilește că PUZ – ul nu este obligatoriu, și astfel, dacă PUD – ul contravine sau nu PUG – ului.

Astfel, potrivit prevederilor art.47 alin.(4) din Legea nr.350/2001, în forma în vigoare la data adoptării HCL, „(4) Stabilirea zonelor pentru care se întocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii se face de regulă în Planul urbanistic general”.

PUG –ul municipiului Constanța prevede (aspect necontestat de niciuna dintre părți), cu privire la zona de reglementare ZRCC2, în care se află situate cele două terenuri din Constanța, str.Constantin Bobescu nr.52 și nr.54, următoarele: „pentru ZRCC2, elaborarea PUZ este obligatorie și va fi unicul document care odată aprobat conform legii, va sta la baza eliberării CU și AC”. În plus, se observă, astfel cum a făcut și instanța de fond, că pentru zona de reglementare ZRCC1 prevederea este distinctă (aspect, de asemenea, necontestat).

Ceea ce susțin recurenții pârâți nu înlătură corecta stabilire a împrejurării că elaborarea și adoptarea PUD în loc de PUZ s-a făcut cu exces de putere, prin încălcarea reglementărilor obligatorii din actul superior, respectiv din PUG, cu atât mai mult cu cât, astfel cum s-a arătat, prin acest PUD au fost stabilite reglementări care nu puteau fi făcute decât prin PUZ.

Conform art.48 alin.(1), „(1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică, prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuiu sau mai multor obiective pe una sau mai multe parcele adiacente, pe unul sau mai multe amplasamente, în corelare cu vecinătățile imediate”, iar potrivit alin.(3), „Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general, Planul urbanistic zonal sau pentru stabilirea condițiilor de construire”.

Ceea ce trebuie să cuprindă cele două reglementări de urbanism, respectiv planul urbanistic zonal și planul urbanistic de detaliu, este reglementat în mod clar în art.47 alin.(2), respectiv art.48 alin.(2) din Legea nr.350/2001, astfel că nu se poate concluziona că PUD –ul aprobat respectă dispozițiile legale în vigoare la data adoptării sale.

Prin PUD s-a procedat nu la o detaliere a reglementărilor din PUG, ci la o completare, adăugare, fiind elaborat pentru „actualizarea, extinderea și refuncționalizarea” zonei reglementate, fiind încadrată o zonă amplă analizată ca L1, fără un PUZ prealabil.

Cea de-a doua critică din acest recurs se referă la soluția de anulare a autorizațiilor de construire nr.244/20.02.2019 și nr. 808/27.05.2020, din cererea conexă, fiind susținut că cele două acte administrative au avut la bază PUD – ul legal adoptat, dar și dispozițiile legale în vigoare la momentul emiterii lor.

Potrivit recurențelor, autorizația de construire nr. 808/27.05.2020 a fost eliberată în mod legal în baza certificatului de urbanism nr.1020/08.04.2019, act emis în temeiul prevederilor legale în vigoare la acel moment și cu respectarea art.2 alin.4 lit. a¹) Legea nr.50/1991, iar autorizația de construire nr.244/20.02.2019 a fost emisă cu respectarea legii și a indicilor de urbanism referitor la regimul de înălțime, POT și CUT, precizați atât în PUD, cât și în PUG.

Sub un prim aspect, considerăm corectă constatarea instanței de fond cu privire la nelegalitatea celor două autorizații de construire care au fost emise în temeiul unei reglementări urbanistice, respectiv a unui PUD considerat nelegal, chiar dispoziția relevantă din PUG arătând în mod expres că „pentru ZRCC2, elaborarea PUZ este obligatorie și va fi unicul document care odată aprobat conform legii, va sta la baza eliberării CU și AC”.

Lipsa PUZ – ului, întocmit și adoptat în condițiile expres prevăzute de art.47 din Legea nr.350/2001, atrage nelegalitatea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire în discuție.

În continuare, analizând cele două autorizații în raport chiar cu reglementările din PUG, instanța de fond a constatat că acestea nu respectă unii dintre parametrii urbanistici reglementați pentru această zonă, aspect contestat de recurenți, dar pe care nu îl explicitează în concret.

Astfel, prin autorizația de construire nr.244/20.02.2019, Primarul Municipiului Constanța a autorizat lucrarea constând în „Construire imobil P+2E+M - locuințe colective, cu parcaje la parter, împrejmuire teren și organizare șantier”, iar instanța a stabilit că actul nu respectă retragerea față de limita posterioară și adâncimea față de aliniament, în cazul clădirilor care alcătuiesc fronturi comune, parametri stabiliți prin PUG.

În raport de aceste nelegalități stabilite, recurenții nu aduc critici concrete, făcând referire numai la regimul de înălțime P+2E+M, la POT 42,80% și la CUT 1,42.

Prin autorizația de construire nr.808/27.05.2020, s-a autorizat „Modificare proiect autorizat cu A.C. nr. 244/20.02.2019, prin Supraetajare cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maxim 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii”.

Instanța de fond a stabilit că se încalcă regimul de înălțime prin adăugarea unui nou nivel, imobilul devenind P+4E, precum și procentul limită de 20% al suprafeței construite desfășurate, întrucât a transformat suprafața mansardei în etaj întreg.

Potrivit recurenților, modificarea regimului de înălțime propus prin proiectul DT se încadra în dispozițiile art.2 alin.4 lit. a¹) Lege 50/1991.

Ceea ce însă a stabilit corect instanța de fond este faptul că prevederile legale menționate permit supraetajarea cu un nivel la clădirea anterior autorizată și nu la nivelul maxim de înălțime permis în zona de reglementare.

De asemenea, raționamentul expus de judecător nu a fost combătut prin argumente concrete, fiind neîndoienic faptul că supraetajarea s-a realizat prin transformarea ultimului nivel, din mansardă în etaj și astfel obținerea a patru etaje, fără mansardă, adică o modificare esențială a construcției autorizate inițial.

Față de toate aceste argumente, considerăm că instanța de fond a procedat la o corectă aplicare și interpretare a normelor de drept material incidente, astfel că recursul părților Consiliul Local Constanța și Primarul Municipiului Constanța va fi respins ca nefondat.

C. Recursul declarat de pârâta (...) SRL.

Prima critică a societății recurente se referă la greșita anulare a H.C.L. nr.588/2005, din perspectiva faptului că acțiunea în anulare este inadmisibilă, raportat la caracterul de act administrativ cu caracter normativ al acestei hotărâri.

Sub un prim aspect, H.C.L. nr.588/2005, prin care s-a aprobat modificarea H.C.L.M. nr.170/1997 privind aprobarea PUD, este un act administrativ unilateral cu caracter individual.

Planul urbanistic de detaliu, emis conform art.48 din Legea nr.350/2001, vizează un anumit proiect, individualizează și detaliază modul în care o anumită construcție se va conforma PUZ și PUG, stabilește regimul economic, juridic și arhitectural, încadrarea în zonă, accesul auto și pietonal, are un subiect determinat și identifică obligații în sarcina solicitantului, chiar dacă reglementarea este opozabilă erga omnes.

În cuprinsul încheierii din 31.01.2022, instanța de fond a reținut greșit caracterul acestui act administrativ ca fiind act normativ, prin invocarea Deciziei nr.12/2021 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție în procedura recursului în interesul legii, atât pentru faptul că această decizie s-a referit la hotărârea consiliului local de aprobare a unui plan urbanistic zonal, cât și pentru că în considerentele încheierii arătate se face trimitere atât la PUD, cât și la PUZ.

De altfel, în fața instanței de fond, chiar recurenta (...) SRL a considerat că H.C.L. nr.588/2005 de aprobare PUD este un act administrativ individual, invocând în legătură cu acesta excepția prescripției dreptului la acțiune (chiar dacă s-a prevalat de alte dispoziții legale decât cele din Legea nr.554/2004).

Dintr-un alt punct de vedere, chiar și actul administrativ cu caracter normativ poate fi anulat în parte, respectiv numai cu privire la acele dispoziții și reglementări constatate nelegale.

Referitor la posibilitatea instanței de contencios administrativ de a cenzura o hotărâre a consiliului local care aprobă o documentație de urbanism, facem precizarea că aceasta se înscrie în prevederile art.1, art. 8 alin.(1) și art.18 din Legea nr.554/2004, argumentele legate de nelegalitate reglementării nereprezentând o ingerință în dreptul de legiferare în materia urbanismului pe care îl are autoritatea publică locală.

Recurenta – pârâtă (...) SRL consideră, de asemenea, că acțiunea este lipsită de interes, întrucât reclamanții nu justifică interesul legitim privat, susținând mai multe aspecte:

Astfel, cu privire la lipsa de interes rezultată din soluția pronunțată în acțiunea în anulare a autorizațiilor de construire nr.2190/29.10.2019 și nr.1825/12.12.2018, reamintim considerentele expuse în cadrul recursului reclamanților, acțiunea în anulare a A.C. nr.2190/2019 fiind trimisă spre rejudecare, iar cu privire la A.C. nr.1825/2018 fiind stabilit că instanța nu a fost legal investită.

Împrejurarea că autorizațiile de construire emise în baza PUD – ului anulat ar putea fi menținute nu atrage lipsa de interes în susținerea nelegalității, în continuare, a PUD –ului aprobat prin H.C.L. nr.588/2005, dat fiind existența de sine-stătătoare a acestui act administrativ și consecințele juridice distincte pe care le produce.

În ceea ce privește vecinătatea imobilelor reclamanților cu cele două imobile situate în str. Constantin Bobescu nr.52 și nr.54, astfel cum s-a mai precizat, reclamanții justifică interesul legitim privat în considerarea vecinătății propriilor imobile cu terenurile care se află la acele două adrese menționate, invocând vătămarea proprietății lor private.

O a treia critică adusă de recurenta societate hotărârii atacate, se referă la soluția de anulare a H.C.L. nr.588/2005 de aprobare PUD, fiind susținut că aceasta respectă normele de legalitate și oportunitate.

Trebuie făcută precizarea prealabilă că ceea ce a analizat instanța de contencios administrativ, în mod corect, este legalitatea acestei hotărâri a consiliului local, și nu oportunitatea acestei reglementări, nefiind făcută nicio precizare în acest sens.

Faptul că a considerat că soluția autorității, de aprobare a unui PUD, în locul PUZ – ului care se impunea, este luată cu exces de putere, nu reprezintă o analiză a oportunității unei astfel de documentații de urbanism, ci tocmai a legalității acesteia, prin raportare la actele normative de nivel superior.

În ceea ce privește legalitatea, arătăm faptul că aprobarea unui PUZ se realizează prin hotărârea autorității deliberative a unității administrativ teritoriale în organizarea executării legii privind amenajarea teritoriului, acest plan de urbanism stabilind un regim aplicabil într-o zonă de reglementare, cu un grad mare de generalitate, producând efecte față de orice persoană care intenționează să dezvolte un proiect în zona de reglementare urbanistică.

Spre deosebire de PUZ, PUD –ul se elaborează, astfel cum rezultă din prevederile art.48 alin.(3) din Legea nr.350/2001, numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin PUG sau PUZ, detaliază în amănunt, pentru un anumit proiect, modalitatea concretă în care acesta se va conforma celor două planuri urbanistice superioare.

Regimul urbanistic stabilit în concret, prin PUD, cu respectarea PUG și PUZ, este bază pentru emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de construire.

Reluăm, de asemenea, precizarea că instanța a aplicat dispozițiile Legii nr.350/2001, în forma în vigoare la data adoptării H.C.L. nr.588/2005, nu o formă intrată în vigoare ulterior, astfel cum se susține și în acest recurs și menținem argumentele referitoare la faptul că prevederile art.47 alin.(4) din Legea nr.350/2001, în forma în vigoare la data adoptării HCL, arată că „(4) Stabilirea zonelor pentru care se întocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii se face de regulă în Planul urbanistic general”, iar PUG –ul municipiului Constanța prevede, cu privire la zona de reglementare ZRCC2, faptul că „pentru ZRCC2, elaborarea PUZ este obligatorie și va fi unicul document care odată aprobat conform legii, va sta la baza eliberării CU și AC”.

Lipsa interdicției din lege, la acel moment, de a nu se deroga de la planurile de nivel superior, nu lasă fără aplicare dispoziția clară a art.47 alin.(4) din Legea nr.350/2001.

Așadar, esențial este a se observa faptul că dispoziția din PUG nu a fost respectată, pentru zona de reglementare ZRCC2, o zonă amplă care depășește limitele a ceea ce se poate stabili prin PUD, nu a fost elaborat un PUZ, cu reglementările prevăzute de art.47 alin.(2) și în funcție de rațiunile obiective

ce privesc dezvoltarea urbanistică în ansamblu a acestei zone, fiind fără relevanță din acest punct de vedere ce a stabilit în concret PUD – ul, care a luat în considerare rațiuni subiective, determinate de dezvoltarea unei anumite investiții.

De altfel, în mod eronat susține recurenta pârâtă faptul că prin PUD se puteau stabili indici de urbanism distincți, precum regimul de înălțime, CUT, POT, funcțiunile și amplasarea clădirii față de aliniament, reținându-se că prin H.C.L. nr.588/2020 s-a stabilit chiar o altă zonă de reglementare L1, care intră în zona ZRL1, fără a avea în prealabil un PUZ.

Nici criticile cu privire la greșita anulare a autorizațiilor de construire nr.808/27.05.2020 și nr.244/20.02.2019 nu sunt întemeiate, fiind corectă reținerea făcută de judecătorul fondului în sensul că nelegalitatea acestora derivă chiar din faptul că au fost emise în baza unui plan urbanistic de rang inferior față de cel prevăzut prin PUG și nu s-au conformat reglementărilor din PUG.

De asemenea, ceea ce a constatat instanța de fond cu privire la încălcarea parametrilor urbanistici constând în retragerea față de limita posterioară, nerespectarea lungimii pe care o clădire o poate avea pe limita laterală de hotar, atunci când este construită la calcan, nerespectarea cerinței ca supraetajarea să aibă suprafața construită desfășurată de cel mult 20% din suprafața anterioară, nerespectarea retragerii față de limita laterală opusă celei pentru care s-a permis construirea la calcan, nu a fost combătut în concret de recurentă decât prin invocarea recepției finale pentru modificare proiect autorizat cu autorizația de construire nr. 1825/12.12.2018, care însă se referă la imobilul de la nr.52, nu de la nr.54, în discuție în cele două autorizații anulate, precum și prin invocarea recepției parțiale, care însă s-a întemeiat pe documentația tehnică aprobată prin cele două autorizații de construire anulate.

Susține recurenta că retragerea față de limita posterioară stabilită prin PUG nu este obligatorie, fiind numai o recomandare, deși mențiunea cu privire la zona de reglementare ZRCC2 este clară: „se vor retrace la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri” și, de asemenea, că nu sunt aplicabile restricțiile privind fronturile continue, deși clădirea a fost autorizată pe limita laterală a parcelei, cu alipire la calcan, astfel cum corect a reținut instanța.

Cu privire la regimul de înălțime autorizat prin autorizația de construire nr.808/27.05.2020, instanța a reținut întâi faptul că aceasta a vizat o supraetajare a clădirii inițial autorizate de P+2E+M, la P+4E, fără documentație de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată legal, deși un nou nivel presupunea autorizarea la P+3E+M, etajul nefiind același lucru cu mansarda, contrar susținerilor recurente.

Referitor la suprafața pentru care s-a permis supraetajarea, judecătorul fondului a explicat în concret de unde rezultă nelegalitatea autorizării, a indicat matematic care este suprafața construită desfășurată care rezultă în final prin supraetajarea permisă, neputându-se considera că, astfel cum susține recurenta, că nu a fost indicat judicios formal regimul de înălțime.

Suprafața construită desfășurată autorizată inițial a fost de 712,75 mp, iar procentul de 20% este de 142,55 mp, nu de 142,30 mp, cât susține recurenta, suprafața construită desfășurată finală fiind de 855,30 mp, nu de 873,30 mp, pentru cât a fost autorizată.

Se susține și respectarea retragerii față de limita laterală opusă celei pentru care s-a permis supraetajarea, însă se observă, din nou, că instanța a explicat faptul că, dacă autorizația de construire inițială nr. 244/20.02.2019 a respectat retragerea, întrucât supraetajarea a atins înălțimea de 16,77 m la cornișă, retragerea ar fi trebuit să fie de 8,38 m, astfel că autorizația de construire nr.808/27.05.2020 nu a mai respectat acest parametru urbanistic.

Față de toate aceste argumente, reținem că, anulând H.C.L. nr.588/2005 și cele două autorizații de construire menționate, instanța a procedat la corecta aplicare și interpretare a normelor de drept material incidente.

În baza art.496 alin.(1) NCPC, va respinge recursul societății pârâte ca nefondat.

D. Recursul declarat de pârâtele (...) și (...).

Prima critică vizează greșita menținere în litigiu, în calitate de pârâte, a recurentelor (...) și (...), prin încheierea din data de 17.01.2021, fiind susținută, în esență, lipsa calității procesuale pasive a acestora.

Se observă că cele două pârâte, (...) și (...), au fost chemate în judecată prin acțiunea promovată la data de 28.05.2021, în cadrul dosarului conex nr.4043/118/2021, în calitate de beneficiare ale celor

două autorizații de construire contestate în acest dosar, moment la care acestea erau titulare ale dreptului de proprietate asupra imobilului situat în Constanța, str. Constantin Bobescu nr.54, compus din teren intravilan în suprafață de 500 mp și o construcție C1, edificată în proporție de 30%. Înstrăinarea imobilului în discuție a fost efectuată în timpul judecății, prin contractul de vânzare cumpărare autenticat nr.1987/10.12.2021.

Astfel, la data promovării acțiunii, acestea erau titularele obligațiilor din cadrul raportului juridic litigios al cărui obiect e reprezentat de anularea autorizațiilor de construire nr.808/27.05.2020 și nr.244/20.02.2019, fiind corect chemate în judecată în calitate de pârâte.

Fiind făcută aplicarea prevederilor art.39 alin.(2) NCPC, incidente în legătură cu participarea pârâților în dosarul conex nr. (...), instanța a apreciat că se impune menținerea în judecată și a înstrăinătorilor, respectiv persoanele la cererea cărora au fost eliberate cele două acte administrative contestate, cu atât mai mult cu cât societatea dobânditoare era deja chemată în judecată.

Menținerea acestora în litigiu este corectă atât din punct de vedere procesual, cât și prin raportare la fondul raportului litigios, având în vedere faptul că, în cauză, se analizează motivele de nelegalitate de la momentul emiterii actelor.

Se critică și soluția instanței de fond cu privire la respingerea excepției lipsei calității procesuale active a reclamanților și a excepției lipsei de interes, pronunțată de instanță prin încheierea interlocutorie din data de 07.07.2022.

Cele două excepții au fost susținute și sunt reluate în considerarea faptului că reclamanții, nefiind vecini cu imobilul în discuție, nu au invocat și nu au dovedit nicio vătămare în concret.

Astfel cum corect a arătat și judecătorul fondului, chestiunea existenței vătămării produse reclamanților prin hotărârea consiliului local și autorizațiile de construire pe care le contestă reprezintă un aspect ce ține de fondul raportului juridic litigios, atâta vreme cât aceștia invocă o vătămare concretă și probează că dețin proprietăți situate în vecinătatea celor două imobile și în zona de reglementare a PUD – ului contestat.

Criticile referitoare la greșita anulare a H.C.L. nr.588/2005, în raport cu dispozițiile legale aplicabile, în vigoare la momentul adoptării actului, în raport cu detaliile PUD – ului în referire la cele stabilite și reglementate prin PUG, vor fi înlăturate pentru considerentele deja arătate în cadrul recursurilor examinate anterior.

Aceleași argumente prezentate anterior se mențin și în privința anulării autorizațiilor de construire nr.808/27.05.2020 și nr.244/20.02.2019, iar în referire la autorizațiile de construire nr.2190/29.11.2020 și nr.1825/2018, criticile sunt lipsite de interes, întrucât prima instanță nu a analizat în fond anularea acestora.

Față de toate aceste considerente, se va respinge și recursul pârâtelor (...) și (...), ca nefondat.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE:**

Respinge recursurile declarate de recurenții **Primarul Municipiului Constanța și Consiliul Local al Municipiului Constanța, ambii cu sediul în (...), de recurenții (...) și (...), ambele cu domiciliul procesual ales în (...), și de recurenta (...) SRL, cu sediul în (...) și cu sediul procesual ales la (...), cu sediul în (...), ca nefondate.**

Admite recursul formulat de reclamanții (...), (...), (...), toți cu domiciliul în (...), (...) și (...), ambii cu domiciliul în (...), toți cu domiciliul procesual ales la SCA (...), cu sediul (...), împotriva încheierii din data de 31.01.2022 și a sentinței civile nr. 1123/28.07.2022 pronunțate de Tribunalul Constanța în dosarul civil nr. (...), în contradictoriu cu intimatele – pârâte (...) și (...), ambele cu domiciliul procesual ales în (...), intimatii – pârâți **Consiliul Local Constanța și Primarul Municipiului Constanța, ambii cu sediul în (...); intimata – pârâtă (...) SRL, cu sediul în (...) și cu sediul procesual ales la (...), cu sediul în (...) și intimatul – pârât (...), cu domiciliul în (...).**

Casează în parte încheierea pronunțată la data de 31.01.2022 și în parte sentința civilă recurată și trimite cauza spre rejudecare aceleiași instanțe numai în ceea ce privește cererile având ca obiect

anularea autorizației de construire nr.2190/29.11.2019 și desființarea construcțiilor realizate în baza acestei autorizații, precum și în baza autorizațiilor de construire nr.808/27.05.2020 și nr.244/20.02.2019.

Menține restul dispozițiilor încheierilor atacate și sentinței recurate.

Definitivă.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței, astăzi, 19.05.2023.

Președinte,

(...)

Judecător,

ptr. (...)

aflată în c.o.

conf. art. 426 alin. 4 C.p.c.

semnează președintele completului

(...)

Judecător,

(...)

Grefier,

(...)

Jud. fond (...)

Red. dec. jud. (...) /13 ex / 25.07.2023

Gref. C.I.S./ 11 com /