

Acces la document finalizat

Cod ECLI ECLI:RO:TBCTA:2022:017.001467

Dosar nr (...)

ROMÂNIA
TRIBUNALUL CONSTANȚA
OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR. 8470
SECȚIA DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL
SENTINȚĂ CIVILĂ NR. 1467/2022

Ședința publică de la 03 Noiembrie 2022

Completul compus din:

PREȘEDINTE (...)

Grefier (...)

Pe rol judecarea cauzei în Contencios administrativ și fiscal promovată de reclamantii (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) și (...), în contradictoriu cu pârâtul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA, privind intervenientele (...) și (...), având ca *obiect anulare act administrativ*.

Dezbaterile asupra cauzei au avut loc în ședința publică din data de 09.09.2022, susținerile părților fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, parte integrantă din prezenta hotărâre, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, în temeiul art. 396 alin. (1) din Codul de procedură civilă, a amânat pronunțarea la data de 22.09.2022, la data de 06.10.2022, la data de 20.10.2022 și la data de 03.11.2022, hotărând următoarele:

TRIBUNALUL

Deliberând asupra cauzei, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul Tribunalului Constanța - Secția de contencios administrativ și fiscal la data de 27.05.2020 sub nr. 2770/118/2020 reclamantii (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) și (...) au formulat acțiune în contradictoriu cu pârâtul Consiliul Local al Municipiului Constanța, prin care au solicitat instanței să dispună anularea HCL Constanța nr. 100/28.02.2005 privind aprobarea documentației Plan Urbanistic de Detaliu - Imobil 2S + P + 18E locuințe și restaurant, Str. Unirii nr. 10, pe terenul în suprafață de 2950 mp proprietate particulară (...), identificat cu nr. cadastral 249702 UAT Constanța și a oricăror acte administrative subsecvente, precum și obligarea la plata cheltuielilor de judecată.

Reclamantii au mai arătat că, pe cale de excepție, invocă și nulitatea titlului (...) asupra terenului situat în municipiul Constanța, Str. Unirii, nr. 10, județul Constanța și a tuturor titlurilor anterioare, aparținând autorilor (...), de la data la care terenul a părăsit patrimoniul municipiului Constanța.

În motivarea în fapt a cererii reclamantii a arătat, în esență, că sunt titulari ai dreptului de proprietate asupra apartamentelor situate în Constanța, Str. Ion Rațiu, nr. 1A, bl. PA6A și PA4, jud. Constanța, apartamente ce au destinația de locuință sau locuință de vacanță.

Au mai arătat reclamantii că au luat cunoștință despre existența HCLM nr. 100/2005 la începutul lunii martie 2020, din presa locală, presă ce a efectuat investigații specifice după ce, în cursul lunii februarie, terenul reglementat a fost împrejmuit, spre surprinderea tuturor locuitorilor zonei sau urmare a discuțiilor purtate între vecini, la sfârșitul lunii martie.

Reclamantii au precizat că au urmat procedura plângerii prealabile, cererea de revocare nefiind soluționată până la data prezentei, deși termenul legal de 30 de zile a expirat.

Cu privire la documentația contestată, s-au învederat, cu titlu generic, următoarele:

a. terenul reglementat, ajuns pe căi necunoscute, în proprietate privată, înconjoară blocul PA6A pe 3 dintre cele 4 laturi, fiind compus din 2 parcele niciodată alipite;

b. terenul ajuns în proprietatea inițiatorului PUD-ului a reprezentat teren afectat condominiului din zonă și, implicit, blocului în care locuim, pentru realizarea circulațiilor publice/căilor de acces, a spațiilor plantate, a parcajelor, a locurilor de joacă și relaxare;

c. cel puțin parte din el a avut deci destinația de spațiu verde aferent condominiului;

d. documentația urbanistică atacată modifică reglementările cuprinse în documentația urbanistică de rang superior (PUG), deși PUD-urile nu pot cuprinde derogări de la documentațiile urbanistice de rang superior, ci doar detalieri ale acestora;

e. calificarea ca PUZ a documentației, funcție de conținut/reglementări și nu funcție de denumirea atribuită nu este posibilă, cele 2 categorii de documentații presupunând avize distincte și un conținut-cadru distinct;

f. nu numai că prin documentația urbanistică atacată se derogă de la PUG, dar coordonatele derogărilor sunt nelegale, interzise prin chiar PUG;

g. documentația a fost aprobată în lipsa avizelor impuse prin certificatul de urbanism.

Reclamanții au arătat că înțeleg să conteste documentația urbanistică atât în raport de nelegalitatea propriu-zisă a acesteia, dar și în raport de oportunitatea acesteia (sau, mai degrabă, lipsa oportunității), dar și în raport de faptul că o este apreciată caducă.

Analizând legalitatea actului administrativ contestat în raport de PUGMC și regulamentul aferent, reclamanții au solicitat să observe, sub un prim aspect, că terenul reglementat prin PUD-ul atacat face parte, foarte probabil, din UTR 3c și subzona funcțională de reglementare ZRL4 (subzona locuințelor colective medii (P+3-4E) situate în ansambluri preponderent rezidențiale).

Pe cale de consecință, s-a apreciat că orice analiză a legalității PUD trebuie efectuată, pe de o parte, în raport de limitele în care PUG permite derogări de la reglementarea ZRL4, iar, pe de altă parte sau chiar în primul rând, în raport de prevederile generale cu caracter obligatoriu cuprinse în RLUMC.

Din perspectiva prevederilor generale cu caracter obligatoriu cuprinse în RLUMC încălcate prin actul administrativ contestat, reclamanții au făcut trimitere, sub un prim aspect, la prevederile art. 6 potrivit cu care: "Prin PUD nu se pot propune alte funcțiuni decât cele prevăzute în RLUMC (...)" . Prevederea a fost încălcată atâta vreme cât PUD-ul a propus funcțiuni interzise în ZRL4, respectiv restaurante și cluburi.

S-a susținut că au fost, în egală măsură, încălcate dispozițiile art. 7 din RLUMC potrivit cărora: "Prin PUD nu se pot depăși condițiile de ocupare și utilizare a terenului prevăzute în RLUMC (...)" .

Or, pentru ZRL4, RLUMC reglementează un POT de 30% și un CUT de 1,5, indicatori urbanistici pe care PUD atacat îi majorează nelegal la 59,27%, respectiv 7,76, ceea ce se traduce în construcții infinite mai voluminoase și mai înalte decât cele permise de reglementările aplicabile în ZRL4.

De asemenea, reclamanții au susținut că PUD-ul încalcă și dispozițiile art. 8 din RLUMC, dispoziții conform cu care: "Condițiile de amplasare pe parcelă vor fi considerate drept restricții minimale, cu excepția cazurilor în care se precizează caracterul obligatoriu al acestora", în speță, procedându-se la o derogare nepermisă de la condițiile de amplasare a clădirilor pe parcelă.

Prin raportare la art. 7 din RLUMC anterior redat, s-a solicitat să se constate că în speță, indicatorii urbanistici reglementați prin PUD sunt dublu, respectiv de 5 ori mai mare decât cele permise, fapt interzis chiar și în condițiile în care depășirea ar fi fost reglementată prin PUZ. Astfel, prin art. 9 din Prevederile generale cu caracter obligatoriu din RLUMC se arată imperativ faptul că: "Condițiile de ocupare și utilizare a terenului stabilite prin RLUMC pot fi depășite cu maximum 10%, dar nu simultan, cu condiția amenajării unei suprafețe echivalente de domeniu public stabilite prin CLMC și conform unei documentații de urbanism legal aprobate."

Au învederat reclamanții că PUD-ul contestat încalcă și prevederile art. 15 din Prevederile generale cu caracter obligatoriu din RLUMC, prevederi potrivit cu care: "Se va respecta pe întreg teritoriul intravilan "planul înălțimilor", definit drept planul în care se situează linia ce definește nivelul maxim admisibil al cornişelor în cadrul unei IR". Cum RLUMC nu reglementează clădiri cu înălțimea de 18E, este evidentă nerespectarea normei.

Nu în ultimul rând, au fost încălcate dispozițiile art. 23 din Prevederile generale cu caracter obligatoriu din RLUMC.

Cât privește nerespectarea dispozițiilor imperative cuprinse în RLUMC referitoare la ZRL4 (subzona din care face parte terenul reglementat), reclamanții au apreciat, sub un prim aspect, că prin PUD-ul atacat sunt reglementate funcțiunea de restaurant și cea de club, funcțiuni interzise de RLUMC în cadrul ZRL4.

În acest sens, s-a făcut trimitere la dispozițiile art. 3 aferent ZRL4, potrivit cărora: "Se interzice (...) construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Art. 2". Art. 2 nu reglementează ca admise cu condiționări funcțiunile de restaurant și club, ori PUD-ul tocmai acest lucru l-a reglementat, mixarea funcțiunii de locuințe colective specifică ZRL4 cu aceea de restaurant și club.

Reclamanții au considerat că constituie nerespectare a RLUMC aferent ZRL4 inclusiv încălcarea dispozițiilor art. 4 aferente, care reglementează imperativ dimensiunea parcelelor destinate clădirilor noi de locuințe, după cum urmează: "pentru clădiri de locuințe noi se va asigura o suprafață de teren de minim 150 mp/apartament".

Cum suprafața terenului reglementat este de 2950 mp, pe acesta ar fi putut fi edificate cel mult 20 de apartamente, posibilitate care trebuie să fie exclusă cu desăvârșire raportat la cele 18 etaje ale imobilului.

Având în vedere că RLUMC interzice încălcarea reglementărilor proprii referitoare la amplasarea clădirilor pe parcele, reglementări calificate drept restricții minimale, în speță, PUD reglementează amplasarea clădirii de 18E la limita aliniamentului, în opinia reclamanților, cu încălcarea RLUMC art. 5 aferent ZRL4.

Ca o concluzie a reglementării citate, reclamanții au arătat că retragerea de la aliniament este obligatorie, excepție făcând doar situația în care înălțimea clădirii nu este mai mare decât distanța dintre aliniamente. Cum cele 19 etaje (18E+p) vor cumula cea 57 m, iar distanță între aliniamente de 57 m, este evident că reglementarea amplasării clădirii pe aliniament este nelegală. Fără reglementarea amplasării noi clădiri pe aliniament, înălțimea de 18 etaje, POT-ul de aproape 60% și CUT-ul de 7,76 ar fi fost imposibile.

Deși amplasarea clădirilor pe parcele privește inclusiv retragerile clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale acestora, reclamanții au menționat că nu au identificat, în cuprinsul documentației aferente actului administrativ atacat, reglementările acestuia cât privește retragerile față de limitele laterală și posterioară ale terenului.

Prin raportare la volumul și înălțimea clădirii, reclamanții au afirmat că este cert că acestea nu respectă dispozițiile imperative ale RLUMC cuprinse în art. 6 aferent ZRL4, potrivit cu care: "clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai mic de 5.0 metri; retragerea față de limită posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai mică de 10.0 metri;".

Din perspectiva retragerilor, dar și a dispozițiilor art. 6 aferent ZRL4 din RLUMC, reclamanții au criticat inclusiv faptul că prin CU nu a fost impusă obligația întocmirii unui studiu de însorire.

În acest sens, reclamanții au avut în vedere înălțimea deosebită a clădirii, dimensiunile reduse al terenului aferent pentru o construcție cu un asemenea volum și înălțime, dar și prevederea imperativă cuprins în art. 6 potrivit cu care "la noile construcții se vor asigura obligatoriu, condițiile de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate cu actele normative în vigoare (RGU/1995, OMS 536/1997 etc.);".

O altă critică de nelegalitate a actului administrativ invocată de reclamanții a vizat accesul pietonal și carosabil. Au concluzionat reclamanții că dispozițiile art. 8 aferent ZRL4 din RLUMC au fost încălcate întrucât construcția proiectată nu beneficiază nici de acces pietonal și nici carosabil.

Contrar art. 9 aferent ZRL4 din RLUMC care interzice asigurarea parcajelor necesare pe spațiile publice, reclamanții au subliniat că PUD-ul atacat reglementează asigurarea a 55 de locuri de parcare exact pe domeniul public al municipiului.

În ciuda prevederilor art. 10 aferent ZRL4 din RLUMC referitoare la înălțimea maximă admisibilă a clădirilor și potrivit cu care PUZ și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționări: - Hmaxim admisibil este P+4, respectiv 15.0 metri - înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de 4.0 metri;".

În speță, înălțimea reglementată prin PUD exprimată în număr de etaje este de P+18E, iar în metri ar putea fi cuantificată la cca 57, fără a exista vreo retragere de la aliniamente.

Cât privește spațiile libere și plantate, art. 13 aferent ZRL4 din RLUMC prevede: "conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționări: - terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. - terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de față decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului;"; reclamantii au solicitat să se remarce că PUD prevede, prin Memoriul justificativ doar "Se urmărește realizarea unei zone verzi, cu vegetație mică și mijlocie, în zona limitrofă compleului de locuințe și parcarilor adiacente", fără a se face fără vreo trimitere la dimensiunile spațiilor verzi sau la plantarea vreunui arbore.

Cât privește posibilitățile maxime de ocupare, respectiv utilizare a terenului, reclamantii au invocat art. 9, art. 15, respectiv 16 aferente ZRL4 din RLUMC care reglementează un POT maxim de 30% și un CUT maxim de 1,5, subliniind că, în speță, POT este de aproape 60%, iar CUT de 7,79 în condițiile în care majorarea POT și CUT nu poate fi realizată prin PUD.

În susținerea poziției procesuale, reclamantii au înțeles, totodată, să evidențieze următoarele aspecte:

a. prin PUD nu se poate deroga de la PUG, PUD-urile pot doar detalia reglementările de rang superior;

b. PUD-ul atacat nu poate fi recalificat ca PUZ în raport de reglementări întrucât conținutul cadru este distinct din perspectiva avizelor, autorizațiilor, aprobărilor, studiilor etc.

c. pe de altă parte, derogările de la PUG nu pot privi parcele, astfel cum s-a întâmplat în speță, ci doar zone (ZR-uri), pentru că aprobând derogări pe parcele, aleatorii sau pentru satisfacerea unui interesul material, nu poate fi atinsă finalitatea unității și coerenței, a omogenității funcționale și morfologice din punct de vedere urbanistic și arhitectural.

Reclamantii au susținut că actul administrativ contestat este nelegal și din perspectiva Legii nr. 350/2001.

Sub un prim aspect, s-a arătat că la baza tuturor aspectelor de nelegalitate anterior sesizate stă maniera ilicită de eliberare a certificatului de urbanism pentru elaborarea PUD care s-a realizat cu încălcarea flagrantă a dispozițiilor art. 28 și următoarele din Legea nr. 350/2001, certificatul de urbanism nefiind eliberat în considerarea scopul său final, acela de a asigura aplicarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate.

În susținerea acestei critici, reclamantii au arătat că certificatul de urbanism ce a stat la baza elaborării PUD nu a făcut cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al celor 2 parcele și condițiile necesare în vederea realizării investiției, astfel cum acestea rezultau din PUGMC și regulamentul aferent, în condițiile prevăzute de art. 31 din Legea nr. 350/2001, permițând inițiatorului orice "elucubrații", fără aplicarea niciuneia dintre limitările/condiționările impuse de documentația urbanistică aplicabilă.

Astfel, regimul juridic, economic și tehnic al celor 2 parcele trebuia extras din PUG în raport de zona/subzona funcțională în care acestea sunt amplasate, respectiv ZRL4, fapt nerealizat.

Pe de altă parte, deși pentru eliberarea certificatului de urbanism având ca scop elaborarea PUZ sau PUD, dispozițiile art. 32 din Legea nr. 350/2001 impuneau condiția ca derogările solicitate să justifice necesitatea și posibilitatea derogării (altfel spus, oportunitatea acesteia prin raportare la interesul public), reclamantii au reținut că o asemenea condiție nu a fost niciodată impusă inițiatorului, autoritatea locală limitându-se la investiția pentru investitor.

În continuare, reclamantii au arătat că certificatul de urbanism contravine dispozițiilor legale inclusiv raportat la omisiunea îndatorării inițiatorului PUD-ului la întocmirea studiului de însorire,

absolut necesar în opinia lor față de dimensiunile clădirii proiectate în raport de cele deja existente în zonă, dar și raportat la faptul eliberării unui singur certificat pentru 2 parcele distincte, niciodată alipite.

Reclamanții au făcut trimitere, de asemenea, la dispozițiile art. 46 raportat la art. 39 din Legea nr. 350/2001, norme care confirmă caracterul obligatoriu al reglementărilor cuprinse în PUG și obligația corelativă a respectării acestora cu ocazia întocmirii documentațiilor urbanistice de nivel inferior (PUZ, PUD).

În același sens, reclamanții au invocat dispozițiile art. 47 indice 3 din Legea nr. 350/2001, dispoziții din care rezultă că orice reglementări ce derogă de la PUG trebuie să reglementeze o întreagă zonă și nu doar o parcelă, cum este cazul în speță.

Date fiind dispozițiile art. 45 alin. (2) din Legea nr. 350/2001, reclamanții au considerat că susținerile referitoare la imposibilitatea calificării PUD-ului drept PUZ sunt confirmate cel puțin raportat la faptul că PUZ-ul, spre deosebire de PUD, presupune existența și a unui regulament propriu, fapt neverificat în speță.

HCLM atacată este nelegală, în opinia reclamanților, inclusiv din perspectiva dispozițiilor art. 48 din Legea nr. 350/2001 care reglementează conținutul PUD, conținut reglementat fără nicio legătură cu cel aprobat.

Au mai susținut reclamanții că, în forma în care a fost aprobată, documentația urbanistică corespunde pe deplin unui PUZ, astfel cum acesta este reglementat prin dispozițiile art. 47 indice 5 din Legea nr. 350/2001.

Din perspectiva aceleiași Legi nr. 350/2001, s-a arătat că nu a fost respectată obligația asigurării participării populației la activitatea de urbanism, obligație stabilită și de Legea nr. 52/2003 în raport de caracterul normativ al actului administrativ adoptat.

Reclamanții au afirmat că actul administrativ atacat este nelegal și raportat la reglementarea acestuia, din perspectiva metodologiei de elaborare și a conținutului cadru, reglementare conținută în Ordinul nr. 37/N/2000, sens în care au făcut trimitere, sub un prim aspect, la dispozițiile pct. 1.2. potrivit cu care: "Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din planul urbanistic general sau din planul urbanistic zonal, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism". În speță, documentația aprobată nu a aprofundat, ci a derogat de la reglementarea zonei/parcele, adică de la PUG.

Este de reținut, în opinia reclamanților, și faptul că potrivit pct. 1.3., PUD are ca scop "Corelarea intereselor generale ale colectivității locale cu interesele particulare în valorificarea terenurilor", prevedere vădit nerespectată în cauză. Motivat de faptul că adoptarea PUD nu generează niciun fel de beneficiu colectivității, dimpotrivă.

Cât privește obiectivele PUD-urilor, astfel cum sunt stabilite prin ordin, acestea au în vedere, printre altele, "concretizarea măsurilor de protecție a mediului și de reconstrucție ecologică" și "reglementări pentru protecția, conservarea sau punerea în valoare - după caz - a patrimoniului istoric și de arhitectură, a siturilor valoroase de pe teritoriul analizat".

Or, în speță, pentru realizarea obiectivelor anterior precizare s-a optat pentru amplasarea unui imobil cu dimensiuni vădit disproporționate, cuprinzând funcțiuni de restaurant (2) și club, pe un teren destinat spațiilor verzi, locurilor de joacă și spațiilor de relaxare, parcajelor condominiului și într-o zonă recunoscută ca având valoare peisagistică (a se vedea, în acest sens, referatul serviciului urbanism),.

Cât privește conținutul-cadru al PUD, astfel cum acesta este reglementat prin GHID, reclamanții au remarcat lipsa cu desăvârșire a următoarelor elemente:

a. suportul cadastral sau topografic elaborat în condițiile prescrise de ordin (parceta în studiu și vecinătățile; elemente de planimetrie și nivelment; cote de nivel care să susțină sistematizarea verticală; denumirea și direcționarea străzilor limitrofe; vecinătățile cu marcarea construcțiilor, funcțiunilor și regimului de înălțime; servituti ale unor magistrale de energie și hidroedilitare; rețele edilitare);

b. studiul geotehnic;

c. alte studii, funcție de amploarea și complexitatea problematicii (am fi apreciat necesar cel puțin un studiu de circulație);

d. cât privește Memoriul justificativ (parte a documentației de bază reglementată prin ordin), acesta nu se conformează, de nicio manieră, prescripțiilor legale, sens în care arătăm următoarele:

i. nu cuprinde concluziile referitoare caracteristicile zonei/subzonei în care este inclus amplasamentul, acestea nefiind nici măcar menționate;

ii. nu cuprinde prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior, adică cele cuprinde în PUC. Memoriul nu indică nici măcar unitatea teritorială de referință în care este amplasat terenul, cu atât mai puțin zona/subzona și reglementările aferente;

iii. documentația nu cuprinde "Planșa 1 - Situația existentă", nici "Planșa 2-Reglementări urbanistice", nici "Planșa 3 - Reglementări edilitare", nici "Planșa 4- Obiective de utilitate publică".

Nu în ultimul rând, cât privește avizele impuse prin ceritificatul de urbanism, reclamanții au solicitat să se constate că nu au fost obținute următoarele: avizul comisiei circulație, avizul APM, iar cel al DJCC este ulterior aprobării documentației.

Reclamanții au susținut că legalitatea actului administrativ atacat trebuie analizată și din perspectiva oportunității acestuia, adică a oportunității derogării de la reglementările zonei în interes public, oportunitate niciodată justificată de inițiator și/sau autoritatea publică.

Raportat la aspectele față de care se poate aprecia cu referire la oportunitatea actului administrativ, reclamanții au afirmat că se poate constata cu ușurință că actul contestat nu are nicio legătură cu interesul public și nu tinde la asigurarea unei minime calități a vieții locuitorilor municipiului.

Au opinat în sensul că este cât se poate de evident faptul că actul administrativ contestat nu se conformează obiectivelor activității de urbanism, astfel cum acestea sunt reglementate prin art. 13 din Legea nr. 350/2001,

Reclamanții au arătat că anularea actului administrativ contestat este impusă și raportat la caducitatea acestuia, în sensul că niciuna dintre condițiile avute în vedere la data adoptării sale nu mai este valabilă.

Astfel, fondul construit în cadrul subzonei s-a majorat substanțial, la fel numărul de vehicule și cel al locuitorilor zonei, fiind rezonabilă presupunerea că a fost depășit deja POT și CUT-ul zonei, indicatori urbanistici care trebuie să se regăsească atât la nivelul subzonei (ZRL4), dar și la nivelul fiecărei parcele.

Având în vedere că sunt locuitori ai municipiului Constanța, deținători de locuințe personale în imediata vecinătate a terenului reglementat prin actul administrativ contestat și asociații constituite în scopul administrării condominiilor, reclamanții au subliniat că drepturile lor subiective au fost vătămate prin adoptarea hotărârii de consiliu care edictează în materia urbanismului.

Au solicitat reclamanții să se remarce că invocarea unei potențiale încălcări a drepturilor subiective proprii reglementate de Constituție și de Legea nr. 350/2001, nu se confundă cu invocarea/protecția/vătămarea unui interes public.

Astfel, s-a reclamat încălcarea unor drepturi prin emiterea unui act administrativ care poate fi reformat.

Cererea nu a fost motivată în drept, iar în susținere au fost depuse înscrisuri.

Acțiunea a fost timbrată cu taxă judiciară de timbru în cuantum de 50 lei.

La data de 17.06.2020 s-a depus cerere de intervenție accesorie în interesul reclamanților de către intervenienta (...), prin care s-a solicitat admiterea în principiu a cererii și admiterea pe fond a cererii de chemare în judecată.

În motivare, intervenienta a arătat că s-a înființat la sfârșitul anului 2017, a prezentat obiectul său de activitate care este reprezentat, printre altele, de implicarea în și supravegherea activității autorităților publice în materia protecției mediului înconjurător, arătând că sunt îndeplinite condițiile prescrise de lege privind admisibilitatea în principiu a cererii de intervenție în interes alăturat reclamanților.

În aprecierea interesului său de a interveni, s-a făcut referire la Decizia nr. 8/2020, ÎCCJ (Complet RIL) care a admis recursul în interesul legii formulat de Colegiul de conducere al Curții de Apel Brașov, stabilind că „în interpretarea și aplicarea unitară a dispozițiilor art. 1 alin. (1), art. 2 alin. (1) Ut. a), r) și s) și art. 8 alin. și (12) din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, în vederea exercitării controlului de legalitate asupra actelor administrative la

cererea asociațiilor, în calitate de organisme sociale interesate, invocarea interesului legitim public trebuie să fie subsidiară invocării unui interes legitim privat, acesta din urmă decurgând din legătura directă dintre actul administrativ supus controlului de legalitate și scopul direct și obiectivele asociației, potrivit statutului".

S-a arătat că (...) a luat cunoștință despre existența HCLM nr. 100/2005 în cursul lunii februarie 2020, efectuând verificări personale pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanța, după ce locuitorii din zonă au sesizat-o cu privire la împrejmuirea unei suprafețe mari de teren, fără a cunoaște motivul acesteia. A precizat că a parcurs procedura plângerii prealabile, cererea de revocare nefiind soluționată până la data prezentei, deși termenul legal de 30 de zile a expirat.

Cât privește motivele de nelegalitate ale actului administrativ atacat, (...) a afirmat că susține, întru totul, criticile formulate de reclamanți, cu o singură precizare suplimentară: potrivit verificărilor efectuate de ABADL, în cursul lunii februarie 2020, parte din terenul reglementat prin PUD contestat, cca 70%, reprezintă faleză, bun din domeniul public al statului aflat în administrarea AN Apele Române prin ABADL, suprapunându-se peste zona de protecție.

În considerarea celor susținute cu privire la bunul public al statului, s-a apreciat că PUD-ul nu putea reglementa această suprafață în lipsa unor avize/aprobări speciale, provenind de la chiar proprietarul terenului, statul român.

Asociația „Constanța Altfel” punctează că susținerile potrivit cu care:

a. terenul reglementat prin PUD înconjoară blocul PA6A pe 3 dintre cele 4 laturi, fiind compus din 2 parcele niciodată alipite;

b. terenul ajuns în proprietatea inițiatorului PUD-ului a reprezentat, în parte, teren afectat condominiului din zonă și, implicit, blocului în care reclamanții locuiesc, pentru realizarea circulațiilor publice/căilor de acces, a spațiilor plantate, a parcajelor, a locurilor de joacă și relaxare;

c. cel puțin parte din el a avut destinația de spațiu verde aferent condominiului;

d. documentația urbanistică atacată modifică reglementările cuprinse în documentația urbanistică de rang superior (PUG), deși PUD-urile nu pot cuprinde derogări de la documentațiile urbanistice de rang superior, ci doar detalieri ale acestora;

e. calificarea ca PUZ a documentației, funcție de conținut/reglementări și nu funcție de denumirea atribuită nu este posibilă, cele 2 categorii de documentații presupunând avize distincte și un conținut-cadru distinct;

f. nu numai că prin documentația urbanistică atacată se derogă de la PUG, dar coordonatele derogărilor sunt nelegale, interzise prin chiar PUG;

g. documentația a fost aprobată în lipsa avizelor impuse prin certificatul de urbanism, sunt reale.

Intervenienta a precizat că își însușește punctul de vedere al reclamanților potrivit cu care documentația urbanistică atacată se impune a fi analizată inclusiv din perspectiva oportunității acesteia, oportunitatea reprezentând oricum o componentă esențială a legalității actului administrativ.

Întocmai ca și reclamanții, (...) a apreciat că actul administrativ atacat este, la data prezentei, caduc, situația avută în vedere la momentul 2005 nemaiputând fi socotită de actualitate, aptă de a susține proiectul aprobat prin PUD, din nicio perspectivă, iar toate avizele/aprobările/autorizațiile se impune a fi reanalizate în raport de condițiile actuale, vădit diferite de cele avute în vedere la data obținerii acestora.

În susținere, au fost depuse înscrisuri și s-a susținut administrarea probatoriilor propuse de reclamanți.

Cererea de intervenție este scutită de plata taxei judiciare de timbru.

Pârâtu Consiliul Local al Municipiului Constanța a depus întâmpinare la data de 29.06.2020 prin care a invocat excepția tardivității formulării plângerii prealabile cu consecința respingerii acțiunii ca inadmisibilă și excepția lipsei calității procesuale pasive cu în ceea ce privește capătul de cerere privind nulitatea titlului (...), iar pe fondul cauzei a solicitat respingerea acțiunii reclamanților ca neîntemeiată și obligarea la plata cheltuielilor de judecată.

În susținerea tardivității formulării plângerii prealabile, s-a arătat că parcurgerea procedurii prealabile s-a făcut peste termenul prevăzut de art. 7 din Legea nr. 554/2004.

Pârâtul a susținut că momentul la care reclamanta a luat cunoștința de existența HCLM Constanta nr. 100/28.02.2005 este reprezentat chiar de data emiterii acesteia, dată la care actul administrativ a fost publicat pe pagina de internet

Având în vedere că reclamantii au înțeles să formuleze și să transmită autorității competente plângerea prealabilă împotriva HCLM Constanta nr. 100/28.02.2005 abia în anul 2020, pârâtul a învederat că termenul legal de 30 de zile a fost depășit.

Prin urmare, pârâtul a solicitat admiterea excepției tardivității formulării plângerii prealabile și, pe cale de consecință, să respingă cererea de chemare în judecată ca fiind inadmisibilă.

S-a susținut de către pârât că nu are calitate procesuală pasivă în ceea ce privește capătul de cerere privind nulitatea titlului (...), fiind terț față de contractul de înstrăinare a terenului în discuție.

Asupra fondului cauzei, pârâtul a solicitat respingerea acțiunii pentru următoarele motive:

Documentația de urbanism aprobată prin H.C.L. nr. 100 din 28.02.2005 a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 375/26.01.2005 eliberat de Primăria Municipiului Constanța prin cererea nr. 134786 din 03.11.2004, având o valabilitate de 12 luni de la data emiterii, în temeiul prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul valabile la data depunerii cererii.

S-a făcut trimitere și la prevederile art. 48 din Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, valabile la data de 03.11.2004, depunerii cererii pentru emiterea certificatului de urbanism:

S-a arătat că potrivit prevederilor P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită, terenul studiat este afectat parțial de ZRL4 - subzona locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri situate în ansambluri preponderant rezidențiale, de ZRVI a - parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice și de circulație carosabilă propusă.

Prin H.C.L. nr. 100/2005 se propune construirea unui bloc cu apartamente cu regimul de înălțime de S1+S2+P+18E cu restaurant panoramic la ultimul etaj și un corp de clădire S1+S2+P parțial având funcțiunea garaj și sală de sport, construcția propusă fiind un complex de locuințe mulți etajate, fiind prezentat conținutul documentației aprobate prin H.C.L. nr. 100/2005.

Referitor la spațiile verzi, s-a arătat că prin documentația urbanistică, faza P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr. 100/2005, se urmărește realizarea unei zone verzi, cu vegetație mică și mijlocie, în zona limitrofă complexului de locuințe și a parcărilor adiacente. De asemenea, se propune o suprafață de 1.506.55 mp de spațiu verde, respectiv 11.13% din suprafața totală a terenului studiat.

În referire la "lipsa avizului obligatoriu al autorității de mediu", s-a precizat faptul că, în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului urbanistic de detaliu, GM 009-2000" emis de Ministerul Lucrărilor Publice, 3 - Conținutul-cadru al PUD, pct. 4 - Documentația pentru obținere avize/acorduri, 4.1 - Emise de organismele teritoriale interesate: "Conform Ordinului Ministerului Apelor Pădurilor și Protecției Mediului nr. 125/1996, documentațiile de urbanism din categorie nu necesită obținerea acordului de mediu".

În drept au fost invocate dispozițiile art. 205 din Codul de procedură civilă, dar și prevederile legale menționate în cuprinsul întâmpinării, iar în susținere au fost depuse înscrisuri.

La primul termen de judecată din data de 14.09.2020 s-a dispus disjungerea cauzei și formarea a două dosare distincte, respectiv:

- dosarul nr. (...) având ca părți reclamantul (...) și pârâtul Consiliul Local al Municipiului Constanța, în care prin sentința civilă nr. 1124/14.09.2020 s-a admis excepția necompetenței teritoriale a instanței și s-a declinat competența de soluționare a cauzei în favoarea Tribunalului Argeș.

- dosarul nr. (...) având ca părți reclamantul (...) și pârâtul Consiliul Local al Municipiului Constanța, în care prin sentința civilă nr. 1125/14.09.2020 s-a admis excepția necompetenței teritoriale a instanței și s-a declinat competența de soluționare a cauzei în favoarea Tribunalului București.

Tot la termenul de judecată din data de 14.09.2020 s-a admis în principiu cererea de intervenție accesorie în interesul reclamantilor formulată de intervenienta (...) și s-a invocat din oficiu inadmisibilitatea invocării excepției nulității titlului de proprietate al (...) asupra terenului, pe calea contenciosului administrativ.

Reclamanții au depus concluziile scrise la data de 19.10.2020 prin care au arătat că, în referire la invocarea pe cale de excepție a nulității titlului (...) asupra terenului situat în municipiul Constanța, Str. Unirii, nr. 10, jud. Constanța, nu au înțeles să atace titlurile de proprietate pe calea contenciosului administrativ, iar demersul lor judiciar se constituie într-o apărare de fond și nu într-o cerere de anulare/constatare a nulității acestora, neconstituit în fapt o „pretenție” dedusă judecătii.

La termenul de judecată din data de 19.10.2020 s-a luat act că pârâul Consiliul Local al Municipiului Constanța nu mai susține excepția lipsei calității procesuale pasive în ceea ce privește capătul de cerere privind nulitatea titlului (...) și s-a respins ca neîntemeiată excepția inadmisibilității pentru lipsa plângerii prealabile (fila nr. 6, vol. III).

La data de 25.11.2020 s-a depus cerere de intervenție accesorie în interesul pârâului Consiliul Local al Municipiului Constanța către intervenienta (...), prin care s-a invocat excepția prescripției dreptului la acțiune având ca obiect anularea HCL nr. 100/28.02.2005 și excepția lipsei de interes a intervenientei (...), iar pe fondul cauzei respingerea ca neîntemeiată a cererii de chemare în judecată și obligarea reclamanților la plata cheltuielilor de judecată (filele nr. 14 – 63, vol. III).

În motivare, intervenienta (...) a învederat că a achiziționat de la societatea (...), inițiatorul PUD-ului aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Constanța nr. 100/28.02.2005 pentru terenul în suprafața de 2950mp situat în mun. Constanța, str. Unirii nr. 10, jud. Constanța, terenul în discuție, potrivit contractului de dare în plata autentificat de Biroul Individual Notarial Alexandrescu Ciprian sub nr. 552/23.02.2018.

Conform încheierii nr. 37/20.02.2020 autentificată de același notar, a fost dispusă rectificarea contractului de dare în plata în sensul ca (...) a preluat toate drepturile și obligațiile din toate avizele și acordurile emise de RAJA, ENEL, TELEKOM și din Hotărârea nr. 100/28.02.2005 emisă de Consiliul Local al Municipiului Constanța.

Pe cale de consecință, (...) a apreciat că justifică un interes propriu, născut și actual în a participa la judecata dintre părțile prezentului litigiu, susținând apărarea pârâților Consiliul Local al Municipiului Constanța și Primarul Municipiului Constanța, întrucât hotărârea ce urmează a fi pronunțată în prezenta cauză va produce efecte în mod direct, asupra exercitării dreptului de construire al său, drept derivat din dreptul de proprietate asupra construcțiilor care vor fi edificate pe terenul supus reglementărilor urbanistice aprobate prin hotărârea a cărei anulare se solicită.

Prin urmare, a apreciat intervenienta că în speță sunt indeplinite și celelalte condiții necesare pentru admisibilitatea în principiu a cererii de intervenție în interes alăturat, respectiv existența calității și capacității procesuale a intervenientului, existența unei cereri principale în curs de judecată, existența legăturii cererii de intervenție cu aceasta, precum și împrejurarea că jurisprudența a consacrat admisibilitatea în principiu a intervenției accesorii în materia contenciosului administrativ, în conformitate cu dispozițiile art. 64, alin. (2) din Codul de procedura civilă, situație față de care a solicitat admiterea în principiu a prezentei cereri de intervenție în interes alăturat Consiliului Local al Municipiului Constanța și Primarul Municipiului Constanța.

Intervenienta (...) a invocat excepția prescripției dreptului la acțiune având ca obiect anularea HCLM nr. 100/28.02.2005 prin care a fost aprobat Planul Urbanistic de Detaliu având în vedere că reclamanții au formulat plângere prealabilă și acțiunea în anularea PUD după 15 ani de la adoptarea HCLM nr. 100/2005.

S-a arătat că, deși părțile litigante adverse au invocat prevederile art. 7 alin. 1 indice I și art. 111 alin. 4 din Legea nr. 554/2004 în considerarea faptului că Planul urbanistic de detaliu ar fi un act administrativ normativ și atacarea acestui act se poate face oricând, intervenienta (...) a considerat că a fost eludată excepția reglementată de art. 111 punctul 7 din Legea nr. 151/2019 pentru completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, publicată în Monitorul Oficial nr. 623/26.07.2019, unde este prevăzut un termen de prescripție de 5 ani de la data adoptării hotărârii menite să asigure securitatea raporturilor juridice.

De asemenea, intervenienta (...) a invocat excepția lipsei de interes a intervenientei (...), apreciind că aceasta nu justifică un interes legitim privat în aceasta acțiune de anulare PUD.

S-a arătat în acest sens că asociația nu are nicio legătură directă cu HCLM nr. 100/2005 așa cum prevede Decizia ICCJ nr. 8/02.03.2020 referitoare la interpretarea și aplicarea unitară a dispozițiilor art. 1, alin. (1), art. 2, alin. (1), lit. a), r) și s) și art. 8, alin. (1¹) și (1²) din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, publicată în Monitorul Oficial nr. 580/02.07.2020.

Prin urmare, s-a solicitat să se constate că, în speță, nu sunt îndeplinite condițiile de admisibilitate a cererii de intervenție, motiv pentru care se impune respingerea cererii de intervenție formulată de (...), ca fiind lipsită de interes.

Pe fondul cauzei, intervenienta (...) a învederat că susține apărările formulate de pârât.

A subliniat intervenienta că Planul urbanistic de detaliu aprobat prin HCLM nr. 100/2005 a fost elaborat în baza legislației existente la acea dată cu prezentarea documentației de urbanism aferente, a tuturor avizelor și acordurilor solicitate prin certificatul de urbanism nr. 375/26.04.2005.

S-a solicitat să se aibă în vedere că documentația de aprobare PUD a fost elaborată în baza actelor normative de la acea vreme, precum și situația terenurilor de 2.952 mp, aflate în proprietatea sa, de la data intrării în circuitul civil și până în prezent cu mențiunea ca amplasamentul acestora nu a fost schimbat. terenurile intravilane înregistrând aceleași coordonate topografice, respectiv aceleași lungimi ale segmentelor privind laturile terenurilor, iar din istoricul intabularilor rezulta ca acestea au fost numai în categoria curți, construcții și că nu a avut nicio înregistrare cu referire la spații verzi sau domeniul public fațea.

A făcut trimitere intervenienta la dosarul nr. 4192/303/2020 înregistrat pe rolul Tribunalului Constanța, Secția I civilă, în care are calitate de parat în litigiul cu reclamantul Administrația Națională Apele Române, având ca obiect revendicare imobiliară a terenurilor deținute ca fiind fațea domeniul public al statului, cu următorul termen de judecată în data de 14.12.2020.

Totodată, s-a menționat că terenurile sale nu fac parte din dosarul retrocedărilor, prezentând evoluția actelor de proprietate, după cum urmează:

- a dobândit în proprietate terenurile învecinate din mun. Constanța, str. Unirii nr. 10, zona Fațea nord, lotizare PA5, în suprafața totală din acte 2.950 mp (2.952,92 mp din măsurători), având în componență lotul 1 cu numărul cadastral 201523 și o suprafață conform actelor de 2.000 mp (2.000,74 mp din măsurători) și lotul 2 cu număr cadastral 201510 și o suprafață conform actelor de 950 mp (952,18 mp din măsurători), potrivit Contractului de dare în plată autentificat sub nr. 552/23.02.2018, încheiat cu debitorul vânzător (...). la Biroul Individual Notarial (...).

În ordine cronologică anterioară acestui act, (...) a cumpărat aceste terenuri de la societățile (...) și (...), în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2352/22.09.2004 de Biroul Notarului Public (...):

- Societatea (...) a cumpărat terenul în suprafața de 2.000 mp de la societatea (...) în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1490/02.09.2002 la Biroul Notarului Public (...), cu mențiunea ca restul suprafeței de 950 mp a rămas în proprietatea firmei (...).

- (...) a cumpărat terenul în suprafața de 2.950 mp de la persoanele fizice (...), (...) și (...) potrivit contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 3699/26.10.1999.

- Persoanele fizice (...), (...) și (...) au dobândit dreptul de proprietate asupra terenului în suprafața de 2.950 mp, în baza Legii 18/1991, pe vechiul amplasament din Constanța, str. Concordia nr. 10, în prezent str. Unirii nr. 10, conform Ordinului Prefectului nr. 212/30.10.1997 privind atribuirea în proprietate a unui teren intravilan, emis de Prefectura Județului Constanța și transcris la Grefa judecătorei Constanța sub nr. 17409/1997, ordin ce a avut la baza Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 188/03.09.1997 și Sentința civilă nr. 401/10.07.1996 pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. 322/1996, rămasă definitivă potrivit Deciziei civile nr. 26/13.02.1997 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul 1235/1996. Punerea în posesie s-a făcut prin procesul verbal de predare primire nr. 21780/03.06.1998, încheiat cu Primăria mun. Constanța, Direcția Patrimoniu.

Intervenienta arată că în prezent, terenurile sale în suprafața totală de 2.952 mp, dobândite potrivit Contractului de dare în plată nr. 552/23.02.2018, se află în suprapunere reală pe o porțiune de 307 mp cu terenul - lotul 13 ce face obiectul dosarului retrocedărilor deținut în coproprietate de (...) - 50,51% și (...)

- 49,49%, ocazie cu care a inițiat o acțiune în revendicare imobiliară ce face obiectul dosarului nr. (...) înregistrat la Judecătoria Constanta, cu termen de judecată în data de 03.02.2021.

În vederea edificării unui imobil, conform planului urbanistic de detaliu (PUD) aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanta nr. 100/2005, ale cărei drepturi le-a preluat de la vânzătorul (...), a arătat intervenienta (...) că a hotărât dezmembrarea loturilor de teren 1 și 2 în scopul separării porțiunii de teren suprapuse de terenul nesuprapus, drept pentru care a încheiat două acte de dezmembrare, după cum urmează:

- pentru lotul 1, în suprafața de 2.000 mp, a fost încheiat actul de dezmembrare nr. 1052/13.04.2018, având ca rezultat apariția lotului 1/1, teren nesuprapus, în suprafața de 1902mp, identificat cu număr cadastral 248638 și lotului 1/2, în suprafața de 98mp, identificat cu număr cadastral 248639, teren suprapus în totalitate cu lotul 13;

- pentru lotul 2, în suprafața de 952mp, a fost încheiat actul de dezmembrare nr. 1051/13.04.2018, având ca rezultat apariția lotului 2/1, teren nesuprapus, în suprafața de 743 mp, identificat cu număr cadastral 248640 și lotului 2/1, în suprafața de 209 mp, identificat cu număr cadastral 248641, teren suprapus în totalitate cu lotul 13.

Ulterior acestei dezmembrări, s-a continuat cu operațiunea de alipire a terenurilor nesuprapuse potrivit actului de alipire nr. 3848/22.11.2018, având ca rezultat terenul compact în urma alipirii în suprafața de 2.645 mp, identificat cu numărul cadastral 249702.

În drept au fost invocate prevederile art. 63 și următoarele din Codul de procedură civilă, Legea nr. 554/2004 și Legea nr. 350/2001, iar în susținere au fost depuse înscrisuri.

Cererea a fost timbrată cu taxă judiciară de timbru în cuantum de 20 lei.

La data de 14.12.2020 s-a formulat de către (...) cerere de introducere în cauză în calitate de pârât în temeiul în temeiul art. 16¹ din Legea nr. 554/2004, în considerarea faptului că este beneficiarul actului administrativ.

În motivare, intervenienta (...) a arătat că, în fapt, prin cererea dedusă judecății, reclamantii au solicitat, în contradictoriu cu Consiliul Local Constanta, în calitate de emitent al actului administrativ, anularea HCL nr. 100/28.02.2005 prin care s-a aprobat Planul urbanistic de detaliu (PUD) pentru terenul din Constanta, str. Unirii nr. 10, în vederea autorizării imobilului 2S+P+18E cu funcțiunea de locuințe și restaurant.

Din cuprinsul actului administrativ, rezulta în mod evident că (...) este inițiatorul PUD-ului aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Constanta nr. 100/28.02.2005 pentru terenul în suprafața de 2950 mp situat în mun. Constanta, str. Unirii nr. 10, jud. Constanta, proprietatea acesteia la momentul solicitării aprobării PUD-ului.

În temeiul contractului de dare în plată autentificat de Biroul Individual Notarial (...) sub nr. 552/23.02.2018, intervenienta a precizat că achiziționat terenul în suprafața de 2950 mp situat în mun. Constanta, str. Unirii nr. 10, jud. Constanta.

Intervenienta a solicitat să se rețină că Planul Urbanistic în Detaliu are un caracter de reglementare specifică potrivit Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al PUD Indicativ G-M 009 - 2000, prin intermediul sau asigurându-se condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servirea edilitară a unui sau mai multor obiective pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și cu zonele aflate în vecinătățile imediate.

În raport de argumentele expuse, intervenienta (...) a apreciat că HCL nr. 100/2005 prin care s-a aprobat Planul Urbanistic de Detaliu – Imobil 2S+P+18 E+AJE locuințe și restaurant pentru un teren ce a aparținut autorului său, califica actul administrativ în discuție ca fiind un act administrativ cu caracter individual, context în care soluționarea cauzei pendente, se impune a fi realizată prin introducerea sa în calitate de pârâtă, fiind beneficiara actului administrativ a cărei anulare se solicită, iar efectele hotărârii ce urmează a se pronunța urmând a se produce în raport și de ea.

Prin încheierea din data de 02.02.2021 s-a dispus introducerea în cauză a (...) în calitate de intervenient forțat în temeiul art. 16¹ din Legea nr. 554/2004 și s-a respins ca inadmisibilă cererea de intervenție accesorie formulată de aceasta în sprijinul pârâtului Consiliul Local al Municipiului Constanta

La termenul de judecată din data de 19.02.2021 s-a unit cu fondul excepția prescripției dreptului la acțiune invocată de intervenienta (...) și s-a respins excepția lipsei de interes a intervenientei (...).

Prin încheierea din data de 26.02.2021 s-a admis cererea formulată de reclamant și s-a dispus sesizarea Curții Constituționale în vederea soluționării excepției de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în forma în vigoare la 26.01.2005 - corespunzător datei emiterii certificatului de urbanism prin care s-a aprobat elaborarea documentației PUD aprobată prin HCLM Constanța și la 28.02.2005 corespunzător datei aprobării de către Consiliul Local al mun. Constanța prin HCLM nr. 100/2005, a documentației PUD. excepție invocată de reclamant

În dosarele nr. (...) privind pe reclamantul (...) și pârâțul Consiliul Local al Municipiului Constanța și nr. (...) privind pe reclamantul (...) și pârâțul Consiliul Local al Municipiului Constanța, s-a invocat excepția necompetenței teritoriale de către instanțele de trimitere, iar în urma soluționării conflictelor negative de competență Înalta Curte de Casație și Justiție a stabilit competența de soluționare în favoarea Tribunalului Constanța – Secția de contencios administrativ și fiscal.

Dosarele au fost reînregistrate la Tribunalul Constanța - Secția de contencios administrativ și fiscal sub nr. (...) * la data de 15.06.2021 și sub nr. (...) * la data de 14.06.2021.

Prin încheierea din data de 15.09.2021 s-a admis excepția conexității și s-a dispus conexarea dosarului nr. (...) * la prezentul dosar.

Prin încheierea din data de 05.08.2021 s-a admis excepția conexității și s-a dispus conexarea dosarului nr. (...) * la prezentul dosar.

În probațiune s-a încuviințat proba cu înscrisuri, interogatoriu, expertiza topo-cadastrală, precum și expertiza în specialitatea urbanism/arhitectură.

Analizând actele și lucrările dosarului, Tribunalul reține următoarele:

În fapt, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Constanța nr. 100/28.02.2005 s-a aprobat Planul Urbanistic de Detaliu - Imobil 2S+P+18E locuințe și restaurant, str. Unirii nr. 10, pe terenul în suprafață de 2950 mp proprietate particulară, conform documentației ce face parte din hotărâre, cu respectarea condițiilor din avizul RAJA nr. 120/4641/2005.

S-a menționat în cuprinsul hotărârii că terenul este proprietate particulară (...), conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2352/22.09.2004 de Biroul Notarului Public „(...)”, iar la art. 2 s-a prevăzut că se abrogă HCLM nr. 453/1999 privind PUD – Bloc de locuințe D+P+10E.

Din înscrisurile aflate la dosar rezultă că prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2352/22.09.2004 de Biroul Notarului Public „(...)”, SC (...) SRL a cumpărat de la societățile (...) și (...) suprafețele de 2.000 mp și respectiv 952,18 mp ce compun terenul pentru care s-a aprobat Planul Urbanistic de Detaliu prin HCL Constanța nr. 100/28.02.2005

Urmare cererii nr. 134786 din 03.11.2004 depusă de (...), s-a eliberat de către Primăria Municipiului Constanța certificatul de urbanism nr. 375/26.01.2005 cu o valabilitate de 12 luni, în scopul „elaborare PUD pentru modificare HCLM nr. 453/1999 pentru construire imobil D+P+10E în imobil S2+S1+P+18E - locuințe și restaurant.

Ulterior, în baza cererii formulate de SC (...) SRL și a documentației depuse, pârâțul Consiliul Local al Municipiului Constanța a adoptat HCL nr. 100/28.02.2005 prin care s-a aprobat Planul Urbanistic de Detaliu - Imobil 2S+P+18E locuințe pe terenul respectiv.

Prin contractul de dare în plată autentificat sub nr. 552/23.02.2018 de Biroul Individual Notarial „(...)” încheiat cu (...), intervenienta (...) a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 2950 mp situat pe str. Unirii nr. 10 din municipiul Constanța (2.952,92 mp din măsurători), având în componență lotul 1 cu numărul cadastral 201523 și o suprafață conform actelor de 2.000 mp (2.000,74 mp din măsurători) și lotul 2 cu număr cadastral 201510 și o suprafață conform actelor de 950 mp (952,18 mp din măsurători).

În cauză s-a efectuat raportul de expertiză tehnică topografică de către expert (...), având ca obiectiv identificarea terenului situat în municipiul Constanța, str. Unirii, nr. 10 cu numerele cadastrale 2142/1 și 2142/2 și a categoriei de folosință a acestuia potrivit documentațiilor cadastrale, dar și a

eventualei amplasări a acestuia în zona de protecție la Mării Negre/faleză Mării Negre (fila nr. 71 – 74, vol. III).

Expertul a stabilit că imobilele aflate în litigiu sunt situate în municipiul Constanța, strada Ion Rațiu, zona Faleză, județul Constanța, iar în urma măsurătorilor efectuate pe teren pentru imobilul cu numărul cadastral 2142/1 a rezultat o suprafață de 2000 mp, terenul fiind delimitat pe plan de punctele 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10 și 1. Vecinătățile imobilului sunt: la Nord - Domeniu Public, Garaje, la Sud - Domeniu Public, bloc PA4, la Est - Nr. cad. 2142/2, la Vest - Domeniu Public, bloc PA6A.

Cu privire la terenul cu numărul cadastral 2142/2, în urma măsurătorilor efectuate pe teren a rezultat o suprafață de 952 mp ce are categoria de folosință Curti construcții (1Cc), fiind delimitat pe plan de punctele 2, 3, 4, 5 și 2. Vecinătățile imobilului sunt: la Nord - Domeniu Public, la Sud - Domeniu Public, la Est - S Domeniu Public, la Vest - S.C. (...) SA.

S-a arătat că accesul către cele două imobile se face prin strada Ion Rațiu care se înfundă în cele două terenuri. Expertul a precizat că ambele terenuri nu au nicio legătură cu strada Unirii, fiind prezentată grafic limita Faleză și limita zonei de protecție a faleză, care traversează cele două loturi, delimitare pusă la dispoziția expertului de către reprezentanții A.B.A.D.L. care au în administrare Faleză.

Imobilele au fost reprezentate grafic pe Planul de situație, Anexa 2 la raportul de expertiză tehnică judiciară (fila nr. 73, vol. III).

S-a efectuat în cauză și raportul de expertiză tehnică în specialitatea arhitectură de către expert (...), având ca obiectiv determinarea procentului de spații verzi publice existent la data adoptării HCL nr. 100/2005 și la data prezentă, astfel cum ZRL este reglementat prin PUG și regulamentul aferent și determinarea POT și CUT aferent ZRL din care face parte terenul situat în str. Unirii, nr. 10, astfel cum este reglementat prin PUG-ul și regulamentul aferent Municipiului Constanța (filele nr. 87 – 108, vol. IV).

Expertul a stabilit că din punct de vedere urbanistic, terenul studiat în PUD aprobat prin HCL nr. 100/28.02.2005 face parte din municipiul Constanța, iar conform Planului de reglementări și zonificare a Planului Urbanistic General al municipiului Constanța (PUG MC) se înscrie în zona UTR3C, subzonele ZRL4, ZRV1a, și circulații nestructurate, recunoscute ca drumuri de pământ și maluri de pământ spre plajă situate dincolo de limita terenului urban, care este trecută ca linie roșie în planul de reglementări și zonificare a PUG. De asemenea terenul se află poziționat în zona de 300,00 ml de la malul Mării Negre, în conformitate cu Planul de reglementări al PUG MC și în conformitate cu Legea 597/2001.

La pagina nr. 4 din raportul de expertiză a fost inserată o secțiune din Planul de Reglementări și Zonificare al PUG MC, în care s-a încercuit zona în care se găsește amplasamentul terenului studiat în PUD aprobat prin HCL nr. 100/28.02.2005, în care este vizibilă limita de 300 ml de la malul mării în conformitate cu Legea 597/2001 - este în albastru punctat și în roșu limita terenului urban dincolo de care există malul/rampa către plaja mării.

Expertul a menționat că nu a avut la dispoziție o ridicare topografică a terenului și a zonei în coordonate stereo 1970, astfel că nu poate face o suprapunere a terenului peste planul de situație și zonificare al municipiului Constanța cu precizie și acuratețe, dar pentru a avea totuși o imagine a terenului și a amplasării acestuia raportat la construcțiile existente în zonă, blocurile PA6 și PA5, PA4, a scalat planul grafic al Situația Existente din PUD și l-a suprapus cu Planului de situație și zonificare al PUG Constanța, obținând astfel o situație aproximativă (95% precizie) a formei și amplasării terenului în suprafață de 2950,00 mp.

S-a arătat că, potrivit imaginii de la pagina nr. 5 din raportul de expertiză, terenul în suprafață de 2950,00 mp are o formă neregulată și înconjoară blocul PA6 la o distanță aproximată la 5-6 ml pe latura de nord și latura de est și la o distanță cuprinsă între 5-7 ml față de latura de sud.

Din suprapunere se observă care sunt subzonele care traversează terenul, respectiv:

- terenul este străbătut de la nord la sud de zona - ZRV1a, zonă cu destinația de ZRV1a - *parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice.*

- la limita dinspre vest a zonei ZRV1a există pe teren un drum de pământ.

- de la drumul de pământ spre limita de vest terenul se încadrează în zona ZRL4 - *subzona locuințelor colective medii (p+3-4) situate în ansambluri preponderent rezidențiale.*

- de la fâșia de zonă ZRV Ia spre mare, terenul nu este în general reglementat urbanistic, dar central acestei zone există linia roșie de limită teren urban.

- de la terenul care nu este reglementat urbanistic, spre mare. în colțul de sud- est terenul se suprapune peste încă o zonă ZRV Ia.

Referitor la procentul de spații verzi, expertul a menționat că în conformitate cu PUD aprobat prin HCL nr. 100/28.02.2005 – planul de reglementări, suprafețele de spațiu verde, care au fost reprezentate grafic în imaginea de la pagina nr. 6 din raportul de expertiză, sunt în suprafață totală de 253.40 mp reprezentând un procent de 8,60% din teren.

S-a arătat că în conformitate cu Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, pentru funcțiunea preponderent rezidențială suprafața de spațiu verde trebuie să fie în conformitate cu art. 34 din Secțiunea a V-a Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi, care prevede că „Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament”, iar pct. 6.9 din Anexa 6 stabilește că „Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mm/locuitor”.

Expertul a detaliat situația spațiilor verzi pentru terenul în litigiu în raport de PUD aprobat prin HCL nr. 100/28.02.2005, astfel:

„Suprafața de 253,40 mp cât rezultă din PUD acoperă minimum necesar pentru 127 persoane.

Într-un bloc cu 18 etaje (P+17E pentru că la ultimul nivel este restaurantul) și o suprafață construit desfășurată de 22.914,28mp, din care suprafața parterului (s. construită la sol) este de 1.757,51 mp suprafață ce cuprinde probabil (nu sunt cote în planuri) și zona de garaje și sală de sport amplasată în extremitatea sud-vestică a terenului, rezultă:

22.914,28mp-1.757,51 mp=21.156,77 suprafață construită desfășurată a etajelor.

Această suprafață este pentru 18 etaje, din care etajul 18 este restaurantul, dar extragem din suprafața construită la sol o suprafață identică cu a unui etaj pentru parterul declarat cu funcțiunea de locuire, deci prin substituție ajungem la aceeași suprafață construită desfășurată pentru locuire de 2156,77 mp.

Dacă luăm în considerare ca suprafață etalon suprafața unui apartament de 3 camere, inclusiv suprafață indiviză din hol, casa scării, lift la cca 100,00 mp rezultă:

21.156,77 100,00 mp suprafață construită/ap. = 211 apartamente.

Dacă luăm în calcul doar 3 locatari pentru un apartament de 3 camere, rezultă o suprafață minimă de spațiu verde de:

211 ap x 3 loc/ap x 2,00 mp / locatar = 1266mp.

La această suprafață trebuie adăugată suprafața minim necesară pentru restaurant care se încadrează la construcții pentru turism și agrement care în conformitate cu anexa 6 a HGR 525/1996 este de 25 % din suprafața terenului:

21.156,77: 18. etaje =1175,40 mpx25%=cca 294,00 mp”

Expertul a concluzionat în sensul că PUD aprobat prin HCL nr. 100/28.02.2005 nu respectă legislația în vigoare, neasigurând minimum de spații verzi necesare pentru funcțiunea propusă, în conformitate cu H.G. nr. 525/1996 Anexa 6, fără a se lua în calcul suprafața de spațiu verde necesară pentru Sala de sport prevăzută pe teren, pentru că nu există date pentru a se putea defalca suprafața parcarilor față de a sălii de sport, astfel:

- suprafață minimă de spațiu verde pentru funcțiunea de locuire =1266,00 mp

- suprafață minimă de spațiu verde pentru funcțiunea restaurant = 294,00 mp

Total minim suprafață verde pentru terenul de 2950,00 mp = 1560 ,00 mp.

Comparativ cu această suprafață minimă, expertul a precizat că situația spațiilor verzi existentă pe teren conform RLU al PUG MC și a spațiilor verzi propuse prin PUD este de:

- Conform RLU al PUG MC - 746,00 mp

- Minim necesar conform funcțiunii propuse prin PUD - 1560,00 mp

- Conform PUD aprobat prin HCL nr. 100/28.02.2005- 253,40 mp

Cu privire la coeficienții urbanistici, în raportul de expertiză se precizează că în cadrul memoriului PUD, la cap. 4.8 aceștia sunt reglementați astfel:

4.8. Modul de utilizare a terenului

Pentru obiectiv s-au stabilit următorii indici raportați la suprafața terenului propus spre vânzare:

P.O.T.=59,27\%

C.U.T.=7.76

Față de acești coeficienți urbanistici aprobați prin HCL nr. 100/28.02.2005 situația din RLU al PUG MC și din Planul de reglementări Urbanistice și Zonificare, este următoarea:

Zona ZRL4 - suprafață % = 39,39 % / suprafață mp = 1162,00 / POT cf. RLU 30% / CUT cf. RLU 1.5

Zona ZRV1a - suprafață % = 25,29 % / suprafață mp = 746,00 / POT cf. RLU - conform studiilor de specialitate avizate conform Legii / CUT cf. RLU 1.5 - conform studiilor de specialitate avizate conform Legii

Teren nereglementat - suprafață % = 35,32% / suprafață mp = 1042,00 / POT cf. RLU - / CUT cf. RLU - .

S-a menționat în sensul că potrivit RLU al PUG MC:

POT =30% doar pentru 39,39 % din suprafața de teren reglementată ca ZRL4

CUT =1,5% doar pentru 39,39 % din suprafața de teren reglementată ca ZRL4.

În rest suprafețele de teren nu sunt reglementate.

Expertul a concluzionat în sensul că, în urma analizei efectuate pe documentația PUD aprobată prin HCL nr. 100/28.02.2005 rezultă următoarele aspecte în paralel cu reglementările urbanistice ale RLU al PUG MC:

- Prin RLU al PUG MC se introduce interdicție de construire pe o zonă de 300.00 ml paralelă cu țărmul mării conform prevederilor Legii nr. 597/2001

Documentul intitulat PUD și aprobat cu HCL nr. 100/28.02.2005 nu este elaborat în conformitate cu Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al planului urbanistic de detaliu. Indicativ GM 009-2000, aprobat cu Ordinul nr. 37/N/08.06.2000.

PUD-ul aprobat nu este elaborat conform acestui ordin în nici o parte a lui, existând câteva aspecte pe care acest document urbanistic le ignoră, cu privire la planșa de reglementări urbanistice pentru care în ghid sunt trasate în mod clar problemele ce trebuie rezolvate, dar pe care planșa de reglementări a PUD-ului le ignoră

Astfel la pagina 17 din Ghid este dată lista de probleme ce trebuie rezolvată de PUD în această secțiune, respectiv PLANȘA 2-Reglementări urbanistice:

„Va cuprinde în principal:

- limita intravilanului propus (după caz);
- limita zonei studiate;
- limite parcele;
- limite ale zonei de protecție (după caz);
- construcțiile existente menținute;
- destinația obiectivelor propuse;
- alinierea construcțiilor;
- înălțimea construcțiilor;
- indici de ocupare și utilizare a terenului (P.O.T., C.U.T.);
- circulația carosabilă propusă, inclusiv parcaje-garaje cu accesele respective;
- circulația pietonală;
- profile caracteristice ale străzilor și aleilor pietonale (existent-propus);
- spații plantate existente menținute și propuse;
- secțiuni caracteristice prin teren (teren în pantă);
- bilant teritorial (existent-propus)”.

Expertul arată că PUD-ul nu propune un amplasament clar al acestor construcții ci zone de amplasament dintr-un teren, specific PUZ, ori astfel nu s-a putut analiza alinierea construcțiilor, modul

în care acestea relaționează cu construcțiile vecine, profilele caracteristice prin teren, mai ales pentru acest teren aflat la creasta rampei spre plajă, bilanțul teritorial al terenului ce a generat PUD.

Se arată că în partea scrisă există un bilanț teritorial al zonei, care este compus din parcela în suprafață de 2950,00 mp și porțiuni din terenurile adiacente, fără ca acestea să fie parcele întregi, astfel încât reglementările urbanistice propuse și pentru acestea sunt ilegal reglementate.

Precizează expertul că prin PUD se studiază parcele întregi, nu părți dintr-o parcelă vecină, pentru care schimbi indicatorii urbanistici fără să consulți proprietarul terenului.

În raportul de expertiză s-a mai arătat că elaborarea unei documentații de urbanism se acceptă în condițiile art. 32 din Legea 350/2001 valabilă la acel moment, textul valabil de la 27.08.2004 până la 15.07.2006, perioadă în care s-a emis CU nr. 357/26.01.2005 și HCL 100/2005 prevedea că „În cazul în care prin documentația înaintată se solicită o derogare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă, prin certificatul de urbanism se poate solicita elaborarea unei alte documentații de urbanism *prin care să se justifice și să se demonstreze posibilitatea intervenției urbanistice solicitate*”.

Expertul a precizat că încălcarea prevederilor Legii nr. 597/2001 nu poate reprezenta o justificare viabilă pentru astfel de derogări.

Totodată, se arată în concluziile raportului de expertiză că art. 48 alin. (1) din Legea nr. 597/2001 specifică faptul că planul urbanistic de detaliu reglementează amplasarea și conformarea construcțiilor, ceea ce PUD aprobat cu HCL nr. 100/28.02.2005 nu face.

Nu este prezentată în planșa de reglementări urbanistice nici o formă de construcție pentru care să existe reglementări privind dimensiunile, conformarea volumetrică, ci o zonă în care este posibil să se construiască.

Nu sunt stabilite aliniamente, retrageri, cum poate fi evitată suprapunerea între construcțiile existente și cele propuse pe direcția țărmlui, sunt prezentate doar conformările vegetației și ale circulațiilor pietonale.

În PUG nu este reglementat întregul teren, iar acest lucru trebuia făcut mai întâi în cadrul unui PUZ

Toate aceste observații s-ar fi putut aplica unui PUD care nu încălca Legea 597/2001.

Referitor la procentul de spații verzi și coeficienții urbanistici reglementați prin RLU al PUG MC și prin PUD, expertul a concluzionat în sensul că:

- Prin RLU al PUG MC suprafața de spațiu verde reglementată este de 25,29% din suprafața terenului - subzona ZRV Ia, ceea ce înseamnă 746,00 mp, în timp ce prin PUD s-au reglementat doar 253,40 mp de spațiu verde, ceea ce înseamnă un procent de 8,60 %

- Prin RLU al PUG MC s-au stabilit coeficienți urbanistici POT și CUT doar pentru un procent de 39,39 % din terenul studiat în PUZ ceea ce înseamnă că doar 1162,00 mp au fost reglementați cu indicatori urbanistici, restul terenului fiind ocupat în proporție de 25,29% de subzona ZRV Ia pentru care coeficienții urbanistici sunt 0 și în proporție de 35,32 % - teren nereglementat, deci fără coeficienți stabiliți.

- Prin PUD s-au reglementat pentru toată zona următorii coeficienți urbanistici: POT = 59,27% / CUT = 7,76

Au fost formulate obiecțiuni la raportul de expertiză tehnică în specialitatea arhitectură de către reclamant și intervenienta (...), iar prin răspunsul depus la data de 13.01.2022 expertul și-a menținut punctul de vedere expus în lucrarea inițială (filele nr. 158 – 161, vol. VI).

În drept, potrivit art. 248 alin. (1) din Codul de procedură civilă „Instanța se va pronunța mai întâi asupra excepțiilor de procedură, precum și asupra celor de fond care fac inutilă, în tot sau în parte, administrarea de probe ori, după caz, cercetarea în fond a cauzei”.

Analizând cu prioritate excepția prescripției dreptului la acțiune invocată de intervenienta (...), instanța urmează a o respinge, pentru considerentele ce vor fi expuse în continuare.

Intervenienta a invocat excepția prescripției dreptului la acțiune având ca obiect anularea HCL nr. 100/28.02.2005 în considerarea faptului că cererea în instanță a fost introdusă după 15 ani de la adoptarea actului administrativ, fără să se țină cont de excepția prevăzută la art. 11 pct. 7 din Legea nr.

151/2019 pentru completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, unde este prevăzut un termen de prescripție de 5 ani de la data adoptării hotărârii.

În analiza excepției invocate, instanța reține că potrivit art. 64 alin. (3) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul „Litigiile generate de emiterea, revizuirea, suspendarea sau anularea hotărârilor de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se soluționează de instanțele de contencios administrativ competente. *Dreptul de a ataca hotărârile de aprobare se prescrie în termen de 5 ani de la data aprobării*”.

Acest text de lege a fost introdus prin art. 1 pct. 7 din Legea nr. 151/2019 pentru completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial nr. 623 din data de 26 iulie 2019, iar la momentul adoptării Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Constanța nr. 100/28.02.2005 nu era în vigoare o astfel de reglementare.

Art. 6 alin. (1) din Codul civil prevede că „Legea civilă este aplicabilă cât timp este în vigoare. Aceasta nu are putere retroactivă”, iar conform prevederilor alin. (2) „Actele și faptele juridice încheiate ori, după caz, săvârșite sau produse înainte de intrarea în vigoare a legii noi nu pot genera alte efecte juridice decât cele prevăzute de legea în vigoare la data încheierii sau, după caz, a săvârșirii ori producerii lor”.

Prin aceste dispoziții este reglementat principiul neretroactivității legii civile, consacrat și la nivel constituțional de prevederile art. 15 alin. (2) din Constituția României, potrivit căreia „Legea dispune numai pentru viitor, cu excepția legii penale sau contravenționale mai favorabile”.

Având în vedere că Legea nr. 151/2019 nu conține dispoziții speciale din care să rezulte că prevederile art. 64 alin. (3) teza a II-a introduse prin actul normativ s-ar aplica și documentațiilor urbanistice în vigoare la data adoptării, Tribunalul reține că textul de lege invocat de intervenienta (...) se aplică doar pentru viitor, nefiind astfel incident cu privire la acțiunea în anularea HCL nr. 100/28.02.2005.

În egală măsură, în raport de prevederile art. 235 din Codul de procedură civilă, instanța este ținută și de încheierea interlocutorie din data de 09.10.2020 prin care, respingând excepția inadmisibilității pentru lipsa plângerii prealabile, Tribunalul a stabilit că actul administrativ atacat are caracterul de act administrativ cu caracter normativ și sunt incidente în cauză prevederile art. 7 alin. (1¹) din Legea nr. 554/2004, iar conform prevederilor art. 11 alin. (4) din lege, un astfel de act poate fi atacat oricând.

Ca atare, instanța va respinge excepția prescripției dreptului la acțiune invocată de intervenienta (...), ca neîntemeiată.

Pe fondul cauzei, potrivit 39 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, *în forma în vigoare la data adoptării actului administrativ contestat* „În sensul prezentei legi, prin documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism se înțelege planurile de amenajare a teritoriului, planurile de urbanism, Regulamentul general de urbanism și regulamentele locale de urbanism, avizate și aprobate conform prezentei legi”, iar conform prevederilor alin. (2) „Documentațiile de amenajare a teritoriului cuprind propuneri cu caracter director, iar documentațiile de urbanism cuprind reglementări operaționale”.

Art. 44 din lege prevede că documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților. Acestea se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii.

Documentațiile de urbanism transpun la nivelul localităților urbane și rurale propunerile cuprinse în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean, au caracter de reglementare specifică și stabilesc reguli ce se aplică direct asupra localităților și părților din acestea până la nivelul parcelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism.

Conform prevederilor art. 45 din Legea nr. 350/2001 există trei tipuri de planuri urbanistice, fiecare având scop, formă și câmp de aplicare diferit. la nivel superior aflându-se planul urbanistic general (PUG), apoi planul urbanistic zonal (PUZ) și planul urbanistic de detaliu (PUD).

Documentațiile de urbanism se aprobă prin hotărâri ale autorităților publice locale sau, după caz, centrale și sunt aduse la îndeplinire prin instituția primarului.

În ceea ce privește *planul urbanistic de detaliu (PUD)*, acesta este reglementat de art. 48 din actul normativ precizat, care la data adoptării actului administrativ contestat avea următorul conținut:

Art. 48

(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”.

Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate, nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

Planul urbanistic de detaliu este un instrument de proiectare urbană care, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior, reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, conformarea spațiilor publice.

Examinând situația de fapt dedusă judecării prin raportare la dispozițiile legale anterior enunțate și având în vedere materialul probator administrat în cauză, instanța reține că acțiunea reclamanților este întemeiată.

Tribunalul reține în prealabil că s-au invocat mai multe motive de nelegalitate a HCL nr. 100/28.02.2005 de către reclamanți, susținute și prin cererea de intervenție accesorie în interesul acestora formulată de (...), motive care justifică anularea actului administrativ supus analizei.

Se au în vedere în primul rând motivele de nelegalitate care vizează încălcarea reglementărilor cuprinse în documentația urbanistică de rang superior (PUG), condiționările existente funcțiunile propuse a fi edificate prin PUD și respectarea suprafețelor de spații verzi.

Așa cum s-a arătat, terenul în suprafață de 2950 mp ce a făcut obiectul Planului urbanistic de detaliu aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Constanța nr. 100/28.02.2005 este format din două loturi, identificate prin raportul de expertiză tehnică topografică efectuat în cauză de expert (...), ca fiind imobilul cu nr. cadastral 2142/1 în suprafață de 2000 mp și imobilul cu nr cadastral 2142/2, în suprafață de 952 mp

Prin raportul de expertiză tehnică în specialitatea arhitectură efectuat de expert (...) s-a stabilit că potrivit Planului de reglementări și zonificare a Planului Urbanistic General al municipiului Constanța (PUG MC) terenul în suprafață de 2950 mp se înscrie în zona UTR3C, subzonele ZRV1a - *parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice*, respectiv ZRL4 - *subzona locuințelor colective medii (p+3-4) situate în ansambluri preponderent rezidențiale*.

Tribunalul reține că, deși prin Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța s-a reglementat pentru subzona ZRL4 „*locuințe colective medii (p+3-4) situate în ansambluri preponderent rezidențiale*”, prin HCL nr. 100/28.02.2005 s-a aprobat Planul Urbanistic de Detaliu - Imobil 2S+P+18E locuințe și restaurant, cu încălcarea reglementărilor urbanistice de rang superior.

Potrivit art. 6 din Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța (PUGMC) „Prin PUD nu se pot propune alte funcțiuni decât cele prevăzute în RLUMC sau în regulamentul unor PUZ aprobate și preluate în prezentul PUGMC”, iar art. 7 prevede că „Prin PUD nu se pot depăși condițiile de ocupare și utilizare a terenului prevăzute în RLUMC, sau în regulamentul unor PUZ aprobate și preluate în prezentul PUGMC”.

Se au în vedere și dispozițiile art. 32 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, *în forma în vigoare la data adoptării actului administrativ contestat*, potrivit căreia „În cazul în care prin documentația înaintată se solicită o derogare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă, prin certificatul de urbanism se poate solicita elaborarea unei alte documentații de urbanism prin care să se justifice și să se demonstreze posibilitatea intervenției urbanistice solicitate. După aprobarea noii documentații de urbanism - Plan urbanistic zonal sau Plan urbanistic de detaliu - se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire”.

Certificatul de urbanism nr. 375/26.01.2005 eliberat urmare cererii depuse de SC (...) SRL a fost emis în scopul „elaborare PUD pentru modificare HCLM nr. 453/1999 pentru construire imobil D+P+10E în imobil S2+S1+P+18E - locuințe și restaurant”, fără a exista o justificare pentru modificarea indicatorilor urbanistici care stabileau pentru subzona ZRL4 categoria „*locuințe colective medii (p+3-4) situate în ansambluri preponderent rezidențiale*”.

Pe de altă parte, s-a aprobat și funcțiunea de „restaurant”, care nu era prevăzută pentru subzona menționată, fiind încălcare astfel reglementările urbanistice stabilite prin reglementările de rang superior.

În privința criticilor care vizează procentul de ocupare a spațiilor verzi, art. 23 din Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța (PUGMC) prevede că „În domeniul spațiilor plantate se va urmări în mod continuu reabilitarea celor existente și sporirea suprafețelor plantate din oraș prin amenajarea de noi zone verzi cu caracter de protecție, odihnă și agrement etc. în scopul creării „SISTEMULUI DE SPAȚII VERZI” preconizat de PUGMC (planșele de zonificare funcțională și circulație). Se interzice diminuarea suprafețelor plantate ale orașului prin mineralizarea suprafețelor (betonare, cimentare, pietruire) sau schimbarea destinației funcționale a suprafețelor plantate existente. În scopul întreținerii și dezvoltării spațiilor plantate se recomandă crearea unui serviciu specializat în cadrul CLMC”.

Prin raportul de expertiză tehnică în specialitatea arhitectură efectuat de expert (...) s-a stabilit că în conformitate cu PUD aprobat prin HCL nr. 100/28.02.2005 – planul de reglementări, suprafețele totale de spațiu verde sunt de 253,40 mp reprezentând un procent de 8,60% din teren.

Potrivit art. 34 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 „Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament”, iar la Anexa 6. pct.6.8.- Construcții de locuințe se prevede că „Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, *dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor*”.

Art. 4 din Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța (PUGMC) aferent reglementărilor pentru subzona ZRL4, stabilește că „pentru clădiri de locuințe noi se va asigura o suprafață de teren de *minim 150 mp/apartament*”.

Tribunalul reține că suprafața de 253,40 mp cât rezultă din PUD acoperă minimum necesar pentru numai 127 persoane, iar potrivit expunerii detaliate din cuprinsul raportului de expertiză, pentru unitatea locativă rezultă un necesar de 1266mp spațiu verde (pentru 211 apartamente x 3 locatari/apartament x 2,00 mp/locatar), suprafață la care se adaugă și suprafața minim necesară pentru restaurant care se încadrează la construcții pentru turism și agrement, iar Anexa 6 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, pct. 6.7.- Construcții de turism și agrement prevede că „Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, *dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului*”.

Astfel cum a concluzionat și expertul arhitect, PUD aprobat prin HCL nr. 100/28.02.2005 nu respectă legislația în vigoare, neasigurând minimum de spații verzi necesare pentru funcțiunea propusă, respectiv suprafață minimă de spațiu verde pentru funcțiunea de locuire = 1266.00 mp și suprafață

minimă de spațiu verde pentru funcțiunea restaurant = 294,00 mp, *total suprafață verde necesară pentru terenul de 2950,00 mp = 1560,00 mp.*

Conform reglementărilor stabilite prin Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța (PUGMC) suprafața spațiilor verzi este de 746,00 mp, iar minimul necesar conform funcțiunii propuse prin PUD trebuia să fie 1560,00 mp

Or, conform PUD aprobat prin HCL nr. 100/28.02.2005 s-a propus o suprafață totală de numai 253.40 mp spațiu verde, reprezentând un procent de 8,60% din teren, ceea ce contravine reglementărilor în vigoare.

Cu privire la coeficienții urbanistici, s-a stabilit prin raportul de expertiză că în cadrul memoriului PUD, la cap. 4.8, s-a reglementat prin HCL nr. 100/28.02.2005 ca mod de utilizare a terenului - P.O.T.=59,27% și C.U.T.=7.76.

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța (PUGMC), acești indicatori urbanistici au următoarele valori:

Zona ZRL4 - suprafață % = 39,39 % / suprafață mp = 1162,00 / POT cf. RLU 30% / CUT cf. RLU 1.5

Zona ZRV1a - suprafață % = 25,29 % / suprafață mp = 746,00 / POT cf. RLU - conform studiilor de specialitate avizate conform legii / CUT cf. RLU 1.5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Teren nereglementat - suprafață % = 35,32% / suprafață mp = 1042,00 / POT cf. RLU - / CUT cf. RLU - .

Se reține că potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța (PUGMC) există o reglementare a POT =30% doar pentru 39,39 % din suprafața de teren reglementată ca ZRL4 și CUT =1,5% doar pentru 39,39 % din suprafața de teren reglementată ca ZRL4, restul suprafețelor de teren nefiind reglementate.

Au fost încălcate în aceste condiții și prevederile art. 9 din Regulamentul local de urbanism al Municipiului Constanța potrivit căroră „Condițiile de ocupare și utilizare a terenului stabilite prin RLUMC, pot fi depășite cu maximum 10%, dar nu simultan, cu condiția amenajării unei suprafețe echivalente de domeniu public stabilite de CLMC și conform unei documentații de urbanism legal aprobate”.

De asemenea, prin Regulamentul local de urbanism s-au stabilit coeficienți urbanistici POT și CUT doar pentru un procent de 39,39 % din terenul studiat în PUZ, de unde rezultă că doar 1162,00 mp au fost reglementați cu indicatori urbanistici, restul terenului fiind ocupat în proporție de 25,29% de subzona ZRV1a pentru care coeficienții urbanistici sunt 0 și în proporție de 35,32 % - teren nereglementat, deci fără coeficienți stabiliți.

Totodată, prin Regulamentul local de urbanism se introduce interdicție de construire pe o zonă de 300,00 ml paralelă cu țărmul mării, în concordanță cu prevederile art. 1 din Legea nr. 597/2001 privind unele măsuri de protecție și autorizare a construcțiilor în zona de coastă a Mării Negre, care prevede că „În scopul protejării și conservării diversității biologice, peisagistice și fizice a zonei de coastă a Mării Negre, pe teritoriul românesc *se delimitează o zonă de interdicție temporară de construire*, generată de linia de coastă, până la aprobarea planurilor urbanistice generale și zonale. astfel:

a) în direcția mării, până la izobata de 2 m;

b) *în direcția uscatului, pe o lățime măsurată la orizontală de 300 m”.*

S-a stabilit prin raportul de expertiză tehnică în specialitatea arhitectură că terenul se află poziționat în zona de 300,00 ml de la malul Mării Negre, iar la pagina nr. 4 din raport a fost inserată o secțiune din Planul de Reglementări și Zonificare al PUG MC, în care s-a încercuit zona în care se găsește amplasamentul terenului, fiind vizibilă limita de 300 ml de la malul mării.

Ca atare, HCL nr. 100/28.02.2005 prin care s-a aprobat PUD este nelegală și din acest motiv.

De asemenea, se constată și încălcarea prevederilor art. 15 din Regulamentul local de urbanism al Municipiului Constanța, potrivit căroră „Se va respecta pe întreg teritoriul intravilan ”planul înaltimilor”, definit drept planul în care se situează linia ce definește nivelul maxim admisibil al corniselor în cadrul unei ZR”.

Art. 10 din Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța (PUGMC) aferent reglementărilor pentru subzona ZRL4 prevede „Înălțimea maxima admisibila a cladirilor - conform PUZ si reglament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

- *H maxim admisibil este P+4, respectiv 15.0 metri*
- *inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distante egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4.0 metri”;*

Or, este evident că prin aprobarea unui Planul Urbanistic de Detaliu - Imobil 2S+P+18E locuințe și restaurant în zona respectivă au fost încălcate și aceste reglementări urbanistice stabilite la nivelul municipiului Constanța.

Tribunalul mai reține și faptul că PUD și aprobat cu HCL nr. 100/28.02.2005 nu a fost elaborat în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținut cadru al planului urbanistic de detaliu - Indicativ GM 009-2000, aprobat cu Ordinul nr. 37/N/08.06.2000, existând aspecte pe care acest document urbanistic le ignoră, fapt constatat și prin raportul de expertiză tehnică în specialitatea arhitectură efectuat în cauză.

Prin Ghid este reglementată lista de probleme ce trebuie rezolvată de PUD în această secțiune, respectiv PLANȘA 2-Reglementări urbanistice, care cuprinde o serie de elemente cum ar fi limita intravilanului propus (după caz), limita zonei studiate, limite parcele, limite ale zonei de protecție (după caz), construcțiile existente menținute, destinația obiectivelor propuse, alinierea construcțiilor, înălțimea construcțiilor, indici de ocupare și utilizare a terenului (P.O.T., C.U.T.), circulația carosabilă propusă, inclusiv parcaje-garaje cu accesele respective, circulația pietonală, profile caracteristice ale străzilor și aleilor pietonale (existent-propus), spații plantate existente menținute și propuse, secțiuni caracteristice prin teren (teren în pantă), bilant teritorial (existent-propus).

Se reține că PUD aprobat prin HCL nr. 100/28.02.2005 nu propune un amplasament clar al acestor construcții, ci zone de amplasament dintr-un teren, specific PUZ, ori în aceste condiții nu s-a putut analiza de către expert alinierea construcțiilor, modul în care acestea relaționează cu construcțiile vecine, profilele caracteristice prin teren, mai ales pentru acest teren aflat la creasta rampei spre plajă, bilanțul teritorial al terenului ce a generat PUD.

De asemenea, rezultă din raportul de expertiză că nu este prezentată în planșa de reglementări urbanistice nici o formă de construcție pentru care să existe reglementări privind dimensiunile, conformarea volumetrică, ci o zonă în care este posibil să se construiască, nu sunt stabilite aliniamente, retrageri, cum poate fi evitată suprapunerea între construcțiile existente și cele propuse pe direcția țărmului, fiind prezentate doar conformările vegetației și ale circulațiilor pietonale.

Prezintă de asemenea relevanță sub aspectul nelegalității HCL nr. 100/28.02.2005 și faptul că în Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța (PUGMC) nu este reglementată întreaga suprafață de teren ce a făcut obiectul PUD, sens în care se impunea mai întâi reglementarea printr-un plan urbanistic zonal – PUZ.

În acord cu susținerile reclamantilor, Tribunalul reține că prin aprobarea documentației Plan Urbanistic de Detaliu - Imobil 2S+P+18E locuințe și restaurant, str. Unirii nr. 10 prin HCL nr. 100/28.02.2005, s-a produs în mod evident o vătămare a drepturilor și intereselor acestora, având în vedere că cei în cauză sunt deținători de locuințe personale în imediata vecinătate a terenului reglementat prin actul administrativ contestat, la fel și asociațiile de proprietari constituite în scopul administrării condominiilor.

În acest sens, instanța ia în considerare depășirea indicatorilor urbanistici prin edificarea unei în construcții mult mai înalte decât cele permise, introducerea unor noi funcțiuni în zonă cum ar fi desfășurarea de activități de alimentație publică tip „restaurant”, încălcarea prevederilor privind amplasarea construcțiilor față de aliniament și retragerile față de limitele parcelei, afectarea spațiilor verzi.

Adoptarea planului urbanistic de detaliu în aceste condiții ar avea ca efect aglomerarea zonei și îngreunarea circulației pietonilor și autovehiculelor, cu atât mai mult cu cât terenul este situat în

proximitatea Mării Negre, aspecte de natură a afecta dreptul reclamanților la calitatea vieții și la un mediu sănătos.

Pentru toate aceste motive, instanța va admite acțiunea formulată de reclamanți în contradictoriu cu pârâtul Consiliului Local al Municipiului Constanța și intervenientul forțat Total Financial Consulting SRL.

Totodată, instanța va admite și cererea de intervenție accesorie în interesul reclamanților formulată de intervenienta (...).

Se va dispune anularea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Constanța nr. 100/28.02.2005 privind aprobarea documentației Plan Urbanistic de Detaliu - Imobil 2S+P+18E locuințe și restaurant, str. Unirii nr. 10, pe terenul în suprafață de 2950 mp proprietate particulară SC (...) SRL.

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

Respinge excepția prescripției dreptului la acțiune invocată de intervenienta (...) SRL, ca neîntemeiată.

Admite acțiunea formulată de reclamanții (...), domiciliată în (...), (...), domiciliat în (...), (...), domiciliată în (...), (...), domiciliată în (...), (...), domiciliat în (...), (...), domiciliat în (...), (...), domiciliat în (...), (...), domiciliată în (...), (...), domiciliată în (...), (...), cu sediul în (...), CUI (...), și (...), cu sediul în (...), CUI (...), toți cu domiciliul/sediul procesual ales la înscrisă în Registrul asociațiilor și fundațiilor din Judecătoria Constanța sub nr. (...), cod unic de înregistrare fiscală (...), cu sediul în (...) și cu sediul procesual ales la (...), (...), în contradictoriu cu pârâtul **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANTA**, cu sediul în mun. (...) și intervenientul forțat (...) SRL, având C.U.I. RO (...), înregistrată la ORC sub nr. (...), cu sediul în (...), privind pe intervenienta (...), înscrisă în Registrul asociațiilor și fundațiilor din Judecătoria Constanța sub nr. (...), cod unic de înregistrare fiscală (...), cu sediul în (...) și cu sediul procesual ales la (...), (...),

Admite cererea de intervenție accesorie în interesul reclamanților formulată de intervenienta (...).

Dispune anularea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Constanța nr. 100/28.02.2005 privind aprobarea documentației Plan Urbanistic de Detaliu - Imobil 2S+P+18E locuințe și restaurant, str. Unirii nr. 10, pe terenul în suprafață de 2950 mp proprietate particulară SC (...) SRL.

Cu recurs în termen de 15 zile de la comunicare.

Cererea de recurs se depune la Tribunalul Constanța.

Pronunțată astăzi, 03.11.2022, prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței.

Președinte,
(...)

Grefier,
(...)

Tehmored jud. (...) 19 ex /05.12.2022

Document închis azi, _____

Emis 17 com azi, _____

Cod ECLI ECLI:RO:CACTA:2023:074.000486

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 CIVILA nr. 486

Ședința din data de 31 mai 2023

Complet pentru cauze contencios administrativ și fiscal

PREȘEDINTE: (...)

Judecător : (...)

Judecător: (...)

Grefier: (...)

S-a luat în examinare *recursul în contencios administrativ* declarat de recurenta – intervenientă (...) SRL, cu sediul în (...), CUI (...), (...) și cu *domiciliul procesual ales* la Cabinetul de Avocat „(...)” din (...) *împotriva sentinței civile nr. 1467 din 03 noiembrie 2022 și a încheierilor de ședință din 19 oct. 2020, 19 febr. 2021 și 03 iunie 2022 pronunțate de Tribunalul Constanța în dosarul nr. (...) în contradictoriu cu intimata-intervenientă (...), cu sediul procesual ales în (...) (la (...) - Cabinet de avocat), intimatul-pârât CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI CONSTANȚA, cu sediul în localitatea (...) și intimații-reclamanți (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), toți cu domiciliul respectiv sediul procesual ales în (...) ((...) - Cabinet de avocat), având ca obiect : *anulare act administrativ HCL nr. 100/28.02.2005.**

Dezbaterile asupra fondului au avut loc în ședința publică din data de **18 mai 2023** și au fost consemnate în încheierea de ședință din aceea dată, încheiere care face parte din prezenta hotărâre. Curtea având nevoie de timp pentru a delibera, în considerarea prevederilor art. 396 alin. I Cod procedură civilă, potrivit căroră: „*în cazuri justificate, dacă instanța nu ia hotărârea de îndată, pronunțarea acesteia poate fi amânată pentru un termen care nu poate depăși 15 zile*”, a amânat pronunțarea la data de **31 mai 2023**, când a pronunțat următoarea hotărâre:

CURTEA,

Asupra recursului în contencios administrativ, reține următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul Tribunalului Constanța - Secția de contencios administrativ și fiscal la data de 27.05.2020 sub nr. (...) reclamanții (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) și (...) au formulat acțiune în contradictoriu cu pârâtul Consiliul Local al Municipiului Constanța, prin care au solicitat instanței să dispună anularea HCL Constanța nr. 100/28.02.2005 privind aprobarea documentației Plan Urbanistic de Detaliu - Imobil 2S + P + 18E locuințe și restaurant, Str. Unirii nr. 10, pe terenul în suprafață de 2950 mp proprietate particulară SC (...) SRL, identificat cu nr. cadastral 249702 UAT Constanța și a oricăror acte administrative subsecvente, precum și obligarea la plata cheltuielilor de judecată.

Prin sentința civilă nr. 1467 din 03 noiembrie 2022, pronunțată de Tribunalul Constanța - Secția de Contencios Administrativ și Fiscal în Dosarul nr. (...), s-a respins excepția prescripției dreptului la acțiune invocată de intervenienta (...) SRL, ca neîntemeiată.

A fost admisă acțiunea și admisă cererea de intervenție accesorie în interesul reclamanților formulată de intervenienta (...). S-a dispus anularea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Constanța nr. 100 din 28.02.2005 privind aprobarea documentației Plan Urbanistic de Detaliu - Imobil 2S+P+18E locuințe și restaurant, str. Unirii nr. 10, pe terenul în suprafață de 2950 mp proprietate particulară SC (...) SRL.

Prin încheierea de şedinţă din 19 februarie 2021 instanţa a unit excepţia prescripţiei dreptului la acţiune având ca obiect anularea HCLM nr. 100/2005 invocată prin întâmpinare de intervenienta (...) SRL cu fondul, a respins excepţia lipsei de interes invocată de intervenient accesoriu în sprijinul reclamanţilor (...) şi cererea reclamanţilor, a (...) şi (...), prin care a arătat că instanţa a omis a se pronunţa cu privire la obligarea Consiliului Local la depunerea copiei documentaţiilor urbanistice din zonă, arătând că prin încheierea din data de 19.10.2020 s-a încuviinţat proba cu înscrisuri de la punctul I din nota de probatorii, fiind îndatorată Direcţia Patrimoniu şi Cadastru din cadrul Primăriei să depună la dosar situaţia tehnică, juridică şi economică a terenului proprietatea (...) SRL pentru perioada 1990 şi până în prezent şi a documentelor din care rezultă această situaţie.

Prin încheierea din 03 iunie 2022 s-a dispus respingerea obiecţiunilor formulate de intervenienta (...) SRL la suplimentul la raportul de expertiză tehnică întocmit de expert (...), ca nefondate.

Societatea (...) SRL a formulat, în termen legal, în temeiul art. 20 din Legea nr. 554/2004 coroborat cu prevederile art. 483 şi urm. C.proc.civilă recurs împotriva sentinţei, solicitând admiterea recursului, casarea sentinţei şi a încheierilor de şedinţă din 19.10.2020, 19.02.2021 şi 03.06.2022. Recurenta a solicitat în principal, trimiterea cauzei la rejudecare către instanţa care a pronunţat hotărârea recurată iar în subsidiar, rejudecând cauza, admiterea excepţiei tardivităţii formulării plângerii prealabile, cu consecinţa respingerii acţiunii ca inadmisibilă, admiterea excepţiei prescripţiei dreptului la acţiune (art. 64 alin. 3 din Legea nr. 350/2001), admiterea lipsei de interes a (...) iar pe fondul cauzei, respingerea cererii de chemare în judecată, ca netemeinică şi nelegală, cu obligarea intimatului-reclamant la plata cheltuielilor de judecată.

Sentinţa civilă nr. 1467 din 03 noiembrie 2022 este nelegală pentru motivele ce urmează, invocând:

Motivul de recurs prevăzut de art. 488 alin. (1) pct. 5 C.proc.civ., prin hotărârea dată, instanţa a încălcat normele de procedură a căror nerespectare atrage sancţiunea nulităţii, cu trimitere la încălcarea art. 5 C.proc.civ. (îndatoriri privind soluţionarea cererilor), art. 7 C.proc.civ. (legalitatea procesului civil), art. 13 (dreptul la apărare), art. 14 C.proc.civ. (contradictorialitatea) şi art. 22 C.proc.civ. (rolul judecătorului în aflarea adevărului), prin raportare şi la art. 330 C.proc.civ. (obiectul legal al expertizei şi dreptul la expert-consilier), fiind incidente prevederile art. 20 raportat la art. 174 C.proc.civ.

Motivul de recurs prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 8 C.proc.civ.: hotărârea a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greşită a normelor de drept material cu trimitere la art. 2 alin. 1 lit. c), art. 7 alin. 1 şi art. 11 alin. 1 din Legea nr. 554/2004 şi art. 48 din Legea nr. 350/2001, art. 64 alin. 3 din Legea nr. 350/2001, art. 32 şi art. 48 din Legea nr. 350/2001, art. 6 din Legea nr. 50/1991, art. 2 alin. 1 lit. c) din Legea nr. 554/2004, art. 1, art. 3 şi art. 5 din Legea nr. 597/2001;

- art. 34 din H.G. nr. 525/1996 raportat la pct. 6.2, 6.8 şi 6.9 din Anexa 6 la H.G. nr. 525/1996 şi la art. 11 din Anexa 11 la Hotărârea Consiliului Judeţean Constanţa nr. 151/2013; prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Constanţa aprobat prin HCL nr. 653/25.11.1999;

- încheierile de şedinţă din data de 19.10.2020, 19.02.2021 şi 03.06.2022 sunt nelegale pentru motivele ce urmează, invocând :

- motivul de recurs prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 6 C.proc.civ., raportat la art. 424 şi art. 425 alin. (1) lit. b) C.proc.civ.;

- motivul de recurs prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 8 C.proc.civ., raportat la art. 2 alin. 1 lit. c), art. 7 alin. 1 şi art. 11 alin. 1 din Legea nr. 554/2004 şi a art. 48 din Legea nr. 350/2001 - pentru încheierea de şedinţă din data de 19.10.2020.

Hotărârea primei instanţe.

1. Prin cererea de chemare în judecată formulată în contradictoriu cu pârâul Consiliul Local al Municipiului Constanţa, reclamanţii (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) şi (...) au solicitat anularea HCL Constanţa nr. 100/28.02.2005, pentru motivele indicate în cererea de chemare în judecată.

Intervenienta (...) a depus cerere de intervenţie accesorie în interesul reclamanţilor, admisă în principiu la termenul din 14.09.2020.

Prin încheierea din 19.10.2020, instanța de fond a calificat excepția tardivității formulării plângerii prealabile, invocată de către pârâtul Consiliul Local al Municipiului Constanța, ca fiind excepția inadmisibilității pentru lipsa procedurii prealabile și a respins-o, ca neîntemeiată. A motivat că: „Deliberând, instanța apreciază că în raport de natura actului administrativ a cărui anulare se solicită, respectiv act normativ și nu act individual, în cauză nu sunt incidente dispozițiile art. 7 alin. 1, ci ale art. 7 alin. 11, care prevede că în situația actului normativ plângerea prealabilă poate fi formulată oricând, motiv pentru care respinge ca neîntemeiată excepția inadmisibilității cererii pentru lipsa plângerii prealabile”.

Societatea (...) SRL a formulat cerere de intervenție accesorie în interesul pârâtului Consiliul Local al Municipiului Constanța, respinsă (prin încheierea din 02.02.2021) și cerere de introducere în cauză, în calitate de pârât, în temeiul art. 161 din Legea nr. 554/2004, dată fiind calitatea societății de beneficiar al actului administrativ atacat, decurgând din cea de proprietar al terenului ce face obiectul documentației PUD contestată, în suprafață totală de 2952 mp, situat în Constanța, str. Unirii nr. 10, zona falea nord, lotizare PA5, dobândit de la (...) SRL.

A arătat că, potrivit contractului de dare în plată autentificat de Biroul Individual Notarial (...) sub nr. 552/23.02.2018, încheiat între creditorul (...) S.R.L. și debitorul (...) S.R.L., societatea a dobândit terenul în suprafață de 2950 mp situat în mun. Constanța, str. Unirii nr.10, jud. Constanța iar prin încheierea nr. 37/20.02.2020 autentificată de același notar a fost dispusă rectificarea contractului de dare în plată, în sensul că societatea a preluat toate drepturile și obligațiile ce rezultă din Hotărârea nr. 100/28.02.2005 emisă de Consiliul Local al Municipiului Constanța și actele ce stau la baza emiterii sale.

Prin încheierea din 05.02.2021 prima instanță a dispus introducerea în cauză a (...) SRL, în calitate de intervenient forțat, în temeiul art. 161 din Legea nr. 554/2004, cu motivarea că „...HCLM se referă la o societate care a dobândit ulterior terenul”.

Prin sentința recurată prima instanță a admis acțiunea și a dispus „anularea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Constanța nr. 100/28.02.2005 privind aprobarea documentației Plan Urbanistic de Detaliu - Imobil 2S+P+18E locuințe și restaurant, str. Unirii nr. 10, pe terenul în suprafață de 2950 mp proprietate particulară a societății (...) SRL

6. Concluzionând asupra motivelor ce stau la baza sentinței recurate, instanța a reținut că „adoptarea planului urbanistic de detaliu în aceste condiții ar avea ca efect aglomerarea zonei și îngreunarea circulației pietonilor și autovehiculelor, cu atât mai mult cu cât terenul este situat în proximitatea Mării Negre, aspecte de natură a afecta dreptul reclamanților la calitatea vieții și la un mediu sănătos”.

Motivele de recurs.

A. Art. 488 alin. (1) pct. 5 - încălcarea regulilor de procedură de către instanța de fond, sub sancțiunea nulității, se referă la nerespectarea normelor legale ce intră în conținutul unor principii fundamentale ale procesului civil, respectiv îndatorirea privind soluționarea cererilor (art. 5 C.proc.civ.), legalitatea procesului civil (art. 7 C.proc.civ.), dreptul la apărare (art. 13 C.proc.civ.), contradictorialitatea (art. 14 C.proc.civ.) și rolul judecătorului în aflarea adevărului (art. 22 C.proc.civ.), prin raportare și la obiectul legal al expertizei și drepturile părților la încuviințarea și realizarea sa (art. 330 C.proc.civ.), încălcare sancționată potrivit art. 20, raportat la art. 174 C.proc.civ. Nulitatea este absolută în caz de nerespectare a principiilor fundamentale ale procesului civil, putând fi invocată fie prin motivele de recurs, fie ca excepție în fața instanței de recurs.

Încălcarea dreptului la apărare și la contradictorialitate al societății (...) SRL, cu nesocotirea art. 7 C.proc.civ. (legalitatea procesului civil), art. 13 C.proc.civ. (dreptul la apărare) și art. 14 C.proc.civ. (contradictorialitatea),

Societatea (...) SRL a fost introdusă în cauză ca intervenient forțat, în temeiul art. 161 din Legea nr. 554/2004 prin încheierea din 05.02.2021.

În felul acesta, nu a putut beneficia, în calitatea procesuală atribuită de către instanță, de dreptul la apărare și de contradictorialitate, obligatoriu a fi respectate (art. 7 C.pr.civ.), așa cum sunt reglementate de art. 13 alin. 3 și art. 14, C.proc.civ., actele realizate cu încălcarea lor fiind lovite de nulitate.

Precizează că, înainte ca societatea să fie introdusă în cauză, au fost soluționate de către instanța de fond cereri și excepții esențiale pentru dezlegarea cauzei, cu privire la care nu s-au putut apăra și nu au beneficiat de contradictorialitate, între care:

- excepția tardivității formulării plângerii prealabile/excepția inadmisibilității pentru lipsa procedurii prealabile, prin încheierea din 19.10.2020;
- excepția lipsei de interes a intervenientului accesoriu (...), care nici măcar nu a fost analizată, considerându-se că a fost analizată implicit înainte de introducerea asociației în cauză;
- au fost încuviințate probele în baza cărora a fost soluționată cauza, inclusiv expertize tehnice.

Făcând aplicarea art. 16¹ din Legea nr. 554/2004, instanța de fond a apreciat că este necesară prezența asociației, ceea ce obligă la respectarea drepturilor procesuale fundamentale, de care în felul acesta au fost lipsiți, neparticipând la etape esențiale ale procesului civil, precum soluționarea unor excepții, încuviințarea probelor, stabilirea obiectivelor expertizelor, încuviințarea participării unui expert consilier la realizarea expertizei (art. 330 alin. 5 C. pr.civ.), etc.

Instanța cunoștea, anterior soluționării excepțiilor și încuviințării probelor, calitatea societății de proprietară a terenului ce face obiectul documentației PUD contestată, dovadă fiind înscrisurile de la dosar, dar mai ales mențiunile cuprinse în:

- încheierea din 14.09.2020, în care se reține că „Reprezentantul reclamanților și al intervenientei arată că terenul a fost inițial al societății (...) SRL iar la acest moment este proprietatea lui (...)

- încheierea din 19.10.2020, în care se reține că „La interpelarea instanței, reprezentantul reclamanților arată că pe rolul Judecătoriei Constanța există o acțiune în revendicare formulată de Apele Romane în contradictoriu cu proprietarul actual al terenului, (...). ”

Deși proprietarul terenului (indiferent de identitatea sa) este persoana ale cărei drepturi sunt lezate prin anularea documentației PUD și, în consecință trebuie să beneficieze în mod efectiv de plenitudinea garanțiilor procesuale (drept la apărare, contradictorialitate ș.a), iar instanța cunoștea chiar identitatea actualului proprietar, au fost introduși în cauză doar la solicitarea societății (aflând întâmplător de litigiu), de unde rezultă că prima instanță nu a urmărit să le respecte efectiv drepturile și garanțiile procesuale, ci doar să le facă în mod formal opozabilă hotărârea.

Vătămarea este evidentă și de neînlăturat, referindu-se, cu titlu de exemplu, la :

- propunerea de probe, precum interogatoriul reclamanților ;
- formularea de obiective proprii la expertizele dispuse în cauză ;
- solicitarea de relații și înscrisuri, între care: de la OCPI Constanța în legătură cu amplasarea terenului societății, situația avizării planului de zonificare utilizat de către expertul (...) la realizarea expertizei; de la Primăria Constanța în legătură cu identificarea documentației PUZ care stabilește elementele ce configurează zona de interdicție de construire aferentă zonei de coastă a Mării Negre (posibil PUZ- Zona de Coasta a Mării Negre Etapa I - Creșterea atractivității turistice a Falezii Tomis - Mamaia);

- formularea de apărări în legătură cu excepțiile invocate de către pârâtul Consiliul Local Constanța.

De menționat în acest sens că, la cererea formulată la termenul din 09.09.2022 privind faptul că nu i s-a acordat cuvântul asupra excepției tardivității formulării plângerii prealabile invocată de pârâtul Consiliul Local al Municipiului Constanța, instanța a constatat că excepția tardivității formulării plângerii prealabile a fost soluționată prin încheierea din data de 19.10.2020” (când societatea nu era introdusă în cauză) și a dat cuvântul pe fondul cauzei.

În privința excepției lipsei de interes a intervenientului accesoriu (...), aceasta nici măcar nu a fost analizată, dat fiind faptul că „a fost admisă în principiu cererea de intervenție, ceea ce presupune și existența interesului”, în condițiile în care societatea nu era introdusă în cauză la data la care a fost admisă cererea de intervenție accesorie formulată de (...), neputând să se apere.

Singurul remediu pentru respectarea drepturilor procesuale aferente calității societății (...) SRL de unic proprietar la terenului ce face obiectul documentației PUD atacată și singura persoană vătămată în drepturi și interese legitime prin anularea sa, introdusă în cauză în această calitate, în temeiul art. 161

din Legea nr. 554/2004, este rejudecarea cauzei de către prima instanță, urmare a admiterii prezentului recurs.

Prevederile art. 161 din Legea nr. 554/2004 sunt norme de ordine publică deoarece protejează interesul general ce rezultă din contradictorialitate și dreptul la apărare, principii fundamentale ale procesului civil (a se vedea și Minuta întâlnirii președinților secțiilor specializate ale Înaltei Curți de Casație și Justiție și curților de apel dedicate unificării practicii judiciare în domeniul contencios administrativ și fiscal (Cluj-Napoca, 5-6 mai 2022) - Pct. 1.9).

Pentru aceste motive, încheierile recurate sunt lovite de nulitate, ca și expertizele tehnice judiciare în specialitatea topografie și urbanism-arhitectură, la care nu au putut propune obiective proprii și nu au putut desemna experți-consilieri, fiind încuviințate și realizate înainte de introducerea societății în cauză.

Precizează că pentru aceste motive, cât și pentru cele ce privesc conținutul lipsit de rigoare tehnică și legală al celor două expertize realizate în fața instanței de fond, în cadrul rejudecării cauzei se va solicita refacerea lor, de către alți experți, cu obiective stabilite în condiții de contradictorialitate (inclusiv propuse de societate) și cu posibilitatea de a desemna experți-consilieri și de a participa la realizarea lor.

Un argument în plus pentru necesitatea unei noi expertize în rejudecare este dat de chiar expertul (...) în Răspunsul la obiecțiuni depus pentru termenul din 14.01.2022 (p.1, ultimul alin.), în care, referindu-se la obiectivele expertizei, arată că „Obiectivul trasat este ambiguu, chiar reclamantul venit la fața locului căruia i-a citit obiectivul trasat a afirmat că nu înțelege nimic din el și că oricum nu aceste solicitări le-au făcut asociațiile de proprietari avocatului ales...”.

Lipsa unei analize proprii a instanței asupra unor elemente ce intră în atributul exclusiv al acesteia, respectiv stabilirea acestora de către expertul judiciar (...), cu încălcarea art. 5 C.proc.civ. (îndatoriri privind soluționarea cererilor), art. 7 C.proc.civ. (legalitatea procesului civil) și art. 330 C.proc.civ. (obiectul legal al expertizei).

Instanța de fond a reținut o serie de aspecte de nelegalitate a HCL Constanța nr. 100/28.02.2005 - PUD, prin raportare la conținutul documentației de urbanism PUG Constanța, fără să realizeze o analiză proprie a prevederilor celor două acte administrative, ori a altora incidente în legătură cu regimul legal urbanistic în vigoare pentru parcela în discuție, întemeindu-și considerentele și soluția, inclusiv sub aspectul legalității, în integralitate pe opiniile, expertului tehnic (...), exprimate cu privire la:

- conformitatea PUD aprobat prin HCL Constanța nr. 100/28.02.2005 cu Ghidul aprobat prin Ordinul nr. 37/N/08.06.2000 (alin. 10 p.16 sentința recurată);

- regimul legal al documentației de urbanism PUD (p. 17 sentința recurată);

În realitate, instanța a preluat în integralitate opiniile exprimate de către expert, inclusiv asupra unor aspecte care exced competenței sale, fiind în atributul exclusiv al instanței să le stabilească.

Este de precizat că opiniile expertului depășesc chiar limitele stabilite de către instanță prin obiectivele expertizei în specialitatea urbanism-arhitectură. În timp ce obiectivele se referă la două aspecte (încheierea din 19.10.2020), menționate și în sentință (alin. 5, p. 14):

„...determinarea procentului de spații verzi publice existent la data adoptării HCL 100/2005 și la data prezentă, astfel cum ZRL este reglementat prin PUG și regulamentul aferent, terminarea POT și CUT aferent ZRL din care face parte terenul situat în str. Unirii nr. 10, astfel cum este reglementat prin PUG - ul și regulamentul aferent Municipiului Constanța ”,

- opiniile expertului (inclusiv cele ce privesc aspecte de legalitate), preluate integral și cu rol determinant de către instanță încalcă flagrant aceste limite, realizând o analiză proprie a cererii de chemare în judecată și mai mult decât atât. Arată că expertul (...) s-a substituit practic instanței și a analizat ce nu s-a cerut de către instanță, aceasta din urmă preluând în integralitate opiniile exprimate de către expert. Întregul proces judiciar, finalizat prin hotărârea judecătorească ce dă dezlegare fondului dreptului dedus judecării, trebuie condus de judecător cu respectarea și aplicarea legii (cunoașterea fiind premisă) (art. 7 C.proc.civ.), sens în care, are îndatorirea să afle adevărul prin aplicarea corectă a legii, în vederea pronunțării unei hotărâri temeinice și legale (art. 22 C.proc.civ.); justiția se înfăptuiește în numele legii, iar hotărârea judecătorească se dă în numele legii (art. 124 alin. (1) din Constituție); judecătorii sunt independenți și se supun numai legii (art. 124 alin. (3) din Constituție).

Aspectele ce privesc legalitatea actului administrativ atacat, prin raportare la regimul legal incident, se stabilesc exclusiv și nemijlocit de către instanță, experții putând să-și expună părerea doar pentru lămurirea unor împrejurări de fapt (art. 330 C.proc.civ.).

Cu încălcarea normelor legale (art. 330 C.pr.civ.) ce intră în sfera de protecție a principiilor prevăzute de art. 5, art. 7 și art. 22 C.proc.civ., instanța de fond nu a stabilit în condiții procedurale legale aspecte esențiale vizând legalitatea actului administrativ atacat, preluând în integralitate și fără cenzură opiniile (eronate) ale expertului, fără o analiză proprie, cu consecința prejudiciabilă a pronunțării unei hotărâri nelegale și de neînălțurat altfel decât prin aplicarea dispozițiilor art. 488 alin. 1 pct. 5 C.proc.civ. neadministrarea unui probatoriu adecvat cu privire la elemente esențiale, fiind nesocotit rolul judecătorului în aflarea adevărului (art. 22 C.proc.civ.).

3.1. Instanța de fond a soluționat cauza în baza unei expertize tehnice specialitatea urbanism-arhitectură (încuviințată și întocmită cu încălcarea drepturilor sale procesuale) care nu a putut realiza cu precizie și acuratețe o suprapunere a terenului peste planul de situație și zonificare al municipiului Constanța (precizia estimată de către expert fiind de aproximativ 95%) cu privire la forma și amplasarea terenului, aspect menționat în considerentele sentinței recurate :

„Expertul a menționat că nu a avut la dispoziție o ridicare topografică a terenului și a zonei în coordonate stereo 1970, astfel că nu poate face o suprapunere a terenului peste planul de situație și zonificare a municipiului Constanța cu precizie și acuratețe, dar pentru a avea totuși o imagine a terenului și a amplasării acestuia raportat la construcțiile existente în zonă, blocurile PA6 și PA5, PA4, a scanat planul grafic al situației existente din PUD și l-a suprapus cu Planul de situație și zonificare al PUG Constanța, obținând astfel o situație aproximativă (95% precizie) a formei și amplasării terenului în suprafață de 2950,00 mp ”.

În același timp, expertul utilizează „linia orientativă a zonei de 300 m, conform prevederilor legii 597/2004”.

Stabilirea cu precizie a formei și amplasamentului terenului societății este esențială în analiza tuturor indicatorilor urbanistici implicați de documentația PUD contestată, dar mai ales a unor elemente precum respectarea retragerilor legale față de zona litorală și alte vecinătăți, regimul indicatorilor POT și CUT (cu atât mai mult cu cât se reține că 35,32% din teren este nereglementat, fără coeficienți stabiliți).

Pretinsa imposibilitate de stabilire cu precizie a amplasamentului terenului societății este curioasă atât în context, cât și față de împrejurarea că acest teren a făcut chiar recent obiectul unor operațiuni tehnice, cadastrale, evidențiate în actele dosarului, ce nu s-ar fi putut realiza fără stabilirea exactă a amplasamentului.

Art. 22 C.proc.civ. obligă instanța la o conduită care să excludă orice greșeală privind aflarea adevărului în cauză, inclusiv sub aspectul stării de fapt.

Soluționarea cauzei pe baza unei expertize viciate *ab initio*, care în felul acesta lipsește de certitudine tehnică toate concluziile sale, reprezintă o încălcare a dispozițiilor art. 22 C.proc.civ., singurul remediu fiind refacerea expertizei prin identificarea cu certitudine a formei și amplasamentului terenului ce face obiectul documentației PUD, pentru a putea fi stabilit corect regimul urbanistic incident, rezultat din documentația PUG.

Instanța a validat Raportul expertizei în urbanism arhitectură, în condițiile în care aceasta a fost întocmită în baza unui plan de zonificare trimis în anul 2000 de Primăria Constanța în format DWG, fără a-l prezenta, fără a menționa și face dovada atestării de către OCPI, fără a explica termenul de limită administrativă pe care-l folosește în stabilirea situației de fapt, fără indicarea actului normativ prin care aceasta ar fi stabilită etc.

Instanța de fond a acceptat ca în cadrul expertizei tehnice topografice să fie stabilită limita falezei și limita zonei de protecție a falezei, prin raportare la cele două loturi al societății, reglementate de documentația PUD contestată și în baza delimitării puse la dispoziție de către reprezentanții ABADL, aspect reținut în considerente.

Or, instanța de fond avea cunoștință de împrejurarea esențială că între ABADL și societate există un litigiu având ca obiect tocmai această delimitare, respectiv revendicarea unor terenuri care se pretinde că ar face parte din faleză, reținând trimiterea pe care intervenienta a făcut-o la dosarul nr. 4192/303/2020

înregistrat pe rolul Tribunalului Constanța, Secția I Civilă, în care are calitatea de pârât în litigiul cu reclamantul Administrația Națională Apele Române, având ca obiect revendicare imobiliară a terenurilor deținute ca fiind faleză din domeniul public al statului.

Ca atare, veridicitatea înscrisurilor pe baza cărora s-a stabilit respectarea retragerii în zona de faleză este afectată de împrejurarea că acest aspect este unul litigios între societate și emitentul acestor înscrisuri (ABADL), ceea ce ar fi trebuit să conducă instanța la a solicita informații relevante de la alte autorități (în măsura în care există) ori o expertiză tehnică, spre a lămuri, în condiții procedurale, acest aspect de fapt.

Un alt element de incertitudine, inacceptabil în contextul expertizei tehnice realizate de expertul Domnaru Ofelia este împrejurarea că aceasta a folosit o documentație în care „...această linie se distinge în secțiunea din plan și reprezintă linia orientativă a zonei de 300 m, conform prevederilor legii 597/2001” (p. 2 alin. ultim - răspuns la obiecțiuni pentru termenul din 14.01.2022).

Instanța de fond a preluat opinia expertului în urbanism - arhitectură (...) cu privire la situația respectării PUGMC relativ la coeficienții POT și CUT, fără a cenzura faptul că analiza expertului are la bază elemente de incertitudine, în sensul că nu sunt identificate cu precizie forma și amplasamentul terenului, reținându-se că 35,32% din teren este nereglementat, neavând stabiliți coeficienți POT și CUT, o serie de criterii introduse în calcul, lipsite de rigoare și de fundament legal.

Astfel, se folosește ipoteza că în construcția propusă prin documentația PUD ar urma să se edifice 211 apartamente, fiecare din acestea urmând a avea 3 locatari, concluzionându-se un necesar de 1266 mp spațiu verde aferent funcțiunii de locuire, fără a se indica vreo normă tehnică din care să rezulte aceste ipoteze și în contradicție cu prevederile documentației PUD.

Ca atare, calculul privind necesarul de spațiu verde, în raport de prevederile PUGMC, este lipsit de orice certitudine tehnică.

Mai mult, aducând în discuție și un necesar de 294 mp de spațiu verde pentru funcțiunea restaurant, nu se argumentează în nici un fel de ce aceasta se adaugă la suprafața aferentă funcțiunii locuințe și nu este inclusă în cea din urmă, care este dominantă.

B. Motivul prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 8 C.proc.civ.- hotărârea pronunțată este lipsită de tenie legal ori a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a legii cu trimitere la:

- art. 2 alin. 1 lit. c), art. 7 alin. 1 și art. 11 alin. 1 din Legea nr. 554/2004 și art. 48 din Legea nr. 350/2001

- încheierea de ședință din data de 19.10.2020;

- art.64 alin. 3 din Legea nr. 350/2001;

- art. 32 și art. 48 din Legea nr. 350/2001, art. 6 din Legea nr. 50/1991, art.2 alin. 1 lit. c) din Legea nr. 554/2004;

- art. 11, art. 3 și art. 5 din Legea nr. 597/2001;

- art. 34 din H.G. nr. 525/1996 raportat la pct. 6.2, 6.8 și 6.9 din Anexa 6 la H.G. nr. 525/1996 și la art. 1 din Anexa 1 la Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr. 151/2013;prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța aprobat prin HCL nr. 653/25.11.1999.

Excepția tardivității formulării plângerii prealabile/excepția inadmisibilității pentru lipsa procedurii prealabile (după cum a fost calificată de către instanță) a fost soluționată nelegal, cu încălcarea prevederilor art. 2 alin. 1 lit. c), art. 7 alin. 1 și art. 11 alin. 1 din Legea nr. 554/2004 și a art. 48 din Legea nr. 350/2001.

Instanța de fond a soluționat excepția prin încheierea din 19.10.2020, prin raportare la natura actului administrativ atacat, reținând greșit natura de act administrativ normativ a hotărârii Consiliului Local Constanța de aprobare a documentației PUD și apreciind că „plângerea prealabilă poate fi formulată oricând”.

Încheierea prin care a soluționat excepția este nemotivată în legătură cu acest considerent, necuprinzând vreo justificare cu privire la natura de act administrativ normativ pe care o reține, viciul nemotivării fiind valorificat în temeiul art. 488 alin. 1 pct. 5 C.pr. civ.

Hotărârea de aprobare a documentației PUD este un act administrativ individual, întrucât, sintetizând argumentele, situația beneficiarului este determinată iar actul administrativ nu are caracter

reglementar și nici valența de a fi repetabil unor situații nedefinite, specifică actului administrativ normativ, aspecte ce decurg din regimul juridic al documentației PUD, stabilit de art. 48 din Legea nr. 350/2001.

Fără a reda considerentele ce au stat la baza adoptării sale, invocă în susținerea acestui motiv și Minuta întâlnirii președinților secțiilor specializate ale Înaltei Curți de Casație și Justiție și curților de apel dedicate unificării practicii judiciare în domeniul contencios administrativ și fiscal (Cluj-Napoca, 5-6 mai 2022), care reține, în majoritate că „În interpretarea dispozițiilor art. 48 alin. (1) teza a II-a din Legea nr. 350/2001, raportat la art.2 alin. 1 lit. c din Legea nr.554/2004, hotărârea de consiliul local de aprobare a planul urbanistic de detaliu are natura juridică de act administrativ unilateral cu caracter individual.” (Pct. 1.8).

Teza societății este confirmată de chiar instanța de fond, care a introdus în cauză societatea (...) SRL, în considerarea calității sale de proprietar al terenului ce face obiectul documentației PUD contestată.

În consecință, prima instanță a reținut în mod nelegal incidența art. 7 alin. 11 din Legea nr. 554/2004, care permite formularea plângerii prealabile oricând, norma aplicabilă fiind cea a art. 7 alin. 3 (dată fiind calitatea de terți a reclamantilor) iar în ceea ce privește acțiunea art. 11 alin. 1, ceea ce obliga la stabilirea situației de fapt privind data la care aceștia au luat cunoștință de conținutul actului atacat.

Dat fiind faptul că prima instanță nu a analizat în nici un fel starea de fapt privind data de la care curge termenul legal de formulare a plângerii prealabile, respectiv a acțiunii în anulare, aceasta nu poate fi stabilită direct de către instanța de recurs, fiind necesară rejudecarea de către instanța de fond.

Excepția prescripției dreptului la acțiune al reclamantilor a fost soluționată cu aplicarea greșită a prevederilor art. 64 alin. (3) din Legea nr. 350/2001.

Potrivit normei legale încălcate, dreptul la acțiune privind contestarea hotărârilor de aprobare a documentațiilor de urbanism, între care și documentația PUD, se prescrie în termen de 5 ani de la adoptare.

Soluția primei instanțe este în contradicție cu rațiunea introducerii textului legal în discuție în legea nr. 350/2001, prin legea nr. 151/2019, respectiv nevoia de intervenție imediată în vederea înlăturării situației de lipsă de previzibilitate și insecuritate a circuitului juridic generate de imprescriptibilitatea creată în privința acțiunilor judiciare având ca obiect contestarea documentațiilor de urbanism, indiferent de termenul scurs de la adoptare, de efectele produse etc.

Același sens rezultă din expunerea de motive a unui proiect de act normativ de modificare a Legii nr. 50/1991, a Legii nr. 350/2001 și a Legii nr. 554/2004 care, până la intrarea în vigoare a Codului urbanismului, să prevadă explicit aplicabilitatea art. 64 alin. (3) din Legea nr. 350/2001 și în privința hotărârilor de aprobare a documentațiilor de urbanism emise înainte de intrarea sa în vigoare, fiind constatată existența unei jurisprudențe contradictorii în aplicarea sa. În mod evident, în sprijinul motivului de recurs invocă jurisprudența ce reflectă teza expusă anterior.

Soluționarea fondului cauzei fără temei legal ori cu încălcarea sau aplicarea greșită a legii.

1. Soluționarea fondului cauzei cu încălcarea art. 32 și art. 48 din Legea nr. 350/2001, art. 6 din Legea nr. 50/1991, art.2 alin. 1 lit. c) din Legea nr. 554/2004 - Inexistența cadrului procesual cerut de lege prin necontestarea legalității Certificatului de urbanism 375/26.01.2005.

Cererea reclamantilor de anulare a HCL Constanța nr. 100/28.02.2005 are ca premisă pretinsa nelegalitate a Certificatului de urbanism nr. 375/26.01.2005, emis la solicitarea autorului lor SC (...) SRL, aspect ce rezultă cu evidență din motivele cererii de chemare în judecată, redată în cuprinsul sentinței recurate (p. 4-5):

„Sub un prim aspect, s-a arătat că la baza tuturor aspectelor de nelegalitate anterior sesizate stă maniera ilicită de eliberare a certificatului de urbanism pentru elaborarea PUD care s-a realizat cu încălcarea flagrantă a dispozițiilor art. 28 și următoarele din Legea nr. 350/2001, certificatul de urbanism nefiind eliberat în considerarea scopului său final, acela de a asigura aplicarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate.

În susținerea acestei critici, reclamantii au arătat că certificatul de urbanism ce a stat la baza elaborării PUD nu a făcut cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al celor 2 parcele și condițiile

necesare în vederea realizării investiției, astfel cum acestea rezultau din PUGMC și regulamentul aferent, în condițiile prescrise de art. 31 din Legea nr. 350/2001, permițând inițiatorului orice „elucruțații”, fără aplicarea nici uneia dintre limitările/condiționările impuse de documentația urbanistică aplicabilă.

Astfel, regimul juridic, economic și tehnic al celor 2 parcele trebuia extras din PUG în raport de zona/subzona funcțională în care acestea sunt amplasate, respectiv ZRL4, fapt nerealizat.

Pe de altă parte, deși pentru eliberarea certificatului de urbanism având ca scop elaborarea PUZ sau PUD, dispozițiile art. 32 din Legea nr. 350/2001 impuneau condiția ca derogările să justifice necesitatea și posibilitatea derogării, altfel spus, oportunitatea acestora prin raportare la interesul public, reclamanții au reținut că o asemenea condiție nu a fost niciodată impusă inițiatorului, autoritatea locală limitându-se la investiția pentru investitor.

În continuare, reclamanții au arătat că certificatul de urbanism contravine dispozițiilor legale inclusiv raportat la omisiunea îndatorării inițiatorului PUD-ului la întocmirea studiului de însorire, absolut necesar în opinia lor față de dimensiunile clădirii proiectate în raport de cele deja existente în zonă, dar și raportat la faptul eliberării unui singur certificat pentru 2 parcele distincte, niciodată alipite”.

Și instanța a reținut ca fiind fundamentală, în economia considerentelor, nelegalitatea Certificatului de urbanism nr. 375/26.01.2005, arătând (în contextul analizei respectării art. 32 din Legea nr. 350/2001) că „CertIFICATELE de urbanism nr. 375/26.01.2005 eliberate ca urmare a cererii depuse de (...) SRL a fost emis în scopul „elaborare PUD pentru modificare HCML nr. 453/1999 pentru construire imobil D+P+10E în imobil S2+S1+P+18E- locuințe și restaurant”, fără a exista o justificare pentru modificarea indicatorilor urbanistici care stabileau pentru subzona ZRL4 categoria „locuințe colective medii (P+3-4) situate în ansambluri preponderente rezidențiale”.

Pe de altă parte, s-a aprobat și funcțiunea de „restaurant”, care nu era prevăzută pentru subzona menționată, fiind încălcate astfel reglementările urbanistice stabilite prin reglementările de rang superior”.

Față de împrejurarea că instanța nu a fost investită cu anularea C.U. nr. 375/26.01.2005, sentința recurată încalcă dispoziții pertinente ale Legii nr. 350/2001, Legii nr. 50/1991 și Legii nr. 554/2004.

Certificatul de urbanism este actul de informare cu caracter obligatoriu (art. 29 din Legea nr. 350/2001), prin care se asigură „aplicarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate” (art. 28 din Legea nr. 350/2001), emis pentru operațiuni juridice prevăzute expres (art. 29 din Legea nr. 350/2001 și art. 6 din Legea nr. 50 /1991), având conținutul obligatoriu stabilit de art. 31 din Legea nr. 350/2001 și art. 6 din Legea nr. 50 /1991.

Cu referire la C.U. nr. 375/26.01.2005, obiectul și regimul său juridic sunt stabilite de art. 32 din Legea nr. 350/2001 (forma în vigoare la data emiterii) „În cazul în care prin documentația înaintată se solicită o derogare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă, prin certificatul de urbanism se poate solicita elaborarea unei alte documentații de urbanism prin care să se justifice și să se demonstreze posibilitatea intervenției urbanistice solicitate. După aprobarea noii documentații de urbanism - Plan urbanistic zonal sau Plan urbanistic de detaliu - se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.”

Din prevederile legale sus-menționate ce definesc acest tip de certificat de urbanism rezultă că acesta reprezintă un act administrativ special, distinct și autonom în raport cu celelalte acte emise ulterior în cadrul procedurii de aprobare a documentației PUD (inclusiv hotărârea consiliului local de aprobare), prin care autoritatea competentă aprobă/respinge solicitarea de derogare de la documentațiile preexistente și cu forță juridică superioară (PUG Constanța), prin documentația de urbanism propusă.

Acest regim special al certificatului de urbanism reglementat de art. 32 din Legea nr. 350/2001 este subliniat și de modificările aduse în timp textului legal, respectiv de forma actuală a textului legal, care prevede explicit că „în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă.... autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;... ”(art. 32 alin. 1 din forma actuală a Legii nr. 350/2001).

Consecința directă, ce interesează în context, a acestui regim legal se referă la juridicitatea C.U. nr. 375/26.01.2005 (ca act administrativ cu funcția specială conferită prin art. 32 din Legea nr. 350/2001, de inițiere și de formare a unui regim juridic derogatoriu), în sensul că legalitatea sa poate fi supusă controlului de contencios administrativ doar pe calea unei acțiuni directe, cu respectarea condițiilor de fond și de procedură ale Legii nr. 554/2004, așa cum, în mod simetric ar fi putut fi atacat un eventual certificat de urbanism prin care, în temeiul aceluiași art. 32 din Legea nr. 350/2001, ar fi fost respinsă cererea autorului societății (...) SRL, de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism existente prin documentația PUD propusă.

Certificatul de urbanism precum cel în speță stabilește în mod direct prin conținutul său existența/in existența dreptului de a modifica documentațiile de urbanism prin aprobarea unui Plan urbanistic zonal și, totodată, lista avizelor/acordurilor (operațiuni administrative) necesare în vederea adoptării hotărârii de aprobare a PUD.

Ca atare, certificatul de urbanism emis în temeiul art. 32 din Legea nr. 350/2001 are caracter constitutiv de drepturi *per se* și se încadrează în forma tip a actului administrativ, definită de art. 2 alin. 1 lit. c) din Legea nr. 554/2004.

Și jurisprudența în materie reține că legalitatea certificatului de urbanism nu poate fi analizată în cadrul unei acțiuni ce vizează alte acte administrative, emise în conformitate cu prevederile sale, în lipsa unei acțiuni directe avându-l ca obiect.

Pe cale de consecință, controlul judecătoresc de legalitate al C.U. nr. 375/26.01.2005 poate fi realizat doar în cadrul unei proceduri de contencios administrativ declanșate și împotriva acestuia și având un atare obiect, ceea ce nu este cazul în speță.

Procedând în mod contrar, instanța de fond a încălcat regimul de fond și procedură stabilit de Legea nr. 554/2004, cu prejudicierea gravă a drepturilor societății.

Câtă vreme C.U. nr. 375/26.01.2005, act administrativ valabil, necontestat, a stabilit dreptul autorității competente de a aproba un PUD pentru terenul proprietatea societății în parametri propuși de către proprietarul societății Alcor Merchant SRL iar acest drept a fost realizat prin HCL Constanța nr. 100/28.02.2005, posibilitatea contestării legalității acestei hotărâri este înlăturată de plano.

Încălcarea prevederilor art. 1, art. 3 și art. 5 din Legea nr. 597/2001

Interdicția (temporară) stabilită de art. 1 din Legea nr. 597/2001 până la aprobarea planurilor urbanistice generale sau zonale este instituită în corelație cu obligația consiliilor locale de a întocmi/reactualiza aceste documentații de urbanism, în sensul de a stabili o serie de repere spațiale (art. 5).

Dată fiind adoptarea PUG Mun. Constanța în anul 1999, înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 597/2001, instanța de fond, singura în măsură să stabilească dreptul aplicabil speței, trebuia să verifice dacă există un act administrativ normativ (PUZ) care să fie elaborat în concordanță cu prevederile art. 5 din Legea nr. 597/2001, care să stabilească reperele necesare pentru determinarea zonei de interdicție.

Conform art. 251 și art. 252 alin. (1) C.proc.civ.: „Nimeni nu este ținut de a proba ceea ce instanța este ținută să ia cunoștință din oficiu” iar „Instanța de judecată trebuie să ia cunoștință din oficiu de dreptul în vigoare în România. Din interpretarea *per a contrario* a dispozițiilor art. 252 alin. (2) C.proc.civ. rezultă că textele care sunt publicate în Monitorul Oficial al României „sau într-o altă modalitate anume prevăzută de lege” nu trebuie dovedite de către partea interesată.

Hotărârile de consiliu local prin care se aprobă planuri urbanistice zonale (PUZ) sunt acte administrative normative, de organizare a executării legii, aspecte stabilite de Înalta Curte de Casație și Justiție, prin recurs în interesul legii.

Regimul de acte administrative normative al hotărârilor de consiliu local prin care se aprobă documentații PUZ obligă la publicarea lor în Monitorul oficial al unității administrativ-teritoriale, ca formă de aducere la cunoștință subiecților interesați și de intrare în vigoare, obligație reglementată atât cu titlu general în privința actelor normative ale administrației publice locale, dar și particular pentru această categorie (pct. 72-77 din Decizia ICCJ - Completul pentru soluționarea recursului în interesul legii nr. 12 din 28 iunie 2021). „Dreptul în vigoare în România” (dreptul intern) de care instanța are obligația să ia cunoștință din oficiu (art. 252 alin. (1) C.proc.civ.) desemnează ansamblul de norme,

ierarhizat, categorie din care fac parte actele normative emise de către autoritățile administrației publice locale.

Cunoașterea și aplicarea dreptului în vigoare în România reprezintă un imperativ pentru judecător, chiar dacă părțile nu îl cunosc, nu îl invocă ori îl contestă. Normele de drept intern se prezumă absolut a fi cunoscute de către toți cetățenii României, mai cu seamă judecătorii, de aceea, cu privire la acestea, părților nu li se poate impune obligația de a le proba (*jura novit curia*).

Aplicând aceste considerații teoretice la speță, rezultă că instanța de fond ar fi trebuit să identifice documentația PUZ care stabilește elementele ce configurează zona de interdicție de construire aferentă zonei de coastă a Mării Negre, demers realizat de către instanțe în alte cauze.

După cunoaștința intervenientei aceste repere au fost stabilite în documentația de urbanism având ca obiect PUZ- Zona de Coastă a Mării Negre Etapa I - Creșterea atractivității turistice a Falezii Tomis - Mamaia, urmând a se realiza demersuri ca aceasta să fie atașată la dosar și pusă în discuția părților.

Pe de altă parte, plasarea terenului reglementat prin PUD, de către expertul (...), în zona de interdicție este afectată de impedimentul indicat de aceasta și preluată în sentința recurată, în sensul că „nu s-a putut face o suprapunere a terenului peste planul de situație și zonificare al municipiului Constanța cu precizie și acuratețe ... obținând astfel o situație aproximativă (95%) a formei și amplasării terenului în suprafață de 2950,00 mp.”

În mod greșit s-a reținut că teritoriul reglementat de către PUD - ul ce face obiectul cauzei, se învecinează cu plaja Marii Negre. În realitate, terenul societății reglementat prin acest PUD se învecinează doar în sens generic cu plaja Marii Negre, sub aspectul regimului de proprietate și urbanistic învecinându-se cu drumurile de acces către plajă, identificate cu numerele cadastrale 252523 și 233253, care au regimul de terenuri intravilane, curți construcții, fapt ce rezultă din extrasele de carte funciară anexate Obiecțiunilor la raportul de expertiză depuse de societate pentru termenul din 10 septembrie 2021.

Este important de menționat faptul că în vecinătatea imediată a construcției societății sunt amplasate clădiri aflate la o distanță mai mică de mare (aspect care rezultă cu evidență din planșele ce vor fi depuse), cât și împrejurarea că ulterior intrării în vigoare a Legii nr. 597/2000 au fost autorizate și realizate construcții în vecinătatea aceleiași zonei de coastă a Mării Negre. fără a exista litigii vizând legalitatea documentațiilor de urbanism/actelor de autorizare.

Încălcarea prevederilor art. 34 din H.G. nr. 525/1996 raportate la pct. 6.8 și 6.9 din Anexa 6 la H.G. nr. 525/1996 și la art. 11 din Anexa 1 la Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr. 151/2013.

Suprafața minimă de spații verzi pentru funcțiunea preponderent rezidențială aferentă PUD aprobat prin H.C.L. 100/2005 a fost stabilită cu încălcarea prevederilor legale indicate, după cum urmează :

3.11. Obligația înființării de spații verzi și plantate, așa cum este definită la art. 35 și art. 6.8 din Anexa 6 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 se face în funcție de destinația și de capacitatea construcției, dar fără o mențiune expresă din partea legiuitorului exprimată în textul actului normativ cu privire la poziționarea spațiilor verzi numai la sol sau numai la nivel terestru, sens în care spațiile verzi pot fi asigurate și pe acoperișurile clădirilor sau pe pereții acestora.

Conform Hotărârii Consiliului Județean Constanța nr. 151/2013, Anexa 1, art. 1 :

„ Procentele minimale, menționate mai jos reprezintă raportul dintre suprafața aferentă spațiilor verzi și suprafața terenului deținută de investitor/beneficiar, cu mențiunea că investitorul/beneficiarul poate repartiza suprafața de spațiu verde pe:

Suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcarilor aferente menționate în anexa 5 la Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HG 525/1996, republicată. Suprafața fațadelor construcțiilor. Suprafața teraselor/acoperișului.”

Potrivit Regulamentului general de urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 cu referire la amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității, restaurantele sunt încadrate la Anexa 1, punctul 1.3.6. - Alimentație publică, corespunzător Anexa 6, punctul 6.2. unde este prevăzută obligația asigurării spațiilor verzi cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirilor sau în curți interioare, în procent de 2% - 5% din suprafața totală a terenului.

Prin urmare, încadrarea restaurantului la destinația Construcții pentru turism și agrement, cu consecința incorectă de a asigura o suprafață minimă de 25% din suprafața totală a terenului, este eronată. Existența acestor erori majore, ce au generat calculațiile greșite ale expertului cu privire la determinarea procentului minim de spații verzi la data adoptării PUD-ului, impune refacerea lor.

În mod nelegal este adăunată suprafața minimă de spațiu verde pentru funcțiunea de locuire cu suprafața minimă de spațiu verde pentru funcțiunea restaurante, procedeu eronat și lipsit de temei legal.

Prin acest artificiu este omisă funcțiunea preponderentă pentru construcții de locuințe S1+S2+P+18ETAJE + restaurant, așa cum este definită în Certificatul de urbanism nr.357/26.01.2005 emis în vederea elaborării PUD.

3.4 La cap.4.2 din Memoriul aferent PUD, este menționată suprafața construită desfășurată totală 22.914,28mp, suprafața construită 1.757,51mp, precum și structura construcției propusă în următoarea componenta :

- Garaje și spații tehnice la subsolul 1 și subsolul 2 pe întreaga suprafață a proprietății, mai puțin pe suprafața ocupată din blocul propriu-zis, parțial peste corpul de garaje și spații tehnice se afla o sală de sport multifuncțională ;

- Boxe pentru locatari la subsolul blocului;
- Piscina, centru fitness și bucătărie restaurant la parterul blocului;
- Restaurant și club la etajul 1 al blocului;
- Apartamente la etajele 2 - 17 ;
- Restaurant panoramic la etajul 18.

Prin aplicarea Procentului de ocupare teren POT - 59,57% la suprafața terenului aflat în proprietate 2.950 mp, rezultă că întreaga suprafață construită la sol este de 1.757,51 mp.

Suprafața totală construită la sol de 1.757,51 mp are în componență două suprafețe și anume :

- suprafața construită la sol aferentă blocului S1+S2+P+18E este de 1.174,12mp;
- suprafața construită la sol aferentă garajelor și spațiilor tehnice este de 583,37mp (suprafața măsurată potrivit cotelor din planul de situație anexă la memoriu).

Pentru verificarea corectitudinii calculelor, dacă se înmulțește suprafața construită la sol a blocului de 1.174,12mp cu 19 etaje la care se adaugă suprafața construită la sol a garajelor 583,37 mp, rezultă suprafața de 22.891,65 mp, aproximativ egală cu suprafața construită desfășurată a blocului de 22.914,28mp.

Contrar calculațiilor expertului, preluate în sentința recurată privind numărul apartamentelor din bloc, raportat la suprafața fiecărui apartament și numărul locatarilor/ap, dacă se iau în calcul condițiile minime obligatorii privind asigurarea suprafețelor minime construite de 81 mp pentru un apartament de 2 camere, potrivit Legii locuinței nr. 114/1996, precum și faptul că nu sunt în situația unor locuințe sociale, ocazie cu care se justifică aplicarea unui excedent de spațiu de 50% datorită caracterului exclusivist al zonei și facilitățile oferite prin acest proiect (piscina, sala fitness, garaje, restaurante), rezultă că vor avea la fiecare nivel 9 apartamente a câte 120 mp fiecare iar în tot blocul vor fi 144 apartamente (9 apartamente/etaj x 16 etaje).

În toate situațiile, pentru determinarea suprafețelor minime de spații verzi vor fi luate în considerare numărul minim de persoane, respectiv dacă se iau în calcul 2 persoane/apartament x 144 apartamente, va rezulta un minim de 288 persoane pentru care vor trebui asigurați 576 mp de spații verzi, rezultând o diferență considerabilă între această suprafață și suprafața de 1.560mp, reținută în mod greșit.

În același timp, nu s-a ținut cont de faptul că spațiile verzi sunt calculate pentru funcțiunile preponderente, în acest caz pentru locuințe și nici o normă nu permite însumarea funcțiunilor iar calculul în ansamblu este greșit, fiind bazat pe suprafețe supraestimate fără luarea în calcul a cotelor indivize obligatorii conform normelor de autorizare obligatorii.

Încălcarea prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța aprobat prin HCL nr. 653/25.11.1999.

Sentința recurată încalcă ansamblul prevederilor PUG MC, cât și norme punctual indicate, întrucât elementele de nelegalitate a sentinței în raport cu PUGMC și RLU aferent privesc aspecte tehnice, care vizează fondul cauzei, de natură a fi puse în discuție și analizate, în rejudecare, subsecvent

admiterii recursului și casării sentinței, se va referi în prezent la modul în care a fost reținută nelegal situația respectării indicatorilor urbanistici POT și CUT.

Indicii urbanistici stabiliți prin memoriul aferent PUD sunt:

- Procent de ocupare teren P.O.T. 59,27%;
- Coeficient de utilizare teren C.U.T. 7,76%.

Raportat la coeficienții aprobați prin H.C.L.100/2005, pentru această zonă cu funcțiuni mixte, RLU al PUG permite conform Anexei nr. 2 - pct. 2.1.3. din H.G. 525/1996 un P.O.T. de până la 70% din suprafața de teren, față de P.O.T-ul aprobat de 59,27%. Rezultă așadar un C.U.T. de 11,4% (luând în considerare regimul de înălțime propus pentru toată suprafața construită $19 \text{ nivele} \times 0,6 = 11,4\%$) față de C.U.T.-ul aprobat de 7,76%.

În raportul de expertiză și sentința recurată se indică, în mod eronat, faptul că potrivit RLU al PUGMC rezultă doar posibilitatea unui P.O.T. de 30% și un C.U.T. de 1,5% luând în calcul zona studiată ZRL4 și ZRV1a.

C.U.T.-ul eronat de 1,5% aferent ZRL4 rezultat din calculele expertului este raportat la întreaga zonă de reglementare și nu la parcela în cauză. Această greșeală rezultă și din faptul că blocurile PA6 și PA5 au un P.O.T. de 100% și C.U.T. de 9% raportat la parcela proprie, situație care arată calculele eronate ale expertului. Prin urmare, comparațiile sunt incorecte, fiind comparat un C.U.T. pe care P.U.G. l-a avut în vedere pe întreaga zonă de reglementare ZRL4 cu un C.U.T. raportat la parcela societății. Mai mult decât atât, nu se face nici o referire la regimul de înălțime al construcției menționată în PUD.

Pe de altă parte, pe parcelele vecine reglementările aplicate nu fac obiectul acestui PUD. Certificatul de urbanism nr. 357/26.01.2005 a fost obținut pentru elaborare PUD pentru parcela de 2.950 mp, vecinătățile nu sunt relevante raportat la reglementările zonei, ci numai din punct de vedere al relației cu propunerea, nefiind nereglementate urbanistic, în sens legal. În cadrul motivului prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 8 C. proc. civ. și față de modul incomplet și incorect (sub aspect procedural și al cerințelor de certitudine) în care prima instanță a stabilit situația de fapt, solicită a se avea în vedere în sprijinul cererii de admitere a recursului, casare a sentinței recurate și trimitere la rejudecare și jurisprudența potrivit căreia "în lipsa stabilirii corecte și complete a situației de fapt, instanța de control judiciar nu poate analiza legalitatea hotărârii din perspectiva dispozițiilor art. 488 alin. 2 din Codul de procedură civilă, fiind în imposibilitate de a cenzura maniera de interpretare și aplicare a normelor de drept material incidente de către instanța de fond".

De asemenea, s-a reținut că nestabilirea de către prima instanță a situației de fapt sub toate aspectele, echivalează cu necercetarea fondului și atrage incidența dispozițiilor art. 498 alin. 2 din Codul de procedură civilă, impunând casarea sentinței recurate și trimiterea cauzei spre rejudecare la aceeași instanță. "

C. Motivul de recurs prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 6 C.proc.civ., raportat la art. 424 și art.425 alin. (1) lit. b) C.proc.civ. - hotărârea nu cuprinde motivele pe care se întemeiază, cu referire la încheierile de ședință din 19.10.2020, 19.02.2021 și 03.06.2022.

Încheierile de ședință din 19.10.2020, 19.02.2021 și 03.06.2022 sunt nelegale față de dispozițiile art. 488 alin. 1 pct. 6 C.proc.civ., raportat la art. 424 și art.425 alin. (1) lit. b) C.proc.civ..

Exigența motivării hotărârii judecătorești, categorie din care, conform art. 424 alin. (5) C.proc.civ., încheierile de ședință fac parte, este o garanție a caracterului echitabil al procedurii și împotriva arbitrariului instanței, fiind reglementată de dispozițiile art. 425 alin. (1) lit. b) C.proc.civ.,

Potrivit acestor norme, hotărârea judecătorească va cuprinde motivele de fapt și de drept care au format convingerea instanței, precum și cele pentru care s-au înlăturat cererile părților.

În mod necesar, o hotărâre trebuie să cuprindă în motivarea sa argumentele pro și contra care au format, în fapt și în drept, convingerea instanței cu privire la soluția pronunțată, argumente care, în mod necesar, trebuie să se raporteze, pe de o parte, la susținerile și apărările părților, iar, pe de altă parte, la dispozițiile legale aplicabile raportului juridic dedus judecătii, în caz contrar fiind lipsită de suport probator și legal și pronunțată cu nerespectarea prevederilor sus-menționate.

Motivarea este, așadar, un element esențial al unei hotărâri judecătorești, o puternică garanție a imparțialității judecătorului și a calității actului de justiție, precum și o premisă a exercitării

corespunzătoare de către instanța superioară a atribuțiilor de control judiciar de legalitate și temeinicie. Obligatorietatea motivării hotărârilor judecătorești constituie o condiție a procesului echitabil, exigență a art. 21 alin. (3) din Constituția României și art. 6 alin. (1) din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și libertăților fundamentale.

Indiscutabil, orice parte în cadrul unei proceduri are dreptul să prezinte judecătorului observațiile și argumentele sale și de a pretinde organului judiciar să le examineze în mod efectiv. Dreptul la un proces echitabil, prin urmare, nu poate fi considerat efectiv decât dacă observațiile părților sunt corect examinate de către instanță, care are în mod necesar obligația de a proceda la un examen efectiv al mijloacelor, argumentelor și elementelor de proba, cel puțin pentru a le aprecia relevanța.

Față de acest cadru teoretic legal și jurisprudențial, solicită a se constata că:

- încheierea de ședință din data de 19.10.2020, prin care instanța s-a pronunțat asupra excepției tardivității formulării plângerii prealabile/excepția inadmisibilității pentru lipsa procedurii prealabile este lipsită de orice motivare cu privire la aspectul esențial privind natura de act administrativ normativ a HCL Constanța nr. 100/28.02.2005, reținută nelegal de către instanță. Aceasta se limitează la a enunța natura de act normativ, fără a prezenta vreun considerent în sprijinul acestei teze, contrară cele susținută de către societate.

- încheierea de ședință din data de 19.02.2021, prin care instanța s-a pronunțat asupra excepției lipsei de interes a intervenientului accesoriu Asociației „Constanța Altfel”, care nu analizează în nici un fel excepția, reținându-se că soluția se impune prin faptul că „a fost admisă în principiu cererea de intervenție ceea ce presupune și existența interesului”, în condițiile în care societatea nu era introdusă în cauză la data la care a fost admisă cererea de intervenție accesorie formulată de către Asociația „Constanța Altfel”.

S-a arătat că asociația nu justifică un interes legitim privat în această acțiune de anulare PUD, respectiv asociația nu are nici o legătură directă cu HCLM nr. 100/2005, așa cum prevede Decizia ICCJ nr. 8/02.03.2020 referitoare la interpretarea și aplicarea unitară a dispozițiilor art. 1 alin. (1), art. 2 alin. 1 lit. a), r) și s) și art. 8 alin. (11) și (12) din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004.

- încheierea de ședință din data de 03.06.2022, prin care instanța a soluționat cererea societății (...) SRL de obiecțiuni la suplimentul raportului de expertiză tehnică întocmit de expert (...) și de realizare a unei noi expertize.

Deși răspunsul expertului la obiecțiunile intervenientei inițiale (formulate la Raport), a constatat în 1-2 fraze la fiecare obiectiv, care nu clarifică/răspund iar cererea intervenientei de obiecțiuni la Suplimentul raportului a cuprins solicitări tehnice, motivate și punctuale, instanța a respins-o nemotivat, limitându-se la a arăta că „...prin raportul de expertiză, dar și prin răspunsul la obiecțiunile formulate inițial de părțile din dosar, expertul a răspuns în mod argumentat obiectivului expertizei iar din analiza lucrărilor nu rezultă necesitatea ca acesta să completeze lucrarea întocmită. Tribunalul a avut în vedere că opinia de specialitate a expertului, coroborată cu ansamblul materialului probator administrat în cauză, este de natură să lămurească situația de fapt dedusă judecării

Motivarea dată soluției de respingere a cererii intervenientei este de neacceptat față de generalitatea și lipsa de conținut, lipsind orice analiză și motivare concretă.

Precizează că susține în integralitate obiecțiunile formulate în fața instanței de fond de către societatea (...) SRL la Raportul de expertiză urbanism-arhitectură întocmit de expertul (...), fără a le relua în prezentul recurs din considerente de spațiu.

În concluzie, față de cele expuse anterior, solicită a se dispune admiterea recursului, casarea sentinței civile nr. 1467 din 03 noiembrie 2022 și a încheierilor de ședință din 19.10.2020 și 03.06.2022 și, în principal trimiterea cauzei spre rejudecare iar în subsidiar, rejudecând cauza, admiterea excepției tardivității formulării plângerii prealabile, cu consecința respingerii acțiunii ca inadmisibilă, admiterea excepției prescripției dreptului la acțiune (art. 64 alin. 3 din Legea nr. 350/2001), admiterea lipsei de interes a (...) iar pe fondul cauzei respingerea cererii de chemare în judecată, ca netemeinică și nelegală. De asemenea, solicită obligarea intimatului-reclamant la plata cheltuielilor de judecată.

În drept, invocă art. 483 și urm. C.proc.civ. și normele de drept material și procedural invocate.

Consiliul Local al Municipiului Constanța în contradictoriu cu recurenta-intervenientă forțată (...) SRL, în temeiul dispozițiilor art. 205 și următoarele din Codul de Procedură Civilă a formulat întâmpinare prin care solicită respingerea recursului ca nefondat și menținerea ca legală a sentinței civile nr. 1467/03.11.2022, cât și a încheierilor pronunțate în datele de 19.10.2020, 19.02.2021 și 03.06.2022, toate pronunțate de Tribunalul Constanța în dosarul nr. (...), având în vedere următoarele motive:

Prin cererea de chemare în judecată, reclamanții (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) și (...) au solicitat anularea HCL PUD nr. 100/28.02.2005 Imobil 2S+P+I8E locuințe și restaurant str. Unirii nr. 10.

În cauză a fost formulată cerere de intervenție accesorie de către beneficiarul (dobânditorul) PUD (...) SRL, ce a fost respinsă la termenul de judecată din data de 14.12.2020.

Prin încheierea pronunțată în data de 05.02.2021 instanța de fond a introdus în cauză în calitate de intervenient forțat pe (...) SRL.

Prin sentința civilă nr. 1467/03.11.2022 instanța de fond a admis cererea reclamanților, a admis cererea de intervenție accesorie în interesul reclamanților formulată de (...) și a anulat PUD.

Anterior, prin încheierea pronunțată în data de 19.10.2020 au fost încuviințate pentru reclamanți probele cu expertiză tehnică judiciară în specialitatea urbanism-arhitectură și expertiza topo cadastrală.

Prin încheierea pronunțată în data de 19.02.2021 instanța a unit cu fondul excepția prescripției dreptului la acțiune invocată de către intervenientul forțat (...) SRL și a respins excepția lipsei de interes a intervenientului accesoriu în interesul reclamanților, invocată de același intervenient forțat, întrucât s-a admis în principiu cererea de intervenție ceea ce presupune și existența unui interes.

Prin încheierea pronunțată în data de 03.06.2022 instanța a respins obiecțiunile formulate de intervenienta forțată (...) SRL la suplimentul la raportul de expertiză în specialitatea urbanism-arhitectură.

Împotriva sentinței civile nr. 1467/03.11.2022 și împotriva încheierilor mai sus enumerate intervenienta forțată (...) SRL a formulat recurs, întemeiat pe dispozițiile art. 488 pct. 5, 6 și 8 Cod procedură civilă.

1. În ceea ce privește recursul întemeiat pe dispozițiile art. 488 pct. 5 Cod procedură civilă, recurenta a invocat acest motiv de casare, din perspectiva:

- încălcării dreptului la apărare și al principiului contradictorialității,
- al nesocotirii modului de administrare și interpretare a probelor (prin preluarea de către instanța de fond, în motivare, a concluziilor rapoartelor de expertiză întocmite la judecata de fond),
- nesocotirii rolului judecătorului în aflarea adevărului (în referire la modalitatea de administrare a probelor).

A susținut recurenta că i-au fost încălcate drepturile la apărare și contradictorialitate, întrucât a fost introdusă în cauză în calitate de intervenient forțat, astfel încât a fost nevoită să preia cauza în stadiul în care se regăsea la data introducerii sale în cauză. Din această cauză, nu a putut formula apărări, nu a putut propune probe, nu a putut participa în prezența unui expert-parte la efectuarea expertizelor încuviințate, concluzia sa fiind că toate probele administrate la fond sunt inadecvate, imprecise și eronate, implicit și soluția pronunțată de instanța de fond fiind bazată pe probe imprecise și inadecvate.

În primul rând, urmează a se avea în vedere că aceste critici sunt inadmisibile în condițiile în care recurenta nu a formulat recurs împotriva încheierii din data de 05.02.2021 prin care a fost introdusă în cauză în calitate de intervenient forțat. Dacă recurenta susține că ar fi trebuit introdusă în cauză în altă calitate, atunci criticile sale în recurs trebuiau să vizeze încheierea prin care i s-a stabilit calitatea procesuală pe care o consideră greșită. Iar recursul său un vizează și încheierea pronunțată în data de 05.02.2021.

În al doilea rând, contrar afirmațiilor recurente, prin chiar încheierea pronunțată în data de 05.02.2021, când a fost introdusă în cauză, instanța de fond a acordat termen pentru ca intervenienta forțată să depună întâmpinare. Recurenta a depus întâmpinare la data de 09.02.2021 prin intermediul căreia a invocat excepții, a formulat apărări și a propus probe.

Împrejurarea că prin întâmpinare recurenta nu a înțeles să solicite administrarea altor probe cu expertize, ori să propună obiective suplimentare nu înseamnă că instanța i-a încălcat dreptul la apărare

ori contradictorialitatea. Anterior invocării acestor incidente trebuie să existe o premisă, respectiv solicitarea unor probe care să fi fost respinse de instanță, or, în cauză, intervenienta forțată nu a solicitat alte probe.

Mai mult, recurente i-au fost încuviințate obiecțiunile formulate la rapoartele de expertiză și deși se poate presupune că a fost nemulțumită de răspunsurile experților, nu a înțeles să invoce dispozițiile art. 338 Cod procedură civilă și să solicite o contraexpertiză (o nouă expertiză).

În ceea ce privește modalitatea în care instanța de fond a administrat și interpretat materialul probator, această manieră un reprezintă motiv de nelegalitate care să poată fi susținut în recurs. Pe de altă parte, din modul de redactare a motivelor de recurs rezultă că acestea privesc în cea mai mare parte obiecțiunile pe care recurenta le are cu privire la concluziile celor două rapoarte de expertiză întocmite la fond, însă fără a fi fost solicitată la judecata de fond efectuarea unor contraexpertize, ceea ce determină caracterul nefondat al unor astfel de critici.

În ceea ce privește recursul întemeiat pe dispozițiile art. 488 pct. 8 Cod procedură civilă.

În ceea ce privește critica modalității în care instanța de fond a soluționat excepția tardivității formulării plângerii prealabile/excepția inadmisibilității pentru lipsa procedurii prealabile, urmează a fi respinsă ca nefondată, în condițiile în care intervenienta forțată (...) SRL a invocat această excepție la fond.

Recurenta nu poate susține că i-a fost încălcat dreptul la apărare, în condițiile în care i s-a respectat dreptul de a formula întâmpinare după introducerea sa în cauză, dar nu înțeles să invoce această excepție.

În ceea ce privește celelalte critici în fundamentarea acestui motiv de casare, urmează a se avea în vedere că motivele arătate la pct. III.1, III.1.2, III.4, III.5 nu au fost invocate la fond (deși intervenienta forțată a depus întâmpinare), astfel încât sunt inadmisibile în recurs, în ceea ce privește motivele arătate la pct. III.3 și 4 (în referire la necesarul de spații verzi și valoarea POT și CUT) menține concluziile arătate mai sus, în sensul că recurenta avea posibilitatea să solicite obiective proprii, să solicite proba cu alte expertize ori să solicite efectuarea unor contraexpertize, dar nu a avut niciuna din aceste cereri la judecarea fondului. În consecință, nu probează contrariul a ceea ce s-a reținut prin lucrările de specialitate administrate la fond.

În ceea ce privește recursul întemeiat pe dispozițiile art. 488 pct. 6 Cod procedură civilă, consideră aceste critici nefondate, în condițiile în care rezultă din chiar motivarea recursului că recurenta contestă argumentele pe care instanța de fond le-a reținut, astfel încât nu ne aflăm în situația unei nemotivări a hotărârii. Împrejurarea că recurenta este nemulțumită de raționamentul instanței de fond nu semnifică nemotivarea hotărârii.

Având în vedere aceste considerente, solicită respingerea recursului ca nefondat și menținerea ca legale atât a sentinței civile nr. 1467/03.11.2022, cât și a încheierilor pronunțate în datele de 19.10.2020, 19.02.2021 și 03.06.2022.

În temeiul dispozițiilor art. 453 Cod procedură civilă, solicită obligarea recurente la plata cheltuielilor de judecată (onorariu avocat).

În drept, invocă dispozițiile art. 205 și urm. Cod procedură civilă.

4. Examinând legalitatea sentinței recurate, prin prisma motivului de casare invocat, Curtea constată că recursul este nefondat, pentru următoarele considerente:

În susținerea motivului de casare reglementat de art. 488 pct. 5 C.pr.civ. "5.când, prin hotărârea dată, instanța a încălcat regulile de procedură a căror nerespectare atrage sancțiunea nulității;" recurenta a invocat încălcarea dreptului său la apărare și la contradictorialitate prin introducerea sa în cauză după soluționarea de către instanța de fond a unor cereri și excepții esențiale, lipsa unei analize proprii a instanței asupra unor elemente aflate în atribuția sa exclusivă și încălcarea rolului judecătorului în aflarea adevărului.

Curtea reține că la data de 14.12.2020 recurenta a formulat, în primă instanță, o cerere de introducere a sa în cauză, având în vedere calitatea de beneficiar al actului administrativ a cărui anulare se solicită. Această cerere a fost pusă în discuție de instanță la termenul de judecată din 05.02.2021 și încuviințată. Astfel, Total Financiar Consulting SRL a fost introdusă în cauză în calitate de intervenient forțat, în baza art. 16¹ din legea nr. 554/2004.

Dispoziția legală menționată reglementează introducerea în cauză a altor subiecte de drept, astfel *"când raportul juridic dedus judecării 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"*.

Se observă că art. 16 ind. 1 nu indică un anumit moment procesual până la care instanța poate pune în discuție introducerea unei alte persoane într-un litigiu de contencios administrativ. Potrivit art. 28 din legea nr. 554/2004 *"(1) Dispozițiile prezentei legi se completează cu prevederile Codului civil și cu cele ale Codului de procedură civilă, în măsura în care nu sunt incompatibile cu specificul raporturilor de putere dintre autoritățile publice, pe de o parte, și persoanele vătămate în drepturile sau interesele lor legitime, pe de altă parte."*

Raportând dispozițiile art. 16¹ din legea contenciosului administrativ la cele ale Codului de procedură civilă, se reține că în cauză sunt aplicabile dispozițiile art. 78 C.pr.civ., potrivit cărora *"(2) În materie contencioasă, când raportul juridic dedus judecării 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."*

(3) Introducerea în cauză va fi dispusă, prin încheiere, până la terminarea cercetării procesului înaintea primei instanțe."

Rezultă astfel că introducerea în cauză, în calitate de intervenient forțat, a (...) SRL, în considerarea calității sale de proprietar actual al terenului vizat de planul de urbanism aprobat prin hotărârea de consiliu local contestată, a fost realizată până la terminarea procesului înaintea primei instanțe. Împrejurarea că acest moment a survenit după discutarea excepțiilor procesuale invocate de părți și a probelor solicitate nu constituie, așadar, încălcarea regulilor de procedură invocate de parte. Așa cum s-a arătat, legea nr. 554/2004 nu conține o normă expresă privind introducerea din oficiu a terților în proces, instanța având doar obligația de a pune în discuția părților necesitatea introducerii în cauză a altor persoane.

Or, în cauză instanța și-a îndeplinit această obligație, neputându-i-se reproșa momentul procesual în care a dispus introducerea intervenientei în proces, în lipsa unei norme legale în acest sens. Prin urmare, nu se poate reține nici încălcarea dreptului recurentei la apărare sau încălcarea principiului contradictorialității, în lipsa unei prevederi legale care să statueze obligația instanței de a introduce din oficiu această persoană în proces și față de nereglementarea momentului procesual până la care se poate dispune introducerea în cauză.

Prin urmare, faptul că partea nou introdusă în cauză nu a pus concluzii asupra excepției tardivității formulării plângerii prealabile nu constituie încălcarea principiilor enunțate, în condițiile în care excepția invocată de pârâțul Consiliul Local al Municipiului Constanța a fost respinsă prin încheierea de ședință din 19.10.2020. De asemenea, excepția lipsei de interes a intervenientului accesoriu (...) a fost respinsă cu motivarea prealabilei analize a interesului organismului social ocazionată de analiza admisibilității în principiu a intervenției accesorii.

Alegațiile recurentei privind o eventuală informare a instanței prealabilă introducerii propriu-zise în cauză nu conturează încălcarea dreptului la apărare sau al contradictorialității, întrucât aspectele referitoare la calitatea recurentei de deținător actual al terenului au fost menționate în cererea societății de introducere în cauză, cerere care a fost analizată la primul termen de judecată ulterior formulării sale.

Mai mult, instanța reține că recurenta însăși a invocat dispozițiile art. 16¹ din legea nr. 554/2004, precum și faptul că acesta nu a contestat calitatea în care a fost introdusă în cauză, neexercitând cale de atac împotriva încheierii de ședință din 05.02.2021.

Susținerile relative la lipsa unei analize proprii a instanței asupra unor elemente aflate în atribuția sa exclusivă sunt nefondate.

Analiza hotărârii recurate relevă că nu au fost reținute ca relevante în silogismul judiciar doar concluziile expertului judiciar (...). Se observă că în dezlegarea pe care a dat-o chestiunilor de drept în dispută, judecătorul fondului a avut în vedere și expertiza tehnică în arhitectură efectuată de acest expert.

probă administrată conform art. 330 C. proc. civ. și care conține o opinie de specialitate asupra unor împrejurări de fapt. Analiza hotărârii recurate nu relevă încă fundamentarea exclusivă pe concluziile expertului în arhitectură, critica recurentului neputând fi primită.

Se observă că instanța a avut în vedere întregul material probator, atât înscrisurile depuse la dosar, cât și raportul de expertiză topografică efectuat de expertul (...), alături de cel în specialitatea arhitectură.

Prima instanță s-a raportat strict la opinia științifică exprimată de expert, în sensul că a aplicat dispozițiile legale incidente la situația de fapt astfel cum a fost revelată de analiza coroborată a tuturor probelor. Astfel, aceasta a realizat o proprie analiză a criticilor de nelegalitate aduse de reclamanți, nereieșind că această analiză ar fi fost făcută de expert. Expertul a stabilit care este suprafața totală din PUD acoperită de spații verzi, care este cea minimă pentru funcțiunea de locuire și cea minimă pentru funcțiunea restaurant, respectiv suprafața verde totală necesară pentru terenul de 2.950 mp. În raport de datele tehnice relevate prin raportul de expertiză, prima instanță a analizat în ce măsură au fost respectate prevederile din Regulamentul local de urbanism și Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare și conținut-cadru al planului urbanistic de detaliu.

Criticile aduse modalității de administrare a probatoriului și valorii probatorii propriu-zise a expertizei tehnice în specialitatea urbanism-arhitectură sunt neîntemeiate. În primul rând, Curtea amintește că, astfel cum s-a stabilit și în practica ÎCCJ, nu pot forma obiect al analizei instanței de recurs decât acele critici care vizează nelegalitatea deciziei recurate. Aceasta deoarece art. 488 C.pr.civ. permite reformarea unei hotărâri în recurs numai pentru motive de nelegalitate, nu și de netemeinicie, astfel că instanța de recurs nu are competența de a cenzura situația de fapt stabilită prin hotărârea atacată și de a reevalua în acest scop probele, ci doar de a verifica legalitatea hotărârii prin raportare la situația de fapt pe care aceasta o constată.

Modul în care instanța de fond a interpretat probele administrate și a stabilit pe baza acestora o anumită situație de fapt nu mai constituie motiv de recurs în actuala reglementare, criticile care vizează situația de fapt sau aprecierea probelor, respectiv criticile referitoare la expertiză (în referire la realizarea cu precizie și acuratețe a unei suprapunerii peste planul de situație și zonificare al municipiului Constanța, stabilirea cu precizie a formei și amplasamentului terenului recurentei, întocmirea raportului de zonificare în baza unui plan neatestat de OCPI, acceptarea delimitării celor două loturi față de limita falezei și cea a zonei de protecție a falezei impuse la dispoziție de ABADL) nu vor fi supuse analizei instanței de recurs.

Contrar alegației recurentei, prima instanță a făcut o analiză proprie a respectării PUGMC sub aspectul POT și CUT, instanța raportându-se la concluziile expertului numai în ceea ce privește detaliile factuale, legate de suprafețe și calcule. În concluzie, nu poate fi reținut în cauză motivul de nelegalitate analizat.

Potrivit art. 488 pct. 6 C.pr.civ. casarea unor hotărâri se poate cere numai pentru următoarele motive de nelegalitate: (...) „când hotărârea nu cuprinde motivele pe care se întemeiază sau când cuprinde motive contradictorii ori numai motive străine de natura cauzei”.

În dezvoltarea acestui motiv de recurs, recurenta a invocat nemotivarea încheierilor de ședință din 19.10.2020, 19.02.2021 și 03.06.2022.

Analizând încheierea de ședință din 19.10.2020, Curtea reține că la termenul menționat instanța a respins ca neîntemeiată excepția inadmisibilității acțiunii pentru lipsa plângerii prealabile în raport de natura actului administrativ a cărui act se solicită, de act normativ și nu individual.

Prin încheierea de ședință din 19.02.2021 instanța a respins excepția lipsei de interes invocată de intervenientul accesoriu în sprijinul reclamanților (...), soluție argumentată pe aspectul admiterii în principiu a cererii de intervenție, soluție care presupune analiza prealabilă a interesului.

Faptul că la momentul analizei interesului intervenientului recurenta nu devenise încă parte în cauză nu constituie un argument al susținerii acestui motiv de nelegalitate, care vizează strict motivarea actului judiciar.

De asemenea, prin încheierea de ședință de la termenul din 19.06.2022 prima instanță a respins obiecțiunile formulate pârâta (...) SRL la suplimentul la raportul de expertiză judiciară. Analiza încheierii de ședință relevă motivarea acestei soluții, instanța apreciind că expertul a răspuns în mod argumentat

obiectivului expertizei iar opinia acestuia coroborată cu întreg materialul probator este de natură să lămurească situația de fapt aflată în analiză.

Curtea constată că încheierile de ședință recurate cuprind analiza aspectelor de esență invocate în susținerea excepțiilor procesuale soluționate iar raționamentul primei instanțe este argumentat juridic și susține soluția la care s-a oprit judecătorul fondului, neputând fi reținut acest motiv de casare

Criticile subsumate motivului de nelegalitate reglementat de art. 488 pct. 8 C.pr.civ. "*când hotărârea a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material*" vizează soluționarea nelegală a excepției tardivității formulării plângerii prealabile/excepției inadmisibilității pentru lipsa procedurii prealabile, a excepției prescripției dreptului la acțiune al reclamantilor și aplicarea greșită a art. 32 și art. 48 din legea nr. 350/2001, art. 6 din legea nr. 50/1991, art. 2 alin. 1 lit. c din legea nr. 554/2004, art. 1, art. 3 și art. 5 din legea nr. 597/2001, art. 34 din HG 525/1996 raportat la art. 6.2, 6.8 și 6.9 din Anexa 6 la HG 525/1996 și art. 1 din Anexa 1 la HCJ nr. 151/2013 în soluționarea fondului cauzei.

În ceea ce privește soluția primei instanțe asupra excepției tardivității formulării plângerii prealabile (calificată de prima instanță excepția inadmisibilității acțiunii pentru lipsa plângerii prealabile), Curtea reține că aceasta a fost respinsă prin încheierea de ședință din 19.10.2020. S-a apreciat că în cazul de față acțiune în anularea unui act administrativ cu caracter normativ- plângerea prealabilă poate fi formulată oricând.

Soluția primei instanțe este corectă, plecând de la calificarea hotărârii de consiliu local de aprobare a planului de urbanism de detaliu drept act administrativ cu caracter normativ.

Astfel, soluția este în acord și cu statuările ÎCCJ, care prin decizia nr. 12 din 28.06.2020 dată în soluționarea unui recurs în interesul legii, a stabilit că "*în interpretarea și aplicarea unitară a dispozițiilor art. 31¹, art. 32 alin. (5) lit. a), art. 39, 44, 45, art. 47 alin. (1) și (2), art. 56 alin. (1), (4), (6) și (7) și art. 64 alin. (3) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, raportate la art. 68 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, hotărârea consiliului local de aprobare a unui plan urbanistic zonal reprezintă un act administrativ cu caracter normativ.*"

Sunt relevante și considerentele acestei decizii "56. Un prim argument în sprijinul opiniei că actul administrativ analizat are caracter normativ reiese din chiar definiția planului urbanistic zonal, legiuitorul denumindu-l drept „instrument de planificare urbană de reglementare specifică”, dar și din dispoziția cuprinsă în art. 4 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001, care prezintă urbanismul ca fiind o **activitate normativă**; termenul de „reglementare” este definit în Dicționarul explicativ al limbii române ca fiind „ansamblu de norme juridice aplicabile într-un anumit domeniu”, ceea ce sugerează faptul că, în limbajul acceptat al elaborării actelor normative, legiuitorul a folosit acest termen pentru desemnarea actelor cu caracter normativ; aceeași terminologie o regăsim și în conținutul dispozițiilor art. 32 și 39 din legea citată, care stabilesc „obiectul reglementărilor” cuprinse în planul urbanistic zonal, respectiv caracterul operațional al „reglementărilor” cuprinse în documentația de urbanism.

57. Așadar, planul urbanistic zonal este un instrument de planificare urbană de reglementare specifică, cuprinzând reglementări asupra unei zone, referitoare la aspecte diverse de genul celor indicate în art. 47, mai sus citat; or, reglementarea constituie expresia normativității, implicând stabilirea de reguli cu caracter general ce se aplică, în principiu, unui număr nedeterminat de persoane destinate, iar, când emană de la o autoritate a administrației publice, urmărește organizarea executării legii.

58. Plecând tot de la această definiție și individualizare a planului urbanistic zonal, menționată în art. 47 alin. (1), de la interpretarea teleologică și sistematică a dispozițiilor legii speciale, Legea nr. 350/2001, și aplicând criteriul enunțat într-un paragraf anterior, acela al determinabilității persoanelor cărora li se aplică actul analizat, în sprijinul opiniei că hotărârea care aprobă acest plan are caracter normativ, se impune a se preciza că planul urbanistic zonal nu ar trebui să individualizeze, în cuprinsul său, vreun beneficiar expres al efectelor sale.

59. Aceasta deoarece el este aplicabil unor subiecți de drept, prin prisma calității lor de titulari ai unui drept real asupra oricărei parcele de teren aflate în zona reglementată de planul urbanistic zonal (de

regulă, este vorba despre proprietarii unui asemenea teren, dar poate fi vorba și despre titularii unui alt drept real care permite construirea, de exemplu, suprafece, concesiune etc.), de esența unui act cu caracter normativ nefiind ca acesta să privească toate persoanele fizice și juridice, ci un număr de subiecți a căror conduită s-ar găsi supusă, la un moment dat, dispozițiilor cuprinse în conținutul său, chiar prin acest conținut putând fi limitat, implicit, domeniul său de aplicare.

60. Este evident că regulile de folosire a terenului impuse asupra unei localități, a unei zone din aceasta ori asupra unei parcele sunt generale și impersonale, iar sub incidența lor poate intra oricine la un moment dat. Chiar dacă documentațiile de urbanism reglementează teritorii clar delimitate, prin planuri topografice, ce cuprind proprietăți înregistrate în Cartea funciară cu titulari ai dreptului de proprietate determinați la un moment dat, regulile sunt însă generale și privesc un teritoriu, iar circulația juridică a terenurilor nu afectează aplicabilitatea acestora.

61 În consecință, deși subiecții sunt identificabili pe baza înregistrărilor cadastrale, acest lucru nu influențează regulile impuse prin documentațiile de urbanism; în acest sens, aspectele de ordin dimensional ale documentațiilor nu determină destinatarii normelor în mod individual, nefăcându-se, în dispozițiile regulamentelor de urbanism sau în corpul hotărârilor de aprobare, trimitere la persoane fizice ori juridice determinate.

62. Pe de altă parte, se constată că nu există niciun text legal care să indice faptul că planul urbanistic zonal ar avea sau ar trebui să aibă un beneficiar individualizat, jurisprudența conturată în jurul primei opinii, pe care o combatem, plecând de la faptul că în unele hotărâri de aprobare a planului urbanistic zonal apăreau anumite persoane ca fiind „beneficiarii” actului în cauză, în realitate aceștia fiind doar „inițiatorii” procedurii de emitere a acestei documentații, dar nu singurele persoane față de care un asemenea act ar produce efecte juridice.

63. În realitate, în situația unui plan urbanistic zonal aprobat prin hotărâre a consiliului local, nu prezintă importanță întinderea suprafeței de teren vizate, nici apartenența acestuia unui anumit proprietar determinat, dar nici inițiatorul emiterii planului urbanistic zonal; esențială este aptitudinea hotărârii consiliului local de a produce efecte atât în prezent, cât și în viitor, față de orice persoană care s-ar angaja, potențial sau teoretic, în orice raport juridic bazat pe reglementările planului urbanistic zonal în cauză, indiferent de natura proprietății sau de potențialii subiecți de drept public sau privat ori de faptul că planul respectiv este finanțat de o persoană privată.

64 Prin urmare, chiar dacă un astfel de plan va fi aprobat în contextul unei solicitări adresate de o persoană care vrea să obțină un certificat de urbanism, planul urbanistic zonal va produce efecte, indiferent de natura dreptului de proprietate, față de orice persoană fizică sau juridică ce intenționează să construiască în limitele zonei reglementate, așa cum s-a menționat anterior, planul de urbanism zonal fiind aprobat în funcție de rațiuni obiective ce privesc dezvoltarea urbanistică în ansamblu a unei zone din localitate, și nu de rațiuni subiective, determinate de dezvoltarea unei anumite investiții.

65. În considerarea acestor argumente, se poate afirma, așadar, că adoptarea hotărârii privind aprobarea sau modificarea unui plan urbanistic zonal privește un interes generic și, după adoptare, produce efecte față de orice persoană care intenționează să dezvolte un proiect în zona de reglementare urbanistică, actul administrativ astfel emis fiind unul cu caracter normativ, iar, odată aprobat, se va aplica oricărei investiții ce se va realiza în limitele zonei reglementate, în condiții de egalitate pentru fiecare parcelă în parte și indiferent de eventualele modificări ce ar putea interveni prin alipiri, dezmembrări, transmisiuni, locațiuni etc.

66 Prin urmare, nu poate fi reținută argumentația ce susține prima orientare jurisprudențială, în sensul că actul administrativ ce face obiectul analizei ar fi unul cu caracter individual întrucât, chiar dacă se adresează unui subiect colectiv, totuși destinatarii actului ar fi în număr restrâns și bine definiți, subliniind o situație juridică precisă în raport cu un număr determinat de subiecți de drept.

67 Așa cum s-a precizat într-un paragraf anterior, în cazul actelor individuale, subiectul este determinat sau determinabil, iar în cazul actului normativ, subiectul este nedefinit; în situația planului urbanistic zonal, subiectul este nedefinit pentru că stabilește obligații propter rem, respectiv îndatoriri ce revin oricărui deținător al terenului la un moment dat, din rațiuni ce țin nu de persoana acestui deținător, ci de protecția, exploatarea judicioasă a terenului, relațiile de bună vecinătate, conservarea

unor drepturi etc., aspecte care întăresc concluzia că hotărârea consiliului local de aprobare a planului urbanistic zonal este un act administrativ cu caracter normativ ce conține norme cu caracter general, având aplicabilitate într-un număr nedefinit de situații. ”.

Or, aceste considerente se pot aplica *mutatis mutandis* și în cazul planului de urbanism de detaliu, întrucât și acesta are funcție de reglementare. Astfel, potrivit art. 48 din legea nr. 350/2001: *“(1) Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate”. (...) (2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin:*

a) modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;

b) retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

c) procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;

d) accesele auto și pietonale;

e) conformarea arhitectural-volumetrică;

f) conformarea spațiilor publice.

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

Prima instanță a constatat în mod corect neincidența în cauză a prevederilor art. 64 alin. 3 din legea nr. 350/2001 în raport de momentul emiterii hotărârii de consiliu local contestate, anterior intrării în vigoare a dispoziției legale analizate. În lipsa unei dispoziții tranzitorii exprese în cuprinsul legii nr. 350/2001 în privința aplicabilității temporale a dispoziției art. 64 alin. 5 și în lumina principiului constituțional al neretroactivității legii civile, prevederea legală nu poate fi aplicată unei situații juridice anterioare. Rațiunea introducerii textului legal în cadrul legii nr. 350/2001, invocată de recurent nu poate conduce la încălcarea principiilor enunțate și a dispozițiilor art. 6 din Codul civil.

Este neîntemeiată critica inexistenței cadrului procesual cerut de lege prin necontestarea legalității certificatului de urbanism nr. 375/26.01.200. Într-adevăr, în cauză au fost semnalate de reclamant și antamate și de prima instanță aspecte de nelegalitate ale certificatului de urbanism care a stat la baza elaborării PUD. Acest aspect nu poate condiționa analiza actului administrativ de dus judecării - hotărârea de consiliu local de aprobare PUD - de anularea propriu-zisă a certificatului de urbanism obținut în prealabil.

Într-adevăr, certificatul de urbanism este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale *”face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii”*. Faptul că acesta poate fi contestat în justiție, fiind un act administrativ distinct și autonom nu condiționează însă analiza legalității actului administrativ emis ulterior de contestarea sa prealabilă, o atare condiționare nerezultând nici din economia legii nr. 350/2000 și nici din analiza celor două noțiuni autonome. Așa cum s-a arătat mai sus, certificatul de urbanism constituie un act de informare, care nu conferă dreptul de executare a lucrărilor de construire, amenajare sau plantare în timp ce documentația de urbanism are caracter de reglementare specifică și stabilește reguli care se aplică direct asupra localităților și părților din acestea până la nivelul parcelelor cadastrale, *constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism*.

Dealtfel, se constată că în cauză instanța a făcut o analiză a legalității hotărârii de aprobare PUD distinctă de cea referitoare la legalitatea certificatului de urbanism. Mai mult, nelegalitatea actului dedus judecării nu s-a întemeiat pe aspectele sesizate în legătură cu conținutul certificatului de urbanism, posibilitatea contestării hotărârii de consiliu local nefiind înlăturarea prin lipsa unei contestații directe împotriva certificatului de urbanism.

Este vădit nefondată critica privind încălcarea prevederilor art. 1, art. 3 și art. 5 din legea nr. 597/2001, recurenta invocând, în esență, neadministrarea probei cu înscrisuri constând în planul de urbanism zonal elaborat în concordanță cu prevederile art. 5 din legea nr. 597/2001.

Prin urmare, lipsa informațiilor legate de existența acestui PUZ nu poate fi reproșată instanței ca intrând în conținutul obligației de a lua cunoștință din oficiu de dreptul în vigoare în România, ci aceasta se impune a fi analizată în plan procesual din perspectiva obligației părților de a propune probele utile dovedirii pretențiilor proprii.

Or, potrivit art. 254 alin. 1 C.pr.civ. "*probele se propun, sub sancțiunea decăderii, de către reclamant prin cererea de chemare în judecată, iar de către pârât prin întâmpinare, dacă legea nu dispune altfel.*" Iar conform art. 254 alin. 6 C.pr.civ. "*cu toate acestea, părțile nu pot invoca în căile de atac omisiunea instanței de a ordona din oficiu probe pe care ele nu le-au propus și administrat în condițiile legii*".

Dealtfel, se observă că în privința poziționării terenului în discuție față de plaja Mării Negre, instanța s-a raportat la concluziile raportului de expertiză în specialitatea arhitectură întocmit în cauză și la planul de reglementare și zonificare al PUG al Municipiului Constanța. Este vădit nefondată, prin urmare, susținerea recurente în sensul că terenul deținut de aceasta se învecinează doar generic cu plaja Mării Negre, întrucât această chestiune de fapt a fost lămurită în urma administrării probelor în primă instanță. Pe de altă parte, criticile aduse în această privință hotărârii recurate vizează aspecte de fapt, așadar de temeinicie, fiind excluse așadar controlului de legalitate în recurs, cu atât mai mult cu cât nu se indică în ce constă greșita aplicare a legii.

În ceea ce privește legalitatea stabilirii suprafeței minime de spații verzi pentru funcțiunea preponderent rezidențială aferentă PUD aprobat prin HCL nr.100/2005, Curtea reține că prima instanță a stabilit această suprafață aplicând dispozițiile art. 34 din Regulamentul general de urbanism și pct. 6.8 din Anexa 6, respectiv art. 4 din PUG al municipiului Constanța raportate la suprafața totală de spațiu verde, de 253,40 mp stabilită de expertul judiciar. Astfel, a reieșit că în aplicarea reglementărilor urbanistice pentru terenul deținut de reclamantă suprafața minimă a spațiilor verzi necesar a fi asigurate, pentru funcțiunea propusă prin PUD, este de 1560 mp în timp ce prin PUD-ul aprobat s-a propus o suprafață totală de 253,40 mp.

Se observă că prima instanță a avut în vedere separat cele două funcțiuni funcțiunea *locuire* și cea de *restaurant*, întrucât s-a raportat la dispozițiile pct. 6.8 din Anexa 6 care se referă la construcții de locuințe în privința terenului cu această funcțiune.

Prin urmare, nu pot fi primite criticile recurente referitoare la această chestiune, dat fiind faptul că planul urbanistic de detaliu în discuție a vizat construirea unui imobil 2S+P+18E locuințe și restaurant. În mod corect prima instanță a procedat la însumarea suprafețelor minime necesare în raport de fiecare funcțiune menționată în PUD, nefiind relevantă de recurentă o dispoziție legală contrară acestui procedeu.

Sunt neîntemeiate și criticile la adresa modului propriu-zis de calcul al acestei suprafețe, întrucât recurenta a prezentat un calcul al suprafeței minime de spații verzi necesare raportându-se la alte repere, un număr de 9 apartamente la fiecare nivel cu un număr de 2 locatari, în timp ce instanța a avut în vedere probațiunea administrată, inclusiv raportul de expertiză în specialitatea arhitectură și s-a raportat la 211 apartamente a 3 locatari (un număr minim pentru un apartament cu 3 camere).

Criticile referitoare la încălcarea prevederilor din PUG sunt nefondate.

Recurenta a criticat analiza respectării indicatorilor urbanistici POT și CUT, însă s-a raportat la alți coeficienți decât cei prevăzuți de PUG pentru construcțiile preconizate. Astfel, se observă că prima instanță a avut în vedere un POT de 59,27% și CUT de 7,76%, stabilind valorile pentru Zona ZRL4 și ZRLV1a conform Planului de Urbanism General al Municipiului Constanța. Astfel, terenul pentru acre a fost emisă HCL nr. 100/2005 se înscrie, conform PUG, în subzonele ZRL4 și ZRLV1a

Prin urmare, criticile recurente sunt neîntemeiate întrucât pleacă de la o premisă diferită de cea corectă, care a fost analizată în cauză, și anume a unui POT de până la 70% din suprafața de teren, conducând la un CUT de asemenea diferit, de 11,4%.

Or, în cauză au fost analizate procentele rezultate în urma unui calcul efectuat în raport de suprafața terenului propus spre vânzare, aceasta făcând obiectul planului urbanistic de detaliu. Astfel, potrivit art. 48 din legea nr. 350/2001 *planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate*, acesta detaliind

