**HOT. 18**

**Dosar nr. ...**

R O M Â N I A

CURTEA DE APEL ...

SECŢIA ...

**Decizia nr. ..**

Şedinţa publică din data de …

Completul constituit din:

PREŞEDINTE: ...

Judecător: COD 1015

Judecător: ...

Grefier: ...

Pe rol se află judecarea cauzei în materia *...* privind recursul declarat de recurenţii R1, R2 împotriva Sentinţei nr. S1 pronunţate de Tribunalul ... în dosarul nr. ..., intimaţi fiind MUNICIPIUL ... - prin PRIMAR, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ..., X, Y, PRIMARUL MUNICIPIULUI ....

La apelul nominal făcut în şedinţa publică se prezintă recurenţii prin apărător substituient AP1 (care depune delegaţia de substituire seria … – fila 51, în substituirea apărătorului AP2 – cu împuternicirea seria … – fila 8 dosar) şi intimata X, prin apărător AP3 (cu împuternicirea avocaţială f.n. – fila 41 dosar), lipsă fiind reprezentanţii celorlalte părţi.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefier care învederează faptul că:

* este primul termen de judecată
* cererea de recurs a fost legal timbrată
* intimaţii nu au depus întâmpinare
* nu se solicită judecarea în lipsă

Curtea reţine că procedura de citare este legal îndeplinită, că recursul a fost declarat în termen, timbrat în faza etapei scrise şi acordă cuvântul pe cererea de probatorii.

Recurenţii, prin apărător, arată că nu au probe de solicitat.

Intimata X, prin apărător, depune concluzii scrise şi dovada achitării onorariului de avocat (filele 52 – 55 dosar) şi arată că nu are probe de solicitat.

*Nemaifiind alte chestiuni prealabile sau probe de administrat, Curtea constată recursul în stare de judecată şi acordă cuvântul la dezbateri, în ordinea stabilită de art. 495 Cod procedură civilă.*

*Recurenţii, având cuvântul prin apărător,* solicită admiterea recursului promovat împotriva Sentinţei nr. S1 a Tribunalului ... având în vedere motivele detaliate pe larg în cererea de recurs. Punctează la acest termen, succint, elementele care constituie temeiuri de pronunţare a unei soluţii în sensul celor solicitate.

În primul rând, în ceea ce priveşte cererea de anulare a H.C.L. nr. ... prin care a fost aprobat P.U.Z.-ul aferent str. ..., solicită să se constate că, în esenţă, Tribunalul ... a trecut cu vederea elementele esenţiale rezultate din probatoriul administrat în cauză, respectiv: nu au fost coroborate dispoziţiile legale prevăzute de Legea nr. 350/2001 cu dispoziţiile exprese ale P.U.G.-ului ... în vigoare, de la care s-ar fi solicitat derogările de către beneficiarii acestei documentaţii de urbanism în sensul principal al faptului că suprafaţa studiată de teren este de doar 170 m.p. iar conform P.U.G.-ului aprobat al mun. ..., în vigoare la data eliberării documentaţiei de urbanism, pentru zona de referinţă UTR CA, unde este încadrată str. ..., nu se pot elibera documentaţii de urbanism speciale, decât pe suprafeţe de minim 500 m.p.

În al doilea rând, solicită să se observe faptul că, în ceea ce priveşte planşele care au susţinut această documentaţie de urbanism, lucrările de specialitate întocmite în prima fază procesuală, în faţa Tribunalului ..., cu predilecţie lucrarea de expertiză topo-cadastrală relevă faptul că în planşele depuse de către beneficiar au fost în mod fals atestate nişte distanţe faţă de clădirile învecinate, care nu corespund realităţii, distanţe care ar fi permis o altă apreciere a organelor autorităţii locale la momentul luării spre analiză a documentaţiei.

Totodată, nu au fost respectate la momentul aprobării P.U.Z.-ului, prevederile din P.U.G.-ul ... referitoare la retragerile faţă de aliniament, care ar fi trebuit să fie de minim 6 m sau de jumătate din înălţimea clădirilor învecinate, dar nu mai puţin de 3 m, ori acest lucru, astfel cum se reflectă în cuprinsul expertizelor efectuate la Tribunalul ..., este în mod vădit încălcat.

În ceea ce priveşte procentul de ocupare a terenului, care a fost aprobat prin P.U.Z. la nivelul procentului de 50 %, acesta depăşeşte nivelul maxim admis prin punctul 2.1.5 din anexa 2 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, care ar fi trebuit să fie de maxim 40 % pentru zonele rezidenţiale.

Toate aceste elemente, însumate, în opinia sa denotă precaritatea modalităţii în care a fost adoptată această documentaţie de urbanism.

În ceea ce priveşte solicitarea de anulare a certificatului de urbanism, această solicitare este subsecventă constatării caracterului viciat al P.U.Z.-ului pe baza căruia a fost ulterior completat certificatul de urbanism cu indicatorii tehnici care au fost anterior aprobaţi prin H.C.L. nr. ..., iar cu privire la autorizaţia de construcţie nr. ../2015, solicită să se constate, în primul rând, că la momentul eliberării acesteia nu a fost respectat regimul tehnic impus prin certificatul de urbanism nr. ...2014 în ceea ce priveşte avizele şi acordurile necesare prealabile eliberării autorizaţiei de construcţie şi aici se referă, în special, la acordul notarial al vecinilor, care este menţionat expres în cuprinsul certificatului de urbanism, dar care nu se regăseşte în documentaţia care a stat la baza emiterii autorizaţiei de construcţie.

Totodată, solicită să se observe că, în conformitate cu expertiza în construcţie realizată în faţa Tribunalului ..., nu au fost respectaţi nici măcar indicatorii tehnici POT, CUT, h maxim, înălţime, retragere faţă de aliniament, care trebuiau menţionaţi în cuprinsul autorizaţiei de construire.

Pentru toate aceste motive, solicită admiterea cererii de recurs, să se modifice hotărârea instanţei de fond în sensul admiterii în totalitate a acţiunii introductive.

Arată că va solicita cheltuielile de judecată pe cale separată.

Interpelat de instanţă să precizeze, în ceea ce priveşte indicatorii tehnici POT, CUT criticaţi, dacă raportarea acestora se face la suprafaţa de 170 m.p. din acte sau la suprafaţa care rezultă din măsurători şi avută în vedere în documentaţia ataşată, recurenţii, prin apărător, arată că critică aceşti indicatori raportându-se la nivelul maxim admis prin Regulamentul general de urbanism, apreciind că nu a fost respectat nivelul maxim pentru POT pentru zona rezidenţială, iar în secundar, se referă la încălcarea acestora raportat la suprafaţa de teren, şi cea din acte, şi cea reală pe care s-a edificat construcţia respectivă.

*Intimata X, având cuvântul prin apărător*, solicită respingerea recursului formulat, să se constate că instanţa de fond a analizat toate criticile legate de documentaţia P.U.Z., certificat de urbanism, şi autorizaţie de construire şi a motivat pe larg în considerente care sunt condiţiile legale aplicabile, precum şi aplicarea acestora în speţa de faţă, astfel încât în mod corect au fost respinse atât criticile privind transparenţa decizională, cât şi criticile legate de schiţa cadastrală, despre care se spune că ar fi un fals, dar este întocmită de o persoană specializată şi avizată de O.C.P.I.

Din rapoartele de expertiză nu au rezultat diferenţe care încalcă proprietatea reclamantelor. Prin urmare, interesul reclamantelor era să dovedească în prezenta speţă că li se încalcă proprietatea, ceea ce nu s-a dovedit.

În ceea ce priveşte indicatorii POT şi CUT, instanţa de fond a arătat prin dispoziţiile art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001, cât şi prin art. 35 alin. 5, de ce aceşti indicatori sunt corect stabiliţi prin documentaţia P.U.Z. aprobată prin H.C.L.

În ceea ce priveşte lipsa acordului vecinilor, solicită să se observe că, în certificatul de urbanism s-a scris „dacă este cazul” şi s-a motivat în speţa de faţă de ce nu este cazul; această critică legată de acordul vecinilor a fost analizată şi înainte de adoptarea H.C.L., prin adresele făcute de vecini, în special autorul recurentelor către unitatea administrativă emitentă şi la care li s-a răspuns de ce nu este necesar acest acord al vecinilor.

În cererea de recurs se mai motivează că expertul în construcţii a menţionat în concluziile sale că eliberarea autorizaţiei de construire nu înlătură neregularităţile care au stat la baza adoptării documentaţiei de urbanism. A inserat în notele de concluzii ceea ce menţionează expertul: că documentaţia P.U.Z. aprobată prin H.C.L. devine principalul instrument de coordonare şi dirijare, prin urmare acestea sunt concluziile, şi nu cele învederate prin cererea de recurs.

De asemenea, la pct. 2 din concluzii spune că documentaţia care a stat la baza autorizaţiei respectă P.U.Z.-ul aprobat, prin urmare nu există nicio menţiune a expertului referitoare la nelegalitatea documentaţiei care a stat la baza emiterii autorizaţiei de construire.

În ceea ce priveşte criticile legate de faptul că construcţia efectivă în teren nu respectă autorizaţia de construire, arată că, pentru intimată, nu are nici calitate procesuală pasivă şi nici interes deoarece a înstrăinat prin contract de vânzare-cumpărare atât terenul, dar şi beneficiul autorizaţiei de construire în … ori, din documentaţie rezultă că această construcţie a început să fie edificată ulterior, respectiv la … de către celălalt intimat. Nu poate pune concluzii faţă de ceea ce nu a realizat.

Solicită cheltuielile de judecată potrivit chitanţei depuse la dosar.

*Recurenţii, având cuvântul în replică prin apărător,* arată că, în ceea ce priveşte concluziile faţă de acea schiţă anexă la P.U.Z. şi în baza căreia a fost aprobată documentaţia, că ar fi fost vizată de O.C.P.I., solicită să se observe că şi expertiza topo-cadastrală a fost supusă acele... proceduri, a fost vizată de O.C.P.I., atestând o situaţie diferită de cea preexistentă. Mai mult decât atât, concluziile acestei expertize nu au fost contestate de către reprezentanţii pârâţilor-intimaţi la momentul la care, în faţa Tribunalului ..., s-ar fi putut formula obiecţiuni.

În ceea ce priveşte răspunsul faţă de faptul că nu ar fi fost necesar acordul notarial al vecinilor, solicită să se constate, în primul rând, că acest acord era obligatoriu, conform art. 27 din Normele-metodologice aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 întrucât, lăsând la o parte chestiunea distanţelor faţă de limitele de proprietate, se regăseşte în situaţiile expres prevăzute la pct. 2.5.6 al secţiunii 1 lit. a, respectiv în situaţia în care construcţiile noi sunt amplasate adiacent construcţiilor existente sau în imediata lor vecinătate iar prin acestea sunt necesare măsuri de intervenţie pentru protejarea acestora iar din planşele foto şi din concluziile experţilor rezultă foarte clar că săpătura realizată a afectat construcţiile învecinate. La acelaşi text, la lit. c, se arată că este obligatoriu, de asemenea, să se obţină acordul vecinilor în condiţiile în care se realizează o construcţie cu o altă destinaţie decât cea a clădirilor învecinate, ori în construcţia edificată este vorba despre spaţii comerciale.

Interpelată de instanţă să precizeze, în ceea ce priveşte indicatorii tehnici POT, CUT criticaţi, dacă raportarea acestora se face la suprafaţa de 170 m.p. din acte sau la suprafaţa care rezultă din măsurători şi avută în vedere în documentaţia ataşată, *intimata X, prin apărător,* arată că nu este de specialitate şi nu poate expune un punct de vedere însă, legat de cuvântul în replică al recurenţilor, arată că acţiunea de faţă este o acţiune în contencios-administrativ, împotriva unui act administrativ pentru o vătămare pe care a suferit-o partea iniţiatoare a demersului juridic. În prezenta cauză recurentele-reclamante nu au arătat şi nu au dovedit nicio vătămare pe care au suferit-o.

*Curtea declară dezbaterile închise, conform art. 394 Cod procedură civilă şi reţine cauza pentru soluţionare, dând soluţia de faţă;*

**Curtea de apel,**

**Prin Sentinţa nr. S1 pronunţată de Tribunalul ... în dosarul nr. ...** s-a respins cererea de chemare in judecată formulată de reclamantele R1 si R2 in contradictoriu cu pârâtii Municipiul ... prin Primar, Consiliul Local ..., Primarul Municipiului ..., X si Y.

Au fost obligate reclamantele să achite in contul expertului in specialitatea construcţii, …, diferenta de onorariu expert in valoare de 1600 lei.

Au fost obligate reclamantele să achite pârâtei X suma de 1700 lei reprezentând onorariu avocat.

*Împotriva acestei sentinţe au formulat recurs recurenţii R1 şi R2,* prin care solicită admiterea recursului, casarea hotărârii atacate şi, în rejudecare, admiterea acţiunii.

Apreciază că soluţia Tribunalului ... este nelegală, dată cu încălcarea sau aplicarea greşită a normelor de drept material.

Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal a arătat ca nelegalitatea hotărârii Consiliului Local nr. ... vizează atât nerespectarea dispoziţiilor legale privind transparenţa decizională, informarea şi consultarea populaţiei, cât şi neregularităţile documentaţiei ce a stat la baza evaluării şi aprobării PUZ.

In acest context se impune să arate faptul că, în conformitate cu PUG ... în vigoare la nivelul anului 2014, terenul situat în str. ... este încadrat în UTR CA care conţine următoarele specificaţii şi recomandări în ceea ce priveşte condiţiile de amplasare, echipare şi conformare a clădirilor: caracteristicile parcelelor se elaborează prin PUZ şi presupun îndeplinirea unei cerinţe obligatorii cu privire la suprafaţa studiată, iar cea mai mică suprafaţă ce ar putea face obiectul unei documentaţii de urbanism ar fi de minim 500 mp. De asemenea în ceea ce priveşte retragerea de la aliniament, aceasta ar trebui să fie de minim 6 m sau la o distanţă egală cu plusul de înălţime al clădirii faţă de distanţa dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii, dar nu cu mai puţin de 3 m.

Nerespectarea acestor prevederi legale rezultă atât din documentaţia aferentă elaborării şi aprobării H.C.L. nr. ..., dar şi din coroborarea concluziilor celor două lucrări de specialitate întocmite în faţa Tribunalului ....

Contrar opiniei judecătorului fondului, consideră că existenţa unor documente ce atestă în mod fals distanţele faţă de clădirile învecinate şi realitatea fizică din teren prezintă o relevanţă deosebită atât prin raportare la faptul că legea nu instituie nici o excepţie pentru existenţa unor "mici diferenţe", dar şi din perspectiva faptului că în acest caz particular documentaţia de urbanism vizează o suprafaţă de doar 170 mp situată într-o zonă extrem de aglomerată a oraşului.

Ori, acele "mici diferenţe" au putut permite o apreciere distorsionată a elementelor care au generat stabilirea POT, a retragerilor faţă de limitele proprietăţii şi a impactului pe care noua construcţie 1-a generat asupra construcţiilor învecinate.

Instanţa de fond nu a analizat nici alegaţiile reclamantelor referitoare la faptul că documentaţia pentru PUZ denotă o supraaglomerare evidentă a suprafeţei construibile şi că la redactarea planurilor nu s-a ţinut cont şi nu s-au respectat prevederile art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001, deşi citează această normă de drept, fără a analiza efectiv implicaţiile sale.

De asemenea, în cuprinsul sentinţei recurate, în afară de simpla apreciere a instanţei în sensul că "situaţia concretă a terenului pe care urma a se construi a fost analizată de către un colectiv de specialişti", nu regăsesc motivele pentru care criticile vizând neconcordanţa dintre POT propus de 50% şi prevederile punctului 2.1.5 din anexa 2 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 care impun în cazul proiectelor rezidenţiale un POT de maxim 40% nu au fost luate în considerare.

In ceea ce priveşte caracterul nelegal al autorizaţiei de construire au arătat, în primul rând, faptul că prin Certificatul de urbanism nr. .. eliberat de Primăria Municipiului ... viitorului beneficiar al Autorizaţiei de construire nr. .. în scopul construirii unei „locuinţe pe teren proprietate conform PUZ aprobat prin HCL 230/31.07.2014" este comunicat următorul regim tehnic: (...) acord notarial vecini (...)

Elementele de nelegalitate ale Autorizaţiei de construire se circumscriu nerespectării condiţiilor prevăzute în Certificatul de urbanism cu privire la regimul tehnic al construcţiei, respectiv prezentarea acordurilor prevăzute de lege, precum şi substratului general, respectiv obţinerea unei documentaţii de urbanism prin falsificarea datelor prezentate şi cu încălcarea dispoziţiilor legale de resort.

Astfel cum au arătat anterior, prin Certificatul de urbanism nr. .. s-a evocat un indicator urbanistic POT de maxim 50%. Conform Anexei 2 la Legea nr. 350/2001 POT-ul reprezintă raportul dintre suprafaţa construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecţia pe sol a perimetrului etajelor superioare) şi suprafaţa parcelei. Suprafaţa construită este suprafaţa construită la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces.

Ori, în cazul de faţă, construcţia edificată nu îndeplineste cerinţa unui POT de maxim 50% depăşind substanţial coeficientul prevăzut de documentaţia de urbanism, care oricum este viciată având în vedere argumentele prezentate supra.

Autorizaţia de construire a fost eliberată fără a fi prezentat acordul reclamantelor în calitate de proprietari ai imobilului vecin în formă autentică.

Potrivit prevederilor art. 612 Cod civil orice construcţii, lucrări sau plantaţii se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanţe minime de 60 de cm faţă de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanţa minimă se poate face prin acordul părţilor exprimat printr-un înscris autentic.

De asemenea, acordul vecinilor este obligatoriu în situaţiile reglementate în cuprinsul Ordinului nr. 839/2009. Prin art. 27 din Normele Metodologice aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, dispoziţia prevăzută în cuprinsul Legii nr. 50/1991 este precizată şi completată astfel:

„(l) Acordul vecinilor, prevăzut la pct. 2.5.6. al secţiunii I "Piese scrise" a cap. A. "Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire -D.T.A.C.", prevăzut în anexa nr. 1 la Lege, este necesar în următoarele situaţii: a)pentru construcţiile noi, amplasate adiacent construcţiilor existente sau în imediata lor vecinătate - şi numai dacă sunt necesare măsuri de intervenţie pentru protejarea acestora;

b) pentru lucrări de construcţii necesare în vederea schimbării destinaţiei în clădiri existente;

c) în cazul amplasării de construcţii cu altă destinaţie decât cea a clădirilor învecinate.

(2)Situaţiile prevăzute la alin. (1) lit.a) corespund cazurilor în care, prin ridicarea unei construcţii noi în vecinătatea imediată a unei construcţii existente, pot fi cauzate acesteia prejudicii privind rezistenţa mecanică şi stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea şi mediul ori siguranţa în exploatare. Cauzele acestor situaţii pot fi, de exemplu, alipirea la calcan, fundarea la o cotă mai adâncă decât cea a tălpii fundaţiei construcţiei existente, afectarea gradului de însorire.

(3)Situaţiile prevăzute la alin. (1) lit. b) şi c) corespund cazurilor în care, urmare investiţiei noi pot fi create situaţii de disconfort generate de incompatibilităţi între funcţiunea preexistentă şi cea propusă, atât în situaţia în care se aduc modificări de destinaţie a spaţiilor în interiorul unei clădiri, cât şi în situaţia în care funcţionalitatea unei construcţii noi este incompatibilă cu caracterul şi funcţionalitatea zonei în care urmează să se integreze. Cauzele cele mai frecvente sunt cele legate de afectarea funcţiunii de locuit prin implementarea unor funcţiuni incompatibile datorită zgomotului, circulaţiei, degajării de noxe, etc.

(4)Acordul vecinilor se va da condiţionat de asigurarea, prin proiectul tehnic RTh. şi autorizaţia de construire/desfiinţare, a măsurilor de punere în siguranţă a construcţiei preexistente rezultate în urma raportului de expertiză tehnică întocmit la comanda investitorului noii construcţii.

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

(6)Refuzul nejustificat de a-şi da acordul se constată de către instanţa de judecată competentă, hotărârea acesteia urmând să fie acceptată de către emitentul autorizaţiei de construire/desfiinţare în locul acordului vecinilor. ".

Lucrările realizate de pârâţi prezintă un impact deosebit asupra structurii de rezistenţă a construcţiilor reclamantelor.

Mai mult decât atât, prin dispoziţiile art. 27 alin. 2 din Normele Metodologice din 2009 se menţionează în mod expres în ce constau situaţiile prevăzute de pct.2.5.6 lit.a, respectiv cazurile în care, prin ridicarea unei construcţii noi în vecinătatea imediată a unei construcţii existente, pot fi cauzate acesteia prejudicii privind rezistenţa mecanică şi stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea şi mediul ori siguranţa în exploatare. Cauzele acestor situaţii pot fi, de exemplu, alipirea la calcan, fundarea la o cotă mai adâncă decât cea a tălpii fundaţiei construcţiei existente, afectarea gradului de însorire. In cauză, toate aceste elemente caracterizează lucrările de construcţie girate prin PUZ şi AC contestate.

Ori, reclamantele nu şi-au exprimat acordul cu privire la edificarea construcţiei adiacente proprietăţii lor şi nici nu au mandatat altă persoană în scopul exprimării acestui acord.

Art. 7 alin. 9 din Legea nr. 50/1991 prevede că autorizaţia de construire se emite dacă sunt îndeplinite cumulativ condiţiile prevăzute de lege.

Art. 7 alin. l lit. d din Legea nr. 50/1991 obligă solicitantul să depună odată cu documentaţia pentru autorizarea lucrărilor de construcţie acordurile cerute prin certificatul de urbanism.

Art. 27 alin. 5 din Normele metodologice din 12.10.2009 stipulează în mod expres că acordul vecinilor este valabil numai în formă autentică.

Probatoriul administrat în cauză în faţa Tribunalului ... a confirmat motivele decelate prin acţiunea introductivă, sens în care solicită să se observe că expertul tehnic judiciar în specialitatea construcţii civile concluzionează că în primul rând nu au fost respectate nici unul din indicatorii menţionaţi în cuprinsul Autorizaţiei de construire nr. …, iar eliberarea acesteia din urmă în condiţiile prevăzute în PUZ şi RLU aprobate prin H.C.L. ... nu este de natură să înlăture nelegalităţile ce au stat la baza adoptării acestei documentaţii de urbanism.

Doresc să evidenţieze în acelaşi context şi faptul că aserţiunile din cuprinsul sentinţei Tribunalului ... în sensul că prin studiul geotehnic şi memoriul de rezistenţă ce au stat la baza eliberării A.C.... s-a concluzionat că nu vor fi afectate construcţiile învecinate şi că implicit în aceste condiţii nu sunt incidente prevederile Ordinului nr. 8239/2009 cu privire la acordul vecinilor sunt nefondate în condiţiile în care aceste lucrări au fost realizate pentru o construcţie cu regimul P+1E+M, dar în realitate construcţia, care a şi fost de altfel recepţionată de către reprezentanţii Primăriei Municipiului ... are un regim de înălţime de D+P+2E.

Pentru toate aceste considerente solicită admiterea recursului formulat, să se caseze sentinţa recurată, iar în rejudecare să se admită acţiunea aşa cum a fost formulată, cu obligarea intimaţilor la plata cheltuielilor de judecată.

*Intimaţii MUNICIPIUL ... prin PRIMAR, CONSILIUL LOCAL AL MUN. ..., PRIMARUL MUN. ..., X şi Y, legal citaţi, nu au depus întâmpinare.*

**Analizând recursul declarat în cauză se constată că este neîntemeiat având în vedere considerentele ce succed, expuse în condiţiile art.499 C.pr.civ.:**

Prin cererea de chemare în judecată recurentele-reclamante au criticat pentru nelegalitate 3 acte administrative:

- HCL ... nr. ..., prin care a fost aprobat Planul urbanistic zonal (PUZ) pentru terenul din municipiul ..., str. ...;

- certificatul de urbanism nr… emis de intimatul primarul municipiului ...;

- autorizaţia de construcţie nr… emisă de intimatul primarul mun. ...,

iar în recurs, criticile circumscrise motivului de casare invocat, vizează doar 2 acte administrative, HCL ... nr.... şi autorizaţia de construcţie nr...., astfel încât acestea vor fi analizate separat, în raport de fiecare act administrativ, în limitele declarării căii de atac.

În privinţa PUZ, adoptat de autoritatea publică deliberativă pentru terenul din mun. ..., str. ..., Curtea de apel constată că prin cererea de recurs se invocă aspecte de nelegalitate noi, de ordin factual, referitoare la dimensiunea suprafeţei de teren ce forma obiectul puz-ului, fără ca aceste critici să fi fost invocate prin cererea de chemare în judecată şi analizate de către instanţa de fond, astfel încât cererile noi au caracter inadmisibil atunci când sunt invocate direct în calea de atac, conform art.483 alin.3 coroborat cu art.204 alin.1 C.pr.civ.

Criticile referitoare la neîndeplinirea de către autoritatea publică locală a obligaţiei de asigurare a transparenţei decizionale şi la informarea şi implicarea cetăţenilor în activitatea de amenajare a teritoriului sunt nefondate. Documentaţia ce a stat la baza adoptării HCL ... nr.... relevă faptul că a fost urmată procedura de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea documentaţiei PUZ în vederea exercitării dreptului de a construi pe terenul amplasat în strada ..., în acest sens fiind raportul depus la fila 180 dosar fond, vol.I. Procedura de informare şi consultare a publicului a avut caracter real şi efectiv, în acest sens fiind punctele de vedere formulate de vecinii imobilului, A– autorul recurentelor – şi B (filele 182 şi 191, dosar fond, vol.I), cu confirmarea luării în evidenţă, conform adreselor nr. .. (filele 192 şi 193 dosar fond, vol.I).

Pe cale de consecinţă, recurentele nu pot invoca nicio vătămare concretă, efectivă, în legătură cu procedura de informare şi consultare a publicului în legătură cu adoptarea PUZ pentru parcela de teren din strada ..., atât timp cât autorul acestora a prezentat autorităţii publice locale un punct de vedere cu privire la intenţia proprietarului terenului de a construi.

Modalitatea de încălcare a prevederilor art.47 alin.5 din Legea 350/2001, în raport de distanţele minime faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, deşi invocată de reclamantele-recurente, nu este argumentată din perspectiva încălcării unei dispoziţii legale şi a unei pretinse vătămări a intereselor legitime ale acestora. Pretinsul caracter fals a unor schiţe care indică distanţa imobilului construcţiei faţă de vecinătăţile sale nu constituie un motiv de nelegalitate astfel încât, în lipsa unor critici concrete raportate la dispoziţiile generale de urbanism sau la Codul civil, Curtea constată că acestea au caracter vădit neîntemeiat. De altfel, prima instanţă s-a raportat la distanţele legale reglementate de Codul civil, în raport de care a stabilit corect că acestea sunt respectate, aspect confirmat de către măsurătorile tehnice efectuate de către expertul în specialitatea construcţii, aspect necontestat de către recurente în recurs.

Aceste critici ale recurentelor reclamante ar fi avut caracter relevant în măsura în care acestea ar fi contestat suprafaţa de teren pe care se preconiza efectuarea lucrărilor de construcţie, prin raportare la prevederile art. 30 alin. 2 şi 3 din HG 525/1996, având în vedere că suprafaţa totală de teren identificată, de 162 mp, nu îndeplineşte cerinţa minimă reglementată de prevederile legale anterior indicate, însă o atare critică circumscrisă unui motiv de nelegalitate nu a fost invocată prin cererea de chemare în judecată.

În ceea ce priveşte coeficienţii tehnici POT şi CUT propuşi şi încuviinţaţi prin PUZ-ul contestat, Curtea de apel constată că în raport de amplasarea terenului în zona centrală a municipiului ..., procentul de ocupare a terenului este de 80%, conform pct.2.1.1, Anexa 2 la HG 525/1996, contrar încadrării invocate de recurente prin raportare la zonele predominant rezidenţiale. În acest sens, se are în vedere că doar criteriul destinaţiei zonei în care urmează a fi amplasată construcţie este cel care determină procentul de ocupare al terenului, ori, în cauză terenul din strada ... este amplasat în zona centrală a municipiului ... şi nu într-o zonă rezidenţială, în sensul avut în vedere de legiuitor, contrar interpretării date de recurente. Pe cale de consecinţă, coeficientul de ocupare a terenului de 50%, aprobat prin PUZ-ul contestat, nu contravine prevederii legale precitate şi de destinaţia zonei în care se află terenul.

În privinţa coeficientului de utilizare a terenului, CUT, recurentele nu invocă nicio critică de nelegalitate concretă, ci doar un aspect de ordin factual, respectiv faptul că un coeficient de ocupare al terenului de 1,5 este disproporţionat şi nejustificat de mare în raport cu dominanta zonei, fără însă ca acest aspect să fie dovedit prin raportare la alte documentaţii de urbanism zonale adoptate în UTR-ul din care fac parte suprafeţele de teren ale recurentelor şi ale intimatei X. Nelegalitatea presupune în călcarea unei reguli stabilite în baza unui act cu caracter obligatoriu, inclusiv regulamentul general de urbanism, însă, în cauză, recurentele nu invocă încălcări concrete ale regulilor de urbanism, sau practici discriminatorii ale autorităţii publice locale, de natură a aprecia nelegalitatea coeficientului de utilizare a terenului stabilit prin PUZ-ul contestat.

De asemenea, faptul că terenul se află într-o zonă urbană aglomerată nu limitează dreptul proprietarului acestuia de a construi, decât pe baza unor restricţii clare prevăzute în regulile generale sau locale de urbanism, astfel încât critica recurentelor referitoare la supraaglomerarea urbană produsă prin puz-ul adoptat nu constituie o veritabilă critică de nelegalitate.

Faţă de considerentele anterior expuse se constată că în raport de criticile invocate nu este incident motivul de casare indicat de către recurente, art. 488 alin. 1 pct. 8 C.pr.civ.

În privinţa autorizaţiei de construcţie nr.... emisă de intimatul primarul mun. ..., Curtea de apel constată că tribunalul a dezlegat corect critica de nelegalitate invocată. Acordul autorului reclamantelor recurente nu era necesar, atât din perspectiva distanţei dintre construcţii, conform art.612 C.civ., cât şi al destinaţiei construcţiei, în raport de necesitatea protejării celorlalte construcţii existente, conform art.27 alin.1 lit.a din Ordinul 839/2009 al Ministrului Dezvoltării Regionale şi Locuinţei.

Distanţa dintre construcţia preconizată a fi edificată în baza autorizaţiei de construcţie contestată şi construcţia autorilor recurentelor, A şi C, este mai mare de 1,65 m, în raport de amplasarea construcţiei edificate de X faţă de limita de proprietate, astfel încât recurentele nu pot invoca nicio vătămare concretă în raport de lipsa acordului vecinilor în formă autentică, nefiind îndeplinite cerinţele impuse de art. 27 alin.1 lit.a din Ordinul 839/2009 al Ministrului Dezvoltării Regionale şi Locuinţei. De altfel, criticile recurentelor au doar caracter teoretic, acestea nedovedind în cauză că au fost necesare măsuri de intervenţie pentru protejarea construcţiilor existente, pe care intimatul primarul mun. ..., trebuia să le evalueze şi să le aibă în vedere la emiterea autorizaţiei de construcţie contestate. De altfel, în cadrul certificatului de urbanism nr.... nu a fost impus cu caracter obligatoriu obţinerea acordului vecinilor, iar în raport de situaţia concretă stabilită în baza probatoriului administrat în faţa instanţei de fond, Curtea de apel constată că această cerinţă nu se impunea în raport de situaţiile avute în vedere de prevederile art.27 alin.1 din Ordinul nr.839/2009 al Ministrului Dezvoltării Regionale şi Locuinţei şi care nu se regăsesc în cauză.

Pe cale de consecinţă, criticile de nelegalitate sunt nefondate, autorizaţia de construcţie fiind emisă cu respectarea cerinţelor legale.

Faţă de considerentele anterior expuse se constată că soluţia primei instanţe este legală şi temeinică, criticile circumscrise motivului de casare reglementat de art.488 alin.1 pct.8 C.pr.civ., fiind neîntemeiate, motiv pentru care recursul va fi respins ca neîntemeiat.

În temeiul art.451 şi art.453 C.pr.civ., recurentelor vor fi obligate să achite intimatei X suma de 1300 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată, reprezentând onorariu de avocat (fila 52 dosar recurs), generate de soluţionarea recursului declarat de cele 2 reclamante.

**PENTRU ACESTE MOTIVE**

**ÎN NUMELE LEGII**

**DECIDE:**

Respinge ca nefondat recursul formulat de recurentele R1 şi R2 împotriva sentinţei nr. S 1 a Tribunalului ..., pe care o menţine.

Obligă recurenţii să plătească intimatei X suma de 1.300 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Definitivă.

Pronunţată azi … prin punerea soluţiei la dispoziţia părţilor prin grefa instanţei.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Preşedinte,  ... | Judecător,  COD 1015 | Judecător,  ... |
|  | Grefier,  ... |  |