

ROMÂNIA

TRIBUNALUL SIBIU
SECȚIA A II-A CIVILĂ, DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

SENTINȚA Nr. 657/2020

Ședința publică de la 22 Decembrie 2020

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE, T. M. M.

C.

Pe rol judecarea cauzei Contencios administrativ și fiscal privind pe reclamanții COMAN IONEL, BOERIU MARCEL, CALTEA NICOLAE, PRODEA LIVIU, BUNESCU BOGDAN CONSTANTIN, OPREA NICOLAE, PRODEA VASILE, TATU IOAN, ANGHEL HORIA, BISERICANU ION, BANCIU IOAN și pe pârâții PRIMARUL COMUNEI ȘELIMBĂR, SC RYATT FINANCE SRL, având ca obiect suspendare anulare act administrativ (*cerere accesorie*).

Se constată că dezbaterile cauzei pe fond a avut loc în ședința publică din data de 07.12.2020, susținerile părților prezente fiind consemnate prin încheierea de ședință din aceea zi, încheiere ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, amânându-se pronunțarea în cauză la data de 22.12.2020,

TRIBUNALUL,

Constată că, prin cererea accesorie, de suspendare, precizată ulterior (f.111 vol. IV), reclamanții COMAN IONEL, BOERIU MARCEL, CALTEA NICOLAE, PRODEA LIVIU, BUNESCU BOGDAN CONSTANTIN, OPREA NICOLAE, PRODEA VASILE, TATU IOAN, ANGHEL HORIA, BISERICANU ION, BANCIU IOAN au solicitat, în contradictoriu cu pârâții PRIMARUL COMUNEI ȘELIMBĂR și SC RYATT FINANCE SRL, ca prin sentința ce se va pronunța, să se dispună suspendarea lucrărilor demarate în temeiul Autorizației de construire nr. 4/15.01.2019, emisă de Primarul Comunei Șelimbăr, prelungită până la data de 28.02.2020, până la finalizarea prezentului dosar, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii, reclamanții susțin, în esență că, ca urmare, a noii propuneri de PUZ, cu privire la cele regimul de înălțime, S+P+2E, prin construcția ansamblului de imobile, împrejmuire și bransamente utilități, amplasat în comuna Șelimbăr, str. Octavian Goga, nr. 5 (CF 101057, nr. top 101057), se încalcă regimul de înălțime specific zonei de case în care se situează respectivul teren, în sensul că înălțimea maximă aprobată și construită în această zonă în care s-au construit numai case este P+E, Un argument adus în, constă că, într-o amenajare urbanistică se urmărește o organizare unitară în care se ține cont de aspectul estetic al teritoriului amenajat. Astfel, în zona menționată, deși terenul este în pantă, de remarcat este că cea mai înaltă clădire existentă are structura P+E.

Interesându-se la Primăria Comunei Șelimbăr, au aflat că această construcție fusese autorizată fără a se solicita acceptul vecinilor. Cum punctul 2.5.6 din Anexa I la Legea 50/1991 a construcțiilor, prevede expres acordul vecinilor, și încă, în formă autentică în cazul

amplasării de construcții cu altă destinație decât a clădirilor învecinate, iar acest acord nici măcar nu s-a solicitat.

Ca urmare a noii propuneri de PUZ, cu privire la cele regimul de înălțime S+P+2E propus, menționează că se încalcă regimul de înălțime specific zonei de case în care se situează respectivul teren, în sensul că înălțimea maximă aprobată și construită în această zonă în care s-au construit numai case este P+E.

Chiar din prevederile P.U.G. — R.L.U, Șelimbăr, arată reclamanții, după cum se poate observa, nu este permisă construirea de locuințe colective mari în zonă st. Octavian Goga. R.L.U. fiind reglementat în mod precis caracterul și funcționalitatea tuturor zonelor și este prevăzut exact care sunt utilizările permise. Conform R.L.U., atașat la documentația postată pe site-ul primăriei în legătură cu propunerea de PUZ amintită, este prevăzută construcția de "locuințe individuale și colective mici cu maxim P+E, în reim de construire discontinuu (cuplat sau izolat).

Astfel, după cum se poate observa, prin această construcție, care aparține unui anumit investitor pentru construire de locuințe rezidențiale S+P+2E, se propune a fi modificați parametrii urbanistici aplicabili menționați în PUG-ul și R.L.U + ai comunei Șelimbăr, în sensul că se are în vedere ca regimul de înălțime maximă admisă pentru construcțiile din zonă să fie modificat.

Această modificare prin care s-a derogat de la PUG-ul comunei Șelimbăr, precizează reclamanții, ar avea un rezultat în sens negativ cu privire la infrastructura de acces și a utilităților din zonă, dând naștere unei supraaglomerări urbanistice, atât cu privire la traficul rutier din zonă, cât și cu privire la rețelele și instalațiile de utilități.

În plus, cu privire la acest rezultat negativ ce va lua naștere prin modificările ce se doresc a fi aduse prin PUZ-ul respectiv, cu privire la eventualele deficiențe care se vor ivi ulterior asupra infrastructurii rutiere, a rețelelor de apă și utilități și cu privire la coeficientul de utilizare a terenului sau procentului de ocupare a terenului (nefiind prevăzute locuri de parcare sau spații verzi cu destinație de agrement), nu au fost prezentate concluzii sau studii întocmite în această direcție.

Cum prin PUG-ul aprobat prin HCL sunt prevăzuți anumiți indici urbanistici și o anumită încadrare funcțională, susțin reclamanții că nu se poate deroga de la aceste reglementări fără motivarea necesității adoptării regimului derogatoriu. Totodată, regimul derogatoriu poate fi adoptat doar după o analiză a premiselor și explicarea argumentelor care duc la necesitatea adoptării derogărilor.

Prin *Notele de ședință* (fila 111 vol. IV), reclamanții mai învederează că, în ceea ce privește infrastructura rutieră și coeficientul de utilizare a terenului sau procentului de ocupare a acestuia, nu a fost respectat certificatul de urbanism cu privire la parcare. S-a solicitat autorizarea unui număr de 269 de locuri de parcare în proiectul tehnic, când în realitate, conform ordinului M.S. 119/2004 art. 4 lit. c), puteau fi autorizate doar 114 locuri de parcare, iar în conformitate cu HCL Șelimbăr nr. 147 pentru numărul de apartamente și spații comerciale propuse, respectiv, 211 apartamente și 1250 mp de spații comerciale, ar fi posibilă construcția a 211 locuri de parcare, ori proiectul este deficitar sub acest aspect. Mai mult, arată că, în zona respectivă s-au configurat parcări în unghiuri foarte stranse, autovehiculele ar trebui parcate pe ambele părți ale blocului, fiind imposibil ca cine parchează în mijloc să mai poată ieși.

Menționează, de asemenea, în aceleași, note de ședință, faptul că spre linia de graniță care exista spre vecini există teoretic 5 m, dar în realitate distanța aceasta nu este măsurată la nivelul balcoanelor, fiind astfel, încălcate prevederile legii, creand totodată și o situație periculoasă pentru sănătatea publică în condițiile în care mașinile de intervenție și de pompieri, nepunând avea acces în lateralul blocurilor respective, deoarece ar lovi balcoanele proiectate în afara acestora.

Învederează, totodată, că unul dintre imobilele care erau aliniate înspre Valea Săpunului, al proiectului de dezvoltare, a fost amplasat diferit față de proiect, fiind mutat în

față pentru a permite o nouă construcție, fiind încălcat practic, în totalitate, proiectul propus și ulterior autorizat.

De asemenea, consideră că, în acest proiect sunt încălcate regulile stabilite de Ministerul Sănătății (Ord. M.S. 119/2014, art. 3 alin. (1) cu privire la însorire, în sensul că nu este respectată asigurarea însoririi de minim 1 oră și 30 min la solstițiul de iarnă a tuturor încăperilor de locuit în clădirile de locuit și din locuințele învecinate.

Mai menționează că, potrivit avizului emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Romană, regimul de înălțime maxim prevăzut a construcțiilor este de 11,35 m ori, din proiectele depuse, acesta nu este respectat.

Pe lângă toate acestea, la ieșirea din șantier, constructorul nu a organizat o rampă de spălare a roților mașinilor, astfel str. Octavian Goga, mai ales pe vreme umedă, devine impracticabilă datorită noroiului lăsat de mașinile care ies din șantier.

În fine, tot în aceleași note de ședință, reclamanții susțin că, în situația continuării lucrărilor de construcție prejudiciul creat va fi major și ireversibil tinzând la permanentizarea situației în condițiile în care locuințele construite urmează a fi înstrăinate.

Au concluzionat că sunt îndeplinite ambele condiții prevăzute de art. 14 alin. 1 din Legea nr. 554/2004, precum și condițiile respectării art. 7 din aceeași lege, fiind formulată plângere prealabilă.

În aceleași Note de ședință mai sunt expuse apărările reclamanților, prin avocat, față de excepțiile invocate în cauză.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 12 alin. 2 din Legea nr. 50/1991, precum și dispozițiile art. 14 Legea 554/2004.

Prin **întâmpinarea** formulată (f 46 vol. I), **pârâțul Primarul Comunei Șelimbăr** a solicitat respingerea cererii de suspendare, ca fiind neîntemeiată.

În motivare, arată, în esență, că așa numita plângere prealabilă nu îndeplinește cerințele legale pentru a putea fi considerată plângere prealabilă, nefiind, așadar îndeplinite condițiile formulării plângerii prealabile, în termen de 30 de zile din momentul în care persoana vătămată a luat la cunoștință, pe orice cale, de conținutul acțiunii și nici nu se indică motivele temeinice pentru care plângerea prealabilă s-a formulat peste termenul de 30 de zile, dar nu mai tarziu de 6 luni de la data la care a luat la cunoștință, pe orice cale, de conținutul acesteia, reclamanții nu motivează în ce constă existența unui caz bine justificat, respectiv împrejurările legate de starea de fapt și de drept, care sunt de natură să creeze o îndoială serioasă în privința legalității actului administrativ și de asemenea nu dovedesc paguba iminentă, mai mult, nici macar nu se face vorbire despre aceasta .

A deus **întâmpinare** și **pârâta S.C. RYATT FINANCE S.R.L** (fila 60 vol. I), invocând, în primul rând, *excepția inadmisibilității cererii în lipsa plângerii prealabile, excepția lipsei calității procesuale a reclamanților*, în condițiile în care, reclamanții, pe de o parte, nu fac în nici un mod dovada deținerii unui asemenea drept ori interes legitim, iar, pe de altă parte, nici nu există o astfel de vătămare, *excepția lipsei de interes în formularea cererii*, deoarece reclamanții nu fac dovada învecinării lor cu imobilul ce face obiectul autorizației de construire, iar, în lipsa unui astfel de interes, nici cel public nu poate justifica cererea, precum și *inadmisibilitatea cererii de suspendare a lucrărilor demarate*, fiind inadmisibilă solicitarea reclamanților în această procedură, pe de o parte, iar pe de altă parte, în lipsa sesizării prealabile a autorității emitente.

Pe fondul cererii, se susține că nu sunt îndeplinite celelalte două condiții: cazul bine justificat și existența unei pagube iminente, care trebuie prevenite.

Excepțiile invocate în cauză (*excepția lipsei calității procesuale active a reclamanților și excepția lipsei de interes*) au fost soluționate la termenul de judecată din data de 07.12.2020, ca neîntemeiată.

Cu privire la *excepția inadmisibilității determinată de lipsa plângerii prealabile*, instanța a reținut, la același termen de judecată, că această excepție nu are valoarea juridică a unei excepții propriu-zise, reprezentând o condiție de admisibilitate a cererii de suspendare, urmând ca îndeplinirea acestuia să fie verificată în procesul de deliberare.

Deliberând asupra cererii de suspendare:

Suspendarea executării actului administrativ constituie o situație de excepție, care poate interveni numai atunci când sunt îndeplinite condițiile privitoare la actul administrativ care poate fi suspendat și cele care privesc temeiul de fapt al suspendării, respectiv, *existența cazului bine justificat și prevenirea unei pagube iminente, impuse de art.14 din Legea nr.554/2004 modificat ă.*

Pe de altă parte, în considerarea celor două principii incidente în materie - al legalității actului administrativ și al executării acestuia din oficiu, suspendarea executării constituie o *situație de excepție*, aceasta putând fi dispusă numai în cazurile și în condițiile expres prevăzute de lege.

Cazul bine justificat este definit de art.2 alin.(1) lit. t) din Legea nr.554/2004 modificată, ca fiind o împrejurare legată de starea de fapt și de drept, de natură să creeze o îndoială asupra legalității actului administrativ, iar îndoiala trebuie să rezulte din cercetarea sumară a aparenței dreptului, pentru a nu prejudicia acțiunea principală.

Pentru conturarea *cazului temeinic justificat* care să impună suspendarea actului administrativ, instanța nu trebuie să procedeze la analizarea criticilor de nelegalitate pe care se întemeiază însăși cererea de anulare a actului administrativ, ci trebuie să-și limiteze verificarea doar la acele împrejurări vădite de fapt și/sau de drept care au capacitatea să producă o îndoială serioasă asupra prezumției de legalitate de care se bucură un act administrativ.

Astfel de împrejurări vădite, de fapt sau /și de drept, care sunt de natură să producă o îndoială serioasă cu privire la legalitatea unui act administrativ, au fost reținute de Î.C.C.J., în practica sa constantă, ca fiind: emiterea unui act administrativ de către un organ incompetent sau cu depășirea competenței, actul administrativ emis în temeiul unor dispoziții legale declarate neconstituționale, nemotivarea actului administrativ, modificarea importantă a actului administrativ în calea recursului administrativ.

Or, în cauză, se observă că motivele invocate de către reclamantii vizează aspecte de drept substanțial, ce implică o analiză, pe fond, a conținutului autorizației în discuție, ce excede procedurii sumare a suspendării de executare.

Altfel spus, aparența de nelegalitate invocată de reclamantii vizează aspecte de drept material și, ceea ce este esențial, motivele invocate de către aceștia implică examinarea fondului cauzei, nepermisă în cadrul procedurii suspendării executării, ci doar în cadrul litigiului de fond, cu un probatoriu complex și o analiză aprofundată a aspectelor de nelegalitate invocate.

Așa fiind, Tribunalul apreciază ca nefiind îndeplinită condiția „cazului bine justificat”, de natură a face necesară luarea măsurii suspendării executării.

Referitor la a doua condiție, cea privind producerea unei pagube iminente, astfel cum este definită de art. 2 alin. 1 lit. „ș” din Legea nr. 554/2004, instanța reține că în cererea introductivă de instanță reclamantii nu motivează îndeplinirea acestei condiții în cauză. Doar ulterior, în Notele de ședință depuse la dosar, după primul termen de judecată, când părțile au fost legal citate, aceștia susțin doar că în situația continuării lucrărilor de construcție prejudiciul creat va fi major și ireversibil, tinzând la permanentizarea situației în condițiile în care locuințele construite, urmează a fi instrainate.

Acest motiv nu poate fi reținut de către instanță. Noțiunea de pagubă iminentă are în vedere producerea unui prejudiciu material, viitor și previzibil, greu sau imposibil de reparat.

Prin urmare, *instanța va reține că nici această condiție prevăzută de lege nu este îndeplinită în cauză.*

Referitor la condiția sesizării autorității publice care a emis actul sau a autorității ierarhic superioare, în condițiile art. 7 din Legea nr. 554/2004, condiție a cărei îndeplinire rezultă din economia art. 14 alin. 1 din Legea nr. 554/2004, instanța reține că reclamantii au făcut dovada declanșării procedurii prealabile administrative, contrar opiniei părților, astfel cum rezultă din înscrisul aflat la f. 62 vol. I, ce reprezintă răspunsul dat la plângerea prealabilă înregistrată la Primăria Comunei Șelimbăr, la nr. 53313/21.08.2020.

Celelalte apărări ale pârâților cu privire la această condiție, a formulării plângerii prealabile, exced procedurii speciale de față.

În concluzie, nefiind îndeplinite condițiile prevăzute de textul de lege evocat, respectiv condiția cazului bine justificat și producerea unei pagube iminente, **Tribunalul va respinge prezenta cerere de suspendare, ca nefondată.**

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII,
HOTĂRĂȘTE

Respinge cererea de suspendare formulată de reclamanții COMAN IONEL, BOERIU MARCEL, CALTEA NICOLAE, PRODEA LIVIU, BUNESCU BOGDAN CONSTANTIN, OPREA NICOLAE, PRODEA VASILE, TATU IOAN, ANGHEL HORIA, BISERICANU ION, și BANCIU IOAN, toți cu domiciliul procesual ales în Sibiu, str. Rennes, nr. 6, jud. Sibiu la Cabinet de Avocat MARCEL RUCĂREAN împotriva pârâților PRIMARUL COMUNEI ȘELIMBĂR, cu sediul în Șelimbăr, str. Mihai Viteazu, nr. 197, jud. Sibiu și S.C. RYATT FINANCE S.R.L., cu sediul în București, str. Victoriei, nr. 2, ap. 42, sector 3.

Cu drept de recurs în 5 zile de la comunicare.

Recursul se va depune la Grefa Tribunalului Sibiu, *sub sancțiunea nulității*.

Pronunțată la data de 22.12.2020, în temeiul art. 396 alin. 2 CPC prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei.

