

ROMÂNIA
TRIBUNALUL IAȘI
SECȚIA II CIVILĂ-CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL



SENTINȚĂ CIVILĂ nr. 683/2026/CA

Ședința publică de la 14 iulie 2026

Instanța constituită din:

Președinte Andrei Sauciuc

Grefier Alina Petronela Prescură

Pentru astăzi, fiind amânată pronunțarea cauzei Contencios administrativ și fiscal privind pe reclamantii PRIMARUL MUNICIPIULUI IAȘI, DOBREA FLORIN MARIAN, DOBREA DOINA CLAUDIA și pe pârâții ENEA ELENA DANA, ENEA IUSTINIAN MARIUS, având ca **obiect anulare act administrativ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE**.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care:

Dezbaterile au avut loc în ședința din data de 23.04.2026, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, încheiere ce face parte integrată din prezenta, când a amânat pronunțarea pentru data de 08.05.2026, iar ulterior pentru 22.05.2026, 05.06.2026, 19.06.2026, 30.06.2026, 10.07.2026, iar apoi pentru astăzi, 14.07.2026, când, în aceeași compunere, a decis:

INSTANȚA,

Deliberând asupra cauzei de față, constată următoarele:

Prin **cererea de chemare în judecată** din data de 30.06.2022, înregistrată sub numărul 3797/99/2022, reclamantul Primarul Municipiului Iași, în contradictoriu cu pârâții Enea Elena Dana și Enea Iustian Marius, a solicitat constatarea nulității absolute a Autorizației de construire nr. 228/10.05.2022, emisă în scopul „Modificare proiect în curs de execuție autorizat cu Autorizația de construire nr. 1290/20.12.2016”, pentru imobilul situat în Municipiul Iași, str. Bucur, nr. 3A, județul Iași, în suprafață de 1340 m.p., identificat cu număr cadastral 139906, precum și suspendarea executării Autorizației de construire nr. 228/10.05.2022.

În *motivare*, reclamantul a susținut că Autorizația de construire nr. 228/10.05.2022 a fost eliberată în mod nelegal, întrucât a încălcat prevederile PUZ aprobat prin HCL nr. 109/2015, documentație de urbanism care reglementează amplasamentul situat în str. Bucur 3A C, nr. 53, județul Iași, teren identificat cu număr cadastral 139906, având o suprafață de 1340 mp. Astfel, autorizația inițială nr. 1290/20.12.2016, emisă pentru construirea unei locuințe individuale cu regim de înălțime D+P+E și înălțime maximă de 6,87 m, a fost ulterior modificată prin AC nr. 228/2022, prin care s-a autorizat extinderea construcției, în sensul măririi înălțimii demisolului la 5,15 m, dar și ridicarea cotei 0,00 la nivelul străzii Bucur, cu un plus de 2,63 m, depășind astfel indicatorii urbanistici aprobați (H max 8 m, regim de înălțime P+1E+M), cu încălcarea documentației de urbanism aplicabile imobilului, respectiv PUZ 109/2015. Pârâtul a invocat faptul că, potrivit art. 2 alin. (2) din Ordinul nr. 839/2009, autorizarea executării lucrărilor de construcții trebuie să se realizeze în cadrul tehnic și juridic stabilit de documentațiile de urbanism aprobate, iar, în conformitate cu art. 67 din același act normativ, schimbarea soluțiilor tehnice din proiect se poate face doar dacă documentația modificată se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate.

De asemenea, a menționat că Serviciul Corp Control Primar a constatat, prin adresa nr. 67964/06.06.2022, că autorizația de construire nr. 228/2022 a fost emisă cu încălcarea

reglementărilor urbanistice, întrucât cota 0,00 a terenului a fost ridicată la nivelul străzii, depășindu-se, astfel, înălțimea maximă admisă și regimul de înălțime aprobat.

Totodată, au fost constatate și încălcări ale art. 1.2.33 din Normativul P 118 - 99, siguranța la foc a construcțiilor, aprobat prin Ordinul 27/1999 al MLPAT, potrivit cărora, nivelul-supantă este reprezentat de acel nivel „a cărui arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află”.

Din cuprinsul DTAC ce a stat la baza emiterii AC nr. 228/2022, supanta proiectată depășește 40% din suprafața spațiului în care se află. Împrejurarea că nivelul - supantă descris în documentația tehnică nu are caracteristicile tehnice specifice unei „supante” ci, constituie nivel, conduce pe cale de consecință la depășirea numărului de niveluri aprobat prin PUZ 109/2015 (clădirea propusă are 4 niveluri, spre deosebire de regimul de înălțime aprobat prin PUZ).

În acest context, a făcut trimitere la prevederile art. 28 și 29 din Ordinul 839/2009, susținând că autorizația în discuție a fost emisă cu nerespectarea documentațiilor de urbanism.

În completare, acesta a susținut că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 14 din Legea 554/2004 pentru suspendarea executării actului administrativ, întrucât sunt întrunite atât cazul bine justificat, cât și pericolul unei pagube iminente. Astfel, executarea lucrărilor de construire în conformitate cu autorizația nelegală ar genera un imobil cu patru niveluri și înălțimea maximă de 10,10 m, depășind, astfel, reglementările urbanistice și producând prejudicii atât interesului public, cât și drepturilor persoanelor private.

Pe cale de consecință, a solicitat admiterea cererii de anulare a Autorizației de construire nr. 228/10.05.2022 și dispunerea suspendării executării actului administrativ.

În drept, au fost invocate următoarele prevederi legale: Codul de procedură civilă, Legea nr. 554/2004, Legea nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul nr. 839/2009.

În dovedire, s-au solicitat următoarele probe: înscrisuri.

Cererea este scutită de la plata taxei judiciare de timbru, conform prevederilor art. 30 din OUG nr. 80/2013.

Prin încheierea din data de 20 iulie 2022, pronunțată în acest dosar, definitivă ca urmare a respingerii recursului formulat de pârâți, instanța a admis cererea de suspendare formulată de reclamantul Primarul Municipiului Iași, în contradictoriu cu pârâții Enea Elena Dana și Enea Iustian Marius și a dispus suspendarea executării Autorizației de construire nr. 228/10.05.2022, emisă de Primarul Municipiului Iași, până la soluționarea definitivă a prezentei cauze, în conformitate cu prevederile art. 15 alin. 1 prima teză, din Legea nr. 554/2004.

Prin întâmpinarea din data de 05.08.2022, pârâții Enea Elena Dana și Enea Iustian Marius au solicitat respingerea ca nefondată a cererii de chemare în judecată și obligarea reclamantului la plata cheltuielilor de judecată.

Cu titlu prealabil, au invocat excepția lipsei calității procesuale active a reclamantului, cu motivarea că aceste acte pot fi anulate în urma introducerii unei acțiuni de către Prefect, în conformitate cu dispozițiile art. 12 din legea nr. 50/1991, în urma activității de control a Inspectoratului de Stat în Construcții. În acest sens, a menționat că dispozițiile legii nr. 50/1991 au caracter special față de prevederile legii nr. 554/2004, astfel că reclamantul nu are calitate procesuală activă.

Pe fond, pârâții au arătat că autorizația de construire nr. 228/10.05.2022 a fost emisă în scopul modificării proiectului în curs de execuție autorizat prin AC nr. 1290/20.12.2016, pentru imobilul situat în municipiul Iași, str. Bucur nr. 3A, identificat cu număr cadastral 139906, având o suprafață de 1340 m.p., reclamantul susținând că au fost autorizate lucrări de extindere a demisolului la 5,15 m, modificarea funcțională, adaptarea la structura executată, amenajarea unei supante între demisol și parter, cu indicatori urbanistici: AC 197,36 mp, ADC 690,83 mp, PoT 14,73 %, CUT 0,515 %, regim de înălțime D+P+IE, H max 10,10 m de

la cota 0,00 a terenului, ridicată la nivelul străzii Bucur (2,63 m). Autorizația a fost emisă în baza art. 6¹ din L. 50/1991, actualizată, care permite emiterea unei noi autorizații pentru lucrări în curs de execuție, fără a fi necesară elaborarea unei noi documentații de urbanism, întrucât extinderea se încadrează în prevederile regulamentului local de urbanism.

Pârâții au precizat că sunt nefondate susținerile reclamantului că prin această autorizație a fost stabilită H maximă a clădirii la 6,87 metri de la cota 0,00 a terenului stabilită de la pardoseala demisolului, cota străzii Bucur fiind de 2,63 m deoarece nicăieri în conținutul autorizației sau în conținutul PUZ-lui nu se face vreo trimitere la modul de calcul a cotei 0 a terenului, respectiv dacă aceasta se calculează la cota 0 a străzii Bucur sau la cota 0 a terenului.

Nefiind nicio mențiune cu privire la modalitatea de calcul a cotei 0 a terenului, urmează ca această cotă să se stabilească conform Normativelor. Este evident că în funcție de cum calculăm cota 0 a terenului pentru care a fost emisă Autorizația

În al doilea rând, susținerea reclamantului că înălțimea clădirii autorizată este de 6,87m este pur speculative, iar prin raportare la normativele în vigoare înălțimea unei camere nu poate fi sub 2m înălțime sub nicio formă, motiv pentru care dacă s-ar fi emis o autorizație pentru o înălțime de 6,87 a întregii clădirii, cu trei nivele, actul trebuia revocat imediat de emitent.

În ce privește susținerile privitoare la mărirea înălțimii utile a demisolului (la 5,15 m), modificarea funcționalului prin adaptarea la **structura deja executată**, modificarea fațadelor, amenajarea unei supanțe între demisol și parter, au menționat că au fost autorizați următorii indicatori urbanistici: Aria construită (AC)-197,36 mp; Aria desfășurată (ADC-690,83mp); procentul de ocupare al terenului (POT) - 14,73%; Coeficientul de utilizare al terenului (CUT) - Procentul (CUT)-0,515 %; Regim de înălțime - D+P+1E; H maxim - 10,10 metri de la cota 0,00 - cota 0,00 a fost ridicată la nivelul străzii Bucur, în consecință cu plus 2,63 metri.

Cu privire la faptul că reclamantul a evidențiat că ar trebui stabilită cota 0 a terenului la nivelul străzii Bucur, pârâții nu înțeleg ce acte normative au fost avute în vedere de Primarul Municipiului Iași în stabilirea acestui fapt, subliniind că această interpretare ar semnifica faptul că intrarea în imobil ar deveni un bazin de colectare a apelor din str. Bucur.

Prin cerere se sustine că prin ridicarea cotei terenului la cota terenului de la strada Bucur, clădirea s-a ridicat în înălțime și s-a creat un demisol cu înălțimea de 5,15 metri, cu consecința depășirii înălțimii maxime admise conform documentației de urbanism.

Potrivit art.1.2.23. „Demisol - nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel supradetron al construcției.

În cauză, trei din pereții construcției nu au geamuri, fiind în pământ, conform documentației tehnice, nefiind respectată cerința cu: ferestre în pereții de închidere perimetrală. Potrivit dispozițiilor art. 67 din Ordinul nr. 839/2009, modificarea soluțiilor tehnice în cursul execuției se poate face doar cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism.

Pârâții au mai precizat că în susținerea cererii a fost invocat un act necomunicat, respectiv adresa nr. 67964/06.06.2022. Astfel, au indicat că Autorizația de construire nr. 1290/20.12.2016 a fost eliberată la solicitarea fostului proprietar Filip Vasile, iar autorizația contestată a fost emisă în condițiile dispozițiilor art.6¹ din Legea nr. 50/1991 și ale art. 11¹ lit.c și d din același act normative, iar cu privire la regimul de înălțime, prin documentația PUZ adoptată prin HCL 109/31.03.2015, s-au stabilit următorii indicatori urbanistici:

„Suprafața terenului studiat prin PUZ este de 4234,00 m.p., conform contractului de vânzare - cumpărare nr. 2855/23.09.2013, contractului de schimb nr. 2707/24.08.2012, actului de dezmembrare nr. 2705/24.08.2012, actului de dezmembrare nr.751/23.03.2012 și actului de dezmembrare nr. 2705/24.08.2012; Indicatori urbanistici: POT=35%, CUT=0,90; Regim de înălțime: P+1E+M Hmax. 8,00m, P+2E-Hmax. 11,00m, D+P+2E- Hmax.13,0m.”

În consecință, documentația PUZ nu prevede cum se calculează înălțimea clădirii de la cota 0 a străzii sau de la cota 0 a terenului, motiv pentru care susținerile reclamantului nu sunt întemeiate.

Cu privire la înălțimea clădirii, solicită să fie avut în vedere că, în conformitate cu planșele proiectului care au stat la baza adoptării Autorizației nr. 228/2022, înălțimea clădirii este de 8m. Clădirea are o înălțime de 10,10m doar dacă se are în vedere și etajul tehnic, etaj care este deasupra casei scării, cu o suprafață de aproximativ 20 m.p.. Casa scării, denumită în proiectul de detaliu accent volumetric, nu poate fi considerată etaj. Accesul pe terasă este necesar pentru dezapezire, control stare clădire, întreținere, dar și pentru ventilarea casei și scării, în contextul în care construcția nu are pod.

Conform Normativului P 118/1999, etajul tehnic nu poate depăși 50% din aria construită a clădirii și cuprinde încăperi pentru mașini ale ascensoarelor, spălătorii și călcătorii comune, precum și spații tehnice.

Dispozițiile art.11¹ lit.c și d din Legea nr. 50/1991 actualizată prevăd posibilitatea măririi indicatorilor urbanistici, dacă această mărire nu a fost solicitată prin PUZ, motiv pentru care susținerile reclamantului nu sunt întemeiate.

Referitor la susținerile reclamantului potrivit cărora supanta proiectată și executată între demisol și parter, au făcut trimitere la prevederile din Normativul P 118-99, art.1.2.56: "Supanta este un planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus", deci nu este un etaj.

Efectuarea acestei supante a fost necesară pentru stabilizarea construcției în raport de mențiunile din studiul geotehnic al terenului, unde se menționează că stratul bun de fundare se află la o adâncime de 6 m.

În consecință, au solicitat respingerea cererii de chemare în judecată.

În drept, au fost invocate dispozițiile Legii nr. 50/1991, Ordinul nr. 27/1999 al MLPAT, Normativului P 118/1999, STAS 4908/1985, M 010-2000, Legea nr. 350/2001 și orice altă dispoziție incidentă în cauză.

În dovedire, s-au solicitat următoarele probe: înscrisuri și expertiză de specialitate tehnică.

Prin cererea depusă la termenul din 20 octombrie 2022, numiții Dobrea Florin Marian și Dobrea Doina Claudia au formulat o cerere de intervenție accesorie în interesul reclamantului Primarul municipiului Iași, solicitând admiterea acțiunii formulată de către reclamant, cu consecința anulării autorizației de construire nr. 228/10.05.2022, emisă de Primarul municipiului Iași pârâților Enea Elena Dana și Enea Iustian Marius, pentru imobilul-construcție ce urmează a fi construit la adresa din Municipiul Iași, str. Bucur, nr. 3A., jud. Iași. Intervenienții au mai solicitat obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată

În motivarea cererii, intervenienții au arătat că sunt proprietarii imobilului - casă de locuit, situat în str. Cazărmilor nr.49A, învecinat în mod direct pe latura de Nord cu proprietatea Enea - str. Bucur nr.3A și că, atât proprietatea lor cât și cea a pârâților constituie amplasament reglementat urbanistic de prevederile PUZ aprobat prin HCL nr. 109/2015, documentație de urbanism ai cărei beneficiari au fost aceștia și soții Filip, proprietarii inițiali ai terenului cumpărat de pârâți.

Susțin intervenienții că prin emiterea Autorizației nr.228 de aprobare a proiectului modificat, cu nerespectarea înălțimii și a cotelor stabilite prin PUZ, sunt direct afectați, motiv pentru care, au formulat plângere prealabilă, împotriva Autorizației de construire nr.228/2022, plângere înregistrată la Primăria Iași, iar în luna august 2022, au investit instanța de contencios administrativ cu cererea de anulare a Autorizației de Construire nr.228/2022 - dosar nr. 4039/99/2022, cu termen de judecată la 10.11.2022.

După expunerea situației de fapt, intervenienții au susținut că, prin emiterea autorizației de construire sunt încălcate prevederile art. 2 alin2 din Legea nr. 50/1991 și prevederile Planului Urbanistic Zonal având în vedere că, pe lângă modificarea înălțimii stabilite prin PUZ, întrucât a fost modificată și cota 0,00 +, prevăzută în PUZ sub 3 m față de

...e la
... sunt
... cu
... originalului
... te,



Str. Bucur, la cota 0,00 + față de str. Bucur, rezultă o depășire a înălțimii maxime admise cu încă 3 m, pe lângă surplusul de 2,10 m autorizați, ceea ce face ca înălțimea maximă a construcției cu care se învecinează, să ajungă la 16,10 m la atic, respectiv 18 m înălțime totală, depășind cu 6 m înălțimea totală a casei lor, caz în care se încalcă flagrant planșa de reglementări urbanistice.

Au mai arătat intervenienții că, potrivit PUZ, imobilul propus avea regimul de înălțime P+1E+M, însă prin Autorizația nr.228/2022 se stabilește regimul de înălțime D+P+E, cu permiterea unei terase acoperite (practic încă un nivel asupra înălțimii căruia nu se stabilește nimic, în condițiile în care PUZ-ul aprobat stabilește înălțimea maximă totală de 11 m) și, chiar dacă demisolul reprezintă *"nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală, el este considerat nivel supateran al construcției, potrivit art. 1.2.23 din Normativul P 118/99.*

Conform susținerilor intervenienților, prin Autorizație se prevede că *"între demisol și parter se va amenaja o supanță"* însă, potrivit Normativului sus-citat, supanta reprezintă un nivel atunci când suprafața depășește 40% din suprafața încăperii și constituie un element important în stabilirea gradului de rezistență la foc - art. 1.2.33, art.1.2.43. Se constată, așadar, că s-a mărit în mod nelegal numărul maxim de niveluri prevăzut în PUZ, de la 3 la 5. Se mai arată că, prin emiterea autorizației, se încalcă regimul de aliniere și aliniamentele stabilite prin PUZ, contrar dispozițiilor art.32 alin. 5 lit. a și art. 47 alin.5 din Legea nr.350/2001, prin autorizarea extinderii construcției pe orizontală. La acest moment, distanța față de casa lor nu mai este de 18,64 m, ci mult mai mică, astfel cum nici distanța față de axul străzii Bucur nu mai este de 7,30 m. În mod evident, prin nerespectarea distanței față de casa acestora și prin majorarea înălțimii construcției, sunt afectați și parametrii inițiali avuți în vedere de autoritatea pentru protecția mediului și de avizele și acordurile obținute pentru prima autorizație de construire.

Au concluzionat intervenienții că autorizația de construire nu putea fi emisă în condițiile prevăzute de **art. 15¹ lit. a din Legea nr.50/1991**, ci se impunea reluarea procedurii de autorizare, având în vedere faptul că Autorizația de Construire nr.228/2022 a fost emisă la data de 10.05.2022, că nu a fost afișată la imobil și că nu a început executarea după emiterea sa, dar și pentru că aceste lucrări au fost executate parțial înainte de emiterea Autorizației de modificare proiect, cu nerespectarea proiectului autorizat inițial, astfel că Autorizația nr. 1290/2016 își pierde deja valabilitatea.

Cererea a fost întemeiată în drept pe dispozițiile art. 63 alin. 3 Cod procedură civilă.

Prin încheierea din data de 10.11.2022, în baza art. 139 alin. 1 Cod procedură civilă, pronunțată în cadrul dosarului nr. 4039/99/2022, privind pe reclamanții Dobrea Florin Marian și Dobrea Doina Claudia și pe pârâții Primarul Municipiului Iași, Enea Elena Dana și Enea Iustian Marius, instanța investită cu soluționarea aceluia dosar a admis excepția de conexitate și a dispus conexarea dosarului nr. 4039/99/2022 la dosarul nr. 3797/99/2022, soții **Dobrea dobândind și calitatea de reclamanți în cadrul acestui dosar** (în acest context, instanța notează că va prezenta susținerile părților din dosarul conexat ulterior, pentru o mai facilă parcurgere a dosarului).

Prin **încheierea din data de 17 noiembrie 2022**, a fost încuviințată în principiu cererea de intervenție accesorie a numiților Dobrea Florin Marian și Dobrea Doina Claudia pentru reclamantul Primarul Municipiului Iași.

La termenul din data de 27 ianuarie 2023, instanța a dispus unirea cu fondul a excepției lipsei calității procesuale active, invocate de pârâți, iar prin încheierea din data de 9 februarie 2023, a încuviințat administrarea probei cu înscrisuri și a probei cu expertiză tehnică în construcții, respingând administrarea probei cu expertiză în specializarea urbanism. De asemenea, a respins, ca inadmisibilă, excepția de nelegalitate invocată de către pârâți, având ca obiect autorizația de construire nr. 1255 din 11.12.2015, emisă de Primarul municipiului Iași reclamanților intervenienți Dobrea Florin Marian și Dobrea Doina Claudia

și a actele subsecvente acesteia (procesul verbal de recepție și certificatul de edificare), excepție invocată în dosarul conexat, care va fi prezentat ulterior.

Prin încheierea din data de 16 februarie 2024, instanța a respins excepția tardivității solicitării de efectuare a unei expertize tehnice în specialitatea arhitectură de către reclamantii Dobrea Florin Marian și Dobrea Doina Claudia și a încuviințat administrarea acestei probe.

La data de 28 februarie 2024, pârâții Enea Elena Dana și Enea Iustian Marius au depus la dosarul cauzei **Autorizația de construire nr.50/07.02.2024**, eliberată Primarul Municipiului Iași, prin care se autorizează executarea lucrărilor de construire propuse prin DTAC și tema de proiect aferentă, privind modificarea proiectului de construire autorizat prin Autorizația de Construire nr.1290/20.12.2016, astfel cum a fost modificată prin Autorizația de Construire nr.228/10.05.2022, invocând lipsa de interes a reclamantilor în continuarea prezentului demers judiciar.

Prin cererea înregistrată la data de 1.03.2024, reclamantii Dobrea Florin Marian și Dobrea Doina Claudia au invocat **excepția de nelegalitate a Autorizației de construire nr. 50/7.02.2024.**

În motivare, au învederat că, prin invocarea Autorizației de construire nr. 50/2024, pârâții solicită a se constata că, odată cu emiterea actului administrativ, nici unul dintre reclamanti nu mai prezintă interes procesual, excepție a cărei admitere ar conduce la respingerea acțiunii formulate.

În privința motivelor de nelegalitate, a solicitat ca instanța să constate încălcarea art.7 alin. 15 și alin. 15¹ din Legea nr. 50/1991, a art. 54 alin. 4 din Ordinul nr. 839/2009, a art. 14 alin. 5 din Legea nr. 554/2004, ale HCL nr.109/2015. În acest sens, a subliniat că se constată că planșele din noua documentație tehnică sunt exact planșele din DTAC nr. 228/2022, a cărei legalitate este contestată în prezenta cauză. Astfel, noul act administrativ emis are același conținut cu cel al Autorizației nr. 228/2022, motiv pentru care emiterea noului act încalcă nu doar prevederile PUZ aprobat prin HCL nr.109/2015, ci și prevederile art. 14 alin. 5 din Legea nr. 554/2004.

Este evident că au fost încălcate considerentele Curții de Apel Iași care, menținând măsura suspendării executării AC 228/2022, în cadrul Deciziei nr.518/2022 stabilește că „Prin raportare la susținerile din cererea de chemare în judecată arătate mai sus, se constată că PUZ-ul adoptat prin HCL nr.109/2015 a fost avut în vedere la emiterea autorizației. Prin acest PUZ au fost reglementare mai multe parcele. Contrar susținerilor recurenților, din documentația aprobată pentru imobilul teren, acum proprietatea acestora, a fost aprobată o documentație pentru un imobil P+E+M, înălțime maximă 8m, iar cota 0 este la planșul parterului, sub nivelul străzii Bucur, după cum rezultă cert din documentația PUZ, planșa de reglementări făcând parte integrantă din hotărârea de Consiliul Local. Autorizația de construire nr.228/10.05.2022 menționează expres ridicarea cotei parterului la nivelul străzii, stabilește o configurație D+P+1e și înălțime maximă de 10.10 m la atic față de cota 0,00 m. Or, față de aceste constatări pare că autorizația nu se încadrează în limitele stabilite prin documentația de urbanism PUZ”.

De asemenea, în condițiile în care însăși reclamantul Primarul Municipiului Iași a solicitat anularea AC nr.228/2022 în cadrul dosarului nr.3797/99/2022 pentru următorul motiv „Așadar, procedând la analiza documentației tehnice ce a stat la baza emiterii AC nr.228/2022, se constată faptul că în autorizația de construire emisă în scopul modificării proiectului în curs de execuție, cota 0,00 a terenului a fost ridicată la nivelul străzii Bucur, cu un plus de 2.63 metri, încălcându-se astfel reglementările documentației de urbanism aprobată - PUZ 109/2015 ce stabilesc cota + 0 a terenului la pardoseala parterului și sub cota străzii Bucur. Or, această manieră de realizare a documentației a fost de natură să genereze crearea unui demisol cu înălțimea de 5,15 metri, cu consecința depășirii înălțimii maxime admise conform documentației de urbanism aplicabile imobilului - PUZ 109/2015”, este evident că noua Autorizație care menține aceeași cotă 0 este emisă cu încălcarea legii.



Au solicitat să se verifice care este cota 0 pe planșele anexate AC 50/2024 și să se observe că este aceeași cotă 0 reclamată în acțiunea de față, constatată de Curtea de Apel Iași, prin ridicarea cotei parterului la nivelul străzii Bucur.

Nelegalitatea Autorizației de Construire nr.50/2024 rezultă și din faptul că a fost emisă cu scopul „modificare proiect în curs de execuție autorizat cu AC 1290/2016”, fără emiterea în prealabil a Certificatului de Urbanism.

În primul rând, se impunea reluarea procedurii de autorizare, deoarece în anul 2021 a expirat termenul de valabilitate a AC 1290/2016. În al doilea rând, trebuia urmată procedura de intrare în legalitate ca a dispozițiilor din cadrul procesului-verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr.002085/11.10.2022. În al treilea rând, potrivit art.54 alin.4 din Ordinul nr.839/2009, „În situația în care valabilitatea autorizației de construire (inclusiv prelungirea acesteia) a expirat, pentru emiterea unei noi autorizații de construire (în vederea finalizării lucrărilor rămase de executat), valabilitatea certificatului de urbanism, precum și a avizelor și acordurilor emise la prima autorizație se menține, cu condiția realizării construcției în conformitate cu prevederile autorizației inițiale”. Autorizația inițială este AC 1290/2016, însă Primarul Municipiului Iași a emis o autorizație cu încadrarea în prevederile AC 228/2022 a cărei executare este suspendată de instanțele de judecată.

Nu în ultimul rând, au solicitat să fie avut în vedere că în privința legalității AC 228/2022 s-a exercitat controlul de legalitate al ISC Iași, constatându-se o serie de lipsuri ale documentației și încălcări ale legii, inclusiv lipsa oricăror măsuri de sistematizare verticală, în condițiile în care zona aparține versantului.

Având în vedere că pe site-ul Primăriei Iași figurează emis Certificatul de Urbanism nr.37/17.01.2024 pentru „Lucrări de stabilizare versant și sistematizare teren cu nr. cadastral 139906”, este evident că documentația autorizată prin AC nr.50/2024 nu cuprinde măsurile de sistematizare verticală.

Prin **cererea din data de 16.04.2024**, reclamantii Dobrea Florin Marian și Dobrea Doina Claudia au solicitat completarea motivelor excepției de nelegalitate.

În *motivare*, au arătat că autorizația de construire nr. 50/2024 a fost emisă pentru modificarea proiectului în curs de execuție autorizat prin AC nr. 1290/2016 și AC nr. 228/2022, însă documentația depusă nu conține niciun înscris din DTAC 1290/2016, ci doar piese din DTAC 228/2022, cu planșele datate 2021 și cu același număr de proiect 124/2021. deși legislația impune un număr unic pentru fiecare proiect.

Aceștia au susținut că documentația nu a fost însoțită de avizele obligatorii aferente AC 1290/2016, iar DTAC nu conține piesele obligatorii precum memoriul de rezistență și expertiza tehnică, ci doar lucrări realizate ulterior emitării AC 228/2022, în condițiile în care expertiza tehnică din mai 2022 nu putea prevedea lucrările efectuate ulterior, iar memoriul de rezistență a fost întocmit după suspendarea executării lucrărilor.

Potrivit acestora, expertiza tehnică din iunie 2022 a fost întocmită pentru încărcări statice, iar în „Măsurile de conservare a structurii de rezistență” din iulie 2022 s-a arătat că fundațiile, stâlpii și pereții din beton au fost executate, însă nu au fost realizate umpluturile șanțurilor, lucrările de sistematizare verticală și lucrările de preluare și dirijare a apelor meteorice.

De asemenea, reclamantii au învederat că autoritatea emitentă nu a realizat expertize tehnice actualizate privind stadiul lucrărilor executate până la data formulării cererii de modificare, ci doar a preluat „erorile” proiectantului, fără nicio rezervă, și a omis să verifice încadrarea lucrărilor în prevederile autorizației, așa cum impune art. 59 din Ordinul nr. 839/2009. În completare, aceștia au menționat că autorizația nr. 50/2024 a fost emisă pe baza autorizației nr. 228/2022, care era suspendată, iar modificările propuse trebuiau aprobate exclusiv în procedura de reautorizare, prin emiterea unui certificat de urbanism și a avizelor aferente, nu prin modificarea unui proiect în curs de execuție.

Totodată, reclamantii au precizat că toate planșele anexate provin de la AC 228/2022, deși legea impune utilizarea proiectului a cărui modificare se solicită, iar autorizația nr.

1290/2016 nu mai era valabilă odată cu emiterea AC 228/2022, astfel că procedura de autorizare a fost nelegală și deloc inovatoare.

În final, aceștia au arătat că autorizația nr. 50/2024 este indisolubil legată de AC 228/2022, iar emitentul nu a analizat calculul indicatorilor urbanistici din Memoriul de Arhitectură, ci a preluat „erorile” proiectantului, fără nicio rezervă, ceea ce a condus la anularea AC 228/2022 de către Primarul Municipiului Iași, întrucât nu a respectat cotațiile terenului din planșa U2 a PUZ-ului aprobat.

Prin **Precizările** din data de 20.06.2024, pârâții au invocat excepția caducității.

În *motivare*, au arătat că, pornind de la premiza că cererea de sesizare cu excepția de nelegalitate poate fi admisibilă numai dacă soluționarea fondului depinde de actul administrativ cu caracter individual, dezlegarea prezentei pricini prin analiza criticilor de legalitate aduse AC nr. 228/2022 se face în raport de documentația tehnică ce stă la baza eliberării actului de autorizare și a împrejurărilor de fapt și de drept ce se observă a fi luate în vedere și nu în funcție de condițiile și scopul emiterii AC nr. 50/2024. Astfel, au susținut că este lesne de observat încetarea existenței actului administrativ AC nr. 228/2022 pentru că nu mai poate produce niciun efect juridic preconizat de părți, fiind intervenită caducitatea, care trebuie constată de către instanța de judecată, sens în care au invocate, pe cale de excepție, această cauză de ineficacitate, iar prin constatarea caducității ca apărare de fapt, au solicitat respingerea pretențiilor reclamanților și a intevenienților.

Cu privire la excepția de nelegalitate, după ce au prezentat susținerile reclamanților, au arătat că planșele D.T.A.C. autorizate cu AC nr. 50/2024 conțin modificări esențiale față de cele depuse pentru AC nr. 228/2022, respectiv: suprafața utilă totală demisol a scăzut de la 140,61 mp la 98,21 mp, suprafața supantei a scăzut de la 46,86 mp la 37,12 mp, ceea ce înseamnă că procentul de 40% prevăzut de Normativul P118/99 este respectat. Aceștia au precizat că, în raport cu P.U.Z., AC nr. 50/2024 îndeplinește condițiile legale, iar procesul-verbal de control din 16.06.2022 vizează doar AC nr. 228/2022, nefiind aplicabil noului proiect.

Totodată, au susținut că reclamanții au construit și intabulat imobilul fără respectarea distanței minime de 60 cm față de proprietatea lor, așa cum rezultă din „Raportul de expertiză tehnică extrajudiciară” al ing. Cojocar Sergiu. Aceștia au arătat că, potrivit planșelor A0.1 și A0.2, distanța minimă de la colțul construcției la limita proprietății Dobrea este de 10,38 m, iar la cel mai apropiat punct de casa familiei Dobrea este de peste 10 m.

În completare, au invocat faptul că procesul-verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. 002085/11.10.2022 a fost atacat de reclamanți la Judecătoria Iași, iar la termenul din 03.05.2023 a fost admisă cererea de efectuare a unei expertize tehnice judiciare. Expertul Mihaela Ștefaniu a concluzionat că distanța de la aliniamentul construcției la axul drumului este de 7,13 m, iar de la zidul de sprijin la axul drumului variază între 6,30 m și 6,77 m, ceea ce confirmă respectarea distanțelor prevăzute în proiect.

Suplimentar, au arătat că reclamanții au susținut că au fost aduse aproximativ 30 de camioane cu pământ, existând pericolul surpării dealului și al locuinței lor. Aceștia au menționat că au efectuat o expertiză geotehnică și un proiect de monitorizare inclinometrică, încheind un contract cu S.C. Infrasol Expert S.R.L. la 23.11.2023. Raportul final din 23.11.2023 a concluzionat că, în condiții naturale, amplasamentul are stabilitate asigurată, iar în urma a 5 luni de monitorizare deplasările măsurate nu depășesc 1,21 mm, ceea ce reprezintă aproximativ 10% din valoarea alunecărilor de teren extrem de lentă.

În final, au arătat că autorizația inițială AC nr. 1290/2016 a fost emisă la 20.12.2016 pentru o perioadă de 12 luni, iar lucrările au început la 06.10.2017, fiind prelungite până la 06.10.2021. Aceștia au precizat că, potrivit Legii nr. 50/1991 și Legii nr. 193/2019, în situația modificărilor de temă, titularul are obligația să solicite o nouă autorizație de construire, iar D.T.A.C. pentru AC nr. 50/2024 a fost întocmită de același proiectant și arhitect care au elaborat și AC nr. 228/2022, existând acordul proiectantului inițial.

182

*

În motivare, reclamanții au arătat că, la data de 20.07.2022, Tribunalul Iași a dispus suspendarea executării Autorizației de construire nr. 228/2022, în dosarul nr. 3797/99/2022. Aceștia au precizat că, cu toate acestea, pârâții Enea au continuat lucrările de construire, începând cu orele 6.00 a.m., fapt constatat și sancționat zilnic de către organele sesizate, Poliția Locală Iași și Poliția Municipiului Iași. Aceștia au susținut că suspendarea concretă a executării actului administrativ nu a intervenit, pârâții asumându-și o conduită infracțională.

În consecință, reclamanții au solicitat instanței să pronunțe o hotărâre care să constituie titlu executoriu pentru oprirea efectivă a lucrărilor de construire.

Aceștia au învederat că interesul lor în formularea acestei cereri este legitim și actual, întrucât primii prejudiciați de executarea actului administrativ sunt aceștia, în calitate de vecini direcți ai imobilului, potrivit tuturor motivelor invocate în acțiunea introductivă.

În dovedire, s-au solicitat următoarele probe: înscrisuri, înregistrări audio-video.

Prin **întâmpinarea** din data de 2.08.2022, pârâții Enea Elena Dana și Enea Iustian Marius au solicitat respingerea cererii de suspendare a executării autorizației de construire nr. 228/10.05.2022, ca nefondată și neîntemeiată, precum și obligarea reclamanților la plata cheltuielilor de judecată. Pe cale de excepție, au invocat lipsa calității procesuale active a reclamanților și excepția lipsei de interes.

În motivare, pârâții au arătat, în esență, că nu sunt îndeplinite condițiile suspendării actului administrativ, respectiv cazul bine justificat și paguba iminentă, întrucât împrejurările invocate nu au capacitatea de a produce o îndoială serioasă asupra legalității autorizației de construire nr. 228/2022.

În dovedire, s-au solicitat următoarele probe: înscrisuri.

Prin **cererea modificatoare** din data de 4.08.2022, reclamanții Dobrea Florin Marian și Dobrea Doina Claudia au solicitat anularea autorizației de construire nr. 228/2022, emisă pe numele pârâților Enea Marius Iustian și Enea Elena Dana, cu obligarea acestora la plata cheltuielilor de judecată.

În motivare, reclamanții au susținut că, la data de 22.06.2022, au formulat plângere prealabilă împotriva Autorizației de construire nr. 228/2022, înregistrată la Primăria Iași sub nr. 75269, invocând încălcarea prevederilor art. 7 alin. 3 din Legea nr. 554/2004. Aceștia au arătat că, la 20.07.2022, Direcția de Arhitectură și Urbanism a Municipiului Iași a comunicat că anularea autorizației face obiectul dosarului nr. 3797/99/2022 al Tribunalului Iași, urmând ca instanța să se pronunțe asupra legalității actului administrativ.

Au învederat că, întrucât au investit inițial instanța cu cererea de suspendare a executării autorizației și solicitarea de oprire efectivă a lucrărilor, conform art. 14 alin. 1 din Legea nr. 554/2004, au decis să investească Tribunalul Iași și cu solicitarea de anulare a actului administrativ.

Aceștia au precizat că autorizația a fost emisă cu încălcarea prevederilor legale și ale documentației de urbanism – PUZ aprobat prin HCL nr. 109/2015, generând prejudicii grave, așa cum urmează să demonstreze.

Reclamanții au relatat că sunt proprietarii imobilului – casă de locuit situat în str. Cazărmilor nr. 49A, învecinat direct pe latura de nord cu proprietatea Enea – str. Bucur nr. 3A, iar lucrările se execută la 5 m de casa lor. Aceștia au menționat că atât imobilul lor, cât și proiectul prevăzut în autorizația nr. 228/2022 sunt reglementate urbanistic de prevederile PUZ-ului aprobat prin HCL nr. 109/2015. Potrivit acestora, planșa de reglementări urbanistice U2 – parte integrantă a HCL nr. 109/2015 – prevede că amplasamentul studiat, în suprafață de 4234 mp, situat în Iași, str. Bucur nr. 3A și str. Cazărmilor nr. 53, este împărțit în 3 UTR-uri (unități teritoriale de referință) cu înălțimi diferite: D+P+2E – H max 13 m (proprietatea reclamanților), P+1E+M – H max 8 m (proprietatea pârâților Enea) și P+2E – H max 11 m (al 3-lea UTR cu deschidere directă la strada Cazărmilor). Au expus faptul că, la data de 20.12.2016, a fost emisă Autorizația de Construire nr. 1290, beneficiari fiind Filip Vasile și Filip Elena Lucreția, pe amplasamentul din str. Bucur nr. 3A, indicatori urbanistici POT 13,27%, CUT = 0,34 m, regim de înălțime D+P+E. Aceștia au arătat că, la 9.07.2021, pârâții



183

Enea au achiziționat terenul în suprafață de 1340 mp, împreună cu autorizația de construire nr. 1290/2016.

La data de 10.05.2022, la solicitarea pârâților Enea, s-a emis Autorizația de Construire nr. 228/2022 pentru „modificare proiect în curs de execuție CD 2 e POT=14,73%, CUT: 0,515; Regim de înălțime: D+P+1E; H max = 10,10 m la atic față de cota +0,00 m”. Aceștia au invocat faptul că autorizația a fost emisă cu încălcarea prevederilor PUZ-ului, întrucât a fost depășită cu 2,10 m înălțimea maximă aprobată, respectiv 10,10 m față de 8 m, și cu încă 3 m înălțimea maximă admisă față de strada Bucur, ceea ce a condus la o înălțime totală de 16,10 m la atic, respectiv 18 m, depășind cu 6 m înălțimea totală a casei lor. Au menționat că, întrucât zona este versant, autoritatea nu poate modifica referințele de cote după bunul plac al proprietarilor, iar modificarea operată prin emiterea autorizației nr. 228/2022 a condus la ridicarea unei construcții care umbrește total latura casei lor dinspre proprietatea Enea. Au arătat că, la momentul elaborării PUZ-ului, au fost avute în vedere dispozițiile legale privind necesitatea de însorire a imobilelor învecinate (minim 1/2 la solstițiul de iarnă), precum și dispozițiile art. 17 privind asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise, confortul psihologic, iluminatul natural și igiena urbană.

Prin autorizația nr. 228/2022, regimul de înălțime a fost modificat de la P+1E+M la D+P+E, fiind permisă și o terasă acoperită, fără a se stabili înălțimea totală, deși PUZ-ul aprobat stabilește înălțimea maximă totală (la coamă, nu la atic) de 11 m. Aceștia au susținut că demisolul, considerat nivel suprateran al construcției, a fost mărit nelegal, depășind înălțimea maximă per nivel de 4 m, iar supanta, cu o suprafață de peste 40% din suprafața încăperii, constituie un nivel suplimentar, încălcându-se, astfel, regimul de niveluri stabilit prin PUZ. Au invocat faptul că autorizația nr. 228/2022 a permis extinderea construcției și pe orizontală, încălcând regimul de aliniere și aliniamentele stabilite prin PUZ, contrar dispozițiilor art. 32 alin. 5 lit. a și art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001 și art. 23 din Ordinul nr. 21N/2000. Aceștia au arătat că distanța față de casa lor nu mai este de 18,64 m, ci mult mai mică, iar distanța față de axul străzii Bucur nu mai este de 7,30 m, fiind afectați și parametrii inițiali avuți în vedere de autoritatea pentru protecția mediului și de avizele și acordurile obținute pentru prima autorizație de construire.

Reclamanții au relatat că lucrările executate afectează lucrările de sistematizare pe verticală și stabilizare a versantului, realizate anterior de către reclamanți împreună cu foștii proprietari – soții Filip, prin ridicarea unui zid de sprijin pe linia amplasamentului secundar, având ca scop prevenirea prăbușirii terenului în pantă peste casa lor. Au susținut că autorizația nr. 228/2022 nu putea fi emisă în condițiile prevăzute de art. 15¹ lit. a din Legea nr. 50/1991, ci se impunea reluarea procedurii de autorizare, întrucât lucrările au fost executate parțial înainte de emiterea autorizației de modificare proiect întrucât autorizația inițială nr. 1290/2016 își pierduse valabilitatea potrivit art. 54 alin. 1 lit. c și art. 66 din Norma Metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991.

Prin **întâmpinarea** din data de 04.08.2022, **pârâtul Primarul Municipiului Iași a arătat**, cu privire la cererea de suspendare a executării Autorizației de construire nr. 228/2022, că Primarul Municipiului Iași a formulat o cerere de suspendare a executării actului administrativ reprezentat de Autorizația de construire nr. 228/2022, acțiune ce face obiectul dosarului nr. 3797/99/2022.

În data de 20.07.2022, Tribunalul Iași a dispus admiterea cererii de suspendarea și, pe cale de consecință, suspendarea executării autorizației de construire nr. 228/2022 emisă de Primarul Municipiului Iași până la soluționarea cererii de anulare a actului.

În drept, au fost invocate următoarele prevederi: Cod procedură civilă, Legea 554/2004, Legea 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul 839/2009.

În dovedire, a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri.

Prin **întâmpinarea** din data de 27.09.2022, pârâții Enea Elena Dana și Enea Iustian Marius au solicitat respingerea cererii de anulare a autorizației de construire nr. 228/2022, ca nefondată și neîntemeiată, respingerea cererii de oprire a lucrărilor de construire, ca nefondată

și neîntemeiată, precum și obligarea acestora la plata cheltuielilor de judecată. Totodată, au invocat excepția conexității în raport de dosarul nr. 3797/99/2022.

În motivare, pârâții au folosit, în esență, aceleași argumente ca și cele din întâmpinarea depusă în cadrul dosarului nr. 3797/99/2022, astfel că instanța nu le va mai prezenta încă o dată. Totodată, au subliniat că lucrările de construire nu se efectuează la 5 metri de casa reclamanților, această susținere fiind neadevărată.

Prin această întâmpinare, pârâții, au invocat, de asemenea, excepția de nelegalitate a actelor administrative deținute de către reclamanți, respectiv autorizație de construire, procesul verbal de recepție, certificat de edificare, susținând că acestea sunt acte emise cu încălcarea dispozițiilor legale cu privire la amplasarea construcției la limita lor de proprietate, fosta proprietate Filip.

În dovedire, s-au solicitat următoarele probe: înscrisuri și expertiză de specialitate topografie/construcții/urbanism.

Prin încheierea din data de 1.09.2022, instanța a respins excepțiile lipsei calității procesuale active a reclamanților Dobrea Florin Marian și Dobrea Doina Claudia și lipsei de interes, invocate de către pârâții Enea Elena Dana și Enea Iustian Marius prin întâmpinare, iar prin sentința civilă nr. 714 din data de 30.09.2022, a admis excepția autorității de lucru judecat invocată de către pârâții Enea Elena Dana și Enea Iustian Marius la termenul din 15.09.2022 și a respins, în consecință, capătul de cerere având ca obiect suspendarea executării Autorizației de construire nr. 228/10.05.2022, formulat de către reclamanții Dobrea Florin Marian și Dobrea Doina Claudia. De asemenea, a respins cererea reclamanților privitoare la oprirea lucrărilor edificate în baza Autorizației de construire nr. 228/10.05.2022, ca neîntemeiată.

În fine, prin încheierea din data de 10.11.2022, în baza art. 139 alin. 1 Cod procedură civilă, a admis excepția de conexitate și **a dispus conexarea dosarului nr. 4039/99/2022 la dosarul nr. 3797/99/2022.**

Analizând actele și lucrările dosarului, urmând a se pronunța cu prioritate asupra excepțiilor unite cu fondul, instanța reține următoarele:

În ceea ce privește **excepția lipsei calității procesuale active** a reclamantului Primarul Municipiului Iași în raport de dispozițiile art. 12 din Legea nr. 50/1991, modificată prin Legea nr. 7/2020, cu titlu preliminar, instanța notează că, în materia dreptului civil, calitatea procesuală presupune existența unei identități între reclamant și cel care este titularul dreptului din raportul juridic dedus judecării (calitate procesuală activă), precum și între pârât și cel obligat în același raport juridic (calitate procesuală pasivă).

De asemenea, în materia contenciosului administrativ, calitatea procesuală activă o poate avea persoana care solicită autorității efectuarea unei operațiuni administrative sau emiterea unui act administrative, respectiv persoana ce se consideră vătămată prin refuzul autorității de a proceda ca atare la efectuarea operațiunii/emiterea actului sau prin emiterea actului solicitat, iar calitatea procesuală pasivă o are instituția pe autoritatea ce refuză a soluționa cererea sau care a emis actul ce se consideră vătămător. Totodată, din cuprinsul dispozițiilor art. 1 alin. 6 din legea nr. 554/2004, rezultă că și emitentul actului are calitate procesuală în situația în care actul a cărui anulare se solicită a intrat în circuitul civil și a produs efecte, nemaiputând fi revocat: „Autoritatea publică emitentă a unui act administrativ unilateral nelegal poate să solicite instanței anularea acestuia, în situația în care actul nu mai poate fi revocat întrucât a intrat în circuitul civil și a produs efecte juridice. În cazul admiterii acțiunii, instanța se pronunță, dacă a fost sesizată prin cererea de chemare în judecată, și asupra validității actelor juridice încheiate în baza actului administrativ nelegal, precum și asupra efectelor juridice produse de acestea. Acțiunea poate fi introdusă în termen de un an de la data emiterii actului.”

Pe de altă parte, potrivit prevederilor art. 12 alin. 1 din legea nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, „(1) Autorizațiile de construire sau de desființare, emise cu încălcarea prevederilor legale, pot fi anulate de către instanțele de



contencios administrativ, potrivit legii, ca urmare a introducerii acțiunii de către prefect, în urma activității de control a Inspectoratului de Stat în Construcții - I.S.C..”

Tribunalul constată că dispozițiile citate din legea specială sunt o aplicare a prevederilor art. 3 alin. 1 din legea nr. 554/2004, dreptul comun în materia contenciosului administrativ, text ce statuează că „Prefectul poate ataca direct în fața instanței de contencios administrativ actele emise de autoritățile administrației publice locale, dacă le consideră nelegale; acțiunea se formulează în termenul prevăzut la art. 11 alin. (1), care începe să curgă de la momentul comunicării actului către prefect și în condițiile prevăzute de prezenta lege. Acțiunea introdusă de prefect este scutită de taxa de timbru.”

În acest context, instanța constată că dispozițiile evocate de pârâți nu înlătură de la aplicare prevederile art. 1 alin. 6 din legea nr. 554/2004, ci sunt o aplicare particulară a textului de la art. 3 alin. 1 din acest act normativ, intenția legiuitorului nefiind aceea de a înlătura posibilitatea organului emitent al autorizației de a solicita anularea autorizației de construire, ci de a sublinia că sesizarea instanțelor se poate face în urma introducerii de către Prefect ca urmare a activității de control a I.S.C.. De altfel, nu există vreo dispoziție în cuprinsul legii nr. 50/1991 care să stipuleze că emitentul autorizației de construire nu poate solicita anularea actului, astfel că se aplică dreptul comun, respectiv legea nr. 554/2004, care conține dispoziții exprese în acest sens.

Pentru aceste considerente, tribunalul urmează să respingă excepția lipsei calității procesuale active a Primarului Municipiului Iași, ca neîntemeiată.

Cu privire la **admisibilitatea excepției de nelegalitate** având ca obiect autorizația de construire nr. 228/2022, emisă de Primarul municipiului Iași pe numele pârâților Enea Elena Dana și Enea Iustian Marius, tribunalul constată că această apărare este inadmisibilă, prin raportare la prevederile art. 4 din Legea nr. 554/2004.

Potrivit dispozițiilor art. 4 alin. (1) din Legea nr. 554/2004, „*legalitatea unui act administrativ cu caracter individual, indiferent de data emiterii acestuia, poate fi cercetată oricând în cadrul unui proces, pe cale de excepție, din oficiu sau la cererea părții interesate*”. În consecință, între condițiile de admisibilitate ale excepției de nelegalitate prevăzute de art. 4 alin. 2 din Legea nr. 554/2004, instanța constată că de actul administrativ cu caracter individual contestat pe calea excepției de nelegalitate trebuie „**să depindă soluționarea litigiului pe fond**”.

În cauza de față, Tribunalul constată că reclamantii Dobrea Florin Marian și Dobrea Doina Claudia au invocat încălcarea art.7 alin. 15 și alin. 15¹ din Legea nr. 50/1991, a art. 54 alin. 4 din Ordinul nr. 839/2009, a art. 14 alin. 5 din Legea nr. 554/2004 și cele ale HCL nr.109/2015 de către noua autorizație de construire, având nr. 50/2024. În acest sens, au subliniat că se constată că planșele din noua documentație tehnică sunt exact planșele din DTAC nr. 228/2022, a cărei legalitate este contestată în prezenta cauză. Astfel, au susținut că noul act administrativ emis are același conținut cu cel al Autorizației nr. 228/2022, motiv pentru care emiterea noului act încalcă nu doar prevederile PUZ aprobat prin HCL nr.109/2015, ci și prevederile art. 14 alin. 5 din Legea nr. 554/2004.

Față de motivele invocate, instanța constată că prezentul litigiu nu depinde de soluționarea excepției de nelegalitate a autorizației de construire nr. 50/2024. Astfel, eventuala constatare a nelegalității acestei autorizații nu este de natură să influențeze soluția cu privire la solicitarea de anulare a autorizației de construire nr. 228/2022 întrucât, pe de o parte, autorizația nr. 50/2024 este ulterioară autorizației nr. 228/2022, astfel că eventuala constatare a caracterului nelegal a acesteia nu are vreo înrăurire în ce privește legalitatea autorizației precedente. Pe de altă parte, analiza legalității fiecăreia dintre cele două autorizații urmează să se realizeze prin raportare la motivele proprii de nelegalitate invocate și cu referire la cadrul normativ și documentele ce au stat la baza întocmirii autorizațiilor în fiecare situație în parte. În alte cuvinte, lipsirea de efecte a autorizației de construire nr. 50/2024 pe calea excepției de nelegalitate nu ar putea influența în mod decisiv soluționarea litigiului pe fond,

nefiind îndeplinită condiția privind relevanța excepției de nelegalitate în raport cu obiectul și circumstanțele cauzei.

În acest context, se mai impune precizarea că nu se pune problema caducității autorizației de construire nr. 228/2022 sau a lipsei de interes a reclamantilor. Astfel, caducitatea reprezintă starea unui act juridic, care devine inefficient și își pierde puterea legală din cauza unui eveniment ulterior încheierii sale, independent de voința părților. În acest sens, chiar dacă a fost emisă o nouă autorizație de construire, având nr. 50/2024, acest fapt nu poate fi împiedicat asupra verificării legalității autorizației anterioare, atât timp cât aceasta a produs efecte juridice o perioadă de timp și a determinat inclusiv declanșarea acestui litigiu, cheltuieli de judecată pentru părți și, posibil, chiar modificări fizice în teren, potrivit prevederilor autorizației.

Pentru aceste considerente, instanța va admite excepția inadmisibilității și va respinge, ca inadmisibilă, excepția de nelegalitate invocată de către reclamantii Dobrea Florin Marian și Dobrea Doina Claudia, având ca obiect autorizația de construire nr. 50 din 7.02.2024, emisă de Primarul municipiului Iași în favoarea pârâților Enea Elena Dana și Enea Iustian Marius.

Cu privire la fondul cauzei, tribunalul reține că, la data de 20 decembrie 2016, reclamantul Primarul Municipiului Iași a emis, la solicitarea numiților Filip Vasile și Filip Elena Lucreția, Autorizația de construire nr. 1290/2016, prin care au fost autorizate lucrările de construire pentru un imobil cu destinația de locuință individuală, având următorii indicatori urbanistici: Aria construită (AC) - 177,92 m.p.; Aria desfășurată (ADC-455,79 m.p.); Procentul de ocupare al terenului (POT) - 13,27%; Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)-0,34%; Regim de înălțime - D+P+E; H maxim - 6,87 metri de la cota 0,00 a terenului stabilită de la pardoseala demisolului, cota străzii Bucur fiind de 2,63 m (filele 84-86, vol. I). Autorizația astfel emisă, cu valabilitate de 12 luni, a fost prelungită până la data de 6 octombrie 2021 (fila 86, vol. I).

Urmare a unor înstrăinări succesive, pârâții au devenit proprietarii imobilului pentru care s-a emis autorizația de construire (filele 66-77, vol. I), astfel că, prin cererea înregistrată la reclamantul Primarul Municipiului Iași sub nr. 110166 din 5 octombrie 2021, au solicitat emiterea autorizației de construire pentru „Modificare proiect în curs de execuție autorizat cu AC nr. 1290 din data de 20.12.2016” (fila 19, vol. I).

În acest sens, la data de 10 mai 2022, reclamantul Primarul Municipiului Iași a emis Autorizația de construire nr. 228 din data de 10.05.2022 (fila 17, vol. I), în scopul „Modificare proiect în curs de execuție autorizat cu AC nr. 1290 din data de 20.12.2016”, fiind autorizate lucrări de extindere a construcției, mărirea înălțimii utile a demisolului (la 5,15 m), modificarea funcționalului prin adaptarea la structura deja executată, modificarea fațadelor, amenajarea unei supanțe între demisol și parter. Prin documentația tehnică pentru executarea lucrărilor de construire ce a stat la baza emiterii autorizației de construire a cărei anulare o solicită, s-au propus și au fost autorizați următorii indicatori urbanistici: Aria construită (AC)-197,36 m.p., Aria desfășurată (ADC-690,83 m.p.); Procentul de ocupare al terenului (POT) - 14,73%; Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)-0,515%; Regim de înălțime - D+P+1E; H maxim - 10,10 metri de la cota 0,00 - cota 0,00 a fost ridicată la nivelul străzii Bucur, în consecință cu plus 2,63 metri.

În drept, tribunalul reține că, potrivit dispozițiilor art. 2 alin. 2 din legea nr. 50/1991, „Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile prezentei legi, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii.”

În acest context, instanța urmează să analizeze cu prioritate ultimul dintre motivele de nelegalitate invocate de reclamantii Dobrea Florin Marian și Dobrea Doina Claudia, respectiv faptul că autorizația de construire nr. 228/2022 nu putea fi emisă în condițiile prevăzute de art. 11¹ lit. a din legea nr. 50/1991, ci se impunea reluarea procedurii de autorizare. Potrivit acestor dispoziții, „Se emit autorizații de construire/desființare fără elaborarea, avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de amenajare a teritoriului și/sau a unei

se conformă cu...
Pentru conformare
Grefier

documentații de urbanism pentru: a) lucrări de consolidare, reconstruire, modificare, reparare, reabilitare, protejare, restaurare și/sau de conservare a clădirilor de orice fel, inclusiv la înălțimi, precum și a instalațiilor aferente acestora, cu condiția menținerii suprafeței construite la sol, inclusiv în cazul schimbării folosinței dacă noua folosință corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism în vigoare.”, iar potrivit lit. c și d din cadrul aceluiași articol de lege, invocat de părți în apărare, „c) lucrări de extindere în cazul în care extinderea propusă se încadrează în prevederile regulamentului local de urbanism în vigoare; d) lucrări de supraetajare a clădirilor existente cu încă un nivel, o singură dată, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor stabilite prin documentații de urbanism aprobate, după caz, și care nu au beneficiat de derogări pentru C.U.T. și/sau regim de înălțime prin reglementările urbanistice stabilite în documentația de urbanism aprobată în baza căreia a fost emisă autorizația inițială.” Din interpretarea *per a contrario* a acestor dispoziții, rezultă că, în situațiile în care nu sunt incidente cazurile indicate la art. 11¹ lit. a, c și d din lege, este necesară emiterea documentației de amenajare a teritoriului și/sau a unei documentații de urbanism pentru eliberarea unei autorizații de construire.

În litigiul de față, instanța constată că AC nr. 228/2022 a fost emisă în baza PUZ aprobat prin HCL nr. 109/31.03.2015 (f. 44-46 vol. I), cu valabilitate de 5 ani, potrivit art. 2 din acest document, respectiv până la data de 31.03.2020. Totodată, contrar susținerilor reclamanților, această autorizație este una nouă și nu una de prelungire a valabilității celeilalte autorizații de construire. Reclamanții au susținut că, în această situație, se impunea reluarea procedurii de autorizare, sens în care au făcut trimitere la prevederile citate mai sus. Or, chiar dacă autorizația de construire nr. 228/2022 este una nouă, nu este respectată condiția ca documentul în discuție să fi fost întocmit în baza unei noi documentații de amenajare a teritoriului și/sau a unei documentații de urbanism.

Astfel, conform prevederilor art. 44 din Legea nr.350/2001, 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. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii, iar în conformitate cu dispozițiile art. 47 din același act normativ, „(1) Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general. (2) Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: a) organizarea rețelei stradale; b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane; c) modul de utilizare a terenurilor.”

În aceste condiții, având în vedere că AC nr. 228/2022 a fost eliberată, între altele, în baza PUZ aprobat prin HCL nr. 109/31.03.2015, care era expirat la data emiterii autorizației, nu este respectată condiția de reluare a procedurii de autorizare sub toate aspectele, respectiv în ce privește obligativitatea elaborării, avizării și aprobării, în prealabil, a unei documentații de amenajare a teritoriului și/sau a unei documentații de urbanism (lit. c).

De asemenea, nu este incident nici cazul de la litera d a art. 11¹ din legea nr. 50/1991 întrucât, pe de o parte, textul respectiv se referă la clădiri existente și nu la clădiri în construcție, cum este cazul în litigiu. Pe de altă parte, din dispozițiile art. 47 alin. 5 din legea nr. 350/2001 („Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise”) coroborate cu reglementarea PUD-ului (art. 48 precizează doar la acest

tip de documentație că nu poate modifica planurile de nivel superior), rezultă că PUZ-ul reprezintă deja o modificare derogatorie, o reglementare specială, la care nu s-ar mai putea aplica și art. 11¹ lit. d din Legea nr. 50/1991.

În concluzie, instanța constată că situația de față este, într-adevăr, reglementată de dispozițiile art. 11¹ lit. a din legea nr. 50/1991, evocate de reclamanti, și că, în același timp, pentru ca autorizația să fi fost legal emisă, era necesar ca aceasta să fi fost eliberată în baza unui regulament local de urbanism **în vigoare**, în condițiile în care nu s-a emis o nouă documentație de amenajare a teritoriului și/sau o nouă documentație de urbanism. Având în vedere că regulamentul local de urbanism aferent PUZ aprobat prin HCL nr. 109/31.03.2015 nu mai era în vigoare la data eliberării noii autorizații și nu a fost depusă o nouă documentație de amenajare a teritoriului și/sau o nouă documentație de urbanism, autorizația de construire nr. 228/10.05.2022 este nelegal emisă și urmează a fi anulată.

În continuare, instanța urmează să analizeze, punctual, și celelalte motive de nelegalitate invocate de reclamanti, în ipoteza în care s-ar aprecia că nu sunt valide considerentele de mai sus.

Prima critică ce urmează a fi analizată este una comună ambelor cereri conexe și se referă la modificarea cotei +0,00, urmând ca verificarea să se realizeze prin raportare la dispozițiile PUG Iași, PUZ aprobat prin HCL nr. 109/31.03.2015, precum și la prevederile legale incidente.

În acest context, tribunalul reamintește faptul că, prin autorizația de construire nr. 228/10.05.2022, s-a autorizat ridicarea cotei parterului la cota +0,00 față de cota străzii Bucur.

Conform P.U.G. Mun. Iași, planșa „Unități teritoriale de referință”, parcela este încadrată în UTR G1, unde se prevede că înălțimea clădirilor nu va depăși 12,0 m, cu excepția instalațiilor și a coșurilor, neexistând referințe cu privire la stabilirea modului de calcul a înălțimii maxime a construcțiilor. Instanța constată că nici în UTR LV, referitoare la „Zona locuințelor individuale și colective mici și mijlocii situate pe versanți slab construiți” nu se face referire la stabilirea modului de calcul a înălțimii construcției raportat la calea de acces și la cota terenului natural, după cum s-a reținut în cuprinsul raportului de expertiză întocmit de domnul expert Mirișan Nicolae.

Pe de altă parte, în anexa 1, art. 12 „Înălțimea construcțiilor” din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Mun. Iași, se precizează că „Înălțimea construcțiilor (H) măsurată la nivelul fațadei reprezintă diferența de altitudine dintre **nivelul terenului natural** și un punct determinat de: a) streșina, pentru construcțiile cu acoperișul în pantă continuă; b) punctul de rupere al pantei pentru acoperișurile mansardate; c) partea superioară a aticului pentru clădirile cu acoperiș terasă sau cu pante mărginite de atic; d) streșina lucarnelor.”

Raportat la PUZ aprobat prin HCL nr. 109/2015, în planșa U2-Reglementări urbanistice, este prezentată schema de calcul a înălțimii clădirilor propuse prin acest act de reglementare, înălțimea maximă fiind calculată de la cota planșeului parterului până la cel mai înalt punct al clădirii. Totodată, în cuprinsul HCL nr. 109/2015 se statuează în mod expres și neechivoc faptul că planșele de reglementări urbanistice fac parte integrantă din hotărârea de aprobare a PUZ.

Instanța are în vedere și faptul că, potrivit art. 67 din Ordinul nr. 839/2009, „În situația în care, înainte de începerea executării lucrărilor de construcții sau pe parcursul derulării acestora, devine necesară modificarea soluțiilor tehnice din documentația tehnică - D.T. autorizată, beneficiarul/investitorul/administratorul/managerul de proiect are obligația de a nu începe sau, de a opri lucrările, după caz, și de a solicita emiterea unei noi autorizații de construire corespunzător modificărilor aduse proiectului, materializate prin documentații - piese scrise și desenate -, cu condiția ca documentația tehnică - D.T. astfel modificată să se încadreze în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate.”

În contextul celor reținute mai sus, nu pot fi primite susținerile părților în sensul că respectiva schemă nu poate fi convertită într-o obligație urbanistică, în condițiile în care aceasta a fost aprobată printr-o hotărâre de consiliu local de aprobare a PUZ pentru zona

186
respectivă, iar planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate și cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane. Așadar, contrar susținerilor pârâților, instanța reține că planșa respectivă stabilește cota 0 prin raportare la caracteristicile terenului și că aceasta nu poate fi ignorată odată ce documentația a fost aprobată întrucât, la momentul emiterii documentației aprobate prin PUZ, a fost avut în vedere, la stabilirea cotei 0, faptul că terenul în discuție este unul în pantă, precum și caracteristicile specifice ale zonei respective. Acest aspect rezultă din faptul că documentația aferentă PUZ adoptat prin HCL 109/2015 a reglementat inclusiv modul de utilizare a terenurilor, având în vedere că planul conține o poziționare concretă a construcțiilor ce urmează a fi edificate, dar și o reglementare a caracteristicilor acestora, respectiv a diferenței de nivel a terenurilor și proporțiilor construcțiilor unele față de altele. Aceasta decurge din planșa corespunzătoare părților persoane fizice din prezentul litigiu, în care sunt evidențiate ambele construcții ce ar urma să fie edificate (f. 58-59 vol. I), raportul de înălțime una față de alta, panta terenului, precum și cota străzii Bucur. Mai mult decât atât, prin art. 3 din HCL nr. 109/31.03.2015, s-a dispus comunicarea acestei hotărâri reclamantilor Dobrea Florin Marian și Dobrea Doina Claudia și autorilor pârâților (familia Filip), acesta fiind un element în sensul că respectivul PUZ a avut în vedere reglementarea specifică a zonei în care cele două familii urmăreau să construiască imobilele în discuție.

În sensul celor de mai sus și contrar susținerilor pârâților, tribunalul apreciază că nu se poate ignora planșa respectivă, atât timp cât terenul în discuție este unul în pantă, iar prin schița respectivă este stabilită cota 0 în mod similar pentru ambele imobile, respectiv atât pentru cel al reclamantilor Dobrea Florin Marian și Dobrea Doina Claudia, cât și pentru cel al soților Filip (de la care pârâții au achiziționat imobilul). Așadar, atât timp cât a fost aprobată o documentație urbanistică ce reglementa acest mod de stabilire al cotei 0 prin schițe, ce a fost avută în vedere pentru ambele imobile în discuție, urmărindu-se realizarea unor construcții de aproximativ aceeași înălțime prin raportare la cota 0 astfel stabilită, instanța constată că în mod nelegal a fost ridicată cota 0 de la cota terenului natural (planșeul parterului, astfel cum rezultă din schițe) la cota străzii Bucur, cu încălcarea documentației aferente PUZ aprobat prin HCL nr. 109/31.03.2015, ce face parte integrantă din acesta. Așadar, au fost încălcate prevederile art. 67 din Ordinul nr. 839/2009, citate mai sus, întrucât documentația tehnică aferentă autorizației de construire nr. 228/10.05.2022 nu se încadrează în prevederile documentației de urbanism aprobate, respectiv PUZ aprobat prin HCL nr. 109/31.03.2015, fiind încălcate dispozițiile art. 2 alin. 2 din legea nr. 50/1991.

În conextul aspectelor privind nelegala stabilire a cotei 0 prin autorizația de construire nr. 228/10.05.2022, tribunalul subliniază că nici înălțimea imobilului nu este stabilită în mod legal. Astfel, prin autorizație a fost propusă o configurație a imobilului pârâților sub forma D+P+1E, Hmax=10,10 m la atic față de cota +0,00 m (astfel cum a fost ridicată la nivelul străzii Bucur). Așadar, nu sunt respectate prescripțiile PUZ aprobat prin HCL nr. 109/31.03.2015, care stabilesc o înălțime de maxim 8 metri la atic pentru imobilul pârâților și o înălțime maximă totală de 11 m (f. 47 vol. I), înălțimea imobilului fiind stabilită în mod nelegal sub două aspecte: în primul rând, este depășită înălțimea maximă a imobilului cu 2,10 m față de cota 0 a terenului astfel cum a fost stabilită prin autorizația de construire nr. 228/10.05.2022; în al doilea rând, este depășită înălțimea maximă și prin raportare la ridicarea nelegală a cotei 0 la nivelul străzii Bucur în loc ca aceasta să se raporteze la planșeul parterului. Totodată, nu sunt respectate prescripțiile PUZ aprobat prin HCL nr. 109/31.03.2015 nici prin aceea că regimul de înălțime pentru imobilul aparținând familiei Enea trebuia să se încadreze în configurația P+1E+M, în vreme ce autorizația stabilește configurația D+P+E, fiind, de asemenea, încălcate dispozițiile art. 2 alin. 2 din legea nr. 50/1991.

În legătură cu susținerile părților în sensul că autorizația de construire nr. 228/10.05.2022 ar fi corectat eroarea existentă în cadrul PUZ aprobat prin HCL nr. 109/31.03.2015, aceasta nu poate fi primită pentru simplul fapt că respectivul act normativ era în vigoare și trebuia respectat, soluția posibilă a rezolvării situației fiind depunerea unei acțiuni în anulare sau, după caz, elaborarea unui nou PUZ și nu încălcarea actului administrativ cu putere superioară.

În ceea ce privește susținerile referitoare la supantă, tribunalul constată că aceasta nu constituie un nivel suplimentar, contrar susținerilor reclamantilor. În acest sens, are în vedere că, potrivit celor consemnate în fila 2 din memoriul de arhitectură (f. 110 documente aferente AC nr. 228/10.05.2022, atașate la ds. 4039/99/2022), aria construită a demisolului este de 155,03 m.p., în timp ce aria construită a supantei este de 91,51 m.p.. Cu toate acestea, cel mai probabil este vorba de o eroare de calcul, întrucât suprafața construită a supantei este compusă din 30,94 m.p. – hol, 7,28 m.p. - spălătorie, 16,66 m.p. – dressing și 3,23 m.p. – debara, adică un total de 58,05 m.p., reprezentând 37,44% din suprafața demisolului, adică mai puțin de 40% din această arie, caz în care supanta ar fi fost considerată ca fiind un nou nivel (potrivit art. 1.2.23 al Normativului P118-99, supanta reprezintă un nivel de sine stătător atunci când suprafața sa depășește 40% din suprafața încăperii în care se amplasează). La calculul suprafeței utile a supantei nu trebuie luată în considerare scara, având dimensiunea de 14,87 m.p., aceasta nefăcând parte din suprafața utilă și nici din supantă.

Referitor la susținerile reclamantilor Dobrea privitoare la încălcarea aliniamentelor stabilite prin PUZ, instanța reține că aliniamentul de 4 metri față de strada Bucur este corect stabilit întrucât imobilul construit respectă această distanță față de limita străzii Bucur, după cum rezultă din cuprinsul memoriului de arhitectură antemenționat. Totodată, tribunalul constată că prin PUZ aprobat prin HCL nr. 109/31.03.2015, s-a stabilit o distanță minimă de 5 m posterior pentru familia Filip, fapt ce are semnificația că distanța dintre imobil și limita de proprietate trebuie să fie de minim 5 metri în raport de imobilul familiei Dobrea. Or, în cauză, prin memoriul de arhitectură s-a stabilit o distanță de 11,38 m față de imobilul familiei Dobrea, fiind respectate aliniamentele din PUZ. Chestiunea executării lucrărilor la mai puțin de 5 metri de proprietatea familiei Dobrea este un element de fapt și nu un aspect de nelegalitate al autorizației de construire nr. 228/10.05.2022, astfel că nu poate face obiectul analizei instanței, ținând cont că aceasta este investită cu un control de legalitate a autorizației.

În fine, cu privire la etajul tehnic, instanța constată că acesta nu constituie un nivel de sine stătător. În acest sens, are în vedere că, potrivit planșelor A1.4 Plan terasă, A2.1 – Secțiune A2.2 – Secțiune B-B, A3.1 – Fațada principală, A3.2 – Fațada laterală dreapta, A3.3 – Fațada posterioară, A3.4 – Fațada laterală stânga, ce fac parte din DTAC care a stat la baza eliberării autorizației de construire nr. 228/10.05.2022, nu este un nivel al construcției, contrar celor reținute de domnul expert Nicolae Mirișan. În acest sens, reține că, potrivit Normativului P118/1999, etajul tehnic nu poate depăși 50% din aria construită a clădirii și cuprinde încăperi pentru mașini ale ascensoarelor, spălătorii și călcătorii comune, precum și spații tehnice, ocupând 17 m.p., adică mult mai puțin de 50% din aria construită a clădirii, etajul având o suprafață de 197,36 m.p.. Totodată, acel etaj tehnic reprezintă un acces la terasă, respectiv o scară, ce poate fi asimilată unei încăperi privind ascensoarele având în vedere că asigură aceeași funcționalitate, respectiv permite deplasarea între nivele, respectiv între nivele și acoperiș.

Pentru considerențele de mai sus, instanța va admite cererea de chemare în judecată formulate de reclamantul Primarul Municipiului Iași, precum și cererea de chemare în judecată din dosarul conexat formulată de reclamantii Dobrea Florin Marian și Dobrea Doina Claudia și va dispune anularea autorizației de construire nr. 228/10.05.2022. De asemenea, va dispune și admiterea cererii de intervenție accesorie, formulată de reclamantii intervenienți Dobrea Doina Claudia și Dobrea Florin Marian, în sprijinul reclamantului Primarul Municipiului Iași.

18/

Având în vedere soluția pronunțată în cauză, ținând cont de faptul că pârâții au căzut în pretenții, în temeiul prevederilor art. 453 Cod procedură civilă, va obliga pe pârâții Enea Elena Dana și Enea Iustian Marius să achite reclamanților-intervenienți Dobrea Florin Marian și Dobrea Doina Claudia următoarele cheltuieli de judecată: 13301 lei reprezentând onorariu avocațial potrivit înscrisurilor depuse la ultimul termen de judecată, 70 lei reprezentând taxe judiciare de timbru (50 lei pentru acțiunea în anulare și 20 lei pentru cererea de intervenție accesorie) și 20978 lei cu titlu de onorariu expert achitat de reclamanți (chitanțe f. 109 vol. XIII verso, respectiv f. 49 vol. XII).

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII,
HOTĂRĂȘTE:

Respinge, ca neîntemeiată, excepția lipsei calității procesuale active a pârâtului Primarul Municipiului Iași.

Admite excepția inadmisibilității invocării excepției de nelegalitate a autorizației de construire nr. 50 din 7.02.2024, emisă de Primarul municipiului Iași.

Respinge, ca inadmisibilă, excepția de nelegalitate a autorizației de construire nr. 50 din 7.02.2024, emisă de Primarul municipiului Iași, invocată de reclamanții Dobrea Florin Marian și Dobrea Doina Claudia.

Admite cererea de chemare în judecată formulată de reclamantul Primarul Municipiului Iași, cu sediul în Iași, B-dul Ștefan cel Mare și Sfânt, nr. 11, județul Iași, precum și cererea de chemare în judecată din dosarul conexat formulată de reclamanții Dobrea Florin Marian și Dobrea Doina Claudia, ambii cu domiciliul procedural ales la Av. Pintilie Cătălina, str. Moldovei, nr. 30, ap. 3, județul Iași, în contradictoriu cu pârâții Enea Elena Dana și Enea Iustian Marius, ambii cu domiciliul în comuna Valea Lupului, sat Valea Lupului, str. Alea cu Nuci, nr. 42, jud. Iași.

Anulează autorizația de construire nr. 50 din 7.02.2024, emisă de Primarul municipiului Iași.

Admite cererea de intervenție accesorie, formulată de reclamanții-intervenienți Dobrea Doina Claudia și Dobrea Florin Marian, în sprijinul reclamantului Primarul Municipiului Iași.

Obligă pe pârâții Enea Elena Dana și Enea Iustian Marius să achite reclamanților-intervenienți Dobrea Florin Marian și Dobrea Doina Claudia următoarele cheltuieli de judecată: 13301 lei reprezentând onorariu avocațial, 70 lei reprezentând taxe judiciare de timbru și 20978 lei cu titlu de onorariu expert.

Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare. Cererea de recurs se depune la Tribunalul Iași.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței azi, 14 iulie 2026.

Președinte,
Andrei Sauciuc

Grefier,
Alina Petronela Prescură

A.P. 14 Iulie 2026
Tehn. P.A. /Red. S.A.
7 ex./20.07.2026

Am Semnat prin TDS
20.04.2026

TRIBUNALUL IAȘI

Prezenta sentință/decizie confirmă cu originalul aflat în dosarul nr. 379/199/2022

al Tribunalului Iași, se legalizează de azi, fiind definitivă în data de 06.08.2026 prin NERECLAMARE

10.09.2026

Stamp: ROMANIA
1970



Stamp: TRIBUNALUL JASI
JASI
1970

pro
in par
uire m
construi
privire
materiale
si sus



ÎNCHEIERE ÎNDREPTARE EROARE MATERIALĂ

Ședința din camera de consiliu de la 16 Iulie 2026

Instanța constituită din:

Președinte Andrei Sauciuc

Grefier Alina Petronela Prescură

Pe rol fiind soluționarea *sesizării din oficiu privind îndreptarea erorii materiale strecurate în dispozitivul sentinței civile nr. 683/ca/14.07.2026*, pronunțate de Tribunalul Iași în cauza cu nr. sus-menționat privind pe reclamantii PRIMARUL MUNICIPIULUI IAȘI, DOBREA FLORIN MARIAN, DOBREA DOINA CLAUDIA și pe pârâții ENEA ELENA DANA, ENEA IUSTINIAN MARIUS, având ca obiect anulare act administrativ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE.

Sesizarea din oficiu se soluționează în camera de consiliu, fără citare părți.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care instanța reține spre soluționare sesizarea din oficiu privind îndreptarea erorii materiale.

INSTANȚA

Examinând dispozitivul sentinței civile nr. 683/c.a./14.07.2026, pronunțată de Tribunalul Iași în dosarul cu nr. 3797/99/2022, se constată că, din eroare, în paragraful al cincilea al dispozitivului, a fost indicat că a fost anulată autorizația de construire nr. 50 din 7.02.2024, deși în considerente s-a consemnat anularea autorizației de construire nr. 228/10.05.2022, iar reclamantii au solicitat anularea acestei autorizații.

Potrivit art. 442 din Codul de procedură civilă, erorile sau omisiunile cu privire la numele, calitatea și susținerile părților sau cele de calcul, precum și orice alte erori materiale cuprinse în hotărâri sau încheieri pot fi îndreptate din oficiu ori la cerere.

Fată de această situație, instanța va dispune rectificarea dispozitivului sentinței sus-menționate, în sensul că se va trece în mod corect, în paragraful al cincilea al dispozitivului, numărul și data autorizației de construire ce a fost anulată, respectiv nr. 228/10.05.2022, în loc de nr. 50 din 7.02.2024, cum, din eroare, a consemnat instanța.

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

Admite sesizarea din oficiu privind îndreptarea erorii materiale.

Dispune îndreptarea erorii materiale din dispozitivul sentinței civile nr. 683/c.a./14.07.2026, pronunțată de Tribunalul Iași în dosarul cu nr. 3797/99/2022, în sensul că se va trece în mod corect, în paragraful al cincilea al dispozitivului, numărul și data autorizației de construire ce a fost anulată, respectiv nr. 228/10.05.2022, în loc de nr. 50 din 7.02.2024, cum, din eroare, a consemnat instanța.

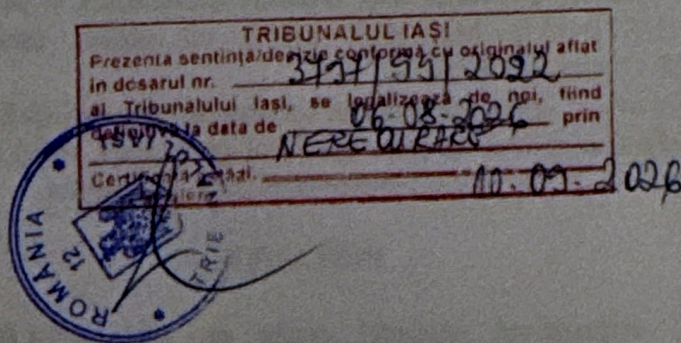
Cu cale de atac odată cu fondul.

Pronunțată prin mijlocirea instanței azi, 16 iulie 2026.

Președinte,
Andrei Sauciuc

Grefier,
Alina Petronela Prescură

A.P. 16 Iulie 2026
Tehn. P.A. / Red. S.A.
7 ex. 16.07.2026



20.07.2026
Alina Prescură TS
[Signature]