



Către

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI MOȘNIȚA NOUĂ

În atenția domnilor/doamnelor consilieri

Subsemnatul, **BORHAN COSTEL-BOGDAN**, domiciliat în Sat Moșnița Veche, Com. Moșnița Nouă, str. Arieșeni nr.8, Jud. Timiș, identificat cu CI, seria TZ nr.561668, eliberat de SPCLEP Moșnița Nouă la data de 24.11.2019, având CNP 1890704351574, formulez prezentul:

MEMORIU

Având în vedere faptul că la data de 15.12.2022, va avea loc ședința ordinară a Consiliului Local al Comunei Moșnița Nouă, ședință pe a cărei ordine de zi este trecut proiectul domnului primar cu privire la votarea raportului de evaluare al terenului identificat la Nr. cadastral/Top 405551, în suprafață de 4033 mp, precum și vânzarea acestui teren către concesionara- S.C. Lucro-Ma S.R.L., doresc să supun atenției dvs. următoarele aspecte:

-la întâlnirea din data de 21.11.2022, întâlnire la care au luat parte consilierii locali, administratorul societății Lucro-Ma S.R.L. și subsemnatul, stabilită pentru discutarea oportunității vânzării terenului în discuție, administratorul a menționat că va aduce un plan detaliat cu privire la construcțiile pe care urmează să le edifice – detalii tehnice/planșe etc. Acest lucru nu s-a întâmplat.

-în urma studierii documentațiilor urbanistice ce privesc parcela de 4033 mp, precum și a tuturor documentelor la care am putut avea acces, am formulat o cerere de chemare în

judecată, înregistrată pe mail la Tribunalul Timiș în data de 13 decembrie 2022 și la registratura acestei instanțe, în data de 14 decembrie 2022, cerere prin care am solicitat anularea parțială a H.C.L. nr.224/25.07.2018, precum și a actelor subsecvente, solicitând, totodată, ca instanța să se dispună suspendarea executării acestor acte administrative (o suspendare a efectelor acestor acte) până la pronunțarea instanței de fond.

-la data de 14.12.2022, am sesizat Instituția Prefectului Județului Timiș/Prefectul Județului Timiș, pentru ca, în temeiul prerogativelor conferite de Codul administrativ să verifice legalitatea actelor administrative ce fac obiectul cererii de chemare în judecată.

Având în vedere cele de mai sus, consider că vânzarea terenului de 4033 mp către societatea Lucro-Ma S.R.L. trebuie amânată până la clarificarea aspectelor semnalate de către subsemnat.


Anexez la prezenta:

-copia cererii de chemare în judecată;

-copia sesizării Instituției Prefectului/Prefectului Județului Timiș.

Cu considerație,

Borhan Costel-Bogdan



Primaria Mosnita Noua

From: Costel Borhan <costel.borhan@gmail.com>
Sent: Wednesday, December 14, 2022 3:29 PM
To: Primaria Mosnita Noua
Subject: Sesizare -Memoriu pentru sedinta de CL din data de 15.12.2022
Attachments: Memoriu pentru sedinta de Consiliu Local Mosnita Noua din 15.11.2022.pdf; Cerere chemare in judecata.pdf; Cerere chemare in judecata.pdf

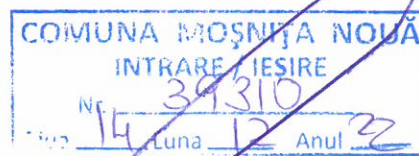
Buna ziua,

Va trimit atasat sesizarea catre consiliul local cat si documentele mentionate in sesizare.

Va rog sa-mi trimiteti pe email un numar de inregistrare.

Multumesc,

Costel Borhan



Către

TRIBUNALUL TIMIȘ

Subsemnatul reclamant, **BORHAN COSTEL-BOGDAN**, domiciliat în Sat Moșnița Veche, Com. Moșnița Nouă, str. Arieșeni nr.8, Jud. Timiș, identificat cu CI, seria TZ nr.561668, eliberat de SPCLEP Moșnița Nouă la data de 24.11.2019, având CNP 1890704351574, formulez prezenta:

CERERE DE CHEMARE ÎN JUDECATĂ

Împotriva părților:

-Comuna Moșnița Nouă prin Primar, cu sediul în Moșnița Nouă, str.Principală nr.51, Jud. Timiș;

-Consiliul Local al Comunei Moșnița Nouă, cu sediul în Moșnița Nouă, str. Principală nr.51, Jud. Timiș;

-Primarul Comunei Moșnița Nouă, cu sediul în Moșnița Nouă, str. Principală nr.51, Jud. Timiș;

Solicitând Onoratei Instanțe să dispună:

-anularea în parte a Hotărârii de Consiliu Local nr.224/25.07.2018 privind aprobarea rapoartelor de evaluare ale terenurilor identificate la Nr. cadastral/Top 405551, în suprafață de 4033 mp și Nr. cadastral/Top 405433, în suprafață de 2087 mp și ale caietului de sarcini în vederea concesiunii prin licitație publică deschisă a acestor terenuri, în sensul anulării Anexei nr.1 la această hotărâre, cu obligarea Consiliului Local de a întocmi un caiet de sarcini care să respecte prevederile PUZ-ului adoptat prin HCL nr.130/2009 cu privire la utilizările funcționale admise pentru parcelele supuse concesiunii;

-anularea actelor subsecvente încheiate în urma adoptării acestei hotărâri, și anume:

- Procesul verbal nr.2958, încheiat la data de 06.02.2020, cu ocazia licitației pentru concesiunea parcelei de teren menționate, destinate construirii de

- unități servicii, dotări publice comunale, sedii, reprezentanțe firme, spațiu comercial alimentație publică, centru afaceri, spațiu polifuncțional;
- -Contractului de concesiune încheiat cu S.C. Recorder Adventure & Sports S.R.L., reprezentată prin Plop Mihail și a Contractului de concesiune încheiat, ulterior cu S.C. Loucro-Ma S.R.L., reprezentată prin Lupu Florian
 - -Anularea Autorizațiilor de construire eliberate de către Primarul Com. Moșnița Nouă emise pe numele beneficiarului S.C. Recorder Adventure & Sports S.R.L. cu nr.183/01.03.2021 și, ulterior, pe numele beneficiarului S.C. Loucro-Ma S.R.L. cu nr.1386/02.11.2021;

-suspendarea executării actelor administrative atacate- a H.C.L. nr.224/2018 și a actelor subsecvente acestuia- până la pronunțarea instanței de fond.

MOTIVE

Cu privire la starea de fapt

Prin H.C.L. nr.130/2009 a fost adoptat Planul Urbanistic Zonal Dezvoltare Zona Rezidențială cu Funcțiuni Complementare, Dotări și Servicii Publice Extravilan Moșnița Nouă.

Terenul, în suprafață totală de 94179 mp include și parcelele în discuție, de 4033 mp, respectiv de 2087 mp.

Potrivit PUZ-ului, aceste terenuri sunt destinate exclusiv **dotărilor publice comunale** - dotări comunale, astfel cum apare în partea desenată a PUZ-ului, urmând ca proiectantul să explicitizeze funcțiunea de dotări comunale în cuprinsul regulamentului local de urbanism aferent PUZ-ului.

În esență, aceste parcele sunt hașurate cu culoarea roșie pe planul urbanistic, iar acestei culori îi corespunde funcțiunea de "**dotări publice comunale**".

În Cap.II, art.1, RLU la PUZ se arată care sunt utilizările permise/profil funcțional admis:

-locuințe;

-unități servicii;

- dotări publice comunale;

-sedii, reprezentanțe firme, cabinete de avocatură, medicină etc.;

-spații comerciale și de alimentație publică;

- spații polifuncționale;
- spații pentru construcții de cult;
- construcții cu funcțiune mixtă, compusă din funcțiunile enumerate mai sus (ex. gospodăria de apă, P.T);
- circulații auto, pietonale, parcaje, garaje, parking;
- spații verzi, plantații de protecți.

În cuprinsul părții desenate a PUZ-ului apar hașurate cărei zone îi aparține fiecare funcțiune descrisă mai sus, zona hașurată cu portocaliu fiind zona de "dotări comerț și servicii", iar zona hașurată cu ROȘU fiind zona aferentă dotărilor publice comunale.

Dotările publice (comunale) reprezintă terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților administrativ- teritoriale sau statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

Obiective de învățământ

Obiective de sănătate

Obiective de cultură

Obiective de sport și recreere

Obiective de protecție și asistență socială

Obiective de administrație publică

Obiective pentru autoritățile judecătorești.

În ciuda faptului că dotările publice sunt destinate exclusiv deservirii populației, realizarea lor fiind obiectiv de utilitate publică, Consiliul Local al Com. Moșnița Nouă adoptă HCL nr.224/25.07.2018 prin care hotărăște aprobarea raportului de evaluare pentru terenurile în discuție și aprobarea caietului de sarcini în vederea concesiunii prin licitație publică a terenurilor, cuprinzând la pct. 3 din Anexa nr.1 la această hotărâre, care sunt utilizările permise pentru aceste parcele, aici fiind incluse:

Unități de servicii

Dotări publice comunale

Sedii, reprezentanțe firme, cabinet de avocatură, medicină etc.

Spații comerciale și de alimentație publică

Centre de afaceri

Spații polifuncționale

Ori, contrar a ceea ce apare în PUZ, a fost permisă concesionarea terenului prin utilizarea lui în alte scopuri, fiind inclusă utilizarea acestuia și pentru dotări publice comunale, **însă alături de alte funcțiuni.**

În opinia subsemnatului, concesionarea acestui teren prin schimbarea destinației acestuia – teren care prin PUZ a fost destinat în mod exclusiv dotărilor publice, încalcă documentația urbanistică superioară, terenul trebuia exploatat conform acestui plan, pentru scopuri care deserveșc populația, realizarea acestora fiind "obiectiv de utilitate publică".

Nu există nici un text de lege care să permită mixțiunea de funcțiuni, astfel cum apare ea descrisă în cuprinsul caietului de sarcini, contravenind astfel scopului și obiectivelor avute în vedere la momentul adoptării PUZ-ului, PUZ care este și astăzi cel care se aplică pentru zona în discuție.

Ulterior adoptării acestei hotărâri a fost demarată licitația pentru concesionarea terenului de 4033 mp, fiind încheiat Procesul Verbal nr.2958/06.02.2020 prin care, în urma licitației, terenul a fost concesionat în favoarea S.C. Recorder Adventure & Sports S.R.L., reprezentată prin Plop Mihail. Celălalt participant- Lupu Florian, este administratorul societății Lucro-Ma S.R.L., societate care avea să devină concesionarul final al terenului.

Astfel, în urma atribuirii terenului către Recorder Adventure & Sports S.R.L., și încheierea contractului de concesiune cu funcțiunile descrise mai sus (pct.3 din caietul de sarcini) a fost obținută Autorizația de construire nr.183/01.03.2021, beneficiar fiind Recorder A&S, constructor Lucro-Ma S.R.L. Investiția autorizată – **Construire clădire cu șase birouri în regim P+2E și împrejmuire. Branșament apă și racord canal.**

După edificarea fundației această societate vinde către Lucro-Ma S.R.L. construcția, și, beneficiind de dispozițiile art.41din Legea 50/1991, se încheie un nou contract de concesiune cu această societate.

S.C. Lucro-Ma S.R.L., prin administrator Lupu Florian (cel ce a participant inițial la licitație, dar în calitate de persoană fizică) solicită modificarea autorizației, astfel, se eliberează o nouă autorizație de construire (nr.1386/02.11.2021)- tema autorizată fiind **–Construire clădire cu șase birouri în regim P+2E+Er, împrejmuire branșament apă și racord canal.** Prin urmare, se edifică un bloc de birouri pe un teren destinat prin PUZ pentru dotări publice.

Ulterior edificării construcției, societatea concesionară intenționează să schimbe destinația parțială a clădirii solicitând certificat de urbanism (nr.86/26.01.2022) pentru clădire cu 2 SAD-uri și 5 spații locative P+ 2E retras, împrejmuire și realizare bransamente.

Practic, ceea ce se dorește este transformarea unei zone, destinată inițial unor dotări de interes public în blocuri cu funcțiune mixtă – SAD-uri la parter și apartamente de locuit, fără ca PUZ-ul să permită această funcțiune.

Cu privire la legislația încălcată

Legea 350/2001

Art. 5 (1)Activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism trebuie să se desfășoare cu respectarea autonomiei locale, pe baza principiului parteneriatului, transparenței, descentralizării serviciilor publice, participării populației în procesul de luare a deciziilor, precum și al dezvoltării durabile, conform cărora deciziile generației prezente trebuie să asigure dezvoltarea, fără a compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare proprie.

Art. 9 Obiectivele principale ale amenajării teritoriului sunt următoarele:

a)dezvoltarea economică și socială echilibrată a regiunilor și zonelor, cu respectarea specificului acestora;

Art. 25 (1)**Consiliul local** coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului.

Art. 27¹ (1)Primarul/Primarul general al municipiului București, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-șef din cadrul aparatului de specialitate, are următoarele atribuții în domeniul urbanismului:

d)acționează pentru respectarea și punerea în practică a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate.

Art. 31¹(1)Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi.

(4)La emiterea autorizației de construire de către autoritatea publică competentă, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și ale regulamentelor locale de urbanism aferente acestora, vor fi avute în vedere următoarele aspecte:

a)existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;

b)prezența unor vestigii arheologice. Autoritățile abilitate eliberează Certificatul de descărcare de sarcină arheologică sau instituie restricții prin avizul eliberat, în termen

de 3 luni de la înaintarea de către beneficiar/finanțator a Raportului de cercetare arheologică, elaborat în urma finalizării cercetărilor;

- c) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- d) existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;
- e) existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
- f) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

Art. 44(3) Documentațiile de urbanism au caracter de reglementare specifică și stabilesc reguli ce se aplică direct asupra localităților și părților din acestea până la nivelul parcelor cadastrale, **constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism.**

Legea 50/1991

Art. 2 (1) Autorizația de construire constituie actul final de autoritate al administrației publice locale pe baza căruia este permisă executarea lucrărilor de construcții corespunzător măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, conceperea, realizarea, exploatarea și postutilizarea construcțiilor.

Art. 13

(1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, **în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.**

Art. 17

Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Prin urmare, concesiunea bunurilor aflate în proprietatea privată a UAT-urilor nu se poate face decât în condițiile respectării prevederilor prevăzute în PUZ-ul de la momentul concesiunii, ori acesta prevede, pentru ambele parcele ce fac obiectul Hotărârii de Consiliu Local nr.224/2018, că singura utilizare permisă este aceea de "dotări publice comunale". Această utilizare este inserată în cuprinsul caietului de sarcini printre alte utilizări, care nu apar însă, ca fiind permise pentru aceste două terenuri.

Construcția edificată nu respectă prevederea din PUZ, ambele autorizații de construire fiind eliberate de către Primarul Com. Moșnița Nouă în vederea edificării unei clădiri de birouri.

Consiliul Local al Com. Moșnița Nouă a adoptat, practic, o hotărâre care să cuprindă un caiet de sarcini prin care, fără nici un fundament legal, se permitea o derogare de la prevederea documentației de urbanism, ulterior, primarul eliberând autorizații de construire care încalcă aceleași prevederi cu privire la funcțiunea zonei, în contextul în care ambele autorități sunt obligate, potrivit legii, să vegheze tocmai la respectarea acestor documentații de urbanism.

Toate actele adoptate, ulterioare hotărârii prin care a fost permisă această derogare, încalcă, toate, planul urbanistic zonal, iar intrarea în legalitate nu se poate realiza prin obținerea unui PUZ sau a unui PUD nou care să deroge de la indicatorii urbanistici existenți pentru zona de amplasament respectivă.

Astfel, consider că toate actele adoptate după data de 25.07.2018 trebuie să se coreleze cu documentația de urbanism, în sensul anulării lor și adoptării unor acte administrative în concordanță cu PUZ-ul.

Personal, la momentul achiziționării terenului pe care mi-am construit casa (învecinată cu terenul în discuție) am fost încredințat că acesta va deservi unei creșe/grădinițe/școală, tocmai pentru copiii din această zonă (denumită, de altfel "TINERET"), ori, din contră, toate familiile ce locuiesc aici nu beneficiază de nici un serviciu ce putea să deservească populația, făcând naveta până în Moșnița Nouă sau Timișoara pentru a merge cu copiii la creșă/grădiniță/școală.

În ceea ce privește suspendarea executării actelor administrative atacate arăt că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de lege, respectiv:

-cazul bine justificat – aparența de nelegalitate, care rezultă din analiza sumară a împrejurărilor în care a fost emis actul atacat și, pe cale de consecință, celelalte acte subsecvente atacate, având în vedere faptul că funcțiunea zonei nu permite edificarea unor imobile cu destinația permisă, pentru care au și fost, de altfel, eliberate autorizațiile de construire.

-paguba iminentă – constă în aceea că, concesionarul a formulat o cerere pentru achiziționarea terenului concesionat, fiind întocmit un proiect de hotărâre în acest sens de către Primarul Com. Moșnița Nouă (pe care îl atașăm la prezenta). Vânzarea acestui teren va duce la continuarea de către dezvoltator a edificării construcțiilor planificate, încă 4 construcții de birouri, care vor fi transformate în blocuri cu funcțiuni mixte. Perfectarea vânzării va complica și îngreuna procesul de intrare în legalitate cu privire la respectarea funcțiunii pentru zona în discuție.

În probațiune anexăm:

-HCL nr.130/2009;

- PUZ-ul adoptat prin această hotărâre- partea desenată;
- RLU aferent acestui PUZ;
- Procesul verbal al ședinței în care a fost adoptată HCL nr.224/25.07.2018;
- HCL nr.224/25.07.2018 și Anexa nr.1 la această hotărâre;
- Procesul verbal nr.2958/06.02.2020;
- Cele două poze de pe panoul afișat de constructori pentru fiecare autorizație de construire în parte;
- Extras de pe portalul primăriei pentru cele două autorizații;
- Extras de pe portalul primăriei pentru Certificatul de Urbanism nr.86/26.01.2022;
- Discuțiile purtate pe rețele de socializare cu privire la autorizațiile emise;
- Răspunsurile date subsemnatului la solicitări- nr.15219/02.07.2021, nr.30765/17.10.2022, nr.30648/06.10.2022, 33512/27.10.2022.

Solicit depunerea la dosarul cauzei, de către pârâte a următoarelor înscrisuri:

- CertIFICATELE de Urbanism emise pentru amplasamentul de pe str.Borșa nr.17, Sat. Moșnița Veche (Com. Moșnița Nouă), respectiv pentru imobilul edificat la adresa antemenționată și comunicarea Autorizațiilor de Construire eliberate/emise pentru certificatele de urbanism solicitate, împreună cu dosarul administrativ;
- Contractele de concesiune încheiate cu cele două societăți concesionare.

În drept, alături de textele antemenționate, îmi întemeiez prezentul demers pe dispozițiile art.1, al.(2), art.7, art.8, art.14, art.15 din Legea nr.554/2004.

Anexăm taxă judiciară de timbru, în original.

Anexăm prezenta, în 3 exemplare originale.

Reclamant

Borhan Costel-Bogdan

