

ROMÂNIA
TRIBUNALUL BUCUREȘTI
SECȚIA A II-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL
SENTINȚA NR. 3874



SEDINȚĂ PUBLICĂ DIN DATA DE 08.06.2018

TRIBUNALUL CONSTITUIT DIN:

PREȘEDINTE : MIRUNA IOANA CĂZĂNESCU

GREFIER : RODICA BACIU

Pe rol judecarea cererii de contencios administrativ și fiscal formulată de reclamantii H [REDACTED] V [REDACTED] P [REDACTED] M [REDACTED] M [REDACTED] P [REDACTED] M [REDACTED] M [REDACTED] C [REDACTED] V [REDACTED], A [REDACTED] B [REDACTED] G [REDACTED] A [REDACTED] și A [REDACTED] G [REDACTED] în contradictoriu cu pârâtele CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, M [REDACTED] D [REDACTED] și N [REDACTED] G [REDACTED], având ca obiect anulare act administrativ.

Prin încheierile de ședință din data de 13.04.2018, 27.04.2018, 11.05.2018 și 25.05.2018 ce fac corp comun cu prezenta sentință, instanța a hotărât următoarele:

TRIBUNALUL:

Deliberând asupra cauzei de față, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată la data de 10.05.2013 pe rolul Tribunalului București - Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal sub nr. 17739/3/2013, reclamantii au solicitat anularea parțială a HCHMB nr. 116/2009 prin care s-a aprobat PUZ-ul Gh. Ionescu Sisești nr. 129-133, sector 1 București și anume anularea efectelor acestui PUZ pentru terenul delimitat între punctele 1,2,3 și 4 astfel cum le-au identificat reclamantii pe Planul de regulament aferent PUZ Șos. Gh. Ionescu Sisești nr. 129-133, sector 1.

În fapt reclamantii au arătat că sunt proprietarii parcelelor de teren situate la adresele arătate prin cererea de chemare în judecată, parcele pe care în perioada 1994-2008 și-au ridicat construcții - locuințe familiale, în baza autorizațiilor de construire eliberate de Primarul sectorului 1, în baza PUG București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000.

În motivare, reclamantii au arătat că inițial lotul care a generat PUZ-ul avea o suprafață de 63.808 mp însă reglementările Puz-ului s-au extins ulterior în mod nejustificat, excesiv de mult, ajungând să influențeze o suprafață de 293.087mp.

Extinderea efectelor Puz-ului s-a făcut cu nerespectarea legii, reclamantii fiind afectați în mod direct de o documentație de urbanism care nici măcar nu a ținut cont de existența construcțiilor lor.

Aprobând aceste reglementări ale Puz-ului derogatorii de la PUG București, pentru zona lor de teren, ocupată exclusiv de locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P+1E, s-a deschis posibilitatea construirii unor clădiri cu regim de înălțime mult mai mare decât regimul construit existent.

Reclamantii au apreciat că, pentru ca lărgirea arterelor să fie realizată și să se țină cont de ea la elaborarea altor acte administrative, ar fi trebuit ca reclamantii să fie parțial expropriați, ceea ce nu s-a întâmplat, nefiind îndeplinite condițiile prevăzute de legislația în materia exproprierii.

În drept, acțiunea a fost întemeiată pe dispozițiile art. 1, 7, 8 și 15 din Legea nr. 554/2004 raportat la prevederile art. 194 Cpc.

În dovedire, reclamantii au solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri și expertiza tehnică judiciară specialitatea topografie, anexând documentația administrativă.

Pârâta a formulat întâmpinare prin care a invocat excepția lipsei de interes iar pe fond a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

În dovedire, pârâta a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri, anexând un set de înscrisuri, în copie.

La data de 20.03.2015 instanța prin hotărârea nr. 2052 a respins acțiunea ca lipsită de interes.

Reclamantii au formulat recurs la data de 14.01.2016 solicitând casarea sentinței de fond și trimiterea cauzei spre rejudecare.

Curtea de Apel București a hotărât prin decizia nr. 5209/04.11.2016 admiterea recursului, casarea în parte a sentinței recurate în sensul că a admis excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtei SC [REDACTED] SRL și a trimis cauza pentru continuarea judecării față de ceilalți pârâți la prima instanță.

Cauza a fost înregistrată pentru rejudecare pe rolul aceleiași instanțe la data de 14.12.2016, sub nr. 17739/3/2013*..

Pârâțul M [REDACTED] prin notele scrise depuse la dosar a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată, învederând în esență că reclamantii nu au făcut dovada unui interes legitim privat vătămat în cauză.

Instanța a încuviințat și administrat proba cu înscrisuri și proba cu expertiza tehnică judiciară specialitatea topografie, ca fiind concludente și utile soluționării cauzei.

Analizând actele și lucrările dosarului, tribunalul reține următoarele:

În fapt, reclamantii sunt proprietari ai parcelelor de teren din prezenta cauză, parcele pe care de-a lungul ultimilor ani (1994 și 2008) au ridicat construcții - locuințe familiale, cu regim de înălțime P+1E, respectiv P+1E+M, în baza autorizațiilor de construire eliberate de Primarul Sectorului 1, în baza PUG București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000.

Ulterior, după finalizarea lucrărilor de construire s-au întocmit procese verbale de recepție la terminarea lucrărilor cu Primăria sector 1, precum și intabularea la Oficiul de Cadastru, pentru aceste imobile.

Reclamantul H [REDACTED] este proprietarul terenului situat la adresa Gheorghe Ionescu Sisești nr. [REDACTED] Sector 1, București, și al construcției P+1E, edificată pe acesta.

Reclamantul P [REDACTED] M [REDACTED] Mi [REDACTED] este proprietarul terenului situat la adresa Str. Gheorghe Ionescu Sisești nr. [REDACTED] Sector 1, București și al construcției P+1E, edificată în baza [REDACTED]

Reclamantul P [REDACTED] M [REDACTED] M [REDACTED] este proprietarul terenului situat la adresa Str. Gheorghe Ionescu Sisești nr. [REDACTED], Sector 1, București și al construcției P+1E, edificată în baza AC nr. [REDACTED]

Reclamanta C [REDACTED] este proprietara terenului situat în Str. Gheorghe Ionescu Sisești nr. [REDACTED] Sector 1, București și al construcției P+1E, edificată în baza AC nr. [REDACTED]

Reclamantul A [REDACTED] este proprietarul terenului situat în Str. Gheorghe Ionescu Sisești nr. [REDACTED] Sector 1, București și al construcției P+1E, edificată în baza AC nr. [REDACTED]

Reclamantul G [REDACTED] Ar [REDACTED] este proprietarul terenului situat în Str. Gheorghe Ionescu Sisești nr. [REDACTED] Sector 1, București, și al construcției P+1E+M edificată în baza AC nr. [REDACTED]

Reclamantul A [REDACTED] G [REDACTED] este proprietarul terenului situat în Str. Gheorghe Ionescu Sisești nr. [REDACTED], Sector 1, București, și al construcției S+P+1E+pod edificată în baza AC nr. [REDACTED]

Potrivit PUG București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, din punct de vedere urbanistic terenurile reclamantilor se află încadrate în Unitatea Teritorială de Referință (UTR)



Lld - zona de locuit, având următoarele reglementări în ceea ce privește regimul de construire:

- Procent de Ocupare a Terenului (POT) maxim 20%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) maxim 0,7 pentru P+2 și 0,4 pentru

P+1;

- H maxim 10 metri;
- aliniament minim 4 metri retragere;
- retrageri laterale minim 3 metri;
- retrageri posterioare minim 5 metri.

Prin HCLS 1 nr. 9/30.01.2014 au fost aprobate mai multe planuri urbanistice de detaliu, printre care la pct. 6 al Anexei 1 la Hotărâre - PUD Șos. Gh. Ionescu Sisești nr. 67-69. pentru construire locuință colectivă S+P+4E+5 retras.

Din Avizul Arhitectului Șef al Sectorului 1 nr. 2/9/22.01.2014 ce stă la baza adoptării PUD-ului sus-menționat, prevederile urbanistice pe care se bazează și în temeiul cărora a fost posibilă aprobarea sa sunt: HCGMB nr. 116/30.03.2009 - PUZ Gh Ionescu Sisești nr. 129-133.

În baza acestei documentații PUD, bazată pe PUZ-ul contestat a fost emisă la data de 30.09.2014, Autorizația de construire nr. 358/32S/4570 pentru construirea la adresa sus-menționată a unui imobil cu regim de înălțime S+P+4E+5 retras.

De asemenea, prin Avizul Arhitectului Șef nr. 13/34/06.08.2014 - PUD construire locuință, prevede, la rubrica prevederi PUG/PUZ aprobate anterior, existența și aplicabilitatea PUZ Gh. Ionescu Sisești nr. 129-133. aprobat prin HCGMB nr. 116/30.03.2009.

Prin CU nr. [REDACTED] emis reclamantei [REDACTED] Primăria Sectorului 1 atestă la regimul economic faptul că "amplasamentul este afectat de trama stradală și pietonală propusă prin PUZ Gh Ionescu Sisești nr. 129-133 cu aviz CTU nr. 1/4/03.10.2008 aprobat cu HCGMB nr. 116/30.03.2009 și plan de reglementări anexă vizat spre neschimbare. PUZ-ul menționat are valabilitate expirată dar și-a produs efecte prin autorizațiile de construire emise".

În aceeași situație se afla și CU nr. [REDACTED] emis pe numele [REDACTED] adresa Șos. Gh Ionescu Sisești nr. [REDACTED]

Reclamanții au arătat că au achiziționat terenurile pe care au edificat locuințele tocmai motivat de zona liniștită a orașului și regimul mic de înălțime aprobat în zonă, astfel că niriuna din casele acestora nu depășește două nivele, fiind o zonă preponderent ocupată de locuințe individuale mici.

Pe parcela de teren situată între casele reclamanților, Primăria Sectorului 1 a autorizat edificarea unui imobil - locuință colectivă, cu regim de înălțime S+P+4E, ceea ce depășește regimul de înălțime ale locuințelor individuale ale reclamanților, posibilitate creată de aprobarea în cadrul CGMB a PUZ-ului contestat în prezenta cauză.

În aceste condiții, este solicitată anularea parțială a PUZ-ului Gh. Ionescu Sisești nr. 129-133, doar în ceea ce privește efectele acestui Plan urbanistic asupra zonei unde se regăsesc terenurile și construcțiile reclamanților.

Astfel deși inițial, lotul care a generat PUZ-ul (situat pe malul Lacului Grivița) are o suprafață de 63.008 m.p., reglementările PUZ-ului s-au extins ulterior în mod nejustificat, în opinia noastră excesiv de mult, ajungând să influențeze o zonă de 293.087 m.p.

Data fiind situația de fapt reținută mai sus, instanța constată că PUZ-ul ce face obiectul cauzei este nelegal prin raportare la prevederile art. 4. pct. 4.3 din PUG București care reglementează "Derogările de la prevederile Regulamentului".

Potrivit acestei prevederi, "**derogările** de la prevederile prezentului regulament **sunt admise numai în următoarele situații:**

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative pentru Capitală sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală a Municipiului".

Totodată punctul 4.1 din Regulamentul General de Urbanism aferent PUG București

ne precizează ce se înțelege prin derogare, și anume **modificarea condițiilor de construire:** funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

În situația reclamanților, în condițiile în care parcelele de teren din Ionescu Sisești erau construibile direct, fără să se afle în vreuna din situațiile limitative expuse mai sus, aprobarea unui PUZ, din interesul exclusiv de a ridica înălțimea zonei și a modifica ceilalți indicatori urbanistici apare ca nelegală, raportată la prevederile art. 4.3 din RGU aferent PUG București.

Se observă că PUZ-ul aprobat nu ține cont de situația existentă în teren la momentul aprobării sale, deoarece construcțiile reclamanților nu figurează că ar exista pe planul de reglementări aferent PUZ-ului (astfel cum se observă din planșele depuse la dosar).

Acest lucru a condus la posibilitatea aprobării prin intermediul acestui PUZ a unor **indicatori urbanistici majorați** față de prevederile PUG București, fără a fi luată în calcul situația de la fața locului, cu privire la construcțiile deja existente sau aflate în lucru, pentru care existau deja emise autorizații de construire, respectiv procese verbale de recepție.

Tocmai de aceea a fost posibilă aprobarea unui regim de înălțime P+5 în UTR -ul nou creat în cadrul zonei respective - dar pentru care nu există un regulament scris - (UTR C conform PUZ) unde nu se are în vedere că imobilele construite aici au conform PUG doar P+1E, P+1E+M, P+2E, nicidecum S+P+4E.

Asupra acestui aspect, Tribunalul mai observă că apărarea pârâților se întemeiază exclusiv pe prevederile art. 7 alin 1 din Legea nr. 350/2001, în sensul că planurile urbanistice nu pot cuprinde obiective și investiții sau construcții existente în zona de reglementare.

Această apărare urmează a fi înlăturată întrucât nu este vorba despre eventuala evidențiere pe plan a unor construcții preexistente, ci despre logica dezvoltării urbanistice, care nu poate fi realizată în vid, astfel cum pare a sugera pârâta, ci prin conștientizarea situației existente în teren.

Din existența acestui motiv de nelegalitate decurge și încălcarea prevederilor art. 49 alin. 4 din Legea nr. 350/2001.

Acest text statuează: "prevederile regulamentelor locale de urbanism se diferențiază în funcție de încadrarea în unități teritoriale de referință, zone și subzone și pot fi aplicate numai în condițiile cumulative referitoare la situarea, dimensiunile și geometria parcelelor".

Faptul că regulamentul PUZ-ului poate fi aplicat numai cu îndeplinirea condițiilor cumulative referitoare la situarea, dimensiunile și geometria parcelelor rezultă în mod clar din prevederile legale citate mai sus, situație ce nu a fost avută în vedere la momentul întocmirii actului administrativ contestat, în condițiile ignorării situației terenurilor aparținând reclamanților și a construcțiilor edificate sau în curs de edificare pe acestea.

Date fiind considerentele expuse mai sus, se constată nelegalitatea actului administrativ contestat, astfel încât acțiunea urmează a fi admisă și în consecință anulată în parte HCGMB nr. 116/2009, în ceea ce privește aplicabilitatea PUZ pentru terenul delimitat între punctele 1 – 2 – 3 – 4, astfel cum sunt acestea identificate pe planul de Regulament aferent PUZ-ului Șos. Gh. Ionescu Sisești nr. 129 – 133, sector 1, București.

Data fiind soluția ce va fi pronunțată în cauză, pârâtele căzând în pretenții, acestea vor fi obligate și la plata către reclamanți a cheltuielilor de judecată în cuantum de [REDACTED] lei, reprezentând taxă judiciară de timbru, onorariu expert și onorariu avocat (cuantumul acestuia din urmă fiind apreciat ca proporțional cu volumul de muncă depus în prezenta cauză, dată fiind complexitatea acesteia).

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

Admite acțiunea formulată de către reclamanții H [REDACTED] V [REDACTED] P [REDACTED] M [REDACTED]



M. [redacted], P. [redacted], M. [redacted], M. [redacted], C. [redacted], V. [redacted], A. [redacted], B. [redacted]
 G. [redacted] A. [redacted] și A. [redacted] G. [redacted] toți cu domiciliul ales în [redacted]
 în contradictoriu cu pârâtele **CONSILIUL GENERAL AL
 MUNICIPIULUI BUCUREȘTI** cu sediul în sector 5, București, Bd. Regina Elisabeta, nr.
 47, M. [redacted] cu domiciliul în sector [redacted]
 bl. 20/4, sc. A, ap. 1 și [redacted] G. [redacted] cu domiciliul în secto [redacted]

Anulează în parte HCGMB nr. 116/2009, în ceea ce privește aplicabilitatea PUZ pentru terenul delimitat între punctele 1 – 2 – 3 – 4, astfel cum sunt acestea identificate pe planul de Regulament aferent PUZ-ului Șos. Gh. Ionescu Sisești nr. 129 – 133, sector 1, București.

Obligă pârâții la plata către reclamanți a cheltuielilor de judecată, în cuantum de [redacted] lei.

Cu recurs în 15 zile de la comunicare.
 Pronunțată în ședința publică azi, 08.06.2018.

PREȘEDINTE
MIRUNA IOANA CĂZĂNESCU

GREFIER
RODICA BACIU

