

Prezentul document este supus reglementărilor aflate sub incidența regulamentului U.E. nr. 679/2016

Cod ECLI ECLI:RO:TBCLJ:2021:019.000299
Dosar nr. 1504/117/2019

ROMÂNIA

TRIBUNALUL CLUJ
SECȚIA MIXTĂ DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL, DE CONFLICTE DE
MUNCĂ ȘI ASIGURĂRI SOCIALE

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 299/2021
Ședința publică de la 05 Februarie 2021
Completul compus din:
PREȘEDINTE Anca-Maria Groza
Grefier Mariana-Maria Clapa

Pe rol judecarea cauzei Contencios administrativ și fiscal privind pe reclamantele [REDACTAT], ARUDI INVEST SRL în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL BUCUREȘTI PRIN PRIMARUL GENERAL, pârât CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, având ca obiect anulare act administrativ.

Mersul dezbaterilor și cuvântul părților pe fond au avut loc în ședința publică din data de 08.01.2021, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta hotărâre când, instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea pentru data de 22.01.2021 și pentru data de azi.

INSTANȚA

Prin cererea înregistrată la data de 22.04.2019, reclamantele [REDACTAT] și ARUDI INVEST SRL în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL BUCUREȘTI PRIN PRIMARUL GENERAL, pârât CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, au solicitat instanței anularea parțială a Planului Urbanistic General al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr.269/2000 și prelungit prin Hotărârea C.G.M.B. nr 232/2013, în ceea ce privește încadrarea imobilului situat în București Sos. Berceni nr. 106H — 106R sector 4, în suprafața totală de 77.583,6 mp, în zona V7 — păduri și plantații forestiere, anularea parțială a Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 443/26.07.2018 de aprobare a Planului Urbanistic Zonal Zona de Sud a Sectorului 4 București în ceea ce privește încadrarea imobilului situat în București Sos. Berceni nr. 106H — 106R, sector 4, în suprafața totală de 77.583,6 mp, în zona V7 — păduri și plantații forestiere; obligarea paratului Consiliului General al Municipiului București (C.G.M.B.) să emită o hotărâre prin care să încadreze urbanistic terenul situat în București, Sos. Berceni nr. 106H — IOR, sector 4, în suprafața totală de 77.583,6 mp, în zona M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri), cu cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii, reclamantele au arătat că au dobândit dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață totală de 77.583,6 mp de la numita Can Pack Romania S.R.L., conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2581/03.07.2008. Înainte de a încheia contractul de vânzare-cumpărare menționat mai sus, la data de 14.04.2008 vânzătorul Can-Pack Romania S.R.L. a solicitat certificatul de urbanism nr. 458/62522/14.04.2008 având drept scop declarat "informare situație urbanistică".

Astfel, s-a stipulat că terenul este "liber de construcții situat în subzona mixta cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu P+14 niveluri zona (M3)".

Conform Planului Urbanistic Zonal (PUZ) Sector 4 din anul 2004, prelungit până în anul 2008, terenul a fost încadrat în zona M3 - zona mixta cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu P+14 niveluri.

Au menționat că Planul Urbanistic Zonal (PUZ) din 2004 și certificatul de urbanism nr. 458/62522/14.04.2008 emis de Primăria Sector 4, au stat la baza perfectării ulterioare a contractului de vânzare cumpărare menționat mai sus, autentificat sub nr. 2581 din data de 03.07.2008 prin care au cumpărat aceste terenuri.

La data de 07.05.2012 au obținut în vederea alipirii terenurilor certificatul de urbanism nr. 481/7975 din care rezulta faptul că acest imobil situat în Sos. Berceni, nr. 106H - 106R, sector 4, București, conform PUG - HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin HCGMB nr. 241/20.12.2011 până la data de 20.12.2012, este situat în subzona unităților predominant industriale A2a.

La data de 31.03.2016 au obținut certificatul de urbanism nr. 469/10520 din care rezulta faptul că acest imobil situat în Sos. Berceni, nr. 106H — 106R, sector 4, București, conform PUG - HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin HCGMB nr. 224/15.12.2015, este situat în zona M3 — subzona mixta cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri) și în zona V7 - păduri și plantații forestiere.

Au solicitat nulitatea parțială a PUG 2000 aprobat prin HCGMB nr. 269/2000 prelungit prin HCGMB nr. 224/15.12.2015 întrucât au apreciat că includerea terenului nostru în zona V7 - păduri și plantații forestiere constituie o ingerință în dreptul de proprietate asupra bunului iar această ingerință a avut un caracter abuziv, măsura fiind dispusă fără o justificare rezonabilă, prin urmare au fost încălcate prevederile art. 1 din Protocolul 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, coroborat cu art. II și art. 20 din Constituția României. Potrivit mențiunilor PUG 2000, subzona V7 - păduri și plantații forestiere reprezintă o zonă de spații destinate cu prioritate ameliorării climatului Capitalei, acestea se compun din inelul verde de 400 metri lățime, concentric cu linia de centură în exteriorul sau interiorul acesteia și din masive plantate situate pe direcția vânturilor dinspre nord-est și sud-vest.

Au menționat că terenul pe care îl detin nu a fost declarat ca spațiu de utilitate publică, nu a fost afectat vreunei lucrări de interes public, național sau local, menită să protejeze mediul ori să mărească spațiul verde al orașului, în fapt nu au fost întreprinse măsuri în vederea transformării acestei arii într-o zonă verde.

Includerea și menținerea acestui teren în categoria celor destinate spațiilor verzi atinge în esență prerogativele dreptului de proprietate, mai cu seamă dreptul de folosință, întrucât în concret terenul nu poate fi folosit în nici un fel, ci doar ca spațiu verde, deși funcțiunea specifică caracterului dominant al zonei este de zonă M3 și/sau de zonă A2a așa cum de altfel a fost recunoscut de către aceeași autoritate publică locală prin emiterea actelor administrative.

Au solicitat anularea parțială a HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin HCGMB nr. 224/15.12.2015 întrucât aceasta hotărâre încalcă în mod flagrant dreptul de proprietate consacrat prin art. 44 din Constituție și prin art. 555-556 și art. 559 din Codul Civil, precum și prevederile art. 1 din Protocolul 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, coroborat cu art. 11 și art. 20 din Constituția României.

În ipoteza în care parata va susține că deși terenul în discuție este grevat de așa numitele servituti urbanistice, totuși reclamantele păstrează dreptul de proprietate și toate atributele acestuia, însă sunt condiționate de respectarea dispozițiilor de urbanism sau de formalitățile necesare pentru modificarea regimului de urbanism, solicită să se respingă această supozitie ca neîntemeiată întrucât, deși aparent dreptul de proprietate este intact din punct de vedere juridic, PUG atacat (HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin HCGMB nr. 224/15.12.2015) a suprimat exercitarea atributelor dreptului de proprietate, situație echivalentă cu suprimarea dreptului de proprietate consacrat prin art. 44 din Constituție și prin art. 555, 556 și art. 559 din Codul Civil, astfel fiind încălcate și art. 1 din Primul Protocol aditional la CEDO și art. 17 alin. 1 din Carta

Drepturilor Fundamentale a Uniunii Europene, reglementari comunitare care potrivit art. 20 alin.2 din Constituție au preeminență față de normele interne.

Raportat la zona care este deja construită, având funcțiunea curți -construcții, conform Cartii Funciare au considerat că în mod greșit terenul este cuprins în subzona V7 — păduri și plantatii forestiere, atât timp cât pentru terenul aflat exact lângă terenul lor, la data de 02.11.2004 s-a emis o autorizație de construire cu respectarea aceleiași PUG în vigoare - autorizația de construire nr. 816 din data de 02.11.2004 în vederea realizării fabricii de ambalaje din aluminiu pentru bauturi, fabrica ce a fost construită și funcționează în zona în care se află și terenurile mai exact în Soseaua Berceni nr. 106 R— 106Y sector 4, București, având o arie construită de 23.700 mp și o arie desfășurată de 25.795mp.

Au arătat că prin adoptarea HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin HCGMB nr. 224/15.12.2015 s-a produs o ingerință nejustificată în exercitarea dreptului de proprietate privată și numai prin anularea acestei documentații de urbanism, se poate restabili echilibrul și pot înceta atingerile aduse proprietății lor private.

Astfel, acest PUG trebuie anulat deoarece adoptarea lui echivalează cu o expropriere de fapt numai ca aceasta expropriere a avut loc fără justă și prealabilă despăgubire ce însoțește în mod obligatoriu orice privată justificată a dreptului de proprietate privată.

Un alt motiv pentru nulitatea parțială a PUG 2000 aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin HCGMB nr. 224/15.12.2015) este acela că pentru stabilirea funcțiunii terenului nostru prin PUG 2000 — V7 spații verzi — au fost avute în vedere studii de fundamentare care prezentau situația urbanistică a acelei zone din anii 1999-2000, iar în ultimii 20 de ani este evident și de notorietate faptul că Sectorul 4 și zona în care se află terenurile au suferit transformări urbanistice majore, astfel încât situația reală a acestor terenuri nu mai corespunde cu descrierea lor din documentația de urbanism care a stat la baza aprobării PUG 2000, motiv pentru care, în prezent, PUG 2000 este depășit.

Au menționat că acest teren a avut dintotdeauna funcțiunea de teren — curți construcții, așa cum este menționat și în cartea funciara, ca acest teren nu a fost niciodată spațiu verde, nefiind niciodată plantați copaci pe acest teren, nefiind niciun fel de păduri sau de plantatii pe aceste terenuri.

Astfel, în mod indirect autoritatea publică locală, prin emiterea repetată a unor PUZ-uri care să deroge total de la PUG, a recunoscut ineficiența PUG 2000 și neconcordanța sa totală cu realitatea din teren încă din anul 2004.

Mai mult decât atât, au arătat că PUZ Sector 4 aprobat prin HCGMB nr. 443/26.07.2018 are la baza planse topografice aprobate de către autoritatea publică locală prin care este prevăzută crearea următoarelor:

- două drumuri principale/sosele chiar în apropierea terenului nostru, care pot avea în jur de 10 metri lățime, plus trotuare de către 3 metri în stânga și în dreapta fiecărui drum,
- două intersecții mari pentru fluidizarea traficului
- o stație nouă de metrou și un sens giratoriu pentru fluidizarea traficului, ceea ce este în totală contradicție cu PUG 2000 care a inclus întreaga zonă, deci și terenul lor în zona V7 — păduri și plantatii forestiere, fiind absolut logic că în pădure nu au ce căuta fabrici, construcții stații de metrou, drumuri, intersecții, sensuri giratorii și orice caz nu poate fi trafic rutier etc.

Au menționat că autoritatea publică locală a recunoscut în mod explicit că această zonă s-a dezvoltat foarte mult, în prezent este locuită și este folosită atât de către persoane fizice cât și de către persoane juridice — fiind construită aici o fabrică — astfel încât este nevoie de o nouă stație de metrou drumuri, intersecții, sensuri giratorii etc. pentru fluidizarea traficului, întrucât această zonă nu a fost niciodată în fapt, în realitate, o zonă verde, dar nici măcar scriptic — în acte - nu mai este de foarte mult timp plasată în V7 — păduri și plantatii forestiere.

Pentru toate aceste argumente au solicitat constatarea nulității PUG 2000 aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin HCGMB nr. 224/15.12.2015.

Nulitatea PUZ Sector 4 aprobat prin HCGMB nr. 443/26.07.2018

Au arătat că au formulat în anul 2017 și începutul anului 2018 numeroase cereri către Primăria Sector 4 și către CGMB prin care au solicitat să nu aprobe noul proiect al Planului

Urbanistic Zonal (PUZ) Sector 4 Bucuresti, aflat atunci in faza de elaborare, pe care l-au considerat nelegal intrucât le încalcă dreptul de proprietate garantat prin Constitutie.

Au învederat că prin noul proiect al PUZ, aflat atunci în curs de elaborare, se aduce o depreciere a valorii imobiliare a terenurilor detinute intrucat nu se va mai putea construi pe aceste terenuri fara a obtine în prealabil noi modificari ale PUZ-ului.

De asemenea, noul PUZ propune încadrarea acestor terenuri într-o zona mixta (V7 paduri si plantatii forestiere si partial în M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri) pe amplasamentul unei zone de productie realizata relativ recent (fabrica de ambalaje din aluminiu pentru bauturi construita în anii 2004 — 2005) si neaga caracterul situatiei existente, anume de zona deja construita.

Invocă faptul că HCGMB nr. 443/26.07.2018 este nemotivată.

De asemenea, au considerat că aceasta hotarare a fost adoptata cu exces de putere de către C.G.M.B., prin exercitarea dreptului de apreciere cu încălcarea drepturilor proprietarilor de imobile situate în aceasta zona.

Potrivit PUZ atacat (HCGM nr. 443/26.07.2018) a fost schimbat regimul zonei din punct de vedere al functiunii dominante în dezacord cu PUG si cu situatia de fapt de la fata locului.

Astfel, s-a aprobat un regim de construire specific subzonei V7, în loc de subzona Ma, cum se prevedea în PUG si cum se prezinta situatia de fapt din momentul adoptarii acestei hotarari a CGMB.

PUZ atacat (HCGMB nr. 443/26.07.2018) a fost aprobat fara a contine o documentatie care sa ateste si sa justifice aprobarea sa, nefiind respectate cerintele Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/2000 MLPAT cu referire la culegerea si interpretarea unui volum mare de informatii din diferite domenii cum sunt evidentele statistice, anchete si observatii locale, informatii privind optiunile populatiei, studii de marketing urban.

Astfel, CGMB a derogat de la regimul initial stabilit fara a explica în concret care sunt motivele care au dus la necesitatea adoptarii derogarii, în aceste conditii atributiile autoritatii administrative locale fiind realizate prin exces de putere în sensul art.2 lit. n din Legea nr. 554/2004.

Au arătat că nicăieri în actele care au stat la baza adoptarii PUZ atacat (HCGM nr. 443/26.07.2018) nu s-a făcut referire la motivele sau necesitatea de schimbare a regimului zonei de la categoria M-A la categoria V7 si M3.

Au considerat că autoritatea administrativa nu poate în mod neargumentat sa inițieze sau sa aprobe derogări de la regimul urbanistic instituit tot de către aceasta autoritate prin PUG, doar pentru simplul motiv ca aceasta are competenta de a modifica un act administrativ, Regimul derogatoriu poate fi adoptat doar dupa analiza premiselor si explicarea argumentelor care presupun cu necesitate adoptarea derogarilor respective.

Au solicitat anulara partiala a HCGMB nr. 443/26.07.2018 de aprobare a Planului Urbanistic Zonal Zona de Sud a Sectorului 4 Bucuresti, intrucât această hotarâre încalcă și prevederile art. 47 si art. 32 din Legea nr. 350/2001.

Au solicitat anulara partiala a HCGMB nr. 443/26.07.2018 de aprobare a Planului Urbanistic Zonal Zona de Sud a Sectorului 4 Bucuresti, intrucat aceasta documentatia care sta la baza adoptarii HCGMB nr. 443/26.07.2018 nu intruneste condițiile legale prevazute de Ordinul nr.176/16.08.2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zona - indicativ GM-010-2000

În cazul de fata, documentatia care a stat la baza aprobarii HCGMB nr. 443/26.07.2018 nu are la baza studii de specialitate, respectiv studii de fundamentare realizate de catre echipe pluridisciplinare, nu a avut în vedere si nu a analizat nici macar interesul si optiunea proprietarilor terenurilor din aceasta zona si nici nu se raporteaza la cadrul construit preexistent în aceasta zona.

Astfel, PUZ atacat (HCGMB nr. 443/26.07.2018) nu a tinut cont de faptul ca în zona, în imediata vecinatate a terenului se aflau constructii industriale — fabrica de ambalaje din aluminiu pentru bauturi.

Activitatea urbanistica nu poate fi realizata in mod discretionar, fara nici un fundament, fara respectarea scopului legii, fara respectarea principiilor legale, fara ca aceasta activitate sa fie fundamentata prin studii de specialitate.

Avand in vedere ca aceste studii de fundamentare lipsesc din documentatia PUZ atacat (HCGMB nr. 443/26.07.2018) este evident ca cerintele de legalitate la documentatiei nu sunt indeplinite si PUZ atacat (HCGMB nr. 443/26.07.2018) nu putea fi aprobat.

HCGMB nr. 443/26.07.2018 incalca și dreptul de proprietate si prevederile art.1 din Protocolul 1 la Conventia Europeana a Drepturilor Omului, coroborat cu art. 11 si art. 20 din Constitutia Romaniei.

Au considerat că motivul principal de fond pentru care trebuie anulata HCGMB nr. 443/26.07.2018 este incalcarea dreptului de proprietate privata care este protejat prin lege.

Desi interesul general primeaza asupra interesului privat, au apreciat că în cauză, interesul general nu este deloc precizat, nu este deloc conturat, acesta lipsind din documentatia urbanistica care a stat la baza elaborarii HCGMB nr. 443/26.07.2018 pentru a il putea analiza si pentru i se putea da prioritate.

Au arătat că prin adoptarea HCGMB nr. 443/26.07.2018 s-a produs o ingerinta nejustificata in exercitarea dreptului de proprietate privata si numai prin anularea acestei documentatii de urbanism, se poate restabili echilibrul si pot inceta atingerile aduse proprietatii lor private. Terenul pe care îl dețin se afla situat la mai mult de 400 metri liniari de Soseaua de centura a Bucurestiului, ceea ce dovedeste gresita incadrare in V7 si contradictia intre partea scrisa si partea desenata a PUG si PUZ.

Prin întâmpinare, pârâtul Consiliul General al Municipiului București a invocat excepția inadmisibilității capătului de cerere privind anularea parțială a Hotărârii CGMB nr. 443/26.07.2018, pentru lipsa coparticipării procesuale pasive a beneficiarului actului administrativ contestat, respectiv subdiviziunea administrativă -Sectorul 4 al Municipiului București.

Hotărârea C.G.M.B. nr. 443/26.07.2018 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Zona de Sud a Sectorului 4, București, a fost aprobat la inițiativa și în beneficiul Sectorului 4 București, așa cum rezultă din Avizul Arhitectului Șef nr. 34/06.05.2018, act ce a stat la baza acestei documentații de urbanism.

Această documentație de urbanism reglementează urbanistic imobilele situate în Zona de Sud a Municipiului București, pe raza administrativă a Sectorului 4 București.

Chiar dacă în speța de față se solicită doar anularea parțială a actului administrativ, având în vedere caracterul integral al acestei documentații de urbanism care asigură dezvoltarea urbanistică integrată a Sectorului 4 București, se impune ca discutarea legalității actului să se facă cu citarea tuturor persoanelor care beneficiază de actul atacat deoarece procesul civil este guvernat, printre altele, de principiile contradictorialității și al dreptului la apărare.

Judecarea cauzei fără ca beneficiarul actului administrativ să aibă posibilitatea de a se apăra, conduce practic la încălcarea dreptului la apărare consfințit de art. 24 din Constituția României.

Pe fondul cauzei a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată .

Deși inițial, Planul Urbanistic General al Municipiului București aprobat prin Hotărârea C.G.M.B. nr 269/2000, era valabil pe o perioadă de zece ani de la data aprobării, această perioadă de valabilitate a fost extinsă succesiv prin Hotărârile C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015 și, respectiv, nr. 877/12.12.2018, până la intrarea în vigoare a noului Plan Urbanistic General.

Planul Urbanistic General al Municipiului București aprobat prin Hotărârea C.G.M.B. nr. 269/2000, a reglementat amenajarea teritoriului în vederea dezvoltării urbanistice la nivelul întregului oraș - Municipiul București, văzut ca unitate administrativ-teritorială, și nu a avut ca obiectiv stabilirea în mod punctual, individual, a regimului urbanistic al unui imobil sau altul de pe cuprinsul Bucureștiului.

Luându-se în considerare întinderea unor zone cu profil specific, au aparut și sunt delimitate teritorial la nivelul PUG al Municipiului București, C- zona centrală, M- zona mixtă, Z- zona de locuit, zona A- zona activităților productive, G - zona gospodăriei comunale, zona T - zona transporturilor sau chiar V - zona spațiilor verzi.

Nu înseamnă, însă, că toate imobilele, respectiv terenuri și clădirile din interiorul acestor zone corespund în totalitate caracteristicilor zonei în care au fost încadrate, ci zona în care sunt plasate are anumite trăsături dominante, pe care fiecare imobil le îndeplinește mai mult sau mai puțin, putând exista o oarecare depărtare a caracteristicilor unui imobil sau altul de caracteristicile generale ale zonei în care se află.

S-a avut în vedere, pentru delimitare, caracteristica dominantă a zonei, pentru că, astfel, se implementau principiile stabilite prin H.G. m. 525/1996, la nivel formal, iar ca necesitate faptică, această delimitare servea obiectivelor de stabilire a direcțiilor, priorităților și reglementărilor de amenajare a teritoriului și dezvoltare urbanistică a teritoriului localităților, utilizare rațională și echilibrată a terenurilor necesare funcțiilor urbanistice, obiective ce au fost menționate în Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului 13/N/10.03.1999, emis în vederea aplicării H.G.nr. 525/1996.

Împrejurarea că PUG-ul a fost ulterior prelungit, inclusiv după dobândirea de către reclamante a dreptului de proprietate, este cu totul nerelevantă, cât timp ceea ce se contestă nu este prelungirea PUG-ului, ci reglementarea inițială, a cărei analiză se raportează strict la respectarea cerințelor legale în vigoare la momentul adoptării.

Nu există o echivalență între categoria de teren supusă regimului fiscal sau cadastral și cea din reglementările de urbanism, fiind vorba despre acte normative diferite, cu rațiuni și finalități distincte.

Planul de urbanism general și respectiv cadastrul general folosesc noțiuni tehnice diferite („funcțiune” și, respectiv, „folosință”), criteriile ce stau la baza acestora fiind diferite. Ambele noțiuni sunt menționate în art. 31 lit. a din Legea nr. 350/2001, care reglementează conținutul certificatului de urbanism, în partea privind regimul economic al imobilului, iar în cadrul regimului tehnic sunt detaliați indicatorii urbanistici obligatorii (procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilitate a terenului, dimensiunile minime și maxime ale parcelelor, echiparea cu utilități, edificabil admis pe parcelă, circulații și accesuri pietonale și auto, parcaje necesare, alinierea terenului și a construcțiilor față de străzile adiacente terenului, înălțimea minimă și maximă admisă), care nu sunt condiționați de categoria de folosință a terenului (indicator cadastral), ci de categoria de funcțiune.

Cele două categorii (funcțiune și folosință) se suprapun numai în ceea ce privește încadrarea în intravilan, deoarece stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității se realizează prin reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază, cuprinse în Planul urbanistic general.

Astfel, procedura de schimbare a categoriei de folosință a terenurilor este distinctă de cea prin care se stabilește regimul de urbanism, astfel că autoritatea publică emitentă a HCGMB nr. 269/21.12.2000 nu avea o obligație de corelare a dispozițiilor actului normativ pe care l-a adoptat cu evidențele cadastrale la nivel individual, în sensul invocat de către reclamante. Prin urmare, nici nu s-a produs efectul pretins de reclamante, al schimbării categoriei de folosință a terenului, ci doar a fost stabilită zonificarea funcțională și au fost precizate condițiile de amplasare și conformare a volumelor construite.

Împrejurarea că pe terenul în litigiu nu este edificată vreo amenajare de tipul celei vizate de încadrare (V 7), este irelevant, PUG-ul având caracter de reglementare, iar nu constatator.

Referitor la motivele privind pretinsa vătămare a dreptului de proprietate nu poate fi reținute de către instanța de judecată.

În cauză reclamantele nu au dovedit o vătămare a unui drept sau a unui interes legitim prin adoptarea la data de 21.12.2000 a Planului Urbanistic General al Municipiului București și a Regulamentului Local de Urbanism aferent prin Hotărârea CGMB nr. 269.

Faptul că terenul în discuție nu poate fi folosit în scopul avut în vedere de reclamante nu constituie un temei pentru anularea hotărârii contestate și nu poate fi invocată o vătămare ce

constă, în realitate, în restricția legal stabilită cu privire la modalitatea de folosință a terenului în discuție, anterioară dobândirii dreptului de proprietate.

Includerea terenului în subzona V 7 prin PUG, conform susținerilor reclamantelor, nu echivalează cu o expropriere deghizată (în fapt) a reclamantelor, astfel că nu se încalcă dreptul de proprietate privată consfințit de art. 44 din Constituția României, art. I din Protocolul adițional nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, art. 480 și art. 481 Cod Civil din 1864, astfel cum se invocă în motivele cererii de chemare în judecată.

O astfel de restrângere a dreptului de proprietate sau, mai precis, a unuia dintre prerogativele sale, potrivit art. I par. 2 din Protocolul nr. I adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, se încadrează în limitele exercitării folosinței bunurilor în conformitate cu interesul general.

În cazul exercitării folosinței bunurilor în conformitate cu interesul general, nu suntem în prezenta unui transfer de proprietate de la un titular la altul, ci doar în prezenta unei limitări a unuia dintre atributele dreptului de proprietate, folosința, în strânsă legătură cu existența unui interes general care trebuie satisfăcut și cu respectarea măsurii proporționalității.

În jurisprudența constantă a Curții Europene s-a reținut că marja de apreciere a statului este mult mai largă decât în cazul privării de proprietate, ea rezultând din însăși textul legal „dreptul statelor de a adopta măsurile legale necesare”, fără a fi absolută, ci supusă controlului de proporționalitate.

Prin urmare, în principiu, nici măcar dacă includerea terenului în zona V 7 s-ar fi realizat după cumpărarea acestuia de către reclamante, aceasta nu ar fi echivalat cu o expropriere de facto a acestora, astfel că nu s-ar fi încălcat dreptul de proprietate privată consfințit de art. 44 din Constituția României, art. I din Protocolul adițional nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, art. 480 și 481 C.civ. din 1864, astfel cum se invocă prin cererea de chemare în judecată.

În ceea ce privește motivul privind nerespectarea Ordinului nr 176/16.08.2000 arată că Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului reprezintă un simplu îndrumar pentru a asigura o practică unitară în procesul de elaborare a planurilor urbanistice zonale. De asemenea, Ghidul prevede expres faptul că acesta reprezintă doar o reglementare tehnică ce se constituie într-o bază procedurală în vederea elaborării complete și unitare a planurilor urbanistice zonale.

Neurmarea întocmai a tuturor elementelor menționate în acest ghid nu poate conduce în sine la aplicarea sancțiunii anulării PUZ, câtă vreme acesta a respectat dispozițiile legale normative, respectiv Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului. În acest sens, trebuie reținut faptul că PUZ Zona de Sud a Sectorului 4 a fost elaborat și aprobat cu parcurgerea și respectarea tuturor etapelor, precum și cu respectarea întregii documentații, în conformitate cu legislația aplicabilă la data elaborării și aprobării prin HCGMB nr. 443/26.07.2018.

În ceea ce privește capătul de cerere privind obligarea C.G.M.B. să încadreze urbanistic terenul reclamantilor, arată că încadrarea urbanistică a unui imobil - teren într-o altă categorie urbanistică decât cea stabilită prin PUG și PUZ contestate, precum și stabilirea indicatorilor urbanistici, se poate face, potrivit Legii nr. 350/2001, doar printr-un alt plan urbanistic zonal, elaborat, avizat și aprobat în condițiile legii. Aceasta procedura trebuie începută de către reclamante, conform art. 32 alin. 1 din Legea nr. 350/2001, prin solicitarea unui certificat de urbanism în scopul modificării prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate, iar ulterior continuată prin elaborarea, avizarea și aprobarea în condițiile legii a unei noi documentații de urbanism, care să respecte dispozițiile Legii nr. 350/2001, ale Legii nr. 215/2001, ale Ordinului MLPAT nr. 176/N/16.08.2000, precum și celelalte acte normative aplicabile.

Mai arată că instanța nu poate să dispună în mod direct obligarea C.G.M.B. să includă imobilele în cauză într-o anumită funcțiune urbanistică, răpind dreptul autorităților administrative competente, adică executive (Primarul General) și deliberative (C.G.M.B.), de a analiza o sesizare valabilă pentru îndeplinirea atribuțiilor ce le revin fiecăreia conform Legii nr.

215/2001 privind administrația publică locală și Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Prin obligarea Consiliului General al Municipiului București să includă imobilele în cauză într-o anumită zonă urbanistică, ar însemna ca instanța de judecată să se substituie autorităților publice, prin încălcarea gravă a prevederilor legale în materie și totodată prin depășirea în mod flagrant a atribuțiilor puterii judecătorești, și a separațiilor puterilor în stat.

Prin întâmpinare, pârâtul MUNICIPIUL BUCUREȘTI PRIN PRIMARUL GENERAL, a invocat excepția necompetenței teritoriale a Tribunalului Cluj secția Mixtă Contencios Administrativ, Conflicte de Muncă și Asigurări Sociale în ceea ce privește reclamanta SC.ARUDI INVEST SRL, întrucât aceasta are sediul în București, instanța competentă să judece cererea formulată de această reclamantă este Tribunalul București secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal, excepția lipsei calității procesuale pasive a Municipiului București întrucât reclamanții nu au urmat procedura prevăzută de art.32 și urm. din Legea nr.350/2001, excepția inadmisibilității capătului 3 din cererea de chemare în judecată, referitor la "obligarea pârâtului CGMB să încadreze urbanistic imobilul proprietatea reclamanților în zona M3-subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu și înălțimi maxime P+4 niveluri".

În ceea ce privește capătul de cerere privind „anularea parțială a Planului Urbanistic General al Municipiului București — adoptat prin HCGMB nr. 269/2000" a solicitat respingerea acestuia ca neîntemeiat deoarece Hotărârea CGMB nr. 269/2000 prin care s-a aprobat PUG al Municipiului București a reglementat amenajarea teritoriului în vederea dezvoltării urbanistice la nivelul întregului oraș — Municipiul București, văzut ca unitate administrativ teritorială și nu a avut ca obiectiv stabilirea în mod punctual, individual, a regimului urbanistic al unui imobil sau altul de pe cuprinsul Bucureștiului.

Arată că procedura de schimbare a categoriei de folosință a terenurilor este distinctă de cea prin care se stabilește regimul de urbanism, astfel că autoritatea publică emitentă a HCGMB nr. 269/21.12.2000 nu avea o obligație de corelare a dispozițiilor actului normativ pe care l-a adoptat cu evidentele cadastrale la nivel individual, în sensul invocat de către reclamante. Prin urmare, nici nu s-a produs efectul pretins de reclamante, al schimbării categoriei de folosință a terenului, ci doar a fost stabilită zonificarea funcțională și au fost precizate condițiile de amplasare și conformare a volumelor construite.

Împrejurarea că pe terenul în litigiu nu este edificată vreo amenajare de tipul celei vizate de încadrare (V 7), a subliniat că aspectul concret, punctual, este irelevant, PUG ul având caracter de reglementare iar nu constatat.

Deși acțiunea în anularea unor acte administrative cu caracter normativ poate fi formulată oricând, totuși legalitatea acestora se examinează în funcție de condițiile de validitate prevăzute de reglementările cuprinse în actele normative care erau în vigoare la momentul emiterii actului contestat (Decizia Curții Constituționale nr. 404 din 06 mai 2008).

Pentru actele adoptate anterior aceste reglementări, cum e situația în speță, pentru includerea unui teren într-o anumită categorie de funcțiune nu era necesară exproprierea sau declararea sa de utilitate publică.

Or, în speță, la momentul achiziției terenului de către reclamante prin Contractul de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 2581 /03.07.2008, aceste imobile — terenuri erau deja încadrate în subzona V7, prin PUG aprobat prin Hotărârea CGMB nr. 269/21.12.2000. Împrejurarea că, printr-o documentație de urbanism de tip PUZ adoptată în anul 2004, valabilă, conform susținerilor reclamantelor, până în anul 2008, s-a admis o "derogare" de la Planul Urbanistic General al Municipiului București, nu prezintă nici un fel de relevanță asupra legalității HCGMB nr. 269/21.12.2000, deoarece, pe de o parte acea documentație de urbanism din anul 2004 a avut rol derogator și nu modificator a PUG, iar pe de altă parte aceasta nu mai este în vigoare.

În ceea ce privește motivul privind nerespectarea Ordinului nr 176/16.08.2000 arată că Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului

reprezintă un simplu îndrumar pentru a asigura o practică unitară în procesul de elaborare a planurilor urbanistice zonale. De asemenea, Ghidul prevede expres faptul că acesta reprezintă doar o reglementare tehnică ce se constituie într-o bază procedurală în vederea elaborării complete și unitare a planurilor urbanistice zonale.

Neurmarea întocmai a tuturor elementelor menționate în acest Ghid nu poate conduce în sine la aplicarea sancțiunii anulării PUZ, câtă vreme acesta a respectat dispozițiile legale normative, respectiv Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. În acest sens, trebuie reținut faptul că PUZ Zona de Sud a Sectorului 4 a fost elaborat și aprobat cu parcurgerea și respectarea tuturor etapelor, precum și cu respectarea întregii documentații, în conformitate cu legislația aplicabilă la data elaborării și aprobării prin HCGMB nr. 443/26.07.2018.

Se mai arată că modificarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG se poate face, potrivit Legii nr. 350/2001, doar printr-un plan urbanistic zonal, iar aprobarea acestuia se face printr-o procedură care, dincolo de aspectele pur tehnice, implica o marjă ridicată de apreciere din partea autorității administrative, iar instanța nu se poate substitui acesteia. Aceasta procedura trebuie începută, conform art. 32 alin. 1 din Legea nr. 350/2001, prin solicitarea unui certificat de urbanism în scopul modificării prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate, iar ulterior continuată prin elaborarea, avizarea și aprobarea în condițiile legii a unei noi documentații de urbanism, care să respecte dispozițiile Legii nr. 350/2001, ale Legii nr. 215/2001, ale Ordinului MLPAT nr. 176/N/16.08.2000, precum și celelalte acte normative aplicabile.

Analizând actele dosarului, instanța reține următoarele :

Reclamantele au dobândit dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață totală de 77.583,6 mp de la numita Can Pack Romania S.R.L., conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2581/03.07.2008, proprietatea lor fiind înscrisă în CF 206718, CF 206719, CF 206720, CF 205268, CF 206721, CF 206725, CF 206722, CF 206731, CF 206723, CF 206724. (f 48-78 vol I).

Înainte de a încheia contractul de vânzare-cumpărare menționat mai sus, la data de 14.04.2008 vânzătorul Can-Pack Romania S.R.L. a solicitat certificatul de urbanism nr. 458/62522/14.04.2008 având drept scop declarat *"informare situație urbanistică"*.

Astfel, în acest CU s-a stipulat că terenul este *"liber de construcții situat în subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu cu P+14 niveluri zona (M3)"*.

Conform Planului Urbanistic Zonal (PUZ) Sector 4 din anul 2004, prelungit până în anul 2008, terenul a fost încadrat în zona M3 - zona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu cu P+14 niveluri.

Aceste acte - Planul Urbanistic Zonal (PUZ) din 2004 și certificatul de urbanism nr. 458/62522/14.04.2008 emis de Primăria Sector 4, au stat la baza perfectării ulterioare a contractului de vânzare cumpărare menționat mai sus, autentificat sub nr. 2581 din data de 03.07.2008 prin care reclamantele au cumpărat aceste terenuri.

La data de 07.05.2012 reclamantele au obținut, în vederea alipirii terenurilor, certificatul de urbanism nr. 481/7975 din care rezulta faptul că acest imobil situat în Sos. Berceni, nr. 106H - 106R, sector 4, București, conform PUG - HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin HCGMB nr. 241/20.12.2011 până la data de 20.12.2012, este situat în subzona unitatilor predominant industriale A2a.

La data de 31.03.2016 reclamantele au obținut certificatul de urbanism nr. 469/10520 din care rezulta faptul că acest imobil situat în Sos. Berceni, nr. 106H — 106R, sector 4, București, conform PUG - HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin HCGMB nr.224/15.12.2015, este situat în zona M3 — subzona mixta cu cladiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri) și în zona V7 - paduri și plantații forestiere.

1. *În privința cererii de anulare a PUG 2000, instanța reține următoarele :*

În ceea ce privește interesul reclamantelor de a solicita nulitatea parțială a PUG 2000 aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, reține instanța că atât timp cât reclamanta a dobândit toate drepturile și acțiunile accesorii ce au aparținut vânzătorului, iar acțiunea în nulitatea parțială a PUG 2000 este imprescriptibilă extinctiv, în raport de prevederile art. 11 al. 4 din Legea 554/2004, acestea au fost și sunt în drept să-și apere dreptul de proprietate.

Prin PUG 2000 aprobat prin HCGMB nr.269/2000 privind PUG și RLU, precum și ulterior, prin toate hotărârile subsecvente emise de același pârât pentru prelungirea succesivă și modificarea HCGMB nr.269/2000, imobilul situat în București Șos. Berceni nr.1+6H-106R, sector 4, în suprafață totală de 77583,6 mp. a fost încadrat în zona V7- păduri și plantații forestiere.

În raport de actele juridice menționate în cuprinsul expunerii stării de fapt, reține instanța că la data aprobării PUG 2000, terenul reclamantelor era construibil în raport de reglementările urbanistice aplicabile. Astfel, după cum reiese din Ordinul 164/2000 privind emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construcție în municipiul București, aprobat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, la nivelul Municipiului București nu exista un PUG valabil, fiind în faza de avizare și aprobare PUG 2000 contestat în prezenta cauză, iar emiterea CU și a autorizațiilor de construcție se putea face cu respectarea condițiilor prevăzute prin Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 cu modificările aduse până la acel moment.

În conformitate cu art. 4 din Regulamentul General de Urbanism în vigoare la data de referință, autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan era permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. Tot astfel, al. 4 al art. 4 din același regulament precum și Legea 50/1991, (art. 20, al. 2) stipulau că prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scoteau din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Față de cele de mai sus, rezultă că aprobarea PUG 2000 a avut, astfel, un efect direct asupra regimului construibil al terenului întrucât a reglementat zona în care se afla acesta prin încadrare în zona V7-păduri și plantații forestiere.

În ce privește nerespectarea condițiilor de formă în elaborarea PUG 2000, reține instanța că acest act este, în ceea ce privește zona vizată, un act vădit nemotivat și care nu a ținut cont de realitatea faptică și juridică la data adoptării sale. O parte din avizele care au stat la baza adoptării acestuia sunt fie negative, fie au fost acordate cu rezerve, avize ignorate însă de emitent.

Astfel, cel puțin Avizul nr. 203169/2000 al Oficiului Național de Cadastru și Geodezie și Avizul nr. 586/2000 emis de OCAOTA aveau caracter obligatoriu în cadrul în cadrul procedurilor de întocmire și aprobare a PUG București. Deși aceste avize sunt negative, totuși sunt menționate în anexa la HCGMB nr. 269/2000 la pozițiile 12 și 13.

Apoi, potrivit Ordinului nr. 13N din 10.03.1999 emis de M.L.P.A.T prin care s-a aprobat reglementarea tehnică Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic, elaborarea PUG ar fi trebuit să respecte o anumită metodologie, anumite etape în elaborare și anumite studii de fundamentare. Documentația depusă de către pârâtul C.G.M.B nu relevă existența vreunui studiu relevant în discuție din care să reiasă că transformarea unor zone agricole construibile în zone verzi-păduri și plantații forestiere ar fi oportună și în acord cu situația faptică și juridică a zonei. Lipsa studiilor de specialitate relevă, în fapt, o motivare insuficientă a actului administrativ normativ.

Mai mult decât atât, Avizul nr. 203169/17.08.2000 demonstrează că PUG 2000 nu doar că a fost aprobat în lipsa unor avize obligatorii, dar acesta a fost și întocmit fără măsuratori în teren, ignorând prevederile Ordinului MPLAT 13/N/1999, sus menționat.

În concluzie, includerea acestui perimetru în categoria zonelor verzi reprezintă o eroare și nu a avut nicio fundamentare legală ori factuală, în condițiile în care autoritățile locale nu au produs vreo dovadă în sensul că terenul ar avea un potențial ecologic sau socio-cultural aparte, nefacând parte din nicio arie naturală protejată în sensul art.2 din OUG nr. 195/2005 sau că

terenul ar fi prezentat un interes pentru flora sau fauna orasului, neavand valoare peisagistica sau de arie protejata.

Acest aspect rezultă și din avizul nr. 8400/2000 emis de Regia Națională a Pădurilor Direcția Silvică, conform căruia imobilul reclamantelor nu afectează fondul forestier, în concret neexistând plantații forestiere sau zone cu vegetație luxuriantă pentru ca acest imobil să fie inclus în zona V7.

Toate acestea rezultă și din expertiza în specialitatea urbanism efectuată în cauză de expert Paul Mutică care a subliniat că zona în litigiu(parcelă cu parcelă) nu a fost analizată de autorități , nu s-a ținut cont de realitatea din teren , acesta devenind o enclavă între două UTR-uri, respectiv M3 și A2b, și deși UTR -ul V7 prevede păduri și plantații forestiere, pe acest teren nu s-au făcut niciun fel de plantații forestiere și nici nu a existat anterior vreo pădure sau măcar un singur arbore, care să dea continuitate amplasării UTR-ului V7. A mai subliniat expertul că pe terenul reclamantilor nu există de 20 de ani decât vegetație spontană, cu mărăcinișuri și scaieți, practic fiind vorba și în prezent de un teren viran .

Prin urmare, încadrarea de către autorități a terenului în zona V7 nu a reflectat realitatea de pe teren .

În ce privește încălcarea condițiilor de fond în elaborarea PUG 2000, se va mai reține că din expertiza efectuată în cauză de expert Paul Mutică a rezultat că în lipsa unei proceduri de expropriere pentru terenurile din litigiu la două decenii de la includerea lor în UTR V7 se poate afirma că Administrația Locală București a instituit în acest sens o rezervare sine die pentru utilitate publică pe un teren proprietate privată, dar nu a întreprins niciun demers pentru realizarea faptică a propriei direcții de dezvoltare . Deși aceste spații se propuneau prin PUG a deservi interesul general prin „ ameliorarea climatului Capitalei” și se propuneau a fi constituite dintr-o perdea de vegetație lată de 400 m , în fapt nu s-au mai realizat niciodată.

„Practic, terenul cu nr. cad 202228 în suprafață de 77.581 mp a fost inițial încadrat în UTR V7 prin PUG 2000 și a fost încadrat în aceleași prevederi și în PUZ Sud Sector 4 din 2018 . Cu toate acestea, în perioada 2004-2008 când a fost cumpărat de reclamante era în vigoare un PUZ pe 11 ha care prevedea posibilitatea construirii de locuințe, depozite și servicii aici, fapt coroborat cu CU 458/62522 din 14.04.2008, CU 481/7975 din 07.05.2012, CU 469/10520 din 31.03.2016 care fiecare prevede altceva la încadrarea urbanistică . Prin CU 1522/51989 din 06.10.2017 terenul se încadrează din nou integral în V7, ceea ce implică o interdicție de facto de construire sine die , în pofida faptului că reprezentanții autorității locale nu consideră că se aduce atingere dreptului de folosință a proprietarelor și nu dau semn că ar prelua în administrație terenul prin expropriere, deși realizarea spațiilor verzi a fost declarată o prioritate încă din anul 2000.” (pag. 11 din expertiză-f 139 vol V dosar).

Practic, din cauza reglementărilor urbanistice care îl încadrează în UTR V7, pe teren este interzisă la ora actuală realizarea oricărei construcții care contravine funcțiunii de pădure urbană deschisă publicului . În aceste condiții, el nu este și nu poate fi valorificat de actualii proprietari .

În acest context, se va mai reține de către instanță și valoarea terenurilor din litigiu la momentul cumpărării, de **6.919.820.25 Euro**, fiind greu de crezut că reclamantele au virat această sumă de bani pentru un teren viran, dintr-o logică elementară reieșind că acestea au avut reprezentarea faptului că pe terenurile din litigiu se putea construi în baza PUZ și CU menționate în paragraful de mai sus.

În ceea ce privește vecinătățile terenurilor din litigiu, a arătat expertul că acestea sunt constituite din fabrici și întreprinderi, singurele loturi virane fiind cele ale reclamantelor și o parte din incinta ARCOM SA/FCSB care cad sub incidența interdicției de construire din V7, deși niciunul dintre ele nu prezintă la ora actuală caracteristicile prevăzute în PUG 2000- de vegetație înaltă de tip pădure.

individual poate fi atacat doar pentru motive de nelegalitate nu și pentru motive de oportunitate . Într-adevăr oportunitatea adoptării unui act administrativ excede cenzurii instanței de contencios administrativ . Cu toate acestea în măsura în care dreptul de apreciere al autorităților publice este exercitat astfel încât se încalcă drepturile și libertățile cetățenilor ne aflăm în prezenta unui exces de putere definit de art. 2 lit n din Legea 554/2004 ,exces de putere care transferă această problemă în domeniul legalității actului administrativ și astfel respectivul aspect poate fi verificat de instanța de contencios administrativ în cadrul unei acțiuni în anulare .

În concret în speță dreptul pârâtei de a impune un set de noi reguli urbanistice tine de dreptul de apreciere al acestora și de oportunitatea actului administrativ neputând fi cenzurată de instanța de contencios administrativ . În condițiile în care însă afectarea în concret a proprietății reclamantei s-a făcut prin încălcarea reglementărilor în materia dreptului de proprietate , fiind în fapt o expropriere formală, nu mai reprezintă doar o problemă de oportunitate ci datorită încălcării dreptului de proprietate privată o problemă de legalitate datorită excesului de putere săvârșit de pârâtă .

Anularea parțială a PUG nu înseamnă că instanța a modificat sau că a intervenit în vreun fel în viziunea urbanistică a pârâtei ci doar că a verificat respectarea legii în materializarea acestei viziuni . Pârâta are deplina libertate de a-și întregi viziunea urbanistică cum dorește și după soluția pronunțată în speță cu respectarea însă a dispozițiilor legale în materia dreptului de proprietate .

Această situație, instanța o interpretează ca fiind o ingerință în dreptul de proprietate al reclamantei, care nu respectă nici condițiile art. 1 din CEDO pentru a fi privită ca fiind admisibilă sub aspectul proporționalității.

În cauza *Bugajny c. Polonia* , Curtea a considerat că atunci când un bun este afectat unei utilități publice, prin natura sa, statul are obligația de a expropria bunul, prin oferirea unei compensații financiare proprietarului bunului. Chiar dacă interesul colectivității este stringent mai puternic decât cel al unui individ, în final colectivitatea este formată din oameni care nu au obligația de a suporta o pierdere care să le prejudicieze patrimoniul .

În cauza *Mellacher contra Austria* Curtea a recunoscut posibilitatea statului de a reglementa folosința unor bunuri atunci când se urmărește un scop de interes general, dar a stabilit că în aceeași măsură nu trebuie pierdute din vedere imperativele de protejare a interesului individual, iar păstrarea raporturilor de proporționalitate implică acordarea unei despăgubiri, dreptul de indemnizare fiind un element constitutiv al dreptului de proprietate.

Atitudinea autorităților încalcă în cauză cele două laturi ale obligațiilor impuse de art. 1 al Protocolului CEDO, respectiv obligațiile pozitive și obligațiile negative.

Statul trebuie să ia măsurile necesare protejării proprietății private, dar să se și abțină de la acte care aduc atingere acesteia.

Instanța apreciază că în cauză au fost încălcate atât obligațiile pozitive cât și negative, fiind reglementat un mecanism care duce la imposibilitatea de exploatare a proprietății reclamantei, prin îngrădirea dreptului de dispoziție materială a terenului survenită ca urmare a interdicției de construire , care la rândul ei rezultă din proiectarea unei zone destinate plantațiilor forestiere .

În raport de toate argumentele sus menționate și textele de lege invocate , instanța va aprecia ca întemeiată acțiunea reclamantilor , pârâta privând în mod abuziv reclamanții, fără nicio compensație financiară, de prerogativele dreptului lor de proprietate asupra terenului descris anterior.

Așa fiind, în temeiul art. 8-18 din Legea 554/2004 va admite acțiunea și va dispune anularea parțială a HCGMB nr.269/2000 privind PUG și RLU, precum și a tuturor hotărârilor subsecvente emise de același pârât pentru prelungirea succesivă și și modificarea HCGMB nr.269/2000, în ceea ce privește încadrarea imobilului situat în București Șos. Berceni nr.1+6H-106R, sector 4, în suprafață totală de 77583,6 mp. în prezent păduri și plantații forestiere.

Va dispune anularea parțială a hotărârii Consiliului General al Mun. București nr.443/26.07.2018 de aprobare a PUZ Zona de Sus a sectorului 4 București, în ceea ce privește încadrarea imobilului situat în București, Șos. Berceni nr.106H – 106 R, sector 4 în suprafață totală de 77583,6 mp. în zona V7 – păduri și plantații forestiere.

Totodată, va obliga pârâtul Consiliul General al Mun. București să emită o hotărâre prin care să încadreze urbanistic terenul situat în București, Șos. Berceni, nr.106H-106R, sector 4, în suprafață totală de 77.583,6 mp. în zona M3 – subzona mixtă cu clădiri, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

Acest ultim capăt de cerere este pe deplin admisibil luând în considerare că reclamantele au formulat înainte de promovarea acțiunii, plângeri prin care au solicitat în mod repetat autorității competente modificarea regimului urbanistic în sensul petitelor din acțiune, iar negarea admisibilității unor astfel de cereri ar fi expresia unui formalism excesiv.

În temeiul art. 453 NCPC va obliga pârâtii la 43.981 lei cheltuieli de judecată în favoarea reclamantei [REDACTED] reprezentând onorariu avocat, onorariu expert și taxa timbru.

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

Admite acțiunea formulată de reclamantele [REDACTED], CNP [REDACTED], [REDACTED], CNP [REDACTED] și ARUDI INVEST SRL, CUI 24134760, reprezentată prin administrator Ganea Ana Mihaela, cu domiciliul procesual ales la sediul ROSCA și Asociații S.P.A.R.L., din București str. Londra nr. 36A sector 1, în contradictoriu cu pârâtii Municipiul București, prin Primarul General și Consiliului General al Municipiului București, ambii cu sediul în București, B-dul Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, și-n consecință:

Dispune anularea parțială a HCGMB nr.269/2000 privind PUG și RLU, precum și a tuturor hotărârilor subsecvente emise de același pârât pentru prelungirea succesivă și și modificarea HCGMB nr.269/2000, în ceea ce privește încadrarea imobilului situat în București Șos. Berceni nr.1+6H-106R, sector 4, în suprafață totală de 77583,6 mp. în prezent păduri și plantații forestiere.

Dispune anularea parțială a hotărârii Consiliului General al Mun. București nr.443/26.07.2018 de aprobare a PUZ Zona de Sus a sectorului 4 București, în ceea ce privește încadrarea imobilului situat în București, Șos. Berceni nr.106H – 106 R, sector 4 în suprafață totală de 77583,6 mp. în zona V7 – păduri și plantații forestiere.

Obligă pârâtul Consiliul General al Mun. București să emită o hotărâre prin care să încadreze urbanistic terenul situat în București, Șos. Berceni, nr.106H-106R, sector 4, în suprafață totală de 77.583,6 mp. în zona M3 – subzona mixtă cu clădiri, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

Obligă pârâtii la 43.981 lei cheltuieli de judecată în favoarea reclamantei [REDACTED] -

Cu recurs în 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședința publică din 05.02.2021.

**Președinte,
Anca-Maria Groza**

**Grefier,
Mariana-Maria Clapa**

Prezenta Hotărâre se declară Definitivă
la data de 06.12.2021
prin C. Nr. 1402/2021 a C.A. Cluj
Aplicat Taxă Judiciară de Timbru în
valoare de 5.000 lei.

Grefier [REDACTED] Arhivar

Red.A.M.G.
Tehnored.A.M.V.5 ex. 27.04.2021