

Cod ECLI ECLI:RO:TBBUC:2019:007.001638  
DOSAR NR. 10547/3/2017\*

**ROMÂNIA**  
**TRIBUNALUL BUCUREȘTI**  
**SECȚIA A II-A – CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL**  
**SENTINȚA CIVILĂ NR. 1638/2019**  
**SEDINȚA PUBLICĂ DIN DATA DE 11.03.2019**  
Tribunalul constituit din:  
**PREȘEDINTE: CRIȘAN SOFIA SÎNZIANA**  
**GREFIER: ASAFTEI FLORIN RADU**

26. NOV. 2019  
INTRARE / IESIRE NR. 8180 H

Pe rol se află soluționarea cererii de chemare în judecată formulate de reclamanta **INTERBAU BUCUREȘTI IMPORT EXPORT SRL** prin **ADMINISTRATOR CRIȘAN VALER**, în contradictoriu cu pârâții **CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**, **PRIMĂRIA SECTORULUI 5 BUCUREȘTI** prin **PRIMAR** și **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI PRIN PRIMARUL GENERAL**, cauza având ca obiect anulare act administrativ.

Dezbaterile asupra fondului cauzei au avut loc în ședința publică din data de 07.02.2019, fiind consemnate în încheierea de la acel termen. Având nevoie de timp pentru a delibera, tribunalul a amânat pronunțarea pentru data de 22.02.2019, pentru data de 01.03.2019, apoi pentru data de azi, când:

**TRIBUNALUL,**

Deliberând asupra cauzei de față, constată:

Prin cererea înregistrată pe rolul acestei instanțe la data de 27.03.2017 sub nr. 10547/3/2017 reclamanta **INTERBAU BUCUREȘTI IMPORT-EXPORT SRL** i-a chemat în judecată pe pârâții **Consiliul General al Municipiului București**, **Primăria Sectorului 5 București** prin **Primar** și **Primăria Municipiului București** prin **Primarul General**, solicitând:

- Să se constate lipsa răspunsului Consiliului General al Municipiului București la cererea reclamantei înregistrată sub nr. 1371309/03.11.2015;
- Să se dispună anularea parțială a HCGMB nr. 269/21.12.2000, prelungită cu HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011 și nr. 232/19.12.2012, prin care s-a aprobat modificarea reglementărilor (anularea parțială) PUG cu privire la terenul proprietatea reclamantei situat în București, str. Al. Vitzu nr. 26, sector 5, în suprafață de 600 mp, aprobat prin HCGMB nr. 269/21.12.2000 prelungit cu HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011 și nr. 232/19.12.2012 aprobat de Consiliul General al Municipiului București;
- Eliberarea certificatului de urbanism pentru construire locuință colectivă S+P+4E pe terenul în suprafață de 600 mp situat în București, str. Dr. Al. Vitzu nr. 26, sector 5, teren proprietatea reclamantei;
- Obligarea pârâților în solidar la suportarea cheltuielilor de judecată;
- În subsidiar, în cazul în care pârâții refuză să îi elibereze reclamantei certificatul de urbanism pentru construire locuință colectivă S+P+4E pe terenul în suprafață de 600 mp situat în București, str. Dr. Al. Vitzu nr. 26, sector 5, obligarea pârâților în solidar să îi plătească reclamantei contravaloarea terenului în suprafață de 600 mp la prețul pieței, stabilit de un expert evaluator.

În motivarea cererii reclamanta a arătat următoarele:

Reclamanta a cumpărat în anul 1993 terenul în suprafață de 600 mp situat în București, str. Dr. Al. Vitzu nr. 26, sector 5, în contractul de vânzare-cumpărare nr. 31943 32025 din 13.08.1993 atât vânzătorul cât și cumpărătorul declară că „... nu a trecut în patrimoniul statului prin vreun act normativ ...”.

Tot la data când a cumpărat terenul s-a eliberat un certificat de urbanism prin care pe acest teren în suprafață de 600 mp rezultă că se putea construi.

Terenul în suprafață de 600 mp este împrejmuit cu gard, această împrejmuire și delimitarea proprietății făcându-se imediat după cumpărarea terenului.

În anul 2013 reclamanta a depus la Primăria Sectorului 5 cerere pentru eliberarea certificatului de urbanism și prin adresa nr. 16043/12.06.2013 această instituție îi răspunde că nu i se eliberează acest certificat de urbanism deoarece terenul în suprafață de 600 mp, proprietatea societății INTERBAU BUCUREȘTI IMPORT-EXPORT SRL se află situat în zona V (zona spațiilor verzi) – V3B – complexe și baze sportive, în conformitate cu PUG aprobat prin HCGMB nr. 269/21.12.2000, prelungit prin HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011 și nr. 232/19.12.2012.

Reclamanta consideră că măsura luată este una nelegală și nu respectă dreptul de proprietate așa cum este stipulat în Constituția României și în Carta Drepturilor Omului la care România a aderat.

Măsura luată de CGMB și PMB de a încadra terenul reclamantei în zona verde V3b a fost luată fără ca reclamanta să își poată exprima punctul de vedere, comunicarea publică a întocmirii și aprobării PUG nu a fost comunicată reclamantei și acest lucru a dus la imposibilitatea de a putea să își exprime punctul de vedere cu privire la această problemă, fapt pentru care reclamanta consideră că a fost luată o măsură abuzivă și nelegală.

În zona unde se află terenul proprietatea reclamantei există construcții (imobile cu mai multe etaje), terenul în suprafață de 600 mp nu este cuprins în interiorul bazei sportive din vecinătatea imobilului reclamantei, nu este o zonă verde unde să nu existe nimic construit. Terenul este situat într-o zonă de case și sedii de firme.

PUG-ul aprobat prin HCGMB nr. 269/21.12.2000, prelungit cu HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011 și nr. 232/19.12.2012 a schimbat destinația terenului proprietatea reclamantei.

Acest PUG a fost emis cu încălcarea dreptului de proprietate al reclamantei, garantat de art. 480 din Vechiul Cod civil.

Art. 44 din Constituție ocrotește proprietatea indiferent de titularul și caracterul acesteia și obligă la respectarea dreptului de proprietate, ocrotire care este prevăzută și de art. 1 din Protocolul adițional CEDO. Statele au dreptul de a reglementa folosința bunurilor conform interesului general, fără însă a priva titularul dreptului de folosința bunului decât după o dreaptă și prealabilă despăgubire.

Nu poate cineva să dispună de bunului proprietatea reclamantei după bunul său plac, indiferent dacă aceasta este o instituție a statului sau persoană fizică sau juridică.

Mai mult, reclamanta consideră că ar fi trebuit să fie informată la data când s-a dispus această măsură administrativă de trecere a terenului în zona V3b și să aibă cunoștința de această măsură dispusă de Primăria Municipiului București și Consiliul General al Municipiului București, să aibă posibilitatea să își spună punctul de vedere cu privire la trecerea terenului proprietatea sa în zona verde.

Dacă s-ar fi făcut verificări administrative, s-ar fi văzut că acest teren are proprietar și nu este un teren liber lăsat în voia sorții, este împrejmuit de jur împrejur cu gard.

Este înregistrat atât la Primăria Sectorului 5 București Direcția de Taxe și Impozite și în cartea funciară a sectorului 5. Pentru aceste teren reclamanta a plătit și plătește taxe legale (impozit) către stat pentru teren curți – construcții și acum ajunge să constate că de fapt nu

poate folosi terenul proprietatea societății pentru a construi pe el un imobil și nu poate construi o locuință colectivă S+P+4E.

La Direcția de Taxe și Impozite Locale Sector 5 societatea reclamantă plătește impozit pe terenul în suprafață de 600 mp și acesta este încadrat în zona curți – construcții și nicidecum nu plătește impozit pentru zonă verde.

Prin această reglementare i-a fost încălcat dreptul de proprietate și în conformitate cu prevederile art. 1 alin. 5 din Constituția României care consacră expres principiul legalității, aceasta aduce atingere dreptului de proprietate privată.

Art. 1 al Legii nr. 33/1994 stabilește fără echivoc faptul că exproprierea de imobile, în tot sau în parte, se poate face numai pentru cauză de utilitate publică, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, prin hotărâre judecătorească.

În măsura în care autoritatea competentă va decide exproprierea terenului reclamantei, aceasta va beneficia de o reparație corespunzătoare, în acord cu dispozițiile legale.

Dispozițiile art. 1 alin. din Constituția României consacră expres principiul legalității, iar cele ale art. 52 din legea supremă și cele ale art. 1 alin. 1 din Legea nr. 554/2004 prevăd dreptul persoanelor care se consideră vătămate într-un drept sau interes legitim de către o autoritate publică, printr-un act administrativ, de a se adresa instanței de contencios administrativ, pentru anularea actului, recunoașterea sau interesului legitim și repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Reclamanta arată că a fost vătămată de autoritățile publice prin emiterea PUG, iar aceste reglementări aduc atingere dreptului de proprietate privată al societății reclamantei, fapt pentru care solicită admiterea acțiunii.

Reclamanta mai arată că a făcut plângere prealabilă depusă atât la Primăria Sectorului 5 București și înregistrată sub nr. 32177/22.11.2013, la Primăria Municipiului București sub nr. 1202668/22.11.2013 și la Consiliul General al Municipiului București sub nr. 1371309/03.11.2015, plângeri la care nu a primit răspuns până la depunerea acțiunii.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată, fiind obligatorie elaborarea unei astfel de documentații în cazul în care este prevăzută în acte normative speciale, în planul general de urbanism, dacă sunt solicitate prin certificatul de urbanism ori pentru justificarea unor intervenții urbanistice ce nu se încadrează în prevederile unui PUG aprobat, reglementarea fiind destinată unei mulțimi de persoane și imobile.

Conform art. 47 alin. 1 și 2 din Legea nr. 350/2001:

Art. 47.- (1) Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului urbanistic general a unei zone delimitate din teritoriul localității.

(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;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora”.

PUZ-urile pentru zonele construite protejate se delimitează și se elaborează în baza unor reglementări tehnice specifice, conform „Metodologiei de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate” prevăzute de Legea nr. 5/2000 și Ordinul nr. 562/2003 al MTCT.

Prin modalitatea de concepere și realizare, PUZ-ul aprobat reactualizat încalcă tipul de documentației de urbanism caracteristică modificărilor propuse, documentația elaborată având în realitate conținutul și caracteristicile unui PUD, contravenind astfel dispozițiilor legale

cuprinse în Legea nr. 350/2001 și Ghidul GM – 010 – 2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000.

Conform art. 3.5 alin. 6 din Ghid, principalii indici urbanistici ai PUZ propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt Procentul de Ocupare al Terenului (POT – raportul dintre aria construită la sol și suprafața terenului considerat) și Coeficientul de Utilizare al Terenului (CUT – raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat).

Tema-program a unui PUZ evidențiază principalele probleme care trebuie soluționate prin documentație, între acestea fiind cu preponderență avuți în vedere coeficienții urbanistici, întrucât aceștia definesc regimul de construire pe zone ale localităților.

Modificarea temei-program este reprezentată de înlocuirea unei sau mai multor caracteristici ale temei inițiale, respectiv intenția de modificare a unuia sau mai multora din coeficienții urbanistici care definesc zona de interes, iar această schimbare conduce la actualizarea documentației. Noua documentație se supune aceleiași proceduri de avizare – aprobare ca la PUZ inițial (art. 2.6 ultimul alineat din Ghid).

Conform art. 2 pct. 2.1 din Ghidul GM – 010 – 2000, modificarea PUZ aprobat nu se poate face decât prin respectarea aceleiași proceduri de elaborare-avizare-aprobare, ca la PUZ inițial, iar acordurile și avizele asupra PUZ se emit de organele abilitate de lege și sunt obligatorii pentru definitivarea și aprobarea PUZ.

Măsura luată de autoritățile statului aduce atingere dreptului de proprietate, la respectarea bunurilor, protejat de art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 la Convenție.

Cum dreptul de proprietate și la protecția unui „bun” în sensul CEDO include măsurile de natură a asigura rezultate efective, nu drepturi iluzorii, în lumina jurisprudenței CEDO include toate etapele necesare și rezultă că în prezent reclamanta este o victimă a conduite pârâșilor care încalcă obligațiile asumate de Statul Român prin tratatele și convențiile la care România este parte semnatară și care au prioritate. Dreptul de proprietate al reclamantei este în acest moment unul „derizoriu”.

Reclamanta nu înțelege cum „strategiile generale de dezvoltare” des citate, cât și „caracterul director și strategic al PUG” au omis câteva chestiuni simple și elementare privind terenul societății INTERBAU BUCUREȘTI IMPORT – EXPORT SRL, respectiv:

- Str. Dr. Al. Vitzu are o desfășurare oarecum paralelă cu Șoseaua Panduri, având un traseu sinuos, între Academia Militară la vest – nord/vest și Spitalul Panduri la est. Este ceea ce se numește o alee de cornișă, având în vedere diferența de nivel 8-12 m dintre Șos. Panduri și cartierul adiacent delimitat de str. Dr. Al. Vitzu și respectiv cartierul Cotroceni, delimitat de str. Dr. Lister, str. Dr. Grigore Romniceanu etc.
- Aceste cartiere sunt cartiere vechi ale Bucureștilui, care în perioada comunistă au fost agreate prin construcțiile de blocuri specifice sistematizării socialiste.

Terenul în suprafață de 600 mp (20 x 30 mp) conform dosarului cadastral nr. 17.752/2011, situat în str. Dr. Al. Vitzu nr. 2C, sector 5, este situat la circa 2-5 m față de căderea de nivel între Șos. Panduri și Stadionul Național (râpă).

Până în dreptul terenului de la nr. 2C, proprietatea reclamantei, strada este construită atât pe partea dreaptă (M1, L2b, CB1 etc.), cât și pe partea stângă, aceasta fiind o caracteristică a zonei. Mai mult, pe partea dreaptă (fostul depou Panduri – a fost transformat într-un amplu complex de recuperare neuropsihomotorie) construcțiile continuă până în incinta Spitalului Panduri. Tot pe partea dreaptă, în linie cu terenul societății reclamante și până la limita sa de vest se află Casa Ligii Române de Fotbal, o altă construcție P+2 (la nr. 2B).

Dacă la data cumpărării terenului în suprafață de 600 mp reclamanta putea construi „clădiri de birouri cu 3S+P+3E, pe un amplasament liber”, cu un POT max. = 52% (adică 312

mp desfășurați la sol) și CUT max. = 2 (adică 1.200 mp, la care se adăuga subsolul), astăzi reclamanta este restricționată la un POT = 30% (180 mp, incluzând drumuri, platforme etc.) și CUT = 0,35 (210 mp), adică la o construcție parter care să aibă funcțiuni compatibile cu activitatea sportivă.

S-a omis de proiectant (Universitatea de Arhitectură Ion Mincu) și avizator (PMB, CGMB) că între platoul unde se află Stadionul Național și terenul în suprafață de 600 mp (proprietatea reclamantei) este o denivelare de 8-10 m, cu toate că în conformitate cu legea suportul de lucru trebuia să aibă cota de nivel din cadrul ridicării topografice, tocmai pentru a evita astfel de erori.

Anterior anului 2000 uzanța era de a se lucra pe suport cadastral, pe hârtie la scara de 1:5000 pentru a ne putea imagina mai plastic acest lucru, dâra, urma lăsată de creion (1,5 – 2 mm) reprezintă 4-5 m până la 10 m.

Reclamanta consideră că studenții care lucrau la PUG nu au luat în considerare denivelarea dintre terenuri și caracterul de stradă construită pe ambele loturi ale aleii de cornișă str. Dr. Al. Vitzu și ca atare printr-o greșeală materială nesesizată de avizatorii și coordonatorii PUG au introdus-o pe reclamantă în zona V3b.

Din punctul de vedere al reclamantei este clar că un teren cu o deschidere de 20m în adâncime și o desfășurare de front de 30 m situat pe o stradă intens construită nu are ce căuta în zona V3b, fiind situat la 8-10 m deasupra plafonului Stadionului Național.

Dacă totuși CGMB și PMB insistă să păstreze în zona V3b acest teren, atunci reclamanta consideră că este corect să fie despăgubită și să i se achite contravaloarea bunului la nivelul actual al pieței. Nu înțelege ce s-ar putea planta și construi pe o fâșie de 20-24 m adâncime situată pe o stradă intens circulată a unui cartier istoric din București.

Având în vedere toate aceste motive, reclamanta solicită anularea parțială a HCGMB nr. 269/21.12.2000 prelungit cu HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011 și nr. 232/19.12.2012 care a schimbat destinația terenului proprietatea reclamantei și obligarea părților să îi emită certificat de urbanism pentru construirea unei locuințe colective S+P+4E.

La data de 19.05.2017 a fost înregistrată în dosar **întâmpinarea** formulată de pârâta Primăria Municipiului București prin Primarul General, prin care aceasta a invocat excepția lipsei calității procesuale pasive pe capetele de cerere 1 și 2, iar pe fond a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

Referitor la excepția lipsei calității procesuale pasive, pârâta a arătat că nu este emitenta HCGMB nr. 269/2000 a cărei anulare se solicită.

Pe fondul cauzei pârâta a arătat următoarele:

Conform competențelor stabilite prin Legea nr. 215/2001, CGMB are inițiativă și hotărăște în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale, în numele și în interesul colectivităților locale pe care le reprezintă. În acest scop, printre altele, CGMB exercită atribuții privind dezvoltarea socio-economică și de mediu a municipiului, precum și atribuții privind administrarea domeniului public și privat al municipiului. În exercitarea acestor atribuții, CGMB aprobă, în condițiile legii, strategiile privind dezvoltarea economică, socială și de mediu a municipiului, documentațiile tehnico-economice pentru lucrările de investiții de interes local, precum și documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism (art. 3; art. 36 alin. 1 și 2).

În aplicarea acestor prevederi s-a elaborat, avizat și aprobat prin HCGMB nr. 269/21.12.2000 Planul Urbanistic General al Municipiului București.

Potrivit PUG al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, cu completările ulterioare, terenul situat în București, str. Dr. Al. Vitzu nr. 26, sector 5, identificat conform planurilor anexate cererii de chemare în judecată, este cuprins în subzona V3b – Complexe și baze sportive. Conform Regulamentului local de urbanism aferent V3b

sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate. POT cu construcții, circulații, platforme = maxim 30%; CUT maxim 0.35 mp. ADC/mp teren sau conform normelor specifice în vigoare și PUZ avizat conform legii; înălțimea maximă a clădirilor, cu excepția instalațiilor, nu va depăși P+2 niveluri. Regulamentul nu impune investiției caracter de utilitate publică. Prin urmare, terenul este construibil în regim juridic privat, cu condiția respectării documentațiilor de urbanism aprobate, respectiv a Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000.

În privința încălcării dreptului de proprietate garantat prin Constituție, pârâta aduce la cunoștința instanței următoarele:

Conform art. 44 al Constituției României – Dreptul de proprietate privată

- (1) Dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege.
- (2) Dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.

Așa cum rezultă din analiza acestor texte, dreptul de proprietate se exercită în limitele stabilite prin lege. În speță sunt incidente legile care guvernează activitatea de urbanism, de mediu, de protecție a monumentelor istorice etc.

Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, principalele obiective ale activității de urbanism sunt printre altele (art. 13):

....

c) utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite;

- d) protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural;
- e) asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat din toate localitățile;

art. 46 prevede:

(1) Planul urbanistic general are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare ...

(2) Planul urbanistic general cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază, cu privire la:

...

- b) stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;
- c) zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație;
- d) delimitarea zonelor afectate de servituți publice;
- e) modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;

...

g) formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor;

(3) Planul urbanistic general cuprinde prevederi pe termen mediu și lung cu privire la:

- a) evoluția în perspectivă a localității;
- b) direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu;
- c) traseele coridoarelor de circulație și de echipare prevăzute în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean;

...

e) lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare;

f) stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară și definitivă de construire;

g) delimitarea zonelor în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.



(4) Planul urbanistic general se elaborează în baza strategiei de dezvoltare a localității și se corelează cu bugetul și programele de investiții publice ale localității, în vederea implementării prevederilor obiectivelor de utilitate publică.

Prin urmare, încadrarea în Planul Urbanistic General a unor terenuri în subzona funcțională V3b – Complexe și baze sportive nu este rezultatul unei erori. Realizarea unor noi baze sportive și reabilitarea celor existente reprezintă unul dintre obiectivele strategice urbanistice de dezvoltare a Municipiului București, respectiv Obiectiv strategic I – Accentuarea identității Municipiului București în concordanță cu aspirația sa de a deveni o metropolă europeană, punctul 6. Multiplicarea și diversificarea tipurilor de oferte pentru spații muzeale, expoziționale, reuniuni internaționale și naționale și competiții sportive, prin: ... reabilitarea bazelor sportive și de cantonament existente și interzicerea diminuării suprafețelor acestora prin inserții de alte funcțiuni; prevederea posibilității de dezvoltare a unor baze pentru sportul de performanță și de recreere în zona lacurilor Colentinei ... (PUG al Municipiului București – Etapa finală – Propuneri – 2.9. Priorități intercorelate).

În opinia părâtei imobilul ce face obiectul prezentei acțiuni a fost inclus în subzona funcțională V3b – Complexe și baze sportive și datorită faptului că terenul respectiv, liber de construcții, se află în imediata vecinătate a bazei sportive Progresul. În conformitate cu încheierea nr. 338679/22.07.2011 a OCPI București Sector 5, imobilul a fost înscris în cartea funciară în anul 2011, ulterior aprobării PUG.

Totodată, art. 71 din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, astfel cum a fost modificată prin art. I al. (1) al OUG nr. 14/17.10.2007, prevede că:

„(1) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

(2) Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută.”

Curtea Constituțională, chemată fiind să examineze excepția de neconstituționalitatea dispozițiilor art. 71 din OUG nr. 195/2005, a constatat că dispozițiile de lege criticate, prin care se interzice schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor, indiferent de regimul lor juridic, nu contravin dispozițiilor constituționale referitoare la ocrotirea și garantarea dreptului de proprietate și la restrângerea exercițiului unor astfel de drepturi sau al unor libertăți, atât timp cât măsura dispusă de textul de lege criticat nu atinge dreptul în însăși substanța sa, ci instituie doar o limitare obiectivă și rezonabilă, în acord cu principiile fundamentale. În acest sens este, de exemplu, Decizia nr. 824/07.07.2008, publicată în M.Of. al României, Partea I, nr. 587/05.08.2008.

Analizând actele și planurile anexate acțiunii, pârâta constată că terenul respectiv a fost „restituit” conform prevederilor Legii nr. 18/1991 a fondului funciar, deși, din informațiile pe care le deține în prezent, sub rezerva confirmării lor de către Direcția Patrimoniu, nu a fost teren agricol. Mai mult, strada Dr. Al. Vitzu, pe tronsonul cuprins între str. Dr. Ion Ghiulamila și str. Izvor, ce include și secțiunea aferentă imobilului cu nr. 2C, nu este reprezentată în PUG. În această situație pârâta consideră că, pentru clarificarea regimului juridic al imobilului și al secțiunii din str. Dr. Al. Vitzu aferentă, precum și a evoluției sale în timp, expertiza Direcției Patrimoniu este indispensabilă.

Prin urmare, având în vedere că imobilul ce face obiectul cauzei, situat în București, str. Dr. Al. Vitzu nr. 2C, sector 5, conform PUG este cuprins în subzona V3b – Complexe și baze sportive, prevederile art. 71 al OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, precum și faptul că PUG al Municipiului București a fost întocmit în respectul legii și al prevederilor constituționale, folosința imobilului este reglementată și nu împiedicată, situație în care, în opinia părâtei, nu se poate pune problema unor compensări pentru lipsa de folosință.

Primăria Municipiului București nu este inițiatorul OUG nr. 114/2007, prin care s-a instituit interdicția modificării destinației terenurilor prevăzute ca spații verzi în documentațiile de urbanism, actul normativ este unul de interes național inițiat și aprobat de Guvernul României și ulterior de Parlament.

Referitor la împrejurarea că terenul reclamantei este încadrat din punctul de vedere al categoriei de folosință „curți construcții”, pârâta menționează că, practic, din punct de vedere tehnic, terenurile intravilane se bucură de o dublă calificare, una specifică domeniului cadastru și cealaltă specifică urbanismului. Cele două calificări, respectiv „categoria de folosință” și „reglementarea urbanistică”, coexistă fără a se tulbura, fiind determinate de acte normative ce reglementează domenii diferite. Astfel, noțiunea de „categorie de folosință” este introdusă și reglementată de legislația specifică domeniului cadastru (Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare și Normele tehnice pentru introducerea cadastrului general aprobate prin Ordinul nr. 534/2001), în timp ce „reglementarea urbanistică” decurge din legislația specifică urbanismului (Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul). În prezent, în cartea funciară nu sunt incluse informații ce derivă din planurile urbanistice, altele decât cele referitoare la încadrarea în intravilanul localității.

Conform Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, aprobate prin Ordinul nr. 543/2001 (pct. 8.2.10), categoria terenurilor ocupate cu construcții și curți (CC) „cuprinde terenurile cu diverse utilizări și destinații, de exemplu: clădiri, curți, fabrici, uzine, silozuri, gări, hidrocentrale, cariere, exploatare miniere și petroliere, cabane, schituri, terenuri de sport, aerodromuri, diguri, taluzuri pietruite, terase, debușee, grădini botanice și zoologice, parcuri, cimitire, piețe, rampe de încărcare, fâșia de frontieră, locuri de depozitare, precum și alte terenuri care nu se încadrează în niciuna dintre categoriile de folosință prevăzute la punctele anterioare”.

Pe capătul 3 de cerere pârâta invocă excepția lipsei calității procesuale pasive față de obiectul acțiunii și învederează că reclamanta a solicitat obligarea la eliberarea certificatului de urbanism, competență fiind primăria de sector.

În ceea ce privește solicitarea reclamantei referitoare la cheltuielile de judecată, pârâta a cerut respingerea acesteia ca neîntemeiată, având în vedere că nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 451-453 C.pr.civ.

La data de 23.05.2017 a fost înregistrată în dosar **întâmpinarea** formulată de Consiliul General al Municipiului București prin care acesta a invocat excepția inadmisibilității primului capăt de cerere, excepția lipsei calității procesuale pasive în ceea ce privește al treilea capăt de cerere și excepția lipsei capacității procesuale de folosință în ceea ce privește capătul de cerere formulat în subsidiar, referitor la despăgubiri, precum și în ceea ce privește solicitarea reclamantei referitoare la plata cheltuielilor de judecată. Pe fond pârâta a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

Pe fondul cauzei pârâta a arătat următoarele:

1. În ceea ce privește al doilea capăt de cerere, privind anularea parțială a HCGMB nr. 269/2000:

HCGMB nr. 269/2000 are ca obiect aprobarea PUG al Municipiului București și a Regulamentului Local de Urbanism aferent. Actul administrativ cu caracter normativ are natura unei documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism și a fost aprobat în baza dispozițiilor art. 20 lit. m) din Legea nr. 69/1991 a administrației publice locale, conform cărora consiliul local (în speță CGMB) aprobă, în condițiile legii, planurile de organizare și de dezvoltare urbanistică a localităților din componența unităților administrativ-teritoriale, precum și de amenajare a teritoriului și măsurile necesare realizării acestora; aprobă, potrivit competențelor legale, documentațiile tehnico-economice pentru lucrările de investiții de interes local și asigură condițiile necesare realizării lor, la termen și în condiții de calitate.



Documentațiile de amenajare a teritoriului cuprind propuneri cu caracter director, iar documentațiile de urbanism cuprind reglementări operaționale. Propunerile cu caracter director stabilesc strategiile și direcțiile principale de evoluție a unui teritoriu la diverse niveluri de complexitate. Ele sunt detaliate prin reglementări specifice în limitele teritoriilor administrative ale orașelor și comunelor.

Prevederile cu caracter director cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului aprobate sunt obligatorii pentru toate autoritățile administrației publice, iar cele cu caracter de reglementare pentru toate persoanele fizice și juridice.

La data adoptării HCGMB nr. 269/1999 erau în vigoare dispozițiile referitoare la categoriile de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism, competențele de avizare și de aprobare a acestora, cuprinse în Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu modificările ulterioare, abrogate prin dispozițiile art. 67 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, odată cu celelalte prevederi contrare legii noi, însă regimul documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism a prezentat continuitate din punctul de vedere al naturii și efectelor actelor administrative cu caracter normativ de adoptare a planurilor de urbanism general.

Amenajarea teritoriului și urbanismul constituie ansambluri de activități complexe de interes general ce contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, precum și la îmbunătățirea condițiilor de viață în localitățile urbane și rurale.

Întocmirea planului urbanistic general și aprobarea sa era obligatorie pentru autoritățile publice locale, acesta constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare, deoarece are un caracter director și de reglementare operațională.

HCGMB nr. 269/2000 prin care se aprobă PUG al Municipiului București, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012 și nr. 224/15.12.2015, 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.

Un plan urbanistic general este în primul rând un plan de reglementare cu caracter general, nu un plan la nivel de detaliu, nici măcar un plan de reglementare pentru o zonă mai întinsă, așa cum sunt planurile urbanistice zonale, este un plan la nivel macro-teritorial – a se vedea criteriile din Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 13/N/10.03.1999, emis în vederea aplicării HG nr. 525/1996, unde se face distincția, în vederea elaborării planurilor urbanistice generale, între localitățile cu peste 100.000 de locuitori și celelalte, inferioare teritorial și ca număr de populație.

Planul urbanistic general realizează clasificarea unor suprafețe întinse din teritoriu unităților administrativ-teritoriale în raport de funcțiunile majore ale diferitelor zone din acest teritoriu, având scopul de a „enuța principiile de dezvoltare a orașului în contextul zonei metropolitane pe termen mediu, în vederea creării și prezervării șanselor de dezvoltare în perspectivă”.

Această reglementare s-a realizat în primul rând prin stabilirea unor zone care se încadrau în anumite clasificări urbanistice, delimitarea făcându-se, așa cum rezultă din O.m.l.p.a.t. nr. 13/N/10.03.1999, emis în vederea aplicării HG nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, prin identificarea funcțiunii dominante a fiecărei zone sau a funcțiunii dominante tradițional caracterizate de țesut urban și conformare spațială proprie, așa cum menționează HG nr. 525/1996.

Cu alte cuvinte, delimitarea pe zone spațiale și, de aici, clasificarea zonelor urbanistice s-a realizat prin luarea în considerare a profilului dominant al fiecărei zone, gruparea părților

din teritoriu pe zone realizându-se pe criteriul omogenității, al caracteristicilor comune din interiorul unor zone.

Luându-se în considerare întinderea unor zone cu profil specific, au apărut 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, 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.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG al Municipiului București, terenul în cauză, situat în București, str. Dr. Al. Vitzu nr. 2C, sector 5, este edificabil în regim juridic privat cu condiția respectării documentațiilor de urbanism aprobate, respectiv a PUG al Municipiului București, folosința acestui imobil fiind reglementată din punct de vedere urbanistic și nu împiedicată, ceea ce este în acord cu prevederile constituționale. Astfel, conform Regulamentului local de urbanism aferent V3b – sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate. POT cu construcții, circulații, platforme = maxim 30%, CUT maxim 0,35 mp. ADC/mp teren sau conform normelor specifice în vigoare și PUZ avizat conform legii; înălțimea maximă a clădirilor, cu excepția instalațiilor, nu va depăși P+2 niveluri. Regulamentul nu impune investiții cu caracter de utilitate publică. Prin urmare, terenul este construibil în regim juridic privat cu condiția respectării documentațiilor de urbanism aprobate, respectiv a PUG al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000.

Reclamanta, atunci când abordează problema legalității PUG, este în eroare în legătură cu natura acestui act de reglementare, în legătură cu modul în care acesta este elaborat și emis, în legătură cu principiile și rigorile pe care le impune un astfel de demers, dar mai ales în legătură cu puterea discreționară a autorității la adoptarea unor astfel de planuri de urbanism.

Astfel, la adoptarea acestora nu se ține cont de dorințele individuale ale proprietarilor în ceea ce privește destinația pe care o vor pentru terenurile lor.

Prin urmare, încadrarea în PUG a unor terenuri în subzona funcțională V3b – Complexe și baze sportive nu este rezultatul unei erori, așa cum în mod greșit susține reclamanta. Realizarea unor noi baze sportive și reabilitarea celor existente reprezintă unul dintre obiectivele strategice urbanistice de dezvoltare a Municipiului București.

Așa cum se menționează în adresa nr. 5444/2017 a Primăriei Municipiului București – Direcția de Urbanism și după cum rezultă din actele depuse la dosarul cauzei, imobilul ce face obiectul prezentei acțiuni a fost inclus în subzona funcțională V3b – Complexe și baze sportive și datorită faptului că terenul respectiv, liber de construcții, se află în imediata vecinătate a Stadionului Național și a mai multor imobile cu activitate preponderent sportivă, zona în care este plasat terenul reclamantei având trăsături dominante specifice subzonei V3b – Complexe și baze sportive.

PUG-ul, având un caracter de direcționare și coordonare a amenajării teritoriului și de dezvoltare a localităților, pe termen mediu și lung, cuprinde prevederile necesare atingerii acestor obiective. PUG-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale PUG sunt cu bătaie lungă până în anul 2025 (a se vedea RLU aferent PUG Prescripții generale pct. 1.1), unele investiții nefigurând în planurile imediate de investiții, dar strict necesare dezvoltării urbanistice.

Referitor la motivul privind pretinsa vătămare a dreptului de proprietate, pârâțul consideră că nu poate fi reținut de către instanța de judecată.

Motivul privind împiedicarea exercitării folosinței ca atribut al dreptului de proprietate nu reprezintă o cauză de nulitate a actului administrativ întrucât nu se referă la emiterea în mod valabil a actului. Pretinsa vătămare produsă reclamantei prin emiterea HCGMB nr. 269/2000 nu afectează valabilitatea acestui act administrativ și, prin urmare, acest motiv nu poate fi analizat în prezentul cadru procesual, în condițiile legii contenciosului administrativ nr. 554/2004.

Prin PUG al Municipiului București și RLU aferent acestuia nu s-au modificat reglementările urbanistice pentru terenul reclamantei, ci doar a fost stabilită zonificarea funcțională a terenului. De altfel, până la data aprobării PUG al Municipiului București prin HCGMB nr. 269/2000, imobilul situat în str. Dr. Al. Vitzu nr. 2C, sector 5, București nu era intabulat și nici nu era inclus în vreo documentație de urbanism, aspecte ce rezultă și din certificatul de urbanism nr. 10571/27.12.1993 depus de către reclamantă la dosarul cauzei.

După aprobarea PUG al Municipiului București și a RLU aferent prin HCGMB nr. 269/21.12.2000 și mai ales după apariția în plan legislativ a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, unii proprietari cărora li s-a stabilit o anumită funcțiune urbanistică prin PUG și care doreau o altă încadrare/un alt regim tehnic și economic al terenurilor deținute în proprietate au făcut demersuri și au depus documentații de urbanism de tip PUZ conform Legii nr. 350/2001, prin care au fost admise derogări de la PUG.

Ca și alți proprietari de terenuri, reclamanta avea la dispoziție o procedură legală – efectivă, clară și previzibilă – pentru reglementarea urbanistică a terenului său, având posibilitatea derogării de la PUG în baza Legii nr. 350/2001, prin elaborarea, avizarea și aprobarea unei noi documentații de urbanism de tip PUZ.

În speța de față reclamanta, deși era proprietar al imobilului la data aprobării PUG, nu a făcut niciun fel de demersuri pentru a schimba regimul urbanistic al terenului.

După apariția în plan legislativ la 17.10.2007 a modificărilor la OUG nr. 195/2005, prin art. 71 a fost interzisă schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor, indiferent de regimul juridic al acestora, însă această nouă situație nu poate fi imputată CGMB.

Deși terenul reclamantei nu a avut o preexistentă funcțiune urbanistică care să fi fost modificată prin PUG-ul incriminat, pentru ipoteza în care printr-un PUG se modifică regimul de urbanism din constructibil în neconstructibil (spațiu verde) este de remarcat hotărârea Curții Europene a Drepturilor Omului din 2 august 2001 în cauza Cooperativa La Laurentina c. Italiei (nr. 23529/94), în care s-a statuat că „această nouă situație – anume pierderea valorii care se presupune că a existat și eventualele dificultăți de a vinde un teren amenințat de expropriere – nu a avut efect retroactiv și nici incidență asupra raționamentului expus” (par. 113), constatându-se că nu a fost încălcat art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenție.

Trebuie reținut așadar că nu orice modificare a funcțiunii unui teren din constructibil în neconstructibil este ilegală sau disproporționată, o astfel de ingerință presupunând o analiză a echilibrului între interesul public și cel privat. Nici modificarea categoriei de funcțiune a unui teren care ar afecta indirect categoria de folosință a acestuia nu poate constitui, pentru identitate de rațiune, o ingerință ilegală.

În decizia de inadmisibilitate din cauza Casa Missionaria per le Missioni Estere di Steyl c. Italiei (nr. 75248/01, din 13 mai 2004), cu privire la încadrarea unui teren în zona de spațiu verde (deci neconstructibil), în planul de urbanism anterior fiind constructibil, Curtea de la Strasbourg a reținut că proprietarul însuși poate contribui la pierderea șansei de a edifica o construcție pe o parte a terenului său. În acest sens, în speța de față, trebuie reținut că neefectuarea de către proprietarul imobilului din str. Dr. Al. Vitzu nr. 2C, București, sector 5, a demersurilor în vederea modificării regimului de urbanism timp de aproximativ 7 ani (până la apariția în plan legislativ la data de 17.10.2007 a modificărilor OUG nr. 195/2005,

respectiv art. 71), nu poate fi invocată cu titlu retroactiv drept motiv de nelegalitate a HCGMB nr. 269/21.12.2000.

Pârâtul consideră că o restrângere a dreptului de proprietate sau, mai precis, a unuia dintre prerogativele sale, potrivit art. 1 par. 2 din Protocolul nr. 1 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 prezența unui transfer de proprietate de la un titular la altul, ci doar în prezența 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 necesare”, fără a fi absolută, ci supusă controlului de proporționalitate (cauza Gorraiz Lizarraga și alții c. Spaniei, nr. 62543/00, par. 70, mutatis mutandis, James și alții c. Regatului Unit, 21 februarie 1986, par. 46; Mellacher și alții c. Austriei, 19 decembrie 1989, par. 55; Chapman c. Regatului Unit [MC], nr. 27238/95, par. 104).

Prin urmare, în principiu, includerea terenului în subzona V3b prin PUG nu echivalează cu o expropriere deghizată (în fapt) a reclamantei, astfel că nu se încalcă dreptul de proprietate privată consfințit de art. 44 din Constituția României, art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, astfel cum se invocă în motivele cererii de chemare în judecată.

Reclamanta păstrează dreptul de proprietate și toate atributele acestuia (usus, fructus și abusus), însă este condiționată în folosința acestuia de respectarea dispozițiilor de urbanism.

Este de subliniat că, prin definiție, reglementarea urbanistică are efect de restrângere a folosinței terenurilor și în afara restricțiilor generate de includerea acestora în zona V3b prin documentațiile urbanistice există numeroase alte restricții generate de apartenența terenurilor la ariile protejate, situarea lor în zona de acțiune a servituților aeronautice, în zone de protecție sanitară sau perimetre de protecție etc., fără ca prin aceasta să fie antrenată nelegalitatea actului de reglementare ce generează aceste restricții.

Curtea Constituțională, chemată fiind să examineze excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 71 din OUG nr. 195/2005, a constatat că dispozițiile de lege criticate, prin care se interzice schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor, indiferent de regimul lor juridic, nu contravin dispozițiilor constituționale referitoare la ocrotirea și garantarea dreptului de proprietate și la restrângerea exercițiului unor drepturi sau a unor libertăți, atât timp cât măsura dispusă de textul de lege criticat nu atinge dreptul în însăși substanța sa, ci instituie doar o limitare obiectivă și rezonabilă, în acord cu principiile fundamentale. În acest sens este, de exemplu, Decizia nr. 824/2008.

De asemenea, tot Curtea Constituțională a statuat prin Decizia nr. 694/2012, pronunțată într-o excepție de neconstituționalitate a unor dispoziții din Legea nr. 350/2001, că „nu se poate reține ... criticile referitoare la realizarea unei exproprieri, prin faptul că, fără obținerea modificărilor prevederilor documentațiilor de urbanism, titularul dreptului de proprietate – persoană fizică – ce are ca obiect un bun imobil cu destinația de locuință este împiedicat să exercite neîngrădit atributele specifice dreptului de proprietate – usus, fructus și abusus. Potrivit dispozițiilor art. 44 alin. (1) teza a doua din Constituție, dreptul de proprietate nu are caracter absolut, conținutul și limitele sale fiind stabilite de lege.”

Curtea Constituțională a mai reținut, prin aceeași decizie, că nici nu se pune problema restrângerii exercițiului dreptului de proprietate. Dreptul de proprietate, ca orice alt drept, trebuie exercitat cu bună-credință și în acord cu interesele și drepturile altor titulari de drepturi sau cu interesul general al societății sau al unei comunități determinate. Normele legale

referitoare la amenajarea teritoriului și urbanism, reglementate de Legea nr. 350/2001, urmăresc tocmai obținerea unui echilibru rezonabil între interesele particulare ale titularilor dreptului de proprietate și interesul public ce constă în protejarea mediului și asigurarea dreptului la un mediu sănătos, garantat de art. 35 din Constituție. Pentru evitarea abuzurilor în domeniul construcțiilor, cu consecințe extrem de grave asupra dezideratului de armonizare a mediului urban concomitent cu protejarea mediului natural, legea cuprinde anumite reguli privind regimul autorizațiilor de construire, elaborate, evident, în funcție de natura, obiectivul și impactul social al fiecărui tip de construcție. Respectarea acestor reguli nu poate fi convertită într-o pretinsă îngrădire a exercitării dreptului de proprietate, așa cum susțin autorii excepției. Faptul că aceștia nu se află în ipotezele normelor legale ce reglementează situațiile în care autoritatea publică locală poate accepta, sub anumite condiții stricte, cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism, nu înseamnă că actul normativ în cauză instituie o discriminare în defavoarea acestora sau că este afectat dreptul lor de proprietate.

Ca atare, revenind stric la speța de față, faptul că imobilul în discuție nu poate fi folosit în scopul avut în vedere de reclamantă nu constituie un temei pentru anularea hotărârii contestate și este de subliniat că nu poate fi invocată o vătămare ce constă, în realitate, în restricția legal stabilită cu privire la modalitatea de folosință a imobilului în discuție.

Stabilirea de către OCPI București – BCPI Sector 5, ulterior adoptării PUG în anul 2000, a categoriei de folosință CC – curți construcții pentru imobilul în cauză nu poate constitui un motiv de nelegalitate a actului administrativ contestat.

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 acte normative care erau în vigoare la momentul emiterii actului contestat (decizia Curții Constituționale nr. 404/06.05.2008).

Semnificația termenilor „categorie de folosință” și „încadrare (reglementare/situație) urbanistică” este categoric diferită și este definită de acte normative ce reglementează domenii cu specific distinct.

Conform Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, aprobate prin Ordinul nr. 543/2001 (pct. 8.2.10), categoria terenurilor ocupate cu construcții și curți (CC) „cuprinde terenurile cu diverse utilizări și destinații, de exemplu: clădiri, curți, fabrici, uzine, silozuri, gări, hidrocentrale, cariere, exploatare miniere și petroliere, cabane, schituri, terenuri de sport, aerodromuri, diguri, taluzuri pietruite, terase, debușee, grădini botanice și zoologice, parcuri, cimitire, piețe, rampe de încărcare, fâșia de frontieră, locuri de depozitare, precum și alte terenuri care nu se încadrează în niciuna dintre categoriile de folosință prevăzute la punctele anterioare”.

În raport de prevederile Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general aprobate prin Ordinul nr. 534/2001 (pct. 8.2.10), redate mai sus, un teren poate fi încadrat din punct de vedere urbanistic în zona spațiilor verzi, iar din punct de vedere cadastral în categoria de folosință „curți construcții”.

PUG și cadastrul general folosesc noțiuni tehnice diferite („funcțiune” și „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 certificatul de urbanism, în partea privind regimul economic al imobilului, iar în cadrul regimului tehnic sunt detaliați indicatorii urbanistici obligatorii, care nu sunt condiționați de categoria de folosință a terenului (indicator cadastral), ci de categoria de funcțiune.

2. În ceea ce privește capătul trei de cerere privind eliberarea certificatului de urbanism pentru locuință colectivă S+P+4E

Terenul în cauză este reglementat din punct de vedere urbanistic prin PUG al Municipiului București și RLU aferent aprobate prin HCGMB nr. 269/2000, amplasamentul terenului fiind inclus în subzona V3b – Complexe și baze sportive.

Imposibilitatea reclamantei de a obține un certificat de urbanism în scopul declarat de realizare a unui imobil S+P+4E nu se datorează vreunei restricții impuse prin PUG-ul Municipiului București, ci stabilirii de către autoritatea competentă de la nivelul sectorului 5 București a aplicabilității în cauză a dispozițiilor art. 71 din OUG nr. 195/2005, care interzic schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism.

Chiar și în lipsa PUG al Municipiului București, reclamanta nu poate obține un certificat de urbanism în scopul solicitării unei autorizații de construire imobil S+P+4E, fiind condiționată conform dispozițiilor art. 31<sup>1</sup> alin. 1 din Legea nr. 350/2001 de existența unei documentații de urbanism aprobate în vigoare.

3. În ceea ce privește capătul de cerere formulat în subsidiar, prin care reclamanta solicită obligarea părților la plata contravalorii terenului în suprafață de 600 mp la prețul pieței, stabilit de expert evaluator

Cererea de despăgubire pentru vătămarea produsă ca urmare a unui act administrativ este condiționată de îndeplinirea cumulativă a condițiilor răspunderii civile delictuale, respectiv: existența unui act administrativ nelegal anulat de către instanță, producerea unui prejudiciu și dovedirea legăturii de cauzalitate între actul administrativ nelegal și prejudiciul suferit de reclamant. În lipsa îndeplinirii uneia dintre condițiile răspunderii civile delictuale, răspunderea patrimonială a autorității nu poate fi angajată.

În speță nu este îndeplinită niciuna dintre condițiile răspunderii civile delictuale prevăzute de dispozițiile Codului civil (art. 1394, art. 1357 etc.).

Reclamanta a dobândit în patrimoniul său un drept real de proprietate asupra terenului, de care poate dispune în mod liber, cu restrângerile de folosință prevăzute de lege în materia urbanismului.

Restrângerea dreptului de proprietate sau, mai precis, a unuia dintre prerogativele sale, potrivit art. 1 par 2 din Protocolul nr. 1 adițional la CEDO, 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 prezența unui transfer de proprietate de la un titular la altul, ci doar în prezența 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 însuși textul legal „dreptul statelor de a adopta măsurile legale necesare”, fără a fi absolută, ci supusă controlului de proporționalitate (cauza Gorraiz Lizarraga și alții c. Spaniei, nr. 62543/00, par. 70; mutatis mutandis, James și alții c. Regatului Unit, 21 februarie 1986, par. 46; Mellacher și alții c. Austriei, 19 decembrie 1989, par. 55; Chapman c. Regatului Unit [MC], nr. 27238/95, par. 104).

Reclamanta păstrează dreptul de proprietate și toate atributele acestuia (usus, fructus și abusus), însă este condiționată de respectarea dispozițiilor de urbanism în vigoare.

Conform RLU aferent V3b sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate. POT cu construcții, circulații, platforme = maxim 30%; CUT maxim 0,35 mp. ADC/mp. teren sau conform normelor specifice în vigoare și PUZ avizat conform legii; înălțimea maximă a clădirilor, cu excepția instalațiilor, nu va depăși P+2 niveluri. Regulamentul nu impune investiției caracter de utilitate publică. Prin urmare, terenul este construibil în regim juridic privat cu condiția respectării documentațiilor de urbanism aprobate, respectiv a PUG al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000.



Astfel, reclamanta nu este prejudiciată în niciun fel și nu poate solicita obligarea pârâților la plata contravalorii terenului pe care aceasta îl deține în proprietate.

Curtea Europeană a Drepturilor Omului a statuat în sensul neîncălării art. 1 din Protocolul 1 la Convenție inclusiv în ipoteza în care regimul urbanistic al terenului s-a schimbat după achiziția terenului de către petenți, când erau deja proprietari, iar aceasta tocmai pentru că la fundamentul adoptării unei astfel de reglementări generale stă interesul public.

Astfel, pentru ipoteza în care printr-un plan urbanistic zonal se modifică regimul de urbanism din construibil în neconstruibil, a se vedea hotărârea Curții Europene a Drepturilor Omului din 2 august 2001 în cauza Cooperativa La Laurentina c. Italiei (nr. 23529/94), în care s-a statuat că „această nouă situație și anume pierderea valorii care se presupune că a existat și eventualele dificultăți de a vinde un teren amenințat de expropriere – nu a avut efect retroactiv și nici incidență asupra raționamentului expus” (par. 113), constatându-se că nu a fost încălcat art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenție.

În ceea ce privește solicitarea reclamantei privind plata cheltuielilor de judecată, pârâtul a solicitat respingerea acesteia ca neîntemeiată, având în vedere că nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 451-453 C.pr.civ..

La data de 12.06.2017 a fost înregistrată în dosar **întâmpinarea** formulată de pârâta Primăria Sectorului 5 prin Primar, prin care aceasta a invocat excepția lipsei capacității procesuale pasive pe primele două capete de cerere, arătând că nu poate să răspundă la o cerere care nu i-a fost adresată și că nu are atribuții în elaborarea și/sau anularea PUG. Referitor la capătul de cerere privind eliberarea certificatului de urbanism pentru construirea unei locuințe colective S+P+4E, pârâta a arătat că în mod justificat nu poate emite un asemenea act în condițiile în care terenul în cauză este situat conform PUG în zona verde V3b – complexe și baze sportive.

La 03.07.2017 au fost înregistrate în dosar **răspunsurile la întâmpinări** prin care reclamanta a solicitat respingerea apărărilor pârâților.

Prin **încheierea din 07.12.2017** tribunalul a respins excepția inadmisibilității primului capăt de cerere, reținând că prima solicitare a reclamantei referitoare la constatarea lipsei răspunsului CGMB nu este un capăt de cerere propriu-zis, ci un aspect care trebuie verificat de către instanță pentru soluționarea celorlalte solicitări ale reclamantei. Tribunalul a respins și excepția lipsei calității procesuale pasive a CGMB în ceea ce privește al treilea capăt de cerere referitor la eliberarea certificatului de urbanism, reținând că CGMB are calitate procesuală pasivă pe capetele de cerere privind anularea hotărârilor emise de acesta referitoare la PUG și încadrarea terenului reclamantei, iar calitatea procesuală pasivă în cauză se stabilește în raport cu întregul petit al cererii de chemare în judecată. Tribunalul a respins și excepția inadmisibilității celui de-al treilea capăt de cerere, reținând că reclamanta a solicitat de la autoritățile chemate în judecată eliberarea certificatului de urbanism. Tribunalul a respins și excepția lipsei capacității procesuale de folosință a CGMB, reținând că nu prezintă relevanță în materia contenciosului administrativ existența personalității juridice și a patrimoniului propriu, ci capacitatea de drept administrativ, pe care CGMB o deține, fiind emitentul actelor contestate de către reclamantă, respectiv a hotărârilor nr. 260/2000, nr. 324/2010, nr. 241/2011 și nr. 232/2012. Tribunalul a respins și excepția lipsei calității/capacității procesuale pasive invocată de Primăria Sectorului 5 București prin Primar, reținând că prin cererea de chemare în judecată se solicită și eliberarea certificatului de urbanism, fiecare dintre autoritățile pârâte fiind chemată în judecată pentru actele de intră în competența sa, precum și faptul că Primăria Sectorului 5 București prin Primar are capacitate de drept administrativ. Totodată, tribunalul a unit cu fondul excepția lipsei calității procesuale pasive a Primăriei Municipiului București prin Primarul General.

În cauză au fost administrate proba cu înscrisuri și proba cu expertiză în specialitatea urbanism, efectuată de un expert judiciar cu specializarea arhitectură cu drept de semnătură pentru documentațiile de urbanism.

**Analizând probele administrate, tribunalul retine următoarele:**

Excepția lipsei calității procesuale pasive invocată de pârâta Primăria Municipiului București prin Primar General este întemeiată și va fi admisă, având în vedere că această pârâtă nu are calitatea de emitent al HCGMB nr. 269/2000 prin care a fost aprobat Planul Urbanistic General al Municipiului București, nici al hotărârilor ulterioare prin care a fost prelungită valabilitatea PUG, nici nu este autoritatea care a refuzat emiterea certificatului de urbanism solicitat de reclamantă, certificatul de urbanism fiind solicitat de la Primăria Sectorului 5 București. Și în raportul de expertiză întocmit în cauză s-a reținut că terenul reclamantei nu este situat în zona protejată 45e, astfel că eliberarea certificatului de urbanism era în competența Primăriei Sectorului 5. În acest sens sunt și dispozițiile art. 6 alin. 2 raportat la art. 4 alin. 1 lit. c) și d) și art. 3 alin. 1 lit. b) din Legea nr. 50/1991.

În consecință, cererea formulată de reclamantă în contradictoriu cu pârâta Primăria Municipiului București prin Primar General va fi respinsă pentru lipsa calității procesuale pasive.

Prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat la Notariatul de Stat Sector 5 prin încheierea nr. 32025/13.08.1993 (f. 16-18 din vol. I) reclamanta a dobândit terenul în suprafață de 600 mp situat în București, str. Dr. Al. Vitzu nr. 2C, sector 5.

Ulterior, la solicitarea reclamantei, în baza Legii nr. 50/1991 Primăria Municipiului București a emis certificatul de urbanism nr. 21V/10571 ind 12 B /27.12.1993 (f. 15 din vol. I) pentru terenul de 600 mp din str. Dr. Al. Vitzu nr. 2C, sector 5, București, în care la regimul economic s-a menționat „clădire de birouri cu 3S+P+3E, pe un amplasament liber”, iar la regimul tehnic „Construcția va avea 3 subsoluri (având în vedere existența unei denivelări pronunțate a terenului către nord-est – stadion PROGRESUL) și P+3E – ultimul retras cu minimum 1,20 m față de conturul etajului 2 – amplasată la o distanță de 4 m față de aliniamentul stradal, cu retrageri de minimum 3 m față de celelalte 3 laturi ale proprietății”.

Prin sentința civilă nr. 7481/18.11.2009 pronunțată de Judecătoria Sectorului 5 București în dosarul nr. 9605/302/2009 (irevocabilă la 14.01.2010) s-a constatat că reclamanta și-a îndeplinit obligația de plată a prețului stipulat în contractul de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 32025/13.08.1993 de Notariatul de Stat Sector 5 București (f. 21-24 din vol. I).

Prin cererea nr. 7440/14.03.2013 reclamanta a solicitat Primăriei Sectorului 5 București eliberarea unui certificat de urbanism, însă documentația i-a fost restituită la 19.06.2013, prin adresa nr. 16043/12.06.2013, cu mențiunea că, potrivit PUG aprobat cu HCGMB nr. 269/21.12.2000, prelungit cu HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/21.12.2011 și nr. 232/19.12.2012, terenul este amplasat în zona V (zona spațiilor verzi) – V3b – Complexe și baze sportive, iar potrivit OUG nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului este interzisă schimbarea destinației terenului (f. 143 din vol. I).

Prin cererea nr. 32177/22.11.2013 reclamanta a adresat Primăriei Sectorului 5 plângere prealabilă împotriva refuzului de eliberare a certificatului de urbanism pentru locuință colectivă S+P+4E pe terenul în suprafață de 600 mp din București, Sector 5, str. Dr. Al. Vitzu nr. 2C (f. 57 din vol. I).

Prin plângerea prealabilă nr. 10855/25.03.2016, reclamanta a solicitat Primăriei Sectorului 5 București să emită un nou aviz cu privire la documentația de urbanism PUZ București, str. Dr. Al. Vitzu nr. 2C, sector 5 și să recomande în avizul său modificarea/anularea PUZ cu privire la proprietatea reclamantei. Reclamanta a mai arătat că dacă Primăria Sectorului 5 București nu își va îndeplini obligațiile de a elibera certificatul de

urbanism pentru construire locuință colectivă S+P+4E pe terenul din str. Dr. Al. Vitzu nr. 2C, sector 5, de a anula adresa nr. 16043/12.06.2013, de a anula PUG și de a elibera autorizația de construire își rezervă dreptul de a se adresa instanței (f. 36-40 din vol. I).

Prin adresa nr. 21527/02.06.2016 Primăria Sectorului 5 București i-a răspuns reclamantei că la data eliberării certificatului de urbanism nr. 21-V/10571 ind 12 B din 27.12.1993 nu se aplicau cerințele impuse prin reglementările documentației de urbanism faza PUG aprobată cu HCGMB nr. 269/21.12.2000, prelungită cu HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012. De la data aprobării reglementărilor, anul 2000, documentației de urbanism faza PUG, certificatul de urbanism se întocmește în temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUG și terenul este încadrat în zona verde UTR V3b. Având în vedere cele mai sus menționate, nu se poate elibera un certificat de urbanism pentru imobil S+P+4E pe terenul situat în str. Dr. Al. Vitzu nr. 26 (de fapt nr. 2C), sector 5 (f. 34 din vol. I).

Reclamanta a adresat aceleași solicitări și Primarului General al Municipiului București și Consiliului General al Municipiului București (f. 48-51 din vol. I și f. 58-61 din vol. I).

Prin adresa nr. 1408082/4221;1410429/4261/27.04.2016 (f. 95 și f. 123 din vol. I) Primăria Municipiului București, Direcția Generală Dezvoltare Urbană, Direcția Urbanism, Serviciul Urbanism a răspuns solicitării reclamantei de anulare parțială a PUG, comunicându-i că în aplicarea prevederilor art. 3 și art. 36 alin. 1 și 2 din Legea nr. 215/2001 s-a elaborat, avizat și aprobat prin HCGMB nr. 269/21.12.2000 Planul Urbanistic General al Municipiului București, potrivit căruia terenul situat în str. Dr. Al. Vitzu nr. 26 (de fapt nr. 2C), sector 5 este cuprins în subzona V3b – complexe și baze sportive. Conform Regulamentului local de urbanism aferent V3b, sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate. POT cu construcții, circulații, platforme = maxim 30%; CUT maxim 0.35 mp. ADC/mp. teren sau conform normelor specifice în vigoare și PUZ avizat conform legii; înălțimea maximă a clădirilor, cu excepția instalațiilor, nu va depăși P+2 niveluri. Regulamentul nu impune investiției caracter de utilitate publică. Prin urmare, terenul este construibil în regim juridic privat cu condiția respectării documentațiilor de urbanism aprobate, respectiv a Planului Urbanistic General al Municipiului București, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000. În opinia PMB imobilul ce face obiectul plângerii a fost inclus în subzona funcțională V3b – Complexe și baze sportive și datorită faptului că terenul respectiv, liber de construcții, se afla la data documentării planului urbanistic general în imediata vecinătate a bazei sportive Progresul. În conformitate cu încheierea nr. 338679/22.07.2011 a OCPI București, Sector 5, imobilul a fost înscris în cartea funciară în anul 2011, ulterior aprobării PUG. Art. 71 al OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, modificată prin art. I alin. 1 al OUG nr. 114/2007 prevede că: „(1) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora. (2) Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută.” Prin urmare, având în vedere că imobilul ce face obiectul cauzei conform PUG este cuprins în subzona V3b – Complexe și baze sportive, prevederile art. 71 al OUG nr. 195/2005, precum și faptul că PUG al Municipiului București a fost întocmit în respectul legii și al prevederilor constituționale, folosința imobilului este reglementată și nu împiedicată, situație în care, în opinia PMB, anularea PUG nu se impune. PMB nu este inițiatorul OUG nr. 114/2007 prin care s-a instituit interdicția modificării destinației terenurilor prevăzute ca spații verzi în documentațiile de urbanism, actul normativ este unul de interes național, inițiat și aprobat de Guvernul României și ulterior în Parlament. În evidențele PMB nu se regăsește o documentație de urbanism PUZ, str. Dr. Al. Vitzu nr. 2C,

sector 5, situație în care solicitarea reclamantei privind emiterea unui nou aviz cu privire la această documentație este lipsită de obiect.

Adresa de răspuns a fost restituită PMB cu mențiunea „destinatar necunoscut la adresă” (f. 96-97 și 124-125 din vol. I).

Reclamanta nu a depus la dosar cererea nr. 1371309/03.11.2015, la care susține că nu i-ar fi răspuns CGMB, dar din adresa nr. 1408082/4221;1410429/4261/27.04.2016 rezultă că înainte de sesizarea instanței reclamanta a solicitat Consiliului General al Municipiului București anularea parțială a PUG în ceea ce privește terenul din str. Dr. Al. Vitzu nr. 2C, sector 5, solicitarea reclamantei fiind respinsă.

Din planșa depusă la f. 128 din vol. I rezultă că terenul reclamantei este încadrat conform PUG, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, în zona V3b – complexe și baze sportive, în care, conform regulamentului local de urbanism, sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate; cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 niveluri; POT cu construcții, circulații, platforme = maxim 30%, CUT maxim 0.35 mp ADC/mp. teren sau conform normelor specifice în vigoare și PUZ avizat conform legii (f. 126-127 din vol. I).

Potrivit raportului de expertiză întocmit de expertul Foartă Daniel Constantin (f. 134-152 din vol. III), s-a constatat prezența unor clădiri noi cu mai multe etaje pe frontul dreapta al străzii Dr. Al. Vitzu și frontul stânga al străzii Dr. Gr. Romniceanu, edificate în perioada de după anul 2000 (anul aprobării PUG), respectiv imobilele din str. Dr. Al. Vitzu nr. 2A și 2B (sediul LPF și o clădire de locuit P+2+2M), precum și 3 clădiri de locuit P+2-3E+M în str. Dr. Gr. Romniceanu 3, 3A și 3B (f. 200 din vol. III, f. 1-15 din vol. IV).

Expertul a concluzionat că terenul reclamantei, situat în str. Dr. Al. Vitzu nr. 2C, sector 5, nu a fost corect încadrat în unitatea teritorială de referință (UTR) V3b prin PUG și Regulamentul local de urbanism (RLU) ale Municipiului București, conform HCGMB nr. 269/2000, 324/2010, 241/2011 și 232/2012, încadrarea corectă a terenului este în UTR tip M1, care cuprinde zona construită dintre cornișa superioară a terenului în pantă ce constituie frontul construit dreapta al străzii Dr. Al. Vitzu (cu numere pare) și Șos. Panduri.

Expertul a arătat că imobilele cu nr. 2C, 2B, 2A, 2, 4 și 6 din str. Dr. Al. Vitzu au fost încadrate incorect în zona V3b, iar imobilele cu nr. 8 și 10 au fost încadrate și ele incorect în zona V1c (Parcul protejat „Romniceanu”). Toate imobilele teren + clădiri (circa 25 de imobile curți construcții, în suprafață de totală de aproximativ 1 ha) dintre str. Dr. Al. Vitzu nr. str. Dr. Gr. Romniceanu au fost încadrate incorect în zone verzi, fie în UTR tip V1c, fie în UTR tip V3b. Delimitarea între UTR tip V1c și V3b s-a făcut de-a lungul scării pietonale din continuarea str. Prof. Dr. I. Athanasiu, scară ce coboară din str. Dr. Al. Vitzu până în str. Dr. Gr. Romniceanu pe o diferență de nivel de circa 14 m. Cornișa superioară a terenului în panta susmenționată delimitează în realitate UTR tip M1 (de la partea superioară a pantei) de UTR tip L2b (de la partea inferioară a pantei), ce aparține frontului stânga al străzii Dr. Gr. Romniceanu, numerele 3B, 3A, 3, 5, 7. Acest front a fost și el încadrat incorect în UTR V3b, iar imobilele cu numerele de la 9 până la 35, ce formează de asemenea frontul stânga al străzii Dr. Gr. Romniceanu dincolo de scara susmenționată au fost și ele încadrate greșit în UTR V1c. Delimitarea celor 2 UTR (M1 și L2b) se face de-a lungul cornișei pantei dintre străzile Dr. Al. Vitzu și Dr. Gr. Romniceanu, respectiv de-a lungul fondurilor de lot ale imobilelor ce compun cele două fronturi (dreapta str. Dr. Al. Vitzu și stânga str. Dr. Gr. Romniceanu, la cotele absolute de nivel ce variază de la 84,20 la 78,07). Ele reprezintă istoric 2 etape diferite de dezvoltare urbanistică, atât casele, cât și străzile având caracter diferit, chiar dacă au fost încadrate în aceeași zonă protejată. Delimitările corecte dintre cele 5 UTR ce compun zona (M1, L2b, V1c, V3b și CB1), precum și limita zonei protejate „45e” sunt prezentate grafic în planșa din anexa 9 la raportul de expertiză (f. 199 din vol. III).

În ceea ce privește încadrarea în Registrul Spațiilor Verzi (RSpV), expertul a apreciat că imobilul ce face obiectul prezentei cauze, de la nr. 2C, trebuie scos din parcela Spațiu verde „Complex Sportiv Progresu”, deoarece nu se află în proprietatea acestuia. O explicație a acestei erori ar putea fi că, nemaexistând gardul dintre proprietăți, dublat de lipsa adresei poștale 2C din evidențele Direcției patrimoniu, Serviciul cadastru al PMB, proiectanții care au întocmit RSpV nu au avut de unde să cunoască realitatea juridică din teren.

Expertul a mai arătat că în Regulamentul local de urbanism din cadrul PUG, la capitolul V – Zona spațiilor verzi – Generalități: Caracterul zonei se definește referința în mod extrem de clar. Astfel, în preambul se stipulează: „Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes supramunicipal și municipal, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenența la cluburi sau contra cost ...”. La definiția zonei V3b se stipulează „V3b – Complexe și baze sportive (Stadionul Giulești, Parcul Sportiv Dinamo, Complex sportiv Steaua, Stadionul Progresul, Arenele BNR ...)”. Deci UTR V3bse referă doar la incintele (parcelele) în proprietatea/administrarea directă a cluburilor sportive, iar acestea sunt nominalizate fiecare în parte. Argumentul părților din întâmpinare că o zonă verde de tip V3b poate cuprinde o zonă mai largă, cu o funcțiune dominantă, formată din mai multe proprietăți, este neadevărată. Dovada o constituie chiar prevederile RLU al PUG, citate mai sus. În consecință, zona UTR tip V3b din Cotroceni se referă exclusiv la terenul în proprietatea și/sau administrarea „Stadionului Progresul” și a „Arenelor BNR” și nu poate cuprinde prin însuși RLU o zonă mai largă, constituită din alte parcele cu alți proprietari/administratori, sub motivul existenței unei funcțiuni dominante. În mod excepțional există anumite tipuri de UTR care sunt „dedicate”, unde nu se poate aplica principiul „funcțiunii dominante”. Acestea sunt cele nominalizate efectiv cu identificare clară, respectiv: unități cu destinație specială (unități militare și speciale), spații verzi cu acces public limitat (cimitire, baze sportive), zone de transport special (aeroporturi, porturi, căi ferate etc.) etc. V3b reprezintă o astfel de UTR „dedicată”, unde zona este identificată clar, cu „nume” (Parcul sportiv Dinamo, Complexul sportiv Steaua, Stadionul Progresul, Arenele BNR etc.). În interiorul acestora nu există parcele cu alte „funcțiuni” sau „destinații”, pentru care să se inițieze documentații derogatorii de schimbare de folosință/destinație. De asemenea, în aceste cazuri, considerate ca „excepții de la regulă”, nu poate funcționa principiul „funcțiunii dominante”. Mai mult, imobilele pretins ca făcând part din UTR V3b (complexe și baze sportive), respectiv imobilele 2C (în speță), 2B, 2A, 2, 4 și 6 din str. Al. Vitzu și 2C, 3, 5 și 7 din str. Dr. Gr. Romniceanu, sunt situate dincolo de limitele Stadionului Progresul, nu în zona interioară, ca să poată fi aplicat principiul „funcțiunii dominante” din cadrul unei subzone UTR. Ele sunt atașate artificial zonei V3b, respectiv Stadionului Progresul, ca de fapt întreaga cornișă a zonei Panduri – Dr. Staicovici, limitată de str. Dr. Al. Vitzu, până la MApN și Hotel Marriott. Această zonă, dincolo de parcela în cauză din str. Dr. Al. Vitzu nr. 2C, nu a aparținut niciodată complexului Progresul – Arenele BNR, ci Primăriei Sectorului 5.

Expertul a mai reținut că terenul care face obiectul cauzei nu era și nu este amenajat nici în prezent ca spațiu verde. A fost și a rămas teren viran pe care a crescut vegetație sălbatică și fără interes peisajer. El a fost prevăzut ca spațiu verde doar în documentațiile urbanistice. Destinația urbanistică de spațiu verde în PUG (niciodată materializată în teren până în prezent) a fost atribuită în mod artificial (fără o analiză competentă a zonei), de către elaboratorul PUG – Institutul de Arhitectură „Ion Mincu”, care a fost proiectantul desemnat de Primărie. Nu există și nu a existat niciodată vreun argument tehnic, arhitectural, urbanistic și peisajer pentru o astfel de încadrare. Pur și simplu, în mintea cuiva din colectivul de elaborare a existat ideea ca cele 2 spații verzi (Parcul Romniceanu și Complexul sportiv Progresul – Arenele BNR) să fie unite, astfel încât să creeze o fâșie continuă în zona cornișei Cotroceni – 13 Septembrie. Elaboratorii PUG nu au ținut cont de cele 20 de imobile ce se interpun în mod grupat între cele 2 spații verzi.

Prin cererea de chemare în judecată reclamanta a invocat nerespectarea dreptului său de proprietate asupra terenului din str. Dr. Al. Vitzu nr. 2C, ca urmare a schimbării destinației acestuia prin PUG al Municipiului București.

Conform art. 480 din Vechiul Cod civil (în vigoare la data aprobării PUG al Municipiului București prin HCGMB nr. 269/2000) „Proprietatea este dreptul ce are cineva de a se bucura și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege.”

Conform art. 41 alin. 1 din Constituție, forma în vigoare în anul 2000, „(1) Dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege.”

În art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale s-a prevăzut că „Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauza de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.” și că „Dispozițiile precedente nu aduc atingere dreptului statelor de a adopta legile pe care le consideră necesare pentru a reglementa folosința bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuții, sau a amenzilor.”

Prin încadrarea terenului reclamantei în zona V3b prin PUG al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000 nu s-a realizat o expropriere a terenului, ci doar o restrângere a dreptului de folosință asupra acestuia.

Cum planul urbanistic general reprezintă o reglementare cu caracter general, astfel cum reiese chiar din denumirea sa, nu o reglementare adresată unor persoane determinate, nu se impunea și nici nu se putea realiza informarea tuturor proprietarilor de terenuri de pe raza municipiului București cu privire la încadrarea terenurilor acestora în diverse zone cu caracteristici specifice. Reclamanta nici nu a indicat dispozițiile legale care ar fi impus consultarea sa în legătură cu încadrarea terenului din str. Dr. Al. Vitzu nr. 2C, sector 5.

Dispozițiile Legii nr. 350/2001 invocate de reclamantă prin cererea de chemare în judecată nu sunt incidente în cauza de față, pe de o parte pentru că Legea nr. 350/2001 a fost adoptată și a intrat în vigoare ulterior HCGMB nr. 269/2000, neputând fi aplicată retroactiv, iar pe de altă parte pentru că se referă la planul urbanistic zonal (PUZ), nu la planul urbanistic general (PUG).

Încadrarea terenului reclamantei în categoria curți construcții (CC) potrivit mențiunilor din cartea funciară nu prezintă relevanță în speță, având în vedere că potrivit pct. 8.2.10 din Norma tehnică pentru introducerea cadastrului general, aprobată prin Ordinul nr. 452/1999 al Președintelui Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie, în vigoare la data aprobării PUG, „*Terenurile ocupate cu construcții și curți (CC). Această categorie cuprinde terenurile cu diverse utilizări și destinații de exemplu: clădiri, curți, fabrici, uzine, silozuri, gări, hidrocentrale, cariere, exploatări miniere și petroliere, cabane, schituri, terenuri de sport, aerodromuri, diguri, taluzuri pietruite, terase, debușee, grădini botanice și zoologice, parcuri, cimitire, piețe, rampe de încărcare, fâșia de frontieră, locuri de depozitare, precum și alte terenuri care nu se încadrează în nici una din categoriile de folosință prevăzute în articolele anterioare.*”

Împrejurarea că potrivit reglementărilor existente în anul 1993, înainte de adoptarea PUG prin HCGMB nr. 269/2000, pe terenul reclamantei putea fi edificată o construcție cu 3 subsoluri, parter și 3 etaje, cu ultimul etaj retras (conform certificatului de urbanism 10571 ind.12B/27.12.1993), nu înseamnă că pârâțul CGMB nu avea dreptul de a modifica reglementările urbanistice aplicabile.

Conform art. 20 alin. 2 lit. m) din Legea nr. 69/1991 (în vigoare la data adoptării HCGMB nr. 269/2000): „(2) Consiliul local are următoarele atribuții principale: (...) m)



inițiază, analizează și aprobă, în condițiile legii, planurile de organizare și de dezvoltare urbanistică a localităților din componența unităților administrativ-teritoriale, precum și de amenajare a teritoriului, a celor de apărare împotriva inundațiilor și fenomenelor meteorologice periculoase, precum și măsurile necesare realizării acestora; aprobă, potrivit competențelor legale, documentațiile tehnico-economice pentru lucrările de investiții de interes local și asigură condițiile necesare realizării lor, la termen și în condiții de calitate”.

Rămâne de stabilit dacă încadrarea terenului reclamantei în zona V3b corespunde reglementărilor existente la data adoptării HCGMB nr. 269/2000 și dacă există un interes general care să justifice restrângere atributelor dreptului de proprietate al reclamantei.

Tribunalul reține că la data adoptării HCGMB nr. 269/2000 prin care a fost aprobat Planul Urbanistic General al Municipiului București care prevede încadrarea terenului reclamantei din str. Dr. Al. Vitzu nr. 2C în zona V3b – Complexe și baze sportive, nu erau în vigoare dispozițiile Legii nr. 350/2001, însă erau aplicabile dispozițiile Regulamentului general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, care conținea următoarele prevederi:

„Articolul 14

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și *funcțiunea dominantă a zonei*, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o *funcțiune dominantă tradițională* caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.”

Totodată, potrivit art. 1.4 din Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadrul al PUG, aprobat prin Ordinul nr. 13/N/10.03.1999 emis de ministrul lucrărilor publice și amenajării teritoriului, elaborarea unui PUG de calitate impune, printre altele, o documentare temeinică atât pe teren, cât și în bazele de date și fundamentarea reglementărilor pe baza concluziilor studiilor de specialitate.

În cazul terenului reclamantei nu s-a făcut dovada unei documentări temeinice pe teren și în bazele de date ori a existenței unor studii de specialitate care să releve necesitatea încadrării în zona V3b.

La data adoptării HCGMB nr. 269/21.12.2000 terenul care face obiectul litigiului nu fusese amenajat ca spațiu verde/bază sportivă și nu făcea parte din complexul sportiv Stadionul Progresul. Conform planșei depuse la f. 128 din vol. I, în imediata apropiere a terenului reclamantei sunt atât zone verzi (V1c – Parcul Romniceanu și V3b – Stadionul Progresul), cât și zone de tipul L (zonă de locuit) și M (zonă mixtă). Potrivit raportului de expertiză și chiar potrivit obiecțiunilor formulate de CGMB (f. 18-19 din vol. IV) în zona învecinată terenului reclamantei erau amplasate construcții chiar pe str. Dr. Al. Vitzu, între Parcul Romniceanu și Stadionul Progresul (deși în PUG zonele V1c și V3b sunt lipite una de alta, nefiind separate de zona M1 sau de zona L2b). Așadar, nu exista o funcțiune dominantă a zonei de spațiu verde și nici o amenajare a terenului reclamantei pentru desfășurarea unor activități cu caracter sportiv care să justifice încadrarea terenului reclamantei în zona V3b, concluzia raportului de expertiză (f. 134-152 din vol. III), completat cu răspunsul la obiecțiunile CGMB (f. 33-40 din vol. IV) fiind de asemenea în sensul că încadrarea terenului reclamantei în zona V3b este greșită, încadrarea corectă fiind în zona M1.

Ca urmare a încadrării terenului reclamantei în zona V3b acesteia i s-a produs o vătămare prin restrângerea dreptului de folosință asupra terenului, ca atribut al dreptului de proprietate, având în vedere indicatorii urbanistici prevăzuți prin Regulamentul local de urbanism pentru zona V3b și faptul că în zona respectivă sunt admise doar construcțiile și instalațiile specifice unor complexe și baze sportive.

În speță restrângerea adusă dreptului de proprietate al reclamantei nu este justificată de un interes general, având în vedere inexistența unor amenajări specifice unei baze sportive pe

acest teren ori a unor proiecte de extindere a bazei sportive din vecinătatea terenului. Din probele administrate nu rezultă că limitarea atributelor dreptului de proprietate al reclamantei ar aduce vreun beneficiu cuiva.

Faptul că până la modificarea art. 71 din OUG nr. 195/2005 prin OUG nr. 114/2007 (care după această modificare a prevăzut că „(1) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora. (2) Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută.”) reclamanta putea face demersuri pentru schimbarea destinației terenului prevăzute în PUG nu prezintă relevanță sub aspectul legalității HCGMB nr. 269/2000 de aprobare a PUG, din moment ce legalitatea acestei hotărâri se apreciază în raport cu îndeplinirea condițiilor prevăzute de actele normative în vigoare la acel moment (în anul 2000) pentru adoptarea sa, nu în raport cu eventuale demersuri ce ar fi putut fi efectuate ulterior de reclamantă. Posibilitatea de modificare ulterioară a unei încadrări greșite făcute prin PUG nu validează respectiva încadrare.

În consecință, tribunalul reține că cererea reclamantei formulată în contradictoriu cu CGMB de anulare parțială a PUG, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011 și nr. 232/19.12.2012, respectiv în ceea ce privește încadrarea terenului reclamantei din str. Dr. Al. Vitzu nr. 2C, sector 5, în zona V3b, este întemeiată, urmând să o admită.

Susținerea reclamantei privind nesoluționarea de către CGMB a cererii nr. 1371309/03.11.2015 este neîntemeiată, întrucât nu s-a făcut dovada existenței și a conținutului acestei cereri, iar cu privire la solicitarea reclamantei de anulare parțială a PUG a fost formulat un răspuns (negativ) prin adresa nr. 1408082/4221;1410429/4261/27.04.2016 emisă de Direcția de Urbanism din PMB.

În ceea ce privește capătul de cerere referitor la eliberarea certificatului de urbanism cu conținutul dorit de reclamantă (în vederea edificării unei locuințe colective S+P+4E), tribunalul reține în primul rând că eliberarea certificatului de urbanism intră în competența Primarului Sectorului 5 București, conform art. 6 alin. 2 raportat la art. 4 alin. 1 lit. c) și d) și art. 3 alin. 1 lit. b) din Legea nr. 50/1991. Refuzul Primăriei Sectorului 5 București de eliberare a certificatului de urbanism solicitat de reclamantă nu a fost unul nejustificat, din moment ce la data depunerii de către reclamantă a cererii pentru emiterea certificatului de urbanism terenul său era încadrat conform PUG în zona V3b, care nu permitea edificarea unei construcții cu caracteristicile dorite de reclamantă. După rămânerea definitivă a prezentei hotărâri, prin care s-a dispus anularea parțială a PUG în ceea ce privește terenul reclamantei, va fi necesară completarea PUG printr-o nouă hotărâre a CGMB care să prevadă încadrarea corectă a terenului reclamantei, o asemenea solicitare nefiind formulată în cauza de față. Abia după încadrarea corectă a terenului reclamantei în PUG, aceasta se va putea adresa Primarului Sectorului 5 București pentru obținerea certificatului de urbanism. Conform art. 6 alin. 1 lit. a) din Legea nr. 50/1991 „Certificatul de urbanism este actul de informare prin care autoritățile prevăzute la art. 4 și la art. 43 lit. a): a) fac cunoscute solicitantului informațiile privind regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și construcțiilor existente la data solicitării, în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice și ale regulamentelor aferente acestora ori ale planurilor de amenajare a teritoriului, după caz, avizate și aprobate potrivit legii”.

Ca atare, cererea reclamantei de obligare a Primăriei Sectorului 5 București la eliberarea certificatului de urbanism în vederea edificării unei locuințe colective S+P+4E va fi respinsă ca neîntemeiată, în prezent neexistând în PUG o încadrare a terenului reclamantei care să permită edificarea construcției respective.

Solicitarea reclamantei formulată în subsidiar privind obligarea părților la plata contravalorii terenului la prețul pieții este neîntemeiată, din moment ce, pe de o parte, terenul

se află în proprietatea reclamantei, nefiind expropriat, iar, pe de altă parte, neeliberarea certificatului de urbanism cu conținutul dorit de reclamantă nu este imputabilă Primăriei Sectorului 5 București.

Pentru considerentele expuse mai sus, tribunalul va respinge ca neîntemeiată cererea formulată de reclamantă în contradictoriu cu pârâta Primăria Sectorului 5 București și va admite în parte cererea formulată în contradictoriu cu pârâta Consiliul General al Municipiului București.

În baza art. 451-453 C.pr.civ., Consiliul General al Municipiului București va fi obligat la plata cheltuielilor de judecată efectuate de reclamantă pentru capătul de cerere admis, respectiv taxa judiciară de timbru în cuantum de 50 lei și onorariul expertului în cuantum de 4.000 lei.

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

Admite excepția lipsei calității procesuale pasive invocată de pârâta **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI prin PRIMARUL GENERAL**, cu sediul în București, Sector 5, Bulevardul Regina Elisabeta, nr. 47 și respinge cererea formulată de reclamanta **INTERBAU BUCUREȘTI IMPORT EXPORT SRL** în contradictoriu cu această pârâta pentru lipsa calității procesuale pasive.

Respinge cererea formulată de reclamanta **INTERBAU BUCUREȘTI IMPORT EXPORT SRL** în contradictoriu cu pârâta **PRIMĂRIA SECTORULUI 5**, cu sediul în București, sector 1, Strada Constantin Mille, nr. 10, ca neîntemeiată.

Admite în parte cererea formulată de reclamanta **INTERBAU BUCUREȘTI IMPORT EXPORT SRL prin administrator Crișan Valer**, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/11929/1991, CUI 2356447, cu sediul procesual ales în București, sector 2, Șos. Mihai Bravu nr. 194, bl. 203, sc. A, et. 1, ap. 2, în contradictoriu cu pârâta **CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**, cu sediul în București, Sector 5, Bulevardul Regina Elisabeta nr. 47.

Anulează în parte HCGMB nr. 269/2000, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011 și nr. 232/19.12.2012, respectiv în ceea ce privește încadrarea terenului reclamantei din str. Dr. Al. Vitzu nr. 2C, sector 5, în zona V3b.

Obligă pârâta Consiliul General al Municipiului București la plata către reclamantă a sumei de 4.050 lei cu titlu de cheltuieli de judecată (50 de lei taxă judiciară de timbru și 4.000 de lei onorariu expert).

Respinge în rest cererea formulată în contradictoriu cu pârâta Consiliul General al Municipiului București.

Cu recurs în 15 zile de la comunicare.

Recursul se depune la Tribunalul București, Secția a II-a de contencios administrativ și fiscal.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței azi, 11.03.2019.

**Președinte  
CRIȘAN SOFIA SÎNZIANA**



**Grefier,  
ASAFTEI FLORIN RADU**