

Cod ECLI ECLI:RO:TBBUC:2022:007.002004
Dosar nr. 21051/3/2021

ROMANIA
TRIBUNALUL BUCUREȘTI
SECȚIA A II-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

Sentința civilă nr. 2004/2022

Ședința publică de la 08 Aprilie 2022

Completul constituit din:
PREȘEDINTE Iuliana Ostache
Grefier Carmen Răceanu



Pe rol se află soluționarea cauzei formulate de reclamanta [REDACTED] în contradictoriu cu pârâtul CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI și S.C. DREN COMPANY S.R.L, având ca obiect anulare act administrativ -- HCGMB 231/23.04.2019.

Dezbaterile pe fondul cauzei s-au desfășurat în ședința publică de la 14.03.2022 fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea pentru 29.03.2022 și la 08.04.2022, când a hotărât următoarele:

TRIBUNALUL,

Deliberând asupra cauzei, apreciază următoarele:

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul acestei instanțe la data de 20.07.2021 și completată la data de 28.09.2021 reclamanta [REDACTED] în contradictoriu cu paratul CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI a solicitat anularea HCGMB nr. 231/2019 de aprobare a PUZ Fagaras nr. 15, Sector 1, suspendarea executării Hotărârii Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) nr. 231/2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) str. Făgăraș nr. 15, Sector 1, București pana la soluționarea definitivă a cauzei, obligarea pârâtului la plata cheltuielilor de judecată.

În motivare, a arătat, în esență, că sunt întrunite condițiile prevăzute de art. 15 rap. La art. 14 din legea nr. 554/2004, motivele de nelegalitate invocate drept temeiuri pentru anularea actului administrativ prin care s-a aprobat PUZ Fagaras nr. 15, sector 1 constituie la nivelul aparentei dreptului, in urma unei analize sumare, împrejurări de fapt si de drept de natura sa creeze o îndoiala serioasa in privința legalității sale. Suspendarea executării PUZ Fagaras nr. 15 conduce la prevenirea unei pagube iminente, intrucat, in lipsa suspendării pana se soluționeaza anularea PUZ in mod definitiv se poate emite oricând, date fiind efectele executorii ale PUZ Fagaras nr. 15, autorizatie de construire pentru un imobil cu 6 niveluri si 20 m inaltime la doar 3-4 m de proprietatea reclamantei cu regim de inaltime P+mansarda situata la nordul parcelei din Fagaras nr. 15. Punerea in opera a PUZ Fagaras nr. 15 creaza cu certitudine reclamantei prejudicii materiale viitoare si previzibile intrucat proprietatea sa va fi cu siguranța totalmente lipsita de soare nu doar iarna clar si vara si total lipsita de intimitate prin amplasarea la doar 3-4 in distanta la sud a unei constructii de 20 m inaltime, cu posibilitatea ca balcoanele locuințelor colective care se vor edifica de la etajul 1 pana la etajul 5 inclusiv sa iasa in consola pana la 2 m distanta. De asemenea, in condițiile executării PUZ Fagaras nr. 15 prin emiterea unei autorizații de construire in acord cu reglementările sale umbrirea si lipsirea locuinței reclamantei de intimitate vor conduce la scaderea semnificativa a valorii de piața a acesteia (cine ar fi interesat sa cumpere sau sa închiriere o proprietate permanent umbrita si permanent lipsita de intimitate) si la creșterea cheltuielilor cu incalzirea si iluminatul mai ales in timpul iernii. Totodata, in condițiile in care actuala constructie P+1 etaj din Fagaras nr. 15 deja dispere si in locul ei se vor edifica S+P+5 etaje, riscul de incendiu si de propagare rapida a acestuia vor creste exponential, nemaivorbind despre posibilitatea extrem de ingreunata pentru pompieri de a interveni intr-o asemenea situatie sau de pericolul crescut pe care il reprezintă aceasta constructie pentru proprietatea reclamantei, in caz de

cutremur. Toate aceste prejudicii materiale viitoare și previzibile conduc la scaderea drastică a calității vieții reclamantei și familiei sale, fiindu-i încălcate drepturile la un mediu de viață sănătos și la confort urban, stresul apariției unei construcții de 6 niveluri la doar 3-4 m de locuința sa afectându-i zilnic și constant și drepturile la integritate psihică și fizică.

Prin comparație cu edificarea unei construcții de maxim 3 etaje retrasă la jumătate din înălțime în conformitate cu prevederile RLU aferent PUG pentru subzona CA2, autorizarea construirii în temeiul PUZ Făgăraș nr. 15, derogatoriu flagrant nemotivat, este în mod evident cauzatoare de prejudicii iminente, iar singura modalitate legală de a se preveni toate acestea este suspendarea executării acestui PUZ până la soluționarea definitivă a acțiunii în anularea lui. În cauză este îndeplinită condiția de a se fi formulat plângere prealabilă, reclamanta a formulat plângere prealabilă împotriva actului administrativ atacat, HCGMB nr. 231/23.04.2019, aceasta fiind înregistrată sub nr. 1960986/07.06.2021.

Cu referire la fondul cauzei, a arătat, în esență, că s-au încălcat prevederile art. 64 alin. 2 din Legea nr. 350/2001 care sancționează cu nulitatea expresă planurile de urbanism aprobate fără certificat de urbanism și avizele prevăzute de lege în vigoare. S-au încălcat prevederile art. 32 alin. 4 din Legea nr. 350/2001 și prevederile legale cuprinse în Anexa nr. 2 la aceeași lege în definiția termenului "avizare", conținutul aprobat al PUZ Făgăraș nr. 15 nerespectând conținutul Avizului de Oportunitate nr. 66/15.09.2017 privind CUT și înălțimea propusă. S-au încălcat prevederile Legii nr. 24/2000 și ale art. 18, 20 și 21 din NM de aplicare a Legii nr. 350/2001 aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016 întrucât PUZ Făgăraș nr. 15 a fost aprobat fără să se motiveze în nici un fel, deși era obligatoriu potrivit legii, necesitatea derogărilor stabilite prin el de la RLU aferent PUG al MB. S-au încălcat prevederile art. 4 alin. j și art. 10 alin. 3 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților. La aprobarea lui s-au încălcat prevederile legale din Anexa 2 la Legea nr. 350/2001 care arată în cadrul definiției avizării, ca operațiune prealabilă aprobării, ca "Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu", sensul legii fiind în mod evident că, prin conținutul final al actului pentru care s-a emis avizul, trebuie să se respecte condițiile din aviz.

Astfel cum rezulta neîndoiește din analiza documentației ce a stat la baza elaborării PUZ Făgăraș nr. 15 din conținutul acesteia lipsesc atât memoriul general cât și studiile de fundamentare prevăzute expres de lege ca fiind obligatorii la elaborarea lui. Rezulta că PUZ Făgăraș nr. 15 este nelegal întrucât documentația ce a stat la baza sa nu îndeplinește condițiile de legalitate prevăzute expres de lege. Aceeași este situația în privința neîntocmirii planșei de reglementări a PUZ pe suport topografic actualizat.

La aprobarea PUZ Făgăraș nr. 15 s-au încălcat prevederile art. 37 lit. a) pct. 2 din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/2010. La aprobarea PUZ Făgăraș nr. 15 s-au încălcat prevederile art. 47 alin. 1 și 5 teza I din Legea nr. 350/2001.

În drept, a invocat art. 204 C.pr.civ., Legea nr. 554/2004, Legea nr. 350/2001, Legea nr. 50/1991, Legea nr. 24/2000, Legea nr. 27/2007, NM de aplicare a Legii nr. 350/2001 aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016, Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/2010, HGGMB nr. 269/2000 dc aprobare a PUG al MB.

În dovedire, a solicitat administrarea probei cu înscrisuri.

Pârâta DREN COMPANY S.R.L a depus întâmpinare prin care a invocat excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei, iar pe fond a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată.

În motivare, a arătat, în esență, că reclamanta nu poate promova o acțiune colectivă pentru apărarea drepturilor sau intereselor altor persoane, ci trebuie să dovedească, nu numai să afirme că prin emiterea HCGMB nr. 231/2019 a fost nesocotit un drept legitim privat al său. Simpla vecinătate între proprietatea reclamantei și imobilul din str. Făgăraș nr. 15, care a

format obiectul documentației de urbanism a cărei anulare și suspendare se solicită, în lipsa dovedirii vătămării într-un drept al său sau într-un interes legitim, nu este suficientă. Planul urbanistic zonal nu este susceptibil prin el însuși a prejudicia dreptul de proprietate al persoanelor asupra terenurilor ce fac parte din zona vizată de documentația de urbanism, fiind o viziune urbanistică, ce transpune la nivelul localității lor urbane și rurale propunerile cuprinse în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean, conform Legii nr. 350/2001. Nu poate fi sancționată o nelegalitate obiectivă a actelor administrative, sancțiunea nulității urmând a fi aplicată numai cu condiția existenței unei vătămări proprii produse reclamantei într-un drept subiectiv sau într-un interes legitim privat.

Raportând această exigență reglementată de art. 8 alin. 1 indice 1 din Legea nr. 554/2004 la circumstanțele speței în care reclamanta și-a justificat sesizarea instanței de contencios administrativ cu o cerere de anulare a unui act administrativ care privește alte subiecte de drept, act administrativ criticat pentru pretinse nerespectări ale prevederilor legale se poate observa că se invocă apărarea unui interes legitim public fără ca vătămarea interesului legitim public să decurgă logic din încălcarea dreptului subiectiv sau a interesului legitim privat invocat.

Imobilul din str. Virgiliu nr. ■ nu se află în imediata vecinătate a imobilului din str. Făgăraș nr.15. Noțiunea de imediată vecinătate o regăsim definită în art.31 alin.(2) HGR nr.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism astfel: în sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii. Or, în speța de față chiar reclamanta în paragraful 4 din pag. 2 din cererea introductivă menționează că, imobilul său se află în planul al doilea de la str. Făgăraș, fapt pentru care nu se poate susține că în speța de față avem de a face cu imobile situate în imediata vecinătate.

Din toate înscrisurile alinate la dosarul instanței nu este dovedită nicio vătămare asupra unui drept sau interes legitim al reclamantei asupra cotei sale care i se cuvine din imobilul din str. Virgiliu nr. ■, element esențial în analizarea pretențiilor sale.

Actul administrativ contestat nu poate afecta: dreptul reclamantei la „o locuire civilizată” căci nu se aproba realizarea unui imobil cu o funcțiune diferită față de cea aprobată de PUG - ul Municipiul București, dreptul la intimitate nu poate fi încălcat raportat la distanța existentă față de limitele de proprietate nordică, respectiv 4 m. Totodată invocarea unui astfel de motiv este neîntemeiat având în vedere că documentația nu vizează vreo intervenție asupra imobilului deținut în coproprietate de către reclamantă. Inițierea adoptării PUZ-ului contestat nu a fost dorința părții, ci reprezintă o obligație impusă de autoritatea competentă în cuprinsul certificatului de urbanism nr.209/9/F/4437/10.02.2017 conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului București (denumit în continuare PUG-ul Municipiul București) pentru unitatea teritorială unde se încadrează terenul din str. Făgăraș nr.15, respectiv CA2. Astfel adoptarea PUZ-ului este o cerință impusă de PUG-ul Municipiul București pentru subzona CA2. Documentația de urbanism de tip PUZ contestată nu modifică POT-ul reglementat prin PUG pentru această subzonă, (valoarea POT-ului este tot 70%) funcțiunea de locuințe este permisă în subzona CA2 iar regimul maxim de înălțime de 45 m reglementat de PUG-ul Municipiului București nu este depășit.

Coefficientul de utilizare a terenului conform PUG al Municipiului București este de 3 iar prin documentația de urbanism cu derogatoriu s-a aprobat un CUT cu o valoare cuprinsă între 3.40-3.60 conform dispozițiilor art.32 din Legea nr.350/2001.

Reclamanta nu a indicat care ar fi vătămarea produsă prin expirarea valabilității certificatului de urbanism nr.209/9/174437/10.02.2017.

Conform legii, certificatul de urbanism trebuie să fie valabil la momentul depunerii cererii de obținere a actului administrativ final, nu la data adoptării actului respectiv, astfel nu pot fi reținute argumentele reclamantei din pag.4-5 din cererea introductivă privind nevalabilitatea certificatului de urbanism nr.209/9/f/4437/10.02.2017 și a Avizelor / aprobărilor obținute.

Prevederile din Avizul de Oportunitate nr. 66/15.09.2017, respectiv soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ- ului, decizia

privind aprobarea documentației aparținând autorității deliberative de la nivelul Municipiului București. Avizul arhitectului este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz.

Avizul Preliminar înscris care a stat la baza adoptării HCGMB nr.231/2019, semnat de către Arhitectul Șef, cuprinde următorii indicatori propuși: POT -70%, CUT-3.4 mp ADC/mp teren, RHmax=S-t-P-t-5E. În cuprinsul acestuia se menționează că soluția urbanistică și valorile indicatorilor urbanistici pot suferi modificări.

Mai mult, conform IHCGMB nr. 56 6/24.10.2019 pct-ului 4.3. Titlul I - Prescripții Generale - punctul 4 - Derogări de la prevederile regulamentului, după punctul 4.2 se va introduce pct. 4.3 cu următorul conținut: „4.3 - Toate documentațiile de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal aprobate de Consiliul General al Municipiului București în baza prezentului Plan Urbanistic General, sunt preluate ca derogări în Regulamentul Local de Urbanism și în planșa de reglementări aferente Planului Urbanistic General, cu limitarea valorii CUT la maxim 4,0 ADC/mp teren conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. " Astfel toate prevederile PUZ-ului contestat au fost deja înglobate în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului Municipiului București conform HCGMB nr.566/2019 ca și derogări.

Raportat la motivul de nulitate care vizează lipsa motivării, pe strada Făgăraș nr. 15 și nr.10 există deja imobile cu o configurație mai mare decât imobilul care a format obiectul documentației de urbanism contestate iar față de acestea, locuitorii din zonă cât și reclamanta nu au formulat contestații acțiunii în instanță. Apariția unui imobil cu o configurație de tip S+P+6E i vizează terenurile proprietate privată a altor persoane nu doar a părâtei. Totodată, se observă că reclamanta nu arată care ar fi vătămarea produsă de o eventuală nemotivare a HCGMB n 1.231/2019. Contrar susținerilor reclamantei, PUZ aprobat prin HCGMB nr. 231/2019 este motivat prin prisma conținutului acestuia.

Actul administrativ de aprobare respectă condițiile de formă și de fond prevăzute de prevederile legale incidente conform Legii nr.350/2001.Consultările derulate în vederea elaborării proiectului au fost realizate, a fost publicată și Decizia etapei de încadrare nr.20/19.03.2018, înscris emis în urma consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 22.02.2018.

Nu lipsește nicio piesă lipsă obligatorie de la aprobarea documentației de urbanism de tip PUZ pentru terenul din str. Făgăraș nr.15, sector 1, București. A fost depus Memoriul general astfel cum rezulta din înscrisurile depuse de autoritatea emitentă pe CD-ul depus în instanță cuprinzând 417 file și cele în format de către inițiatorul documentației astfel nu poate fi reținută ipoteza reclamantei.

Nu se poate reține nerespectarea art.20 din Ordinul nr.233/2016 cu atât mai mult, cu cât reclamanta nu a indicat nici care ar fi vătămarea produsă, în consecință nu pot fi reținute argumentele din pag. 13-14 din cererea de chemare în judecată. În Reglementarea tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal" aprobată prin Ordinul nr. 1 76/N/I 6.08.2000 se menționează, în cuprinsul Cap. 3 CONȚINUTUL CADRU, următoarele precizări: "PUZ- urile pot prezenta o mare varietate, generale de importanta localității, mărimea zonei studiate, funcțiunile zonei, intențiile beneficiarului concretizata în teme program, caracteristicile zonei, ele. Prezentul conținut reprezintă o structură cadru a pieselor scrise și desenate conținute tic un PUZ pentru funcțiuni ale zonei studiate. El urmează să fie adaptat, prin completări și renunțări, în funcție de mărimea și complexitatea zonei ce face obiectul PUZ".

Planșa de Reglementări anexată Avizului Arhitectului Șef nr.75/2018 și Planului de reglementări urbanistice-vizat spre nesehimbare reflectă realitatea din teren contrar opiniei reclamantei, existând în zonă chiar imobile de tip P+8 astfel cum am arătat prin imaginile de pe aplicația googleearth, în legenda Planșei de reglementări aflându-se reglementărilor urbanistice. Pe de altă parte, raportat la distanța existentă între edificabilul propus și imobilul reclamantei care se află în planul doi față de strada Făgăraș, în primul plan aflându-se o

construcție cu înălțimea de P+2 etaje, nici acest motiv invocat nu poate atrage o nulitate a documentației de urbanism.

Documentația de urbanism contestată nu a condus la extinderea intravilanului municipiului București și nici nu a vizat un teren de peste 3000 m² aflat în proprietatea proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale pentru a se pune în discuție o eventuală nerespectare a art. 10 din Legea nr.24/2007.

Potrivit Deciziei de încadrare nr.20/2018 planul urbanistic zonal analizat nu are efecte semnificative asupra mediului și în baza opiniilor exprimate pe baza criteriilor relevante prevăzute în Anexa nr. 1 la HG nr. 1076/2004 de membrii Comitetului special Constituit în cadrul ședinței din data de 22.02.2018, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată fiind supus aprobării fără aviz de mediu. Atât în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului parte integrantă a HCGMB nr.231/2019, cât și în Decizia Etapei de încadrare nr.20/19.03.2018 se menționează că va fi amenajată și întreținută o suprafață de spații verzi în procent de 20% din suprafața terenului care a generat PUZ-ul, respectiv 96,50 mp și terasă amenajată cu suprafață de 26mp. Astfel se poate observa că sunt respectate prevederile art.13 din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului Municipiului București în privința spațiilor plantate.

Raportul informării și consultării publicului nr.14409/05.12.2018 reprezintă Anexa nr.3 la HCGMB nr.231/2019 astfel nu se poate reține nerespectarea procedurii de informare și consultare a publicului.

Niciuna dintre alegațiile reclamantei nu este dovedită și nu este de natură să creeze o îndoială serioasă în privința legalității HCGMB nr.231/2019. În ceea ce privește condiția pagubei iminente, nici această condiție astfel cum este definită de art.2 din Legea nr.554/2004.

În privința lipsei totale de soare, astfel cum se susține în pag. 12 din cererea modificatoare, ținând cont de amplasarea în planul al doilea față de strada Făgăraș a imobilului său și de distanța existentă între edificabilul propus nu se poate reține încălcarea dreptului la însorire. Problema însoririi va fi analizată la faza de autorizare și nu la faza de aprobării PUZ-ului căci această viziune urbanistică nu dă dreptul de execuția lucrărilor de construire.

Prin HCGMB nr.231/2019 nu se încalcă dreptul la viață privată al reclamantei. Nu există nici un risc de incendiu. Legat de stresul determinat de apariția unui construcții de tip S+P+5E a solicitat înlăturarea acestui motiv nereserios raportat la realitatea faptică existentă în zonă și anume că pe strada Făgăraș nr.15 și nr.10 există imobile cu o configurație de tipul P+8E astfel cum am arătat la pct. II. din întâmpinare. Aprobarea unei documentații de urbanism nu poate determina scăderea calității vieții reclamantei întrucât pe de o parte, funcțiunea de locuință este compatibilă pentru subzona CA2 iar pe de altă parte, nu există nicio dovadă în sensul susținut de către reclamantă.

Toate argumentele prezentate de către reclamantă sunt simple susțineri nefiind bazate pe un suport probator. Având în vedere raționamentul reclamantei nu ar trebui să se mai aprobe nicio documentație de urbanism care să permită realizarea unor noi construcții compatibile cu caracterul general al zonei pentru simplul fapt că nu se dorește apariția unor noi imobile deși acestea sunt permise a fi realizate de către prevederile urbanistice aplicabile. Scăderea semnificativă a valorii proprietății reclamantei nu poate fi reținută în lipsa unor dovezi care să demonstreze existența acestei scăderi.

Aprobarea documentației de urbanism nu poate determina paguba pretinsă indicată de către reclamantă raport la poziționarea imobilului său față de strada Făgăraș, respectiv în planul al doilea, creșterea cheltuielilor cu încălzirea și iluminatul sunt determinate de alți factori, fiind o chestiune cu care ne confruntăm toți locuitorii României în această perioadă.

Dreptul la un mediu sănătos nu poate fi reținut ca fiind nesocotit de către HCGMB nr.231/2019 întrucât rezultă cu claritate din cuprinsul Deciziei nr.20/2018 emise de Agenția Pentru Protecția Mediului București situația contrară și anume că documentația de urbanism nu are efecte negative asupra mediului.

Iminența producerii unei pagube nu se prezumă, ci trebuie dovedită de către persoana lezată.

În drept, a invocat prevederile legale expuse pe larg în cuprinsul întâmpinării.

Analizând actele și lucrările dosarului, tribunalul reține următoarele:

Prin HCGMB nr. 231/23.04.2019 s-a aprobat PUZ Făgăraș nr. 15, Sector 1 prin care au fost stabilite - conform avizului nr. 75/05.12.2018 emis de Arhitectul Șef prin PMB-DGUAT - reglementări urbanistice pentru parcela de teren în suprafață de 482 m.p. situată în str. Făgăraș nr. 15, Sector 1, care a generat această documentație de urbanism:

Reclamanta a formulat plângere prealabilă împotriva actului administrativ normativ atacat, HCGMB nr. 231/23.04.2019, aceasta fiind înregistrată sub nr. 1960986/07.06.2021.

Prin adresa nr. 1960986/1584/23.06.2021 PMB - DGUAT - DU - Serviciul urbanism a răspuns ca documentația PUZ Făgăraș 15 a intrat în circuitul civil și a produs efecte juridice, întrucât Primăria Sectorului 1 a emis pentru imobilul din Str. Făgăraș nr. 15, sector 1, București, certificatul de urbanism nr. 1023/46/F/08.07.2019 pentru desființare construcții existente, certificatul de urbanism nr. 1033/47/F/1 2.07.2019 pentru construcție S+P+5E și împrejmuire (conform PUZ) și autorizația de desființare nr. 501/15/F/15.12.2020.

Referitor la **excepția lipsei calității procesuale active**, tribunalul o apreciază neîntemeiată urmând a o respinge în consecință.

Din perspectiva procedurală a determinării calității procesuale active persoana care se pretinde vătămată trebuie să afirme un interes, ca și condiție de exercițiu a acțiunii civile, care trebuie să îndeplinească toate condițiile prevăzute de art. 33C.proc.civ. Specificitatea cererii în contenciosul subiectiv rezidă în afirmarea unui interes ce trebuie să se manifeste exclusiv în sfera și în limitele celor două noțiuni folosite de Legea nr. 554/2004, respectiv: – fie vătămarea unui drept subiectiv; – fie vătămarea unui interes legitim privat. Spre deosebire de afirmare, determinarea existenței sau nu a unei vătămări este un aspect ce ține de fondul cauzei, iar nu de determinarea calității procesuale.

În cauză, tribunalul apreciază că reclamanta a afirmat o vătămare în sensul legii nr. 554/2004 care să îi confere calitatea procesuală activă.

Reclamanta este coproprietar al terenului situat în Municipiul București, strada Virgiliu nr. ■■■ sector 1 conform certificatului de moștenitor nr. ■■■ 23.12.2019, iar imobilului reclamantei se învecinează la nord cu imobilul din str. Făgăraș 15 astfel cum rezultă din Planșa A-3 de reglementări PUZ. Conform art. 6 din PUZ noua construcție va fi amplasată retrasă parțial cu 3,00 m și 4 m față de limita cu imobilul din str. Virgiliu nr. ■■■

Reclamanta susține ca imobilul demolat din str. Făgăraș 15 era construit lipit de gardul comun al proprietății din Virgiliu ■■■ iar o parte din molozul provenit de la fosta clădire a ajuns și în curtea reclamantei, aspecte de fapt necontestate de părți și că edificarea unui imobil cu 6 niveluri, 20 m înălțime, cu locuințe colective, cu balcoane orientate spre imobilul reclamantei, la doar 3-4 m de proprietatea sa cu regim de înălțime P+mansarda situată la nordul parcelei din Făgăraș nr. 15 îi aduce atingere dreptului la intimitate, la un mediu sănătos, la un confort urban, precum și integrității fizice și psihice. Totodată reclamanta a susținut că există pericol de propagare rapidă a incendiului, de îngreunare a accesului autorităților în caz de un eventual incendiu/cutremur/ alt dezastru, precum și faptul că îi sunt afectate interesele economice, prin scăderea valorii de circulație a imobilului său și prin creșterea cheltuielilor cu încălzirea și iluminatul imobilului.

În considerarea acestor aspecte de fapt învederate este rezonabil a aprecia că reclamanta este afectată de prevederile P.U.Z. care instituie derogări nelegale de la P.U.G. cu impact asupra imobilului reclamantei, asupra drepturilor reclamantei la un mediu sănătos și asupra intereselor sale economice.

Neîndeplinirea în mod strict a condiției de "imediată vecinătate" în accepțiunea art. 31 alin. 2 din HG nr. 525/1996 ca urmare a faptului că reclamanta a arătat că imobilul acesta este situat în planul doi față de str. Făgăraș nu este de natură a împiedica exercitarea acțiunii, calitatea procesuală activă fiind justificată de faptul că imobilului reclamantei se învecinează la nord cu imobilul din str. Făgăraș 15.

Art. 31 alin. 3 din HG nr. 525/1996 prevede că fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, astfel că regimul înălțimii construcțiilor cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate în accepțiunea art. 31 alin. 2 din HG nr. 525/1996 nu este aplicabil în cazul construcțiilor cuprinse în PUZ.

Din procedura de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea oricărui PUZ și RLU aferent, reglementată la Secțiunea 3 din Metodologia aprobată cu Ordinul MDRT nr. 2701/2010 reiese că pot avea calitatea de persoane interesate în raport cu prevederile PUZ proprietarii ale căror proprietăți pot fi direct afectate de propunerile PUZ, indiferent de distanța de vecinătate. Art. 37 lit. a) pct.2 din Metodologie prevede că autoritățile administrației publice locale identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ, iar art. 37 lit. b) pct.2 din Metodologie prevede că autoritățile administrației publice responsabile cu aprobarea planurilor informează scris proprietarii ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ și care au trimis opinii, cu privire la observațiile primite și răspunsul argumentat la acestea.

HCGMB nr. 231/23.04.2019, contrar prevederilor legale, are caracter individual, fiind emis în beneficiul unei persoane cu referire la o singură parcelă, nu reglementează o viziune urbanistică după cum susține pârâta, iar prin conținutul concret, acesta este apt de a prejudicia drepturile și interesele legitime ale reclamantei, întrucât fundamentează emiterea autorizației de construire cu anumite derogări de la PUG, având o altă funcțiune.

Emitentul actului a comunicat reclamantei că Primăria Sectorului 1 a emis pentru imobilul din Str. Făgăraș nr. 15, sector 1, București, certificatul de urbanism nr. 1023/46/F/08.07.2019 pentru desființare construcții existente, certificatul de urbanism nr. 1033/47/F/1 2.07.2019 pentru construcție S+P+5E și împrejmuire (conform PUZ) și autorizația de desființare nr. 501/15/F/15.12.2020. Față de aceste împrejurări, este evident că inclusiv PUZ este actul vătămător al drepturilor reclamantei întrucât acesta fundamentează dreptul beneficiarului de a construi cu anumite derogări de la P.U.G. adoptate în mod nelegale.

Pârâta SC DREN COMPANY SRL a menționat că documentația aferentă PUZ nu prevede vreo intervenție asupra imobilului, însă Tribunalul apreciază că din aceeași documentație nu rezultă că s-ar fi analizat acest aspect în raport cu imobilul reclamantei.

Calitatea de coproprietar nu are relevanță în justificarea calității procesuale active în prezenta acțiune cât timp dreptul de proprietate privată este protejat indiferent de forma proprietății comune, iar vătămarea este individuală.

Referitor la fondul cauzei, tribunalul apreciază întemeiate motivele de nelegalitate referitoare la încălcarea prevederilor art. 47 alin. 1 și alin. 5 teza 1 din legea nr.350/2001 întrucât în esență privește o singură parcelă și nu dezvoltarea integrată a unor zone din localitate și cu privire la nemotivarea necesității derogării prin PUZ pentru parcela de teren de la prescripțiile generale ale PUG. Susținerile reclamantei privind încălcarea prevederilor art. 4 lit. j și art. 10 alin. 3 din legea nr. 24/2007 precum și a prevederilor art. 37 lit. a din Metodologia aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/2010 sunt întemeiate. HCGMB nr. 231/23.04.2019 a fost emisă cu nerespectarea avizului etapei de încadrare.

În considerarea caracterului întemeiat al acestor motive de nelegalitate, tribunalul va admite cererea de chemare în judecată și va anula HCGMB nr. 231/23.04.2019. Motivele de nelegalitate apreciate întemeiate sunt susceptibile de a produce vătămări reclamantei, în calitate de vecin al imobilului din str. Făgăraș 15.

Conform art. 47 alin. 1, alin. 2 și alin. 5 din Legea nr. 350/2001 (1) *Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbana de reglementare specifica, prin care se coordoneaza dezvoltarea urbanistica integrata a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamica urbana accentuata. Planul urbanistic zonal asigura corelarea programelor de dezvoltare urbana integrata a zonei cu Planul urbanistic general. (2) Planul urbanistic zonal cuprinde reglementari 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 servituti în zonele de protecție ale acestora. 5) Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Prin Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, aprobat prin Ordinul Ministerului Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 176/N/16.08.2000 se precizează în mod expres că „prin definiție, PUZ-ul stabilește reglementări specifice pentru o zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele, acoperind toate funcțiunile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, etc.”

În prezenta cauză, Planul Urbanistic Zonal Fagaras nr. 15, Sector 1 a fost emis pentru un singur lot de teren cu un singur proprietar și nu pentru mai multe parcele.

Totodată, tribunalul reține că prin Decizia nr. 12/2021, în dezlegarea recursului în interesul legii Înalta Curte de Casație și Justiție a decis că în interpretarea și aplicarea unitară a dispozițiilor art. 311, art. 32 alin. (5) lit. a), art. 39, art. 44, art. 45, art. 47 alin. (1) și (2), art. 56 alin. (1), (4), (6) și (7) și art. 64 alin. (3) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, raportate la art. 66 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, hotărârea consiliului local de aprobare a unui plan urbanistic zonal reprezintă un act administrativ cu caracter normativ.”

În considerente, Înalta Curte de Casație și Justiție a statuat următoarele:

„63. În realitate, în situația unui plan urbanistic zonal aprobat prin hotărâre a consiliului local, nu prezintă importanță întinderea suprafeței de teren vizate, nici apartenența acestuia unui anumit proprietar determinat, dar nici inițiatorul emiterii planului urbanistic zonal; esențială este aptitudinea hotărârii consiliului local de a produce efecte atât în prezent, cât și în viitor, față de orice persoană care s-ar angaja, potențial sau teoretic, în orice raport juridic bazat pe reglementările planului urbanistic zonal în cauză, indiferent de natura proprietății sau de potențialii subiecți de drept public sau privat ori de faptul că planul respectiv este finanțat de o persoană privată.

64. Prin urmare, chiar dacă un astfel de plan va fi aprobat în contextul unei solicitări adresate de o persoană care vrea să obțină un certificat de urbanism, planul urbanistic zonal va produce efecte, indiferent de natura dreptului de proprietate, față de orice persoană fizică sau juridică ce intenționează să construiască în limitele zonei reglementate, așa cum s-a menționat anterior, planul de urbanism zonal fiind aprobat în funcție de rațiuni obiective ce privesc dezvoltarea urbanistică în ansamblu a unei zone din localitate, și nu de rațiuni subiective, determinate de dezvoltarea unei anumite investiții.

65. În considerarea acestor argumente, se poate afirma, așadar, că adoptarea hotărârii privind aprobarea sau modificarea unui plan urbanistic zonal privește un interes generic și, după adoptare, produce efecte față de orice persoană care intenționează să dezvolte un proiect în zona de reglementare urbanistică, actul administrativ astfel emis fiind unul cu caracter normativ, iar, odată aprobat, se va aplica oricărei investiții ce se va realiza în limitele zonei reglementate, în condiții de egalitate pentru fiecare parcelă în parte și indiferent de eventualele modificări ce ar putea interveni prin alipiri, dezmembrări, transmisiuni, locațiuni etc.

66. Prin urmare, nu poate fi reținută argumentația ce susține prima orientare jurisprudențială, în sensul că actul administrativ ce face obiectul analizei ar fi unul cu caracter individual întrucât, chiar dacă se adresează unui subiect colectiv, totuși destinatarii actului ar

fi în număr restrâns și bine definit, subliniind o situație juridică precisă în raport cu un număr determinat de subiecți de drept.

67. Așa cum s-a precizat într-un paragraf anterior, în cazul actelor individuale, subiectul este determinat sau determinabil, iar în cazul actului normativ, subiectul este nedefinit; în situația planului urbanistic zonal, subiectul este nedefinit pentru că stabilește obligații propter rem, respectiv îndatoriri ce revin oricărui deținător al terenului la un moment dat, din rațiuni ce țin nu de persoana acestui deținător, ci de protecția, exploatarea judicioasă a terenului, relațiile de bună vecinătate, conservarea unor drepturi etc., aspecte care întăresc concluzia că hotărârea consiliului local de aprobare a planului urbanistic zonal este un act administrativ cu caracter normativ ce conține norme cu caracter general, având aplicabilitate într-un număr nedefinit de situații.

68. În acest context, se impune a se preciza că, în prima orientare jurisprudențială, raportul "determinat/determinabil" este transferat de la persoanele cărora le este aplicabil actul la suprafața de teren vizată de planul urbanistic zonal, împrejurare ce conduce la concluzia că, "dacă terenul este determinat și cu o întindere relativ restrânsă, actul ar fi individual", raționamentul fiind acela că determinarea expresă a terenului ar permite identificarea proprietarului și ar fi aplicabil unui subiect determinat.

69. Cu toate acestea, se consideră că aprecierea planului urbanistic zonal ca fiind un act administrativ cu caracter normativ ori individual nu poate avea drept criteriu întinderea suprafeței de teren care face obiectul acestei documentații de urbanism; un asemenea criteriu nu ar putea fi aplicat nici pentru motivul că ar fi imposibil de stabilit logic și obiectiv care ar fi limita de suprafață care ar determina demarcația între actul normativ și cel individual.

70. Așadar, din punctul de vedere al destinatarilor normei de reglementare urbanistică, planul zonal nu stabilește drepturi și obligații în sarcina unor persoane de dinainte determinate întrucât, așa cum s-a precizat anterior, se adresează nu numai persoanelor care sunt în prezent suspuse dispozițiilor cuprinse în planul urbanistic zonal, dar și celor care, în viitor, pot fi afectate de această reglementare; implicit, efectele planului urbanistic zonal se răsfrâng nu numai asupra persoanelor care dețin sau care vor deține o proprietate înăuntrul zonei studiate prin documentația de urbanism respectivă, ci și asupra persoanelor care dețin sau vor deține proprietăți învecinate întrucât și acestea pot suporta anumite obligații precum cele derivate din servituțile stabilite asupra imobilului: de vedere, de trecere etc., dar și altele privind regimul utilităților comune.

71. Prin urmare, din perspectiva criteriului destinatarilor normei, se observă că planul urbanistic zonal își va produce efectele asupra unei categorii nedefinite de persoane, care locuiesc sau care vor locui înăuntrul zonei reglementate sau adiacent acesteia, și generează o situație juridică permanentă, nu una temporară, având aplicabilitate repetată și repetabilă, specifică actelor cu caracter normativ; astfel, în timp ce o autorizație de construcție, de exemplu, ca act individual, nu are vocația de a fi aplicată repetat, ci unui singur imobil pe durata existenței sale, regulile cuprinse în cadrul unui plan urbanistic zonal se aplică în mod repetat în timp, în limita perioadei de valabilitate a respectivei documentații.

81. În cazul contrar, în care am considera că hotărârea de adoptare a planului urbanistic zonal are caracter individual, s-ar ajunge la situația în care regulile din planul urbanistic general (care pot fi mai restrictive) vor putea fi modificate doar pentru "beneficiarul" nominalizat al planului urbanistic zonal (dacă ar exista o astfel de persoană), iar pentru ceilalți particulari nu."

În acord cu decizia menționată și cu prevederile art. 47 din legea nr. 350/2001, tribunalul apreciază că planul urbanistic zonal nu ar trebui să individualizeze, în cuprinsul său, vreun beneficiar expres al efectelor sale și nici nu ar trebui să privească o singură parcelă. Dacă s-ar accepta raționamentul prin care este posibil emiterea unui PUZ pentru o singură parcelă ar însemna să acceptăm ca PUZ-ul este, în acest caz, un act administrativ cu caracter individual pentru că ar produce efecte și s-ar aplica pentru un singur subiect de drept determinat, respectiv proprietarul acelei parcele de teren.

Astfel cum a interpretata si Înalta Curte de Casație și Justiție, Planul urbanistic zonal este un instrument de planificare urbană de reglementare specifică, cuprinzând reglementări asupra unei zone, referitoare la aspecte diverse de genul celor indicate în art. 47, mai sus citat; or, reglementarea constituie expresia normativității, implicând stabilirea de reguli cu caracter general ce se aplică, în principiu, unui număr nedeterminat de persoane destinate, iar, când emană de la o autoritate a administrației publice, urmărește organizarea executării legii.

În cauză, planul de urbanism zonal a fost aprobat în funcție de rațiuni subiective ale unei persoane determinate de dezvoltarea unei investiții prin derogare la normele urbanistice aplicabile și specificul zonei și nu în funcție de rațiuni obiective ce privesc dezvoltarea urbanistică în ansamblu a unei zone din localitate. Acesta nu conține prescripții generale, aplicându-se doar într-o situație individuală.

Împrejurarea că prin PUG/ certificatul de urbanism se recomandă/impune pentru subzona CA2 elaborarea unui PUZ nu schimbă natura juridică a hotărârii consiliului local de aprobare a unui plan urbanistic zonal de act administrativ cu caracter normativ. P.U.G nu reglementează obținerea PUZ pentru o anumită parcelă, ci are în vedere aprobarea unei documentații P.U.Z. pentru zone.

Mai mult tribunalul apreciază că nu au fost întocmite studiile de fundamentare prevăzute de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, aprobat prin Ordinul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 176/N/16.08.2000 referitoare la aspecte indicate în art. 47 din legea nr. 350/2001. Din acest punct de vedere, Tribunalul nu poate reține faptul ca aceste studii de fundamentare sunt optionale, intrucat tocmai prin aceste studii urmeaza sa se analizeze propunerea de emitere a PUZ prin prisma problematicei teritoriului aferent zonei sau localitatii, pe domenii, prin lucrari de specialitate.

Art. 18 alin. 1 și alin. 2 și art. 20 alin. 1 din Normele metodologice aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016: (1) Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) cuprinde reglementări specifice detaliate pentru zona studiată, conform prevederilor legii, structurate în piese scrise și desenate. Piesele scrise sunt formate, cel puțin, din memoriul general și regulamentul local de urbanism.(2) Memoriul general are următorul conținut-cadru: a) descrierea situației existente; b) concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente; c) soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.Art. 20. - (1) Fundamentarea propunerilor din cadrul documentațiilor se realizează pe baza studiilor de fundamentare, care sunt lucrări de specialitate prin care se realizează analize și propuneri de soluționare a problemelor teritoriului și localităților, pe domenii, rezultatele acestora având drept scop susținerea propunerilor de reglementare a modului de dezvoltare a unităților administrativ-teritoriale, care se formulează prin documentația de bază.(2) Studiile de fundamentare trebuie să prezinte concluzii pe bază de analiză de date actualizate, cu o vechime de maximum 3 ani față de data elaborării. Pot fi folosite studii, cercetări și proiecte anterioare numai în situația în care informațiile oferite de acestea nu și-au pierdut valabilitatea. (3) După specificul lor, studiile de fundamentare sunt: a) studii de fundamentare cu caracter analitic, care privesc evoluția teritoriului și localităților, caracteristicile acestora și propuneri de dezvoltare în domeniul realizat: (i) evoluția teritoriului și localității din punct de vedere istoric, cultural, demografic, economic, etnografic, urbanistic și arhitectural; (ii) organizarea circulației și transporturilor; (iii) condiții geotehnice și hidrogeologice; (iv) studii climatice, pedologice și ecologice; (v) stabilirea și delimitarea zonelor de risc natural și antropic; (vi) stabilirea zonelor protejate naturale și construite; (vii) tipuri de proprietate asupra imobilelor; (viii) echiparea tehnico-edilitară; (ix) valorificarea potențialului turistic sau balnear; b) studiile de fundamentare cu caracter prospectiv reprezintă elaborarea unor prognoze, scenarii sau alternative pentru diferitele domenii sectoriale, privind evoluția populației, evoluția activităților, evoluția mișcării în teritoriu a activilor, reconversia forței de muncă etc. (4) Pentru toate categoriile de studii de fundamentare, demersul elaborării va fi structurat astfel: a) delimitarea obiectivului studiat;b) analiza critică a situației existente; c) evidențierea disfuncționalităților

și priorități de intervenție; d) propuneri de eliminare/diminuare a disfuncționalităților; e) prognoze, scenarii sau alternative de dezvoltare. (5) Fiecare studiu de fundamentare se finalizează cu o sinteză, axată în principal pe diagnosticarea disfuncționalităților și pe formularea propunerilor de eliminare/diminuare a acestora și de valorificare a potențialului. (6) Elaboratorul documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism are obligația de a corela toate concluziile studiilor de fundamentare și de a genera o concepție unitară de amenajare a teritoriului și dezvoltare durabilă și competitivă a unităților administrativ-teritoriale. Art. 21 (1) lit. c : Procesul elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism implică parcurgerea următoarelor etape: c) elaborarea studiilor de fundamentare;

În documentația avută în vedere la adoptarea PUZ se regăsește memoriul general, însă nu se regăsesc studiile de fundamentare prevăzute de art. 18 alin. 1 și alin. 2, art. 20 alin. 1 și art. 21 alin. 1 lit. c din Normele metodologice aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016, iar din documentația enumerată în partea introductivă a HCGMB nr. 23/2019 nu pot fi identificate aspectele care ar fi trebuit să facă obiectul de analiză a studiilor de fundamentare și nici rațiunile obiective ce privesc dezvoltarea urbanistică în ansamblu a zonei din localitate și care să justifice inițierea și elaborarea PUZ, interesul general, necesitatea și oportunitatea reglementărilor propuse, respectiv a derogărilor în raport cu o anumită parcelă. Tribunalul mai apreciază că nu a fost parcursă etapa obligatorie a elaborării studiilor de fundamentare, iar autoritatea emitentă nu a justificat în mod pertinent renunțarea la anumite etape.

HCGMB nr. 231/23.04.2019 nu respectă nici prevederea de a introduce în redactarea finală a autorizației toate observațiile din avize/ acorduri astfel cum prevede art. 21 alin. 1 lit. g din normele metodologice ale legii nr. 350/2001 cu atât mai mult cu cât PUZ nu a avut în vedere toate aspectele menționate în decizia etapei de încadrare nr. 20/19.03.2018 și în avizul de oportunitate.

Art. 10 alin (3) din legea nr. 24/2007: Extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 m2 aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 m2 de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice.

Conform PUZ, funcțiunea zonei a fost schimbată, fiind admisă construirea unui imobil de locuințe cu spații comerciale la parter și spații tehnice pe terasă, fiind astfel incidentă teza prevăzută de art. 10 alin (3) din legea nr. 24/2007 cu privire la „transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale” care impune un minimum de 20 m2 de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice. Funcțiunea de locuință cu spații comerciale la parter și spații tehnice pe terasă nu se încadrează în art. 1-3 din PUG care admit funcțiuni de interes general specifice unui centru de afaceri, or nu imobil de locuințe cu cinci etaje care nu satisface acest interes general. Se admit locuințe cu spațiu special având incluse spații pentru profesii liberale și nu locuințe cu spații comerciale, precum magazine, centre comerciale, galerii comerciale. PUZ nu cuprinde aspecte din care să rezulte respectarea prevederilor art. 10 alin (3) din legea nr. 24/2007. Faptul ca potrivit deciziei de încadrare nr. 20/2018 PUZ nu are efecte semnificative asupra mediului nefiind necesar avizul de mediu nu are nicio relevanță cu privire la îndeplinirea obligațiilor prevăzute de art. 10 alin (3) din legea nr. 24/2007. Art. 4 lit. j din legea nr. 24/2007 definește noțiunea de spațiu verde și nu impune condiția emiterii unui aviz de mediu.

Art. 37 lit. a pct. 1 și 2 din Metodologia informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din 30.12.2010 prevede că: informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile de PUZ se fac înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare, astfel: a) autoritățile administrației publice locale informează publicul prin cel puțin următoarele activități: 1. publică pe propria pagină de internet anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmit observații la sediul

autorității publice competente pentru aprobarea PUZ în termen de maximum 25 de zile calendaristice de la data anunțului, precum și obiectivele, data, locul de desfășurare, ora de începere și durata estimată pentru fiecare metodă de consultare; 2. identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ.

În documentația aferentă PUZ nu se regăsesc dovezi privind identificarea și notificarea proprietarilor ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ și nici dovezi privind demersurile efectuate privind identificarea vreunui proprietar afectat. Proprietatea reclamantei aflându-se în vecinătatea imobilului din Făgăraș 15 este direct afectată, iar aceasta nu a fost notificată conform art. 37 lit. a pct. 2 din Metodologia aprobată prin ordinul nr. 2701/2010.

HCGMB nr. 231/23.04.2019 a fost emisă cu nerespectarea avizului etapei de încadrare. În acord cu reclamanta, tribunalul apreciază că avizul etapei de încadrare a fost emis doar pentru un proiect PUZ cu un CUT maxim de 3,4, or CUT maxim în PUZ este 3,40-3,6 m.p. și cu condiția de a fi amenajat și întreținută o suprafață de 20% din suprafața terenului care a generat PUZ, respectiv 96,50 m.p. și terasă amenajată cu suprafață de 26 m.p.or, din planșa de reglementări reiese că spațiul verde este propus în exteriorul parcelei care a generat PUZ și nu în interior după cum rezultă din aviz. Prin nerespectarea avizului etapei de încadrare au fost încălcate prevederile art. 36 alin. 1 lit. c din normele metodologie ale legii nr. 350/2001.

Împrejurarea că toate prevederile PUZ au fost înglobate în RLU aferent PUG conform HCGMB nr. 566/2019 nu validează nelegalitatea hotărârii atacate, iar respectarea condițiilor de legalitate se analizează la momentul emiterii actului atacat și nu ulterior.

Faptul că în zona CA2 mai sunt construite imobile care au o configurație similară cu a imobilului din str. Făgăraș 15 nu înlătură vătămarea invocată de reclamantă.

Criticile reclamantei privind încălcarea prevederilor art. 64 alin. 2 din legea nr. 350/2001 pentru expirarea perioadei de valabilitate a certificatului de urbanism și a avizelor sunt nefondate având în vedere că reclamanta se raportează la data emiterii hotărârii de aprobare PUZ și nu la data depunerii documentației de urbanism în vederea aprobării, acest din urmă moment având relevanță juridică conform art. 36 alin. 1 lit. c din Ordinul nr. 233/2016. Din avizul de oportunitate nr. 66/15.09.2017 reiese că solicitarea pârâtei DREN COMPANY SRL în calitate de inițiator/beneficiar al documentației de urbanism a fost înregistrată sub nr. 1500359 la data de 05.04.2017 în perioada de valabilitate a certificatului de urbanism și a avizelor menționate de reclamantă. Solicitarea de emiterie avizului nr. 75/05.12.2018 a fost depusă la data de 22.08.2018 în termenul de valabilitate a avizelor emise de furnizorii de utilități.

Sușinerile reclamantei privind încălcarea indicatorilor urbanistici din avizul de oportunitate nr. 66/15.09.2017 sunt nefondate. Avizul de oportunitate nr. 66/15.09.2017 reglementează cu titlu de recomandare aspectele indicate de reclamantă și nu în mod imperativ, prin avizul preliminar nr. 4/11.01.2018 s-a acceptat posibilitatea ca soluția urbanistică și valorile indicatorilor urbanistici să fie modificate în funcție de condițiile impuse în acordurile/avizele organismelor centrale și sau teritoriale, iar HCGMB nr. 231/2019 este conform avizului arhitectului șef nr. 75/05.12.2018, astfel că nerespectarea recomandărilor din avizul de oportunitate nu justifică nulitatea HCGMB nr. 231/2019.

Referitor la suspendarea executării actului contestat, tribunalul apreciază că reclamanta a justificat îndeplinirea condițiilor prevăzute de art.15 rap. la art. 14 din legea nr. 554/2004.

Sușinerile reclamantei expuse pe larg în cuprinsul cererii de chemare în judecată și apreciate de instanță ca fiind întemeiate pentru considerentele expuse mai sus, sunt de natură să creeze o îndoială serioasă cu privire la legalitatea actului atacat.

În justificarea îndeplinirii condiției pagubei iminente, având în vedere criticile de nelegalitate, tribunalul apreciază că iminența producerii prejudiciului material viitor și previzibil decurge din caracterul justificat al aparenței de nelegalitate a hotărârii atacate și din

efectele executării acestei hotărâri în îndeplinirea obiectivului investiției, respectiv emiterea autorizației de construire și edificarea unui imobil în vecinătatea imobilului reclamantei.

Reclamanta a învederat instanței împrejurări de fapt din care rezultă că prin executarea actului contestat îi s-ar aduce o atingere dreptului de proprietate, a dreptului la un mediu sănătos, a dreptului la sănătate care se intersectează, se influențează reciproc, iar atingerile grave aduse proprietății și exercițiului dreptului la proprietate pot afecta bunăstarea unei persoane, ceea ce aduce o vătămare a vieții sale private.

Față de considerentele expuse, tribunalul va admite cererea de chemare în judecată, va Suspenda executarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 231/23.04.2019 până la soluționarea definitivă a cauzei și va anula Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 231/23.04.2019.

Referitor la cheltuielile de judecată solicitate de reclamanta, instanța reține că față de soluția dispusă în cauză și de prevederile art. 453 C.pr.civ., pârâtul Consiliul General al Municipiului București este în culpă procesuală fiind emitentul actului nelegal adoptat urmând a dispune obligarea acestuia la plata sumei de 9700 lei cu titlu de cheltuieli de judecată reprezentate de onorariu avocat și taxă judiciară de timbru conform înscrisurilor anexate la dosar.

Tribunalul apreciază că nu se poate reține și culpa procesuală a pârâtei DREN COMPANY SRL având în vedere că prin cererea de chemare în judecată nu s-au formulat pretenții proprii față de aceasta, prezența pârâtei în cauză fiind justificată doar din considerente de opozabilitate a hotărârii, iar prin admiterea cererii de chemare în judecată pârâta nu a căzut în pretenții față de reclamantă. De altfel, reclamanta nu a fost determinată să efectueze cheltuieli de judecată suplimentare generate de apărările concrete ale pârâtei DREN COMPANY SRL. Prin urmare, pârâta DREN COMPANY SRL, nu va suporta cheltuielile de judecată avansate în solidar cu pârâtul Consiliul General al Municipiului București.

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

Respinge ca nefondată excepția lipsei calității procesuale active.

Admite cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta [redacted] cu domiciliul ales în sector [redacted] și pe pârâtul **CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**, cu sediul în sector 5, București, bld. Regina Elisabeta, nr. 47 și **S.C. DREN COMPANY S.R.L**, cu sediul în București, str. Zăgazului, nr 10 -12, et 3, ap 11 C1 U11, sector 1.

Suspendă executarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 231/23.04.2019 până la soluționarea definitivă a cauzei.

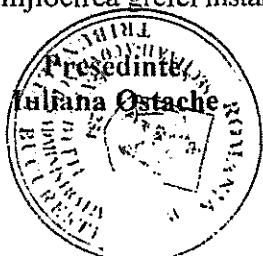
Cu recurs în termen de 5 zile de la comunicare. Cerere de recurs se va depune la Tribunalul București.

Anulează Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 231/23.04.2019.

Obligă pârâtul Consiliul General al Municipiului București să plătească reclamantei suma de 9700 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Cu recurs în termen de 15 zile de la comunicare. Cerere de recurs se va depune la Tribunalul București.

Pronunțată, astăzi, 08.04.2022, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.



Grefier
Carmen Răceanu

Red./Tehnored. - OL/ 09.05.2022
Lucr./Comunic. - CR/ ex./ _____