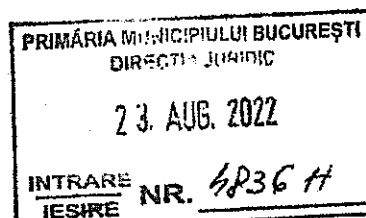


Cod ECLI ECLI:RO:CABUC:2022:186.001678
Dosar nr.38832/3/2019***



ROMÂNIA
CURTEA DE APEL BUCUREȘTI
SECȚIA A VIII-A – CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

Decizie civilă nr.1678

Sedința publică din data de 23.06.2022

Curtea constituită din:

PREȘEDINTE: GHIȚĂ ADINA ELVIRA
JUDECĂTOR: TOMA RALUCA ECATERINA
JUDECĂTOR: VÎLCEANU ANCA LAURA
GREFIER: DUMITRU MĂDĂLINA

Pe rol se află solutionarea recursului declarat de recurenții-reclamanți

[REDACTAT], [REDACTAT], [REDACTAT]
și [REDACTAT], împotriva sentinței nr.3870/07.06.2021, pronunțate de Tribunalul București - Secția de contencios administrativ și fiscal în dosarul nr.38832/3/2019***, în contradictoriu cu intimat-pârât **CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**, având ca obiect anulare act administrativ.

Dezbaterile au avut loc în ședința publică de la 26.05.2022, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea pentru 09.06.2022 și pentru astăzi 23.06.2022, hotărând în aceeași compunere următoarele:

CURTEA

Deliberând asupra recursului de față, constată următoarele aspecte:

Prin sentința civilă nr.3870 pronunțată în data de 07.06.2021 în dosarul nr.38832/3/2019***, Tribunalul București – Secția de contencios administrativ și fiscal a respins cererea de chemare în judecată formulată reclamanții

[REDACTAT], în contradictoriu cu pârâtul **CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**, ca neîntemeiată, a respins cererea reclamantei de obligare a pârâtului la plata cheltuielilor de judecată ca neîntemeiată.

Împotriva sentinței civile, la data de 16.08.2021, au formulat recurs reclamanții [REDACTAT] și [REDACTAT], solicitând admiterea recursului, casarea sentinței atacate și rejudecând fondul cauzei, admiterea cererii de chemare în judecată astfel cum a fost formulată, și pe cale de consecință, anularea hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr.422/31.07.2019 privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru tutele spații aflate în proprietate privată din imobilul - monument istoric, încadrat în clasa I risc seismic, situat în București, Str. Lipscani nr. 47, sector 3, în vederea efectuării lucrărilor de conservare și protejare de interes public local.

În motivarea cererii sale, recurenții au arătat că soluția instanței de fond asupra primului motiv de anulare a Hotărârii nr.422/31.07.2019 a este nelegală, și trebuie casată în raport de dispozițiile art.488, alin.1, pct. 6 și pct. 8 C.pr.civ.

Procedura exproprierii, astfel cum este aceasta reglementată în cuprinsul Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, presupune respectarea următoarelor etape prevăzute la art.4

Cu privire la prima etapă a procedurii de expropriere, legiuitorul a prevăzut expres în cuprinsul dispozițiilor art.5 alin.(1) din cuprinsul Legii nr. 255/2010 elementele pe care expropriatorul trebuie să le aibă în vedere la emiterea unei hotărâri de expropriere legală și temeinică. În conformitate cu prevederile legii mai sus menționate, lucrările de protecție și de restaurare a clădirilor de patrimoniu prevăzute la art.1, se pot executa numai în baza hotărârii C.G.M.B. stipulate de art.5. Astfel, prin hotărârea de demarare a procedurilor de expropriere, C.G.M.B. avea obligația de a preciza care sunt indicatorii tehnico-economici ce fundamentează viitoarele lucrări de consolidare a clădirii monument istoric. Actul administrativ contestat cuprinde mențiuni cu privire la alocarea sumei aferentă despăgubirilor din bugetul propriu al Municipiului București, fără să se refere la vreo documentație tehnico-economică care să identifice costurile aferente procesului de consolidare expertizare, proiectare, autorizare, și execuție de lucrări) și sursa de finanțare a acestora. Deși legiuitorul a prevăzut expres această obligativitate, C.G.M. București, prin actul administrativ contestat și documentația care a stat la baza acesteia, nu a făcut vreo precizare cu privire la sursa de finanțare a lucrării de consolidare a imobilului, limitele în care se va realiza această finanțare, quantumul sumei atribuite acestui obiectiv, sau indicatorii în funcție de care a fost determinată suma alocată procesului de consolidare.

Hotărârea nr.422/31.07.2019 a C.G.M.B. ce constituie actul administrativ de aprobare a indicatorilor tehnico-economici din Etapa I a procedurii de expropriere nu stipulează indicatorii tehnico-economici necesari realizării lucrărilor propuse, și nici sursa de finanțare.

De altfel, o astfel de determinare nici nu există la acest moment, întrucât autoritatea publică nu a realizat expertizarea tehnică (MC și AI) privind determinarea stării tehnice actuale a clădirii și evaluarea seismică conform normativul de evaluare P100-3/2008 în clase de risc seismic în vigoare în prezent, astfel cum dispun în mod imperativ dispozițiile art. 16 din Normele Metodologice din 2001 de aplicare a Ordonanței Guvernului nr.20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente, deci cu atât mai puțin a putut determina soluțiile de intervenții pentru reabilitarea generală a clădirii și sporirea gradului actual de siguranță structurală.

Pe de altă parte, Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale instituie reguli stricte cu privire condițiile bugetării și cheltuirii fondurilor publice, pe baza principiilor publicității și specializării bugetare (art.9 și art.12 din lege). În același timp, se instituie în sarcina autorității publice reguli stricte referitoare modalitatea de cheltuire a fondurilor publice, bugetarea a priori a acestora fiind obligatorie. În condițiile în care autoritatea publică nu indică o valoare a tuturor cheltuielilor pe care măsura dispusă le angajează, și nici nu se indică sursa fondurilor necesare pentru acoperirea acestor cheltuieli, pe de-o parte, se încalcă în mod evident principiile enunțate mai sus a căror aplicare rezultă cu necesitate din redactarea art.5 din Legea nr.255/2010, și, în același timp, se proiectează o umbră de îndoială asupra intenției și posibilității reale a autorității publice de realizare a lucrărilor de protecție și de restaurare a clădirii pentru care s-a dispus măsura exproprierii. De altfel, la peste 2 ani de la data emiterii H.C.G.M.B., aceasta nu a fost comunicată, despăgubirile nu au fost achitate, iar sumele necesare acoperirii costurilor de expertizare, proiectare, autorizare, și execuție de lucrări nu au fost determinate și bugetate.

În același timp, și art. 7 alin.4 din H.G. nr.907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice stabilesc în sarcina autorității publice obligația determinării indicatorilor tehnico-economici pe care trebuie să îi cuprindă hotărârea stipulată de art.5 din Legea nr.255/2010. Astfel că, omisiunea din cuprinsul Hotărârii nr.422/31.07.2019 a C.G.M.B. și din actele care au stat la baza propunerii de proiect de hotărâre de consiliu a indicatorilor tehnico-economici ai investiției încalcă și prevederile art. 7 alin.4 din H.G. nr.907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice.

Instanța de fond, prin hotărârea pronunțată, afirmă cu titlu de certitudine că sursa finanțării lucrărilor de restaurare, consolidare și punere în valoare a imobilului în discuție rezidă în fondurile alocate în cadrul PNR. În realitate această afirmație este doar o speculație fără fundament a primei instanțe, străina de cauza de față, în condițiile în care nici chiar intimatul-pârât nu a afirmat vreun moment (în faza prealabilă emiterii H.C.G.M.B. sau prin întâmpinarea depusă la dosarul cauzei) că fondurile alocate în cadrul PNR s-ar constitui în sursa de finanțare a lucrărilor la imobilul proprietatea noastră. Practic, instanța de fond acoperă o lacună a autorității administrative în elaborarea documentației ce a stat la baza emiterii H.C.G.M.B. prin invocarea ca sursă de finanțare fondurile alocate pentru PNR, și astfel legalitatea H.C.G.M.B. este asigurată de completările ulterioare ale instanței de judecată cu privire la unul dintre elementele obligatorii, conform art. 4 și art.5 din Legea nr.255/2010.

Mai mult, prezumarea de către instanța de fond că sursa de finanțare a lucrărilor rezidă în fondurile alocate prin PNR nu are niciun fundament. Sursele de finanțare pentru astfel de lucrări pot fi mai multe, bugetul local fiind unul dintre acestea, de exemplu, neexistând nicio obligație sau garanție că Ministerului Culturii (administratorul PNR și fondurilor publice alocate aferente) va suporta cheltuielile pentru lucrările de conservare, restaurare, consolidare și punere în valoare a acestui imobil. De altfel, dacă instanța de recurs va binevoi să analizeze PNR pentru anii 2020 și 2021, și notele de fundamentare pentru resursele financiare solicitate a fi alocate de la bugetul de stat, se va putea constata cu ușurință că bugetul PNR este caracterizat de o lipsă gravă de fonduri, pe de-o parte, iar pe de-altă parte, că prioritatea la utilizarea acestor fonduri este în favoarea monumentelor cu însemnătate mare - de remarcat că în anul 2020 și 2021, pentru București au fost alocate fonduri pentru aceleași patru imobile, sedii ale unor instituții publice. Și nu în ultimul rând, finanțarea este condiționată de calificarea ca eligibil a obiectivului de către Institutul Național al Patrimoniului, conform procedurii reglementate de Normele PNR. Or, câtă vreme intimatul-pârât nu și-a declarat nici măcar intenția de a accesa această sursă de finanțare (probabil cunoscând probabilitatea extrem de mică de a îndeplini criteriile de eligibilitate și prioritate la fondurile PNR), certitudinea instanței de fond sub acest aspect este cu atât mai puțin explicabilă și legală din perspectiva art. 488 alin.1 pct.6 C.pr.civ.

De altfel, recent, U.A.T. București a lansat un anunț (nr.2234/1/05.04.2021 al Serviciului Transparență Decizională din cadrul P.M.B. - Direcția Generală Administrație și Relația cu C.G.M.B. - Direcția Asistență Tehnică și Juridică) prin care se aduce la cunoștința publică un proiect de act normativ pentru aprobarea Programului Municipal de Restaurare a imobilelor monumente istorice și a imobilelor aflate în ansambluri de arhitectură și zone construite protejate de pe teritoriul Municipiului București, programul urmând a fi finanțat de la bugetul local și din alte surse legal constituie, prin bugetul structurii de specialitate a Municipiului București, Administrația Municipală a Clădirilor cu Risc Seismic și a Normelor Metodologice aferente.

Instanța de fond îmbrățișează apărările formulate de către intimatul-pârât prin întâmpinarea depusă la dosarul cauzei, justificând nerespectarea normelor imperative ale Legii nr.255/2010, respectiv ale art.5 alin.1, de existența unei proceduri speciale, prin care se

derogă de la procedura generală reglementată de acest articol, aplicabilitatea la speță fiind redusă doar la procedura de identificare a proprietarilor. Deși intimatul-pârât nu indică în mod expres care este cadrul legal al pretensei proceduri derogatorii, instanța de fond, din nou, complinește omisiunile autorității administrative intimate-pârâte, invocând dispozițiile art. 10 din Normele PNR. Astfel, se afirmă de către instanța de fond că Norma PNR este o normă specială, care derogă de la norma generală în materia exproprierii, adică Legea nr.255/2010, și prin urmare documentația tehnico-economică pentru obiectivul de investiție vizând imobilele monument istoric, supuse exproprierii, se realizează ulterior transferului dreptului de proprietate.

Acest argument al instanței de fond nu poate fi primit, în primul rând pentru ca Norma PNR nu este un text legal prin care se derogă de la Legea nr.255/2010. Fiecare dintre aceste două acte normative reglementează situații cu obiective diferite și care au caracter de norme generale în domeniile vizate. Niciun text de lege din Norma PNR, sau din vreun alt act normativ, nu limitează aplicabilitatea art.5 alin.1 în situația exproprierii monumentelor istorice. În plus, câtă vreme legea, respectiv art.5 alin.1, nu menționează în mod expres o aplicabilitate restrânsă în anumite situații, cum ar fi cea de față, omisiunea respectării în integralitate reprezintă o încălcare a legii, cu atât mai mult cu cât nu exista certitudinea parcurgerii ulterioare a procedurii de accesare a fondurilor PNR.

De altfel, nu există niciun motiv de fapt sau drept pentru a considera că necesitatea elaborării unei documentații tehnico-economice în procedura de acordare a finanțării din fondul PNR împiedică sau exonerează autoritatea publică să întocmească și documentația tehnico-economică prevăzută de art. 4 și art. 5 din Legea nr.255/2010, respectiv din Legea nr.273/2006 și H.G. nr.907/2016, sau să folosească documentația tehnico-economică întocmită în procedura de expropriere pentru accesarea, ulterior, a fondurilor PNR. Chiar din contră, dispozițiile art. 10 alin.2 lit.a) din Norma PNR stipulează obligativitatea depunerii la Institutul Național al Patrimoniului, odată cu cererea de finanțare, a unei note de fundamentare privind necesitatea investiției, în acord cu prevederile documentației tehnico-economice, ceea ce nu poate fi interpretat decât în sensul că documentația tehnico-economică trebuie să fie deja întocmită la momentul formulării cererii de finanțare.

Indicatori tehnico-economici ai investiției nu pot fi determinați ulterior realizării exproprierii, întrucât ordinea de elaborare a documentației din cadrul procedurii de expropriere este dar reglementată, și o astfel de derogare nu este permisă. De altfel, această interpretare nu poate fi susținută nici de regulile de bugetare și cheltuire a fondurilor publice, în lipsa unor elemente esențiale privind determinarea limitelor investiției consilierii fiind obligați să voteze pentru realizarea unui demers pentru care nu există certitudinea existenței finanțării. Se ajunge astfel la realizarea unui demers strict formal de pretinsă protecție a monumentului istoric, în realitate imobilul fiind într-o situație juridică incertă de peste 2 ani, ceea ce determină degradarea fizică continuă în lipsa oricărei investiții, publică sau privată.

Instanța de fond, prin hotărârea pronunțată, stabilește, în mod greșit spunem noi, o ordine de prioritate în aplicarea unor norme legale care, în primul rând, nu sunt legate, vizând chestiuni de drept diferite, dar și cu forță juridică inegală. Astfel, Norma PNR emisă de Ministrul Culturii este doar un act cu caracter normativ, emis în executarea legii astfel cum stipulează dispozițiile art. 77 din Legea nr.24/2000, în timp ce atât Legea nr.255/2010, cât și Legea nr.273/2006, sunt acte normative, cu puterea juridică supremă dată de Constituție.

Din prevederile H.G. nr.907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, rezultă fără dubiu obligativitatea fundamentării oricărei investiții din fondurile publice locale, respective din bugetele prevăzute la art.1 alin.2. din Legea nr.273/2006, pe o documentația tehnico-economică. De altfel, și prevederile art.5 alin.1 și alin.2 din Legea nr.255/2010, stipulează necesitatea fundamentării actului administrativ de

demarare a procedurilor de expropriere pe un studiu de fezabilitate, și după caz, și de fezabilitate, astfel cum sunt acestea definite de art. 7, respectiv art.6 din H.G. nr.907/2006.

Din cuprinsul Hotărârii nr. 422/31.07.2019 a C.G.M.B. nu rezultă întocmirea în prealabil a unui studiu de fezabilitate, împrejurare confirmată prin documentația depusă de C.G.M.B. și care a stat la baza întocmirii proiectului de hotărâre, și subsecvent aprobării acestuia, împrejurare care încalcă dispozițiile imperative ale H.G. nr.907/2016 și Legii nr.273/2006.

Instanța de fond nu analizează și nu se pronunță asupra acestui motiv de anulare a H.C.G.M.B. nr.422/31.07.2019. Deși, formal, în cuprinsul hotărârii judecătorești recurate se citează de către instanță, parțial, textele normative invocate de subsemnații, respectiv cele ale art. 1, art.6, și art.7 din H.G. 907/2016, soluția pronunțată este nemotivată sub acest aspect.

Cu privire la cel de-al treilea motiv de anulare a Hotărârii nr.422/31.07.2019 a C.G.M.B. susținut prin cererea de chemare în judecată de greșita descriere a proprietății din str.Lipscani nr.47, sector 3, București, determinarea greșită a întinderii dreptului de proprietate al subsemnaților, și omisiunea prezentării situației juridice complete a imobilului, instanța de fond reține (pct.6 din considerente) o corectă descriere și determinare a întinderii părții din imobilul obiect al procedurii de expropriere, în considerarea unui Plan de Amplasament și delimitare a imobilului întocmit în luna iulie 2019 de S.C. Geo-Topo S.R.L.

Imobilul din str. Lipscani nr.47, sector 3, București este înscrisă în Cartea Funciară nr.230683 a Sectorului 3 București încă de la data de 31.07.2017, și este compus din teren în suprafață de 248 mp, și construcția cu regim de înălțime S+P+1E, cu o suprafață construită la sol de 244 mp, și o suprafață desfășurată de 732 mp. Aceste suprafețe rezultă fără echivoc din documentația cadastrală a imobilului, și au fost comunicate U.A.T. București atât la momentul înscrierii în Cartea Funciară, prin comunicarea de către O.C.P.I.- B.C.P.I. Sector 3 a încheierii nr.52660/31.07.2017, cât și prin adresa noastră nr.2915/12.Q4.2019 înregistrată la Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic. Astfel, considerăm în mod just, că expropriatorul putea și trebuia să cunoască compunerea corectă a imobilului expropriat, cu atât mai mult cu cât deține în proprietate o cotă de 25,02% din imobil.

Potrivit datelor cadastrale, opozabile erga omnes și obligatorii până la rectificarea cărții funciare, cota subsemnaților de proprietate de 74,08% reprezintă, în valori absolute, o suprafață de 542,26 mp construcție din totalul de 732 mp, și o suprafața de 180,75 mp teren din totalul de 244 mp. Din această perspectivă, declanșarea procedurilor de expropriere pentru suprafața de 465,60 mp construcție, astfel cum se menționează la art.1 din actul administrativ contestat creează o situație juridică incertă pentru diferența de suprafață 76,66 mp de construcție. În egală măsură, exproprierea unei suprafețe mai mari de teren (185,93 mp față de 180,75 mp), nu are suport legal.

Cu încălcarea prevederilor Legii nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, și a dispozițiilor titlului VII din Codul Civil, în special a dispozițiilor art.877 și art. 878 Cod Civil, și art. 907 și urm. Cod Civil, în procesul de verificare a corectei determinări a întinderii materiale și compunerii imobilului expropriat, instanța dă prevalență unui înscris cu o valoare juridică inferioară celor care au stat la baza înscrierii în Cartea Funciară, și chiar conținutului Cărții Funciare - un plan întocmit de o societate specializată, fără să aibă însă viza de conformitate tehnică a O.C.P.I. Sector 3, și cu atât mai puțin înscris în Cartea Funciară a imobilului.

Până la parcurgerea procedurii stipulate de art. 907 din Codul Civil ce reglementează rectificarea înscrierilor anexate din cartea funciară, orice persoană, inclusiv instanța de judecată, este ținută să se raporteze la datele înscrise în respectiva Carte Funciară, situația contrară reprezentând o încălcare a normelor de drept material.

Instanța invocă în susținerea soluției sale dispozițiile art. 3 alin.1 din Regulamentul privind avizarea tehnică a expertizelor judiciare efectuate de experții judiciari în

specializarea topografie, cadastru și geodezie din 12.09.2011. Acest motiv este străin de cauza de față, în condițiile în care planurile anexă la Hotărârea nr.422/31.07.2019 a C.G.M.B. nu sunt parte a unei expertize judiciare, iar dl. ing. Vasile Cătălin (autorul planurilor), nu a făcut dovada că este expert judiciar, și nici nu a acționat în această calitate.

Au mai arătat prin cererea de chemare în judecată că omisiunea deliberată de a prezenta, prin documentația ce a stat la baza inițiativei Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic a situației juridice complete a imobilului, respectiv de a indica expres împrejurarea că restul cotei de proprietate, de 25,02% din imobil, a fost și este în proprietatea U.A.T. București, a denaturat consimțământul consilierilor la momentul exprimării votului asupra propunerii înaintate. Măsura exproprierii ca sancțiune pentru pretinsa pasivitate a proprietarilor de monumente istorice în îndeplinirea obligațiilor ce le revin conform Legii nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, trebuia analizată, în primul rând, din prisma propriilor acțiuni ale UAT București întreprinse, în calitate de coproprietar, pentru punerea în siguranță a imobilului. Or, de la data încadrării în clasa I de risc seismic, în anul 1993, și până în luna martie 2019 (data primei notificări transmise subsemnaților, U.A.T. București nu a întreprins niciun demers pentru consolidarea imobilului, nici când deținea cota de 100% din imobil, și nici ulterior retrocedării, când a rămas cu o cotă minoritară din dreptul de proprietate. Mai mult decât atât, prin încheierea unor contracte de închiriere cu diverse persoane juridice care au refuzat accesul și predarea imobilului către subsemnații, cu girul U.A.T. București manifestat prin pasivitatea sa în raport cu acțiunile acestora, chiar coproprietarul nostru ne-a împiedicat să ne luăm orice măsură pentru punerea în siguranță a imobilului.

Singurii care au întreprins un demers concret pentru luarea măsurilor de punere în siguranță a clădirii suntem subsemnații, prin contractarea lucrărilor de expertizare a imobilului, absolut necesare pentru orice demers ulterior, fie în regim de urgență, fie în regim normal. De altfel, este de remarcat că nici până în prezent, UAT București, prin Administrația Fondului Imobiliar, nu ne-a rambursat cota sa din cheltuielile comune ale imobilului avansate de subsemnații (utilitățile curente, reparațiile efectuate, și onorariul expertului tehnic).

Cu privire la cel de-al patrulea motiv de anulare a Hotărârii nr.422/31.07.2019 a C.G.M.B., susținut prin cererea de chemare în judecată de încălcarea prevederilor art.135 alin.4, prin raportare la prevederile art. 136 alin.3 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, și art.10 alin.3 din Legea nr.422/2001 din care rezultă obligativitatea fundamentării oricărei propuneri de hotărâre de obținerea, în prealabil, a avizelor și rapoartelor organelor de specialitate, acestea făcând parte integrantă din proiectul de hotărâre, supuse publicității împreună cu respectiva propunere, instanța de fond reține, în esență (pct.2 din considerente), că pe de-o parte, în faza contencioasă, s-a făcut dovada obținerii acestor avize și rapoarte, iar pe de-altă parte aducerea la cunoștință publică a proiectului de hotărâre este suficientă.

Or, așa cum se poate lesne observa din documentația depusă la dosarul cauzei, proiectul de hotărâre inițiat de Direcția Generală de Investiții din Cadrul P.M.B., Direcția Patrimoniu din cadrul aceleiași instituții, și Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic nu cuprinde (i) avizul Comisiei Patrimoniu, (ii) avizul Comisiei Juridice și de Disciplină din cadrul C.G.M.B.. acestea fiind emise ulterior elaborării proiectului de hotărâre și publicării acestuia. Astfel, avizul Comisiei Patrimoniu este în realitate un raport, datat în aceeași zi cu Hotărârea nr. 422/31.07.2019 a C.G.M.B., adică 31.07.2019, neputându-se determina dacă acesta exista sau nu la momentul votului Consiliului General al Municipiului București. În ceea ce privește avizul Comisiei Juridice și de Disciplină din cadrul P.M.B., datat 30.07.2019, conținutul acestuia este echivoc în condițiile în care pare să avizeze și favorabil și nefavorabil proiectul de hotărâre.

Încălcarea principiilor publicității și transparenței procesului decizional al autorității publice, cu atât mai mult în situații ca cea de față ce constituie o ingerință în drepturile fundamentale ale persoanelor prin îngrădirea dreptului de proprietate, lovește de nulitate actul administrativ contestat. Soluția primei instanțe de respingere a acestui motiv de nulitate a actului administrativ este nelegală în lipsa unui temei de drept care să justifice omisiunea autorității publice de a publica, odată cu proiectul de hotărâre, și avizelor și rapoartelor necesare aprobării de către Consiliul General al Municipiului București.

Cu privire la cel de-al cincilea motiv de nulitate a Hotărârii nr. 422/31.07.2019 a C.G.M.B., susținut prin cererea de chemare în judecată pe neconformitatea Avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale nr. 576/Ex/2018 privind inițierea procedurii de expropriere pentru mai multe obiective cu risc seismic, act cu caracter tehnic și administrativ ce a stat la baza emiterii Hotărârea nr. 422/31.07.2019 a C.G.M.B. întrucât nu întrunește condițiile prevăzute de art. 10 alin. 3 din Legea nr. 422/2001, având în vedere mențiunile din finalul acestuia: prezentul aviz nu se constituie în avizul pentru aplicarea exproprierii pentru cauză de utilitate publică care se emite pentru proiectul actului administrativ al autorității publice prin care se realizează exproprierea, împreună cu documentația aferentă, care stă la baza acestuia, instanța de fond își întemeiază soluția de respingere (pct.4 din considerente) pe considerente echivoce, contradictorii, parțial străine de cauza dedusă judecării, pe o interpretare și înțelegere greșită atât a procesului de expropriere cât și a celui de execuție a lucrărilor de intervenție la imobilele clasate ca monumente istorice.

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, reglementează două tipuri de avize pe care Ministerul Culturii și Identității Naționale le emite în legătură cu imobilele clasate ca monument istoric: cel reglementat de art. 10 alin. 3, în situația exproprierii, și cel reglementat de art. 23, în situația realizării unor lucrări de intervenție. Această chestiune este confirmată de către prima instanță (pag.14, para.1 din hotărâre).

În ceea ce privește avizul reglementat de art. 10 alin. 3, necesar în raport de obiectul Hotărârii nr. 422/31.07.2019 a C.G.M.B., acesta trebuie să privească atât inițierea cât și aplicarea procedurii de expropriere, astfel cum rezultă din textul de lege.

Contrar celor reținute de către instanța de fond, legea reglementează necesitatea unui aviz unic, atât pentru inițierea cât și pentru aplicarea procedurii de expropriere, nefiind permisă de lege emiterea unui aviz parțial. Or, avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale nr. 576/Ex/2018 este un aviz parțial întrucât privește doar o etapă din procesul de expropriere, astfel cum rezultă din nota formulată de emitent la finalul actului. Rațiunea reglementării unui aviz unic este evidentă și în consens cu prevederile legale menționate mai sus și cu fundamentul pe care trebuie să se bazeze atât în procedura de expropriere cât și lucrările de consolidare și restaurare a monumentelor istorice realizate din fonduri publice: existența unei strategii tehnico-economice care trebuie să cuprindă atât etapa de expropriere cât și fazele ulterioare acesteia - expertizarea, proiectarea, autorizarea și executarea lucrărilor, darea în funcțiune și integrarea imobilului în circuitul funcțional public/privat.

Prin emiterea unui aviz parțial, doar pentru prima etapă din procedura de expropriere, în realitate autoritatea emitentă (Ministerul Culturii și Identității Naționale) își exprimă rezervele cu privire la oportunitatea și necesitatea procedurii, context în care nu ne putem pune întrebarea retorică ce se va întâmpla în situația posibilă cel puțin teroretic, în care Ministerul Culturii nu va emite, justificat de considerente tehnice și legale ce s-ar putea releva într-o fază ulterioară, avizul pentru punerea în aplicare a procedurii de expropriere. Considerăm ca acesta este raționamentul pentru care legiuitorul a impus necesitatea unui aviz unic, pentru toate etapele exproprierii, fundamentat pe o documentație tehnică și economică completă și care să ofere argumente suficiente pentru justificarea măsurii dispuse și din perspectiva dezideratelor stabilite prin Legea nr. 423/2001.

Aceste argumente nu au fost analizate de către instanța de fond care se rezumă, prin considerente, la a face trimitere, din nou, la procedura de finanțare din fondurile PNR, ca ulterior să se refere la chestiuni care țin de faza de execuție a lucrărilor de consolidare, conform Legii nr.50/1991, neaplicabilă la speța de față.

Critica de nelegalitate vizează fundamentarea Hotărârii nr. 422/31.07.2019 a C.G.M.B. pe acest aviz, împrejurare care, din punctul nostru, nesocotește dispozițiile art. 10 alin.3 din Legea nr.422/2001 și cele ale art.135 alin.4, prin raportare la prevederile art. 136 alin.3 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, iar hotărârea primei instanțe nu lămurește acest aspect.

Cu privire la cel de-al șaselea motiv de anulare a Hotărârii nr.422/31.07.2019 a C.G.M.B. susținut prin cererea de chemare în judecată de încălcarea prerogativelor legale privind calitatea de inițiator al măsurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a monumentelor istorice, astfel cum este reglementată de art. 26 alin.1 pct.12, respectiv art.48 alin.1 lit.b din Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, soluția instanței de fond se întemeiază (pct. 5 din considerente) pe diferențierea sub aspectul conținutului și înțelesului unor noțiuni, respectiv inițierea procedurii de expropriere și inițierea proiectelor de hotărâri. Astfel, instanța de fond reține, în esență, că prerogativa exclusivă a inițierii procedurii de expropriere a Ministerului Culturii, sau a Consiliului General al Municipiului București nu produce efecte și asupra inițiatorului proiectului de hotărâre prin care se inițiază procedura de expropriere.

Consideră recurenții că această soluție a instanței de fond este nelegală întrucât măsura exproprierii proprietății private reprezentate de un monument istoric este un demers definitiv de lipsire a unei persoane de un drept garantat constituțional, acesta fiind motivul pentru care legiuitorul a reglementat prerogativa inițierii acestui demers în sarcina unei autorități publice centrale specializate în domeniu, respectiv Ministerul Culturii și Identității Naționale, sau Consiliului General al Municipiului București, în speță, autoritate publică deliberativă. Inițiativa demarării procedurilor de expropriere a unui monument istoric nu poate aparține nici Primarului (autoritate publică executivă), și cu atât mai puțin, cum este în cazul de față, unor direcții din cadrul aparatului de specialitate al Primarului, cum ar fi Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic ale cărei atribuții sunt strict și limitativ prevăzute în H.G.G.M.B. nr.368/2016. Pentru acest motiv actul administrativ contestat este lovit de nulitate, fiind încălcate dispozițiile imperative ale art. 26 alin.1 pct.12, respectiv art.48 alin.1 lit.b) din Legea nr.422/2001.

Chiar dacă, semantic și în abstract, diferențierea realizată de către instanța de fond între noțiunile de inițiere a procedurii de expropriere și inițiere a proiectelor de hotărâre este corectă, nu există niciun temei legal pentru a considera că, în situația exproprierii (procedură cu reglementare distinctă) inițiatorul proiectului de hotărâre poate fi diferit de cel care inițiază procedura, dispozițiile din Legea nr.422/2001 fiind imperative în acest sens. De altfel, eroarea vădită în care se află instanța rezultă din chiar invocarea unor considerente ce sunt străine de cauza de față, respectiv invocarea existenței unei solicitări a Ministerului Culturii pentru demararea procedurilor de expropriere. În realitate, inițiatorul este A.M.C.C.R.S. - structură subordonată Primarului Municipiului București, ale cărei atribuții sunt strict și limitativ prevăzute în H.C.G.M.B. nr.368/2016.

Cu privire la cel de-al șaptelea motiv de anulare a Hotărârii nr.422/31.07.2019 a C.G.M.B., susținut prin cererea de chemare în judecată de încălcarea condițiilor privind numărul minim de voturi, prevăzut de art.139 alin.2 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, instanța de fond reține (pct. 3 din considerentele hotărârii), fără niciun fundament legal, că numărul consilierilor din cadrul Consiliului General al Municipiului București ar fi de 52, și nu de 55.

Potrivit art. 139 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, hotărârile privind dobândirea de către U.A.T. a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, se adoptă cu majoritate calificată de doua treimi din numărul consilierilor locali în funcție. Astfel, Hotărârea nr. 422/31.07.2019 a C.G.M.B. trebuia votată favorabil de cel puțin 37 de consilieri, din totalul de 55 de consilieri municipali. Propunerea inițiată de Primarul General al Municipiului București a fost votată favorabil de 36 de consilieri, astfel cum rezultă din procesul verbal de ședință din data de 31.07.2019, aspect confirmat de către intimata-pârâtă și de către instanța de fond. În aceste condiții. Hotărârea nr. 422/31.07.2019 a C.G.M.B. este nelegală, nefiind întrunită majoritatea de două treimi cerută de lege pentru adoptarea acesteia.

Se reține de către instanța de fond, fără niciun temei legal, existența unui număr mai mic de consilieri în cadrul Consiliului General al Municipiului București, însă, această susținere este contrazisă de Biroul Electoral Central - din înscrisurile depuse la dosarul cauzei rezultă că în urma alegerilor anterioare datei adoptării H.C.G.M.B. nr.422/2019, numărul consilierilor validați este de 55 și nu 52.

Cu privire la ultimul motiv de anulare a Hotărârii nr.422/31.07.2019 a susținut prin cererea de chemare în judecată abuzul de drept al autorității publice care a dispus exproprierea, prin raportare la dispozițiile art. 6, art.7 și art.11 din Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice și cele ale art.635, art. 647 alin.3 și art. 640 Cod Civil, instanța de fond reține (pct.7 din considerente), pe de-o parte o așa zisă pasivitate a subsemnaților în adoptarea și implementarea măsurilor necesare punerii în siguranță a clădirii, iar pe de-altă parte, imposibilitatea finanțării lucrărilor de consolidare din fondul PNR în condițiile în care imobilul nu este în patrimoniul autorității publice.

Rolul primordial al autorităților publice în raport cu proprietarii de monumente istorice este cel de sprijinire tehnică și financiară pentru îndeplinirea obligațiilor legale ce le revin. Rolul coercitiv, de organism ce inițiază și aplică sancțiuni în cazul nerespectării unor obligații legale de către proprietarii de monumente istorice, este unul subsidiar, iar măsura exproprierii poate fi aplicată în extremis, ca sancțiune pentru proprietarii nediligenti și ca măsura de salvagardare a monumentelor istorice, dar numai dacă alte demersuri lăsate la îndemână de lege nu pot fi puse în aplicare.

Astfel cum rezultă din cele expuse în prezenta cauză, în paralel cu acțiunile judiciare anevoioase de eliberare a imobilului și de asigurare a premiselor exercitării pe deplin a drepturilor și obligațiilor ce derivă din calitatea de proprietari, au întreprins o serie de demersuri în vederea clarificării situației juridice și tehnice a imobilului: evacuarea persoanelor care ocupau imobilul fără drept dar cu încuviințarea expresă a UAT București, întabularea imobilului în Cartea Funciară, reexpertizarea tehnică a imobilului, identificarea soluțiilor tehnice necesare pentru punerea în siguranță a clădirii, întocmirea studiului istoric, etc. Mai mult, astfel cum au arătat anterior, au întreprins demersurile legale inițiale în vederea reducerii riscului seismic asociat imobilului monument istoric, clasat în clasa I de risc seismic, astfel cum impun exigențele art. 16 din Normele Metodologice din 2001 de aplicare a O.G. nr.20/1994.

În contextul pasivității, invocate de către instanța de fond, în raport cu obligațiile aflate în sarcina oricărui proprietar de clădire de patrimoniu, încadrată în clasa I de risc seismic, neglijență ce a fundamentat actul administrativ contestat, este important de subliniat, așa cum au arătat deja, că imobilul a intrat în posesia efectivă a reclamantilor în luna noiembrie 2018.

Așadar, un imobil în stare bună, este expropriat în anul 1972 de către autoritățile publice ale Statului Român. Apoi, aceleași autorități ale statului execută lucrări de intervenție la imobil, cu scopul modernizării, ca apoi să lase imobilul să se degradeze până la stadiul care a dus la încadrarea în clasa I de risc seismic, în anul 1993. Cu toate acestea, instanța de fond recunoaște și validează măsura dispusă de U.A.T. București, care

până în anul 2005 a fost proprietar cu o cotă de 100% din imobil, iar din anul 2011 este coproprietar cu o cotă de 25,02% din imobil, reținând o pretinsă neglijență a subsemnaților, fără a avea în vedere chiar atitudinea expropriatorului în raport cu situația de fapt și de drept a imobilului, deși subsemnații, nu numai că nu am avut posesia efectivă a imobilului până la sfârșitul anului 2018, dar suntem și singurii care am luat măsuri concrete pentru punerea în siguranță a clădirii expertizate, lucrări minime de conservare, realizarea studiului istoric).

Procedura exproprierii trebuie privita ca o soluție de excepție, atunci când nu mai există nicio altă variantă alternativă de realizare a obiectivului de utilitate publică. Or, astfel cum au prezentat, au întreprins în mod efectiv demersurile în vederea consolidării imobilului încadrat cu risc seismic, varianta alternativă fiind demarată fără a mai fi necesară intervenția autorităților locale. În niciun caz, procedura de expropriere nu poate fi fundamentată de necesitatea creării condițiilor pentru accesarea unor fonduri publice de către autoritatea publică (fondurile PNR), așa cum reține instanța de fond (pag.20 ultimul paragraf).

Chestiunea finanțării, respectiv a surselor accesibile autorității publice și a condițiilor pe care aceasta trebuie să și le creeze pentru a putea asigura realizarea măsurilor de punere în siguranță a clădirii este irelevantă în raport cu protecția absolută pe care Constituția o conferă dreptului nostru de proprietate. Pe de altă parte, analiza instanței de fond omite o chestiune esențială: calitatea de coproprietar a U.A.T. București, și drepturile și obligațiile ce derivă din aceasta.

Contrar celor reținute de către instanța de fond, cofinanțarea lucrărilor de punere în siguranță a clădirii, din fondurile PNR și orice alte fonduri, inclusiv cele private ale subsemnaților, nu este interzisă, ba chiar crește șansele de aprobare a finanțării din fondurile PNR, așa cum rezultă din Anexa la Normele Metodologice PNR.

Pe de altă parte, pasivitatea autorității locale, proprietar până la data retrocedării și coproprietar de la aceeași dată, nu poate reprezenta un factor de prioritate în raport cu demersurile efective derulate de subsemnații. Deși nu a întreprins niciun demers de conservare și/sau restaurare, mai mult, chiar a împiedicat exercitarea drepturilor și obligațiilor subsemnaților ce decurg din calitatea de proprietari, dovadă fiind demersurile repetate din perioada 2011 - 2013 pe lângă instituțiile U.A.T. București de intrare în posesie efectivă a imobilului și de demarare a lucrărilor de punere în siguranță, dispune în mod abuziv măsura exproprierii cu privire la un imobil a cărui stare fizică se datorează exclusiv acțiunilor și inacțiunilor acesteia din urmă.

Astfel cum rezultă din cuprinsul Referatului de aprobare ce a stat la baza emiterii actului administrativ contestat, demersul U.A.T. București este justificat de: "prevenirea degradării acestui imobil și pentru asigurarea siguranței publice în eventualitatea unui eveniment seismic". În continuare, în cuprinsul aceluiași referat, în justificarea măsurii dispuse, se face precizare despre un viitor proiect al Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic în sensul efectuării de lucrări de consolidare și refacere a imobilului monument-istoric situat la adresa din Str.Lipscani nr.47 A, Sector 3.

Așadar, deși s-au conformat obligațiilor legale prin demararea primelor demersuri tehnice și legale obligatorii (expertizarea și întocmirea studiului istoric), și, contrar celor reținute în Referatul de aprobare întocmit de către Primarul General al Municipiului București, ne-am exprimat acordul expres și neechivoc de realizarea a tuturor lucrărilor necesare pentru punerea în siguranță și consolidarea imobilului în discuție prin răspunsurile subsemnaților nr.2915/12.04.2019 și nr.2503/02.04.2019, comunicate Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic - U.A.T. București a dispus declanșarea procedurii de expropriere în considerarea unui proiect viitor, abstract, de consolidare a imobilului.

În concret, așa cum au mai arătat deja, în vederea respectării dispozițiilor Ordonanței Guvernului nr.20/1994 privind măsurile pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor

existente, cu modificările și completările ulterioare, coproprietarii au transmis Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, ca răspuns la adresa nr. 1860/13.03.2019, Contractul nr.P007/01.03.2019 încheiat de aceștia cu Societatea Gado Cons Construct S.R.L. având ca obiect executarea raportului de expertiză tehnică (MC și AI) privind determinarea stării tehnice actuale a clădirii și evaluarea seismică, respectiv încadrarea în clase de risc seismic a construcției S+P+1E situată în str. Lipscani nr.47, sector 3, București (încadrarea conform normativul de evaluare P100-3/2008 în clase de risc seismic). Au solicitat și efectuarea unei expertize tehnice având ca scop și propunerea unor soluții de intervenții pentru reabilitarea generală a clădirii și sporirea gradului actual de siguranță structurală. De asemenea, am contractat și obținut Studiul privind valoarea istorico-arhitecturală și urbanistică a imobilului, realizat de dna. arhitect Ruxandra Nemțeanu.

Or, măsura exproprierii astfel cum este aceasta definită atât în cuprinsul legii generale (Legea nr.33/1994) cât și în cuprinsul legii speciale, respectiv la art. 2 alin.1 lit.m) din Legea nr.255/2010, este o măsură cu un profund caracter de excepție de la garanția dreptului de proprietate conferită atât de Constituția României (art.44) cât și de Codul Civil (art.562 alin.3). Mai mult, măsura exproprierii își găsește aplicabilitate în ipoteza necesității unei lucrări de interes public în legătură cu imobilul ce formează obiectul exproprierii, lucrarea în cauză fiind caracterizată de urgența care tinde la legitimarea acestui demers forțat. În considerarea demersurilor derulate de către subsemnații, până la această dată, dar mai cu seamă coroborat cu inexistența vreunei intervenții întreprinse de către U.A.T. București în sensul luării oricăror măsuri concrete de punere în siguranță a imobilului ce formează obiectul actului administrativ contestat, și față de care deține calitatea de coproprietar, măsura exproprierii a fost dispusă în mod abuziv, condiția urgenței nefiind îndeplinită.

Inexistența urgenței, fundament al măsurii dispuse, este confirmată chiar de către emitentul actului administrativ contestat care stabilește un termen de consemnare a despăgubirilor de 150 de zile, adică aproximativ 5 luni de la data adoptării respectivei hotărâri. Mai mult, termenul stipulat a fost depășit cu 18 luni, fără ca despăgubirile să fie achitate, și fără ca autoritatea publică să fi întreprins orice alt demers tehnic sau juridic pentru punerea în siguranță a clădirii sau parcurgerea procedurilor de expropriere.

Nu în ultimul rând, măsura exproprierii justificată de pretinsa lipsă a acordului subsemnaților de a realiza lucrările de consolidare (au arătat deja mai sus că din toate măsurile întreprinse și documentele transmise rezultă fără dubiu contrariul), este abuzivă și lipsită de fundament și din perspectiva prevederilor art. 635, art. 647 alin.3 și art. 640 Cod Civil. U.A.T. București, în calitate de coproprietar, chiar și cu o cotă minoritară, avea la îndemână, și în ipoteza lipsei acordului subsemnaților, toate pârghiile necesare pentru realizarea lucrărilor considerate necesare și urgente în vederea punerii în siguranță a clădirii, și desocotirii ulterioare pentru cheltuielile avansate de aceasta. Or, și din această perspectivă, măsura dispusă este nelegală și abuzivă.

Din calitatea de coproprietar al imobilului, U.A.T. București putea și trebuia să cunoască situația juridică și tehnică a acestuia, neexistând niciun impediment de ordin tehnic și legal pentru a le determina. Atât pe durata ocupării fără drept a imobilului de către persoane tolerate de U.A.T. București prin intermediul administratorului său A.F.I., cât și ulterior evacuării acestora, accesul la imobil a fost neîngrădit, în calitate de coproprietari putând realiza orice fel de lucrări ar fi fost considerate necesare pentru punerea în siguranță.

Expertizarea clădirii din punct de vedere tehnic și al rezistenței structurale, realizate de către subsemnații, este primul pas din procedura de autorizare, astfel cum rezultă din prevederile art.16 din Normele metodologice din 2001 de aplicare a O.G. nr.20/1996, iar din obiectul contractului încheiat cu societatea aleasă pentru realizarea lucrării această împrejurare rezultă fără dubiu. Nefinalizarea la termen a lucrării a fost cauzată de

Intimatul-pârât CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI a formulat la data de 15.10.2021 întâmpinare la recursul declarat de către recurenții-reclamanți, solicitând respingerea acestuia ca nefondat.

Prin Hotărârea CGMB nr. 422/31.07.2019 s-a aprobat declanșarea procedurilor de expropriere pentru unele spații aflate în proprietate privată din imobilul - monument istoric, încadrat în clasa I de risc seismic, situat la adresa strada Lipscani nr. 47, sector 3, în vederea efectuării lucrărilor de conservare și protejare de interes public local.

Această hotărâre a avut la bază referatul de aprobare a Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate comun al Direcției Generale Investiții nr. 1854/23.07.2019 și al Direcției Patrimoniu nr. 11796/23.07.2019, precum și rapoartele comisiilor de specialitate ale CGMB, respectiv raportul Comisiei patrimoniu nr. 136/31.07.2019 și avizul Comisiei juridice și de disciplină nr. 485/30.07.2019, în conformitate cu dispozițiile legale prevăzute de art. 136 alin. (8) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Așa cum reiese din preambulul acesteia, hotărârea contestată a fost emisă în conformitate cu prevederile art. 2 alin. (1) lit. m) și alin. (3) lit. e), art.5 alin. (1) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare; art. 4 alin. (1), alin. (2), alin. (5) și alin. (7) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 53/2011 și completate prin Hotărârea de Guvern nr. 958/2013; prevederilor art. 129 alin. (2) lit. d), alin. (7) lit. j), alin. (14) și art. 139 alin. (2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Hotărârea nr.422/31.07.2019 a Consiliului General al Municipiului București privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru unele spații aflate în proprietate privată din imobilul - monument istoric, încadrat în clasa I risc seismic, situat la adresa strada Lipscani nr.47, sector 3, în vederea efectuării lucrărilor de conservare și protejare de interes public local, a fost emisă în baza Avizului Ministerului Culturii și identității Naționale nr.576/Ex/2018, aviz ce respectă prevederile art. 10, alin. 3 din Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată și luând în considerare prevederile art. 2 și art. 48 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată și modificată.

De asemenea, invocă prevederile art. 1 din Ordonanța nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente și Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, prevede următoarele:

- potrivit art. 2, alin. (1) lit. m) sunt declarate de utilitate publică lucrările de interes public local de conservare și protejare a clădirilor de patrimoniu degradate.
- conform art. 2, alin. (2A1) expropriatori sunt municipiile, orașele și comunele, pentru obiectivele de interes local, în speță Municipiul București.

În conformitate cu art. 2, alin. (3) lit. e) expropriatorul este reprezentat de autoritățile administrației publice locale pentru lucrările de conservare și protejare a clădirilor de patrimoniu.

Având în vedere prevederile legale susmenționate, pentru adoptarea unei hotărâri a Consiliului General prin care este declanșată procedura de expropriere a unui imobil - monument istoric în vederea efectuării lucrărilor de conservare și protejare, nu este necesară consultarea și/sau solicitarea acordului proprietarului/propietarilor spațiilor ce vor fi supuse procedurii de expropriere.

Potrivit Ordinului nr. 2361/2010 al Ministerului Culturii și Cultelor, imobilul situat la adresa str. Lipscani nr. 47, sector 3, București este înscris în Lista monumentelor istorice aprobată de Ministerul Culturii în anul 2015 la poziția nr. 1320 (cod LMI: B-II-m-B-19036).

Conform Listei imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic aprobată de Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, actualizată, imobilul sus-referit se regăsește la poziția nr. 180, fiind încadrat în clasa I de risc seismic, având în vedere concluziile expertizei tehnice întocmite în anul 1993 de către expertul tehnic atestat pentru cerința esențială de calitate- rezistență mecanică și stabilitate Dan Popescu.

Conform prevederilor art. 1 alin. (1) din Ordonanța Guvernului nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente, republicată și modificată: „Reducerea riscului seismic al construcțiilor constituie o acțiune complexă, de interes național, în contextul atenuării efectelor unui potențial dezastru provocat de cutremure și cuprinde măsuri de intervenție la construcțiile existente care prezintă niveluri insuficiente de protecție la acțiuni seismice, degradări sau avarieri în urma unor acțiuni seismice.”

În conformitate cu dispozițiile art. 1 alin. (2) lit a din Ordonanța Guvernului nr. 20/1994, în Clasa R(s) I sunt încadrate construcțiile cu risc ridicat de prăbușire la cutremurul de proiectare corespunzător stării-limită ultime.

Având în vedere necesitatea demarării de urgență a demersurilor de consolidare a imobilelor-monumente istorice încadrate în clasa I de risc seismic și, implicit, de înștiințare a proprietarilor asupra acestora, Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic a emis Adresa nr. 4985/17.10.2018 către Direcția Generală Impozite și Taxe Locale Sector 3 prin intermediul căreia a fost solicitată comunicarea datelor de identificare ale proprietarilor imobilelor unor imobile, printre care și imobilul situat la adresa Lipscani nr. 47.

Ulterior obținerii datelor de identificare ale proprietarilor, la data 04.03.2019, Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic a emis Adresa nr. 1593 către persoanele fizice identificate drept proprietari ai imobilului situat la adresa str. Lipscani nr. 47, sector 3, București - la adresele indicate de către D.G.I.T.L. Sector 3, document prin intermediul căruia a fost solicitată permiterea accesului în imobil în vederea efectuării măsurătorilor topo-cadastrale și a inspecțiilor de evaluare imobiliară acestora, fiind-le aduse la cunoștință inclusiv prevederile art. 16 și art. 17 din legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora deținătorii cu orice titlu ai imobilelor ce urmează a fi supuse procedurii de expropriere, după o prealabilă și obligatorie înștiințare, sunt obligați să permită accesul pentru efectuarea măsurătorilor topografice necesare pentru întocmirea planurilor, precum și pentru întocmirea rapoartelor de evaluare.

La data de 13.03.2019, Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic a emis Adresa nr. 1860 către persoanele fizice identificate drept proprietari ai imobilului situat la adresa str. Lipscani nr. 47, sector 3, București - la adresele indicate de către D.G.I.T.L. Sector 3, document prin intermediul căruia a fost adresată rugămintea de a depune documentația menționată în cuprinsul Normei Metodologice de aplicare Ordonanței Guvernului nr. 20/1994, până la data de 12.04.2019, în vederea demarării procedurii necesare în vederea consolidării imobilului.

În cuprinsul adresei nr. 1860/13.03.2019, proprietarilor imobilului situat la adresa str. Lipscani nr. 47 le-a fost adus la cunoștință faptul că, în măsura în care nu își vor oferi concursul pentru demararea procedurilor de consolidare a imobilului - nu vor depune documentația indicată - aceasta va fi efectuată prin aplicarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică în temeiul art. 2 alin. (1) lit. m) din legea nr. 255/2010.

Precizează întîmatal că proprietarii imobilului anterior-referit nu au întreprins niciun demers în vederea depunerii documentației menționate în cuprinsul Normei Metodologice de aplicare Ordonanței Guvernului nr. 20/1994.

Cu privire la susținerile referitoare la nerespectarea dispozițiilor art. 5 alin. (1)-(2) din legea nr. 255/2010 și ale art. 6 și art. 7 din HG nr. 907/2016.

În considerarea dispozițiilor art. 2 alin. (1) lit. m ale Legii nr. 255/2010, sunt declarate de utilitate publică lucrări de interes public local de conservare și protejare i. clădirilor de patrimoniu degradate.

Potrivit prevederilor art. 1 alin. (2) lit. a) din O.G. nr. 20/1994, din Clasa R(s) 1 fac parte construcțiile cu risc ridicat de prăbușire la cutremurul de proiectare corespunzător stării limită ultime.

Luând în considerare că, în conformitate cu prevederile art. 2, art. 10 alin. (3), art. 36 și art. 47 lit. e) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, legiuitorul a instituit drepturi și obligații atât pentru proprietarii de monumente istorice, cât și pentru autoritățile locale din unitatea administrativ teritorială în raza căreia se află monumentele istorice, iar măsurile de protejare a monumentelor istorice se realizează în interes public, printre acestea regăsindu-se inclusiv măsurile ce privesc consolidarea, restaurarea și punerea în valoare a monumentelor istorice.

În acord cu dispozițiile legale anterior citate, compartimentele de specialitate cu atribuții în domeniul consolidării imobilelor-monumente istorice încadrate în I de risc seismic și-au stabilit printre priorități punerea în siguranță și executarea lucrărilor de consolidare a imobilelor-monumente istorice degradate și a cetățenilor capitalei prin luarea tuturor măsurilor legale, inclusiv prin consolidarea și restaurarea imobilelor de patrimoniu, indiferent de proprietar, generând linii directoare ale cu prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 422/2001.

Având în vedere prevederile art. 38 din Norma metodologică de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 20/1994, conform căreia: „Repartizarea cheltuielilor efectuate pentru expertizarea tehnică, proiectarea și executarea lucrărilor de intervenție, inclusiv verificarea proiectelor, emiterea acordurilor și avizelor, dirigenția de șantier, taxe și alte cheltuieli cuprinse în devizul general, se face proporțional cu cota-parte indiviză din proprietatea comuna, aferentă fiecărei proprietăți individuale din cadrul condominiului.”

Luând în considerare dispozițiile art. 2 alin. (6), art. 8 alin. (1), (2) și art. 9 din OG 20/1994, având în vedere că proprietarii imobilului - monument istoric încadrat în clasa de risc seismic I situat la adresa str. Lipscani nr. 47, sector 3, București, deși notificați, nu au dat curs solicitării de a depune documentațiile necesare în realizării proiectării și execuției lucrărilor de consolidare în temeiul dispozițiilor legale sus-citate, reprezentanții Municipiului București au fost nevoiți să declanșeze procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru a putea elabora indicatorii tehnico-economici și cuprinde în lista de investiții lucrările de intervenție și consolidare.

În conformitate cu prevederile O.G. nr. 20/1994, pentru elaborarea indicatorilor tehnico - economici este necesar a se întocmi devizul general, iar acesta nu poate fi întocmit anterior cunoașterii situației juridice a imobilului respectiv anterior manifestării acordului de voință de către proprietarii imobilelor cu privire la procedura de consolidare, raportat la acest criteriu stabilindu-se valoarea investițiilor.

Ulterior emiterii hotărârii privind declanșarea procedurilor de exproprie imobilele - monumente istorice pot fi incluse ca obiective de investiții cu poziții globale: achiziții de imobile și cheltuieli de expertiză și proiectare aprobarea indicatorilor tehnico-economici aferenți, în baza și cu respectarea prevederilor art. 46 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale.

Luând în considerare că în cuprinsul adresei formulate de către reclamânți, înregistrată la Registratura Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic cu nr. 2503/02.04.2019, aceștia au învederat doar faptul că, în opinia lor, demersurile necesare pentru efectuarea măsurătorilor topo-cadastrale și a inspecției de evaluare imobiliară programat pentru data de 03.04.2019 sunt fără obiect, iar demararea oricăror proceduri din programul municipal de consolidare a clădirilor cu risc seismic se va putea face numai cu acordul coproprietarilor.

Având în vedere că, în cuprinsul adresei formulate de către reclamânți, înregistrată la Registratura Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic cu nr. 2915/12.04.2019, aceștia au învederat că au întreprins demersuri exclusiv pentru realizarea unei expertize tehnice actualizate care să evalueze clădirea existentă conform normativelor în vigoare, motivat de faptul că expertiza tehnică pe baza căreia imobilul a fost încadrat în clasa I de risc seismic s-a realizat în anul 1993 conform P-100-92 - deci exclusiv pentru realizarea unei expertize pentru declasificarea imobilului din clasa I de risc seismic, expertiză a cărei durată a fost estimată chiar de către aceștia la 45 de zile - „Estimăm că expertiza tehnică se va finaliza în cursul lunii iunie 2019”.

Luând în considerare că până la momentul adoptării H.C.G.M.B. nr. 422/31.07.2019 reclamânții nu au comunicat către AMCCRS concluziile raportului c e expertiză anterior-menționat - deși prin adresa nr. 2915/12.04.2019 aceștia au precizat că vor transmite documentul de îndată ce acesta va fi finalizat.

Ținând cont de aspectele menționate în cuprinsul întâmpinării, natura specifică documentației necesare pentru efectuarea lucrărilor de consolidare a imobilelor încadrate în clasa I de risc seismic precum și dispozițiile citate, rezultă că alegațiile recurenților-reclamânți sunt nefundate, adoptarea H.C.G.M.B. nr 422/31.07.2019 reprezentând unica alternativă pentru a asigura posibilitatea demarării lucrării de consolidare asupra imobilului-monument istoric încadrat în clasa I de risc seismic situat la adresa str. Lipscani nr. 47, sector 3, București.

Cu referire la aplicabilitatea dispozițiilor art. 5 alin. (1) din Legea nr. 255/2010 a căror nerespectare se impută Municipiului București în calitate de expropriator, precizează că aceste dispoziții reglementează și sunt specifice exclusiv lucrărilor de infrastructură, doar pentru acest tip de lucrări fiind incident în integralitate acest de lege.

Astfel, doar în cazul lucrărilor de infrastructură sunt aplicabile dispozițiilor legale anterior citate ale art. 5 alin. (1) din Legea nr. 255/2010.

Imposibilitatea de a aplica prevederile art. 5 alin. (1) din Legea nr. 255/2010 la orice tip de lucrare de utilitate publică este susținută inclusiv de definiția legală a coridorului de expropriere prevăzută de dispozițiile art. 1 alin. (2) din Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010, conform căreia „Coridorul de expropriere reprezintă suprafața de teren cu sau fără alte imobile aferente ce urmează a fi afectată de lucrările prevăzute la art. 2 alin. (1) din lege, stabilită baza variantei finale a studiilor de fezabilitate sau a documentațiilor de urbanism, după caz, aprobate în conformitate cu prevederile legale în vigoare, și delimitate baza unui plan topografic realizat în sistemul național de proiecție STEREOGRAFIC 1970.”

Definiția sus - referită se completează cu prevederile art. 9 alin. (51) din Legea nr. 255/2010, conform căreia „Coridorul de expropriere include lista imobilelor expropriate, precum și lista imobilelor proprietate publică.”, legiuitorul stabilind astfel că pentru a fi în prezența unui coridor de expropriere este necesar să existe mai multe imobile, indiferent de forma proprietății, afectate de lucrarea de utilitate publică.

Analizând coroborat prevederile legale anterior citate, se poate observa că acestea nu sunt aplicabile oricărei lucrări de utilitate publică, ci doar lucrărilor de infrastructură compatibile cu existența unui coridor de expropriere ce se compune din mai multe imobile și pentru care sunt necesare: documentații tehnico-economice, indicatori tehnico-economici, un

amplasament al lucrărilor, studiu de fezabilitate sau varianta finală a studiului de fezabilitate, bornarea tuturor punctelor de coordonate care definesc amplasamentul lucrărilor, respectiv includerea coordonatelor coridorului de expropriere în planurile urbanistice generale ale localităților.

În speța de față este vorba de o procedură specială ce nu presupune întocmirea tuturor documentațiilor și parcurgerea tuturor etapelor enunțate de prevederile art. 5 alin. (1) din Legea nr. 255/2010 întrucât declanșarea procedurii de expropriere a fost dispusă doar pentru imobilul-monument istoric situat la adresa str. Lipscani nr. 47, sector 3 ce este încadrat în clasa I de risc seismic, iar nu pentru un întreg coridor de expropriere. Indicatorii tehnico-economici prevăzuți de acest text de lege se află în strânsă legătură cu existența unui coridor de expropriere care este propriu lucrărilor de infrastructură, or în prezenta cauză utilitatea publică este conferită de calitatea de clădire de patrimoniu a imobilului situat la adresa str. Lipscani nr. 47, sector 3.

Totodată, prevederile art. 2 alin. (1) lit. m) au fost introduse ulterior adoptării Legii nr. 255/2010, respectiv la data de 17.08.2018 prin Legea nr. 233/2018, iar faptul că legiuitorul a completat lista lucrărilor de utilitate publică și cu lucrările de conservare și protejare a clădirilor de patrimoniu degradate face ca prevederile referitoare la indicatorii tehnico-economici, astfel cum acestea au fost prevăzute la momentul adoptării acestui act normativ, să fie incompatibile cu speța de față prin raportare inclusiv la dispozițiile legale aplicabile în materia reducerii riscului seismic.

Singurele prevederi din cuprinsul art. 5 din Legea nr. 255/2010 aplicabile și motivul indicării acestui text de lege în cuprinsul HCGMB nr. 422/31.07.2019 au ca obiect modalitatea de identificare a proprietarilor - din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sau ale unităților administrativ-teritoriale, respectiv modalitatea de stabilire a sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator - pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici.

Având în vedere aspectele precizate, rezultă că pentru procedurile de expropriere individuale a unor imobile-monumente istorice, nu se poate da în întregime eficiență dispozițiilor legale din cuprinsul Legii nr. 255/2010, acestea fiind compatibile exclusiv cu lucrările de infrastructură.

Cu privire la susținerile referitoare la descrierea greșită în cuprinsul H.C.G.M.B. nr. 422/31.07.2019 a proprietății din str. Lipscani nr. 47, sector 3, București și determinarea greșită a întinderii dreptului de proprietate al reclamanților.

Având în vedere aprecierile reclamanților referitoare la greșita determinare a suprafețelor pentru care a fost declanșată procedura de expropriere, precizăm primul rând aceștia, în modul de calcul exemplificat în cuprinsul a introductive, se raportează la suprafața construită la sol a imobilului-construcție supus procedurii de expropriere, astfel cum aceasta rezultă din cuprinsul extrasului de Carte Funciara anexat prezentului.

Menționează intimatul că, anterior aprobării H.C.G.M.B. nr. 422/31.07.2019 suprafețele de teren, cât și suprafețele desfășurate ale imobilului-construcție aferente cotelor-părți aparținând proprietarilor imobilului în discuție au fost determinate urma cercetării și a măsurătorilor topo-cadastrale efectuate de către specialist în domeniu.

Pentru determinarea suprafețelor supuse procedurii de expropriere, în considerarea faptului sunt supuse procedurii de expropriere doar cote-părți dreptului de proprietate pe lângă măsurătorile topo-cadastrale efectuate cu inspecției din data de 03.04.2019, a fost luată în considerare inclusiv documentația topo-cadastrală utilizată la momentul intabulării imobilului (prin încheierea OCPI nr. 52660/31.07.2017), întocmită de către ing. Marian Aurica, avizată de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București.

Astfel, după cum rezultă cu claritate din releveele - parte a documentației cadastrale utilizate la momentul intabulării imobilului (prin încheierea OC 52660/31.07.2017), avizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buc pentru subsolul, parterul și etajul imobilului situat pe str. Lipscani nr. 47, ni imobilului au următoarele suprafețe totale:

-subsol - 131,37 mp;
-parter - 165,74 mp;
-etaj - 177,59 mp.

Pentru determinarea suprafeței desfășurate, ce face obiectul procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică, au fost executate măsurători cu inspecției topo-cadastrale desfășurate la data de 03.04.2019, rezultând suprafețele menționate în Anexele la H.C.G.M.B. nr. 422/31.07.2019.

Suprafețele totale menționate în releveele-anexa H.C.G.M.B. nr. 422/31.07.2019 sunt identice cu suprafețele menționate în releveele întocmite de către ing. Marian Aurica - parte a documentației topo-cadastrale a OCPI - subsol: suprafață totală 131 mp, parter: suprafață totală 166 mp suprafață totală 177 mp.

Determinarea suprafeței ce face obiectul procedurii de expropriere cauză de utilitate publică, s-a făcut prin raportare la suprafața desfășurată a imobilului, soluția propusă de către reclamantii de raportare exclusiv la suprafața construită la sol (amprentă la sol) a imobilului neputând fi considerată viabilă întrucât suprafețele nivelelor imobilului diferă aspect ce rezultă cu claritate inclusiv din documentația topo-cadastrală utilizată la momentul înscrierii în Cartea Funciară a imobilului.

Astfel, raportarea efectuată de către reclamantii în cuprinsul acțiunii introductive la suprafața construită la sol a imobilului nu poate fi primită, alegațiile acestora nefiind în măsură a crea premisa existenței unei eventuale situații juridice incerte, luând în considerare că în cadrul procedurii de expropriere a fost luată în considerare suprafața desfășurată aferentă fiecărui nivel al imobilului, în considerarea documentației topo-cadastrale întocmite în vederea intabulării imobilului în Cartea Funciară, avizată de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București.

Totodată, precizează că procedura de expropriere a fost declanșată asupra tuturor cotelor-părți din imobil aflate în proprietate privată, la finalizarea procedurii urmând ca Municipiului București să dețină în proprietate imobilul referit în cotă de 100%.

În măsura în care modalitatea în care au fost determinate suprafețele supuse procedurii de expropriere este considerată de către reclamantii prejudiciabilă prin raportare la quantumul sumelor stabilite cu titlu de despăgubire, precizăm că unica modalitate prevăzută de legea nr. 255/2010 pentru contestarea acestui quantum este cea întemeiată pe art. 22.

Cu privire la susținerile referitoare la presupusa încălcare a prevederii or art. 135 alin. 4, prin raportare la prevederile art. 136 alin. 3 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Cu privire la susținerile referitoare la neîntrunirea condițiilor prevăzute de art. 10 alin. (3) din legea nr. 422/2001 de către Avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale nr. 576/Ex/2018.

În cadrul acțiunii introductive, reclamantii înțeleg să critice avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale nr. 576/Ex/2018, ce a făcut parte din documentația aferentă promovării proiectului de Hotărâre a Consiliului General al Municipiului București de adoptare a declanșării procedurii de expropriere pentru unele spații aflate în proprietate privată din imobilul situat la adresa str. Lipscani nr. 47, sector 3, București, pentru neîntrunirea condițiilor prevăzute de art. 10 alin. (3) din Legea nr. 422/2001.

Învederează că, prealabil emiterii HCGMB nr. 422/31.07.2019 fost emis avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale nr. 576/Ex/2018 în temeiul prevederilor art. 48 lit. b) din Legea nr. 422/2001.

Precizează că simpla emitere a acestei hotărâri nu are ca efect trecerea automată a bunului în domeniul public al Municipiului București. Transferul dreptului de proprietate operează doar la momentul emiterii Dispoziției Primarului General al Municipiului București privind decizia de expropriere imobilul - monument istoric afectat de lucrarea de interes public local conform prevederilor art.) alin. (4) din Legea nr. 255/2010.

Rezultă așadar că până la momentul exproprierii efective prin emiterea Dispoziției Primarului General al Municipiului București, proprietarii imobilului-monument istoric își pot manifesta acordul de voință în sensul consolidării imobilului, caz în care procedura de expropriere și costurile aferente se vor restrânge pentru restul spațiilor din imobil și, prin urmare, nici suma de achiziție a imobilului, dar nici suma necesară lucrărilor de consolidare, nu pot fi estimate la momentul declanșării procedurii de expropriere.

Având în vedere că, în conformitate cu prevederile art. 2 și art. 10 alin. (3) din Legea nr. 422/2001, măsurile de protejare a monumentelor istorice se realizează în interes public, printre acestea regăsindu-se inclusiv măsurile ce privesc consolidarea, restaurarea și punerea în valoare a monumentelor istorice.

În ceea ce privește alegațiile reclamanților referitoare la presupusa necesitate a emiterii unui aviz unic de către Ministerul Culturii și Identității Naționale, consideră că acestea nu sunt în concordanță cu dispozițiile legale aplicabile în materie, mai precis dispozițiile art. 10 alin. (3) din legea nr. 422/2001, care prevăd posibilitatea existenței a două avize, în concordanță cu etapele procedurii de expropriere.

Astfel, avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale nr. 576/Ex/2018 a fost eliberat pentru inițierea procedurii de expropriere, aceasta urmând fiind doar declanșată prin adoptarea H.C.G.M.B. nr. 422/31.07.2019.

Precizează că, în conformitate cu dispozițiile legii nr. 255/2010, etapele procedurii de expropriere sunt: declanșarea procedurii de expropriere, consemnarea sumelor individuale reprezentând plata despăgubirilor și transferul dreptul proprietate. Astfel, în concret, aplicarea procedurii de expropriere este echivalentul momentului transferului dreptului de proprietate.

Având în vedere aspectele expuse în cuprinsul prezentului, consideră emiterea Avizului Ministerului Culturii și Identității Naționale nr. 576/Ex/2018 a fost efectuată cu respectarea tuturor dispozițiilor legale aplicabile în materie, alegațiile reclamanților referitoare la o presupusă rezervă a emitentului neavând niciun suport legal.

Cu privire la susținerile referitoare la încălcarea prerogativelor privind calitatea de inițiator al măsurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a monumentelor istorice, astfel cum este reglementată de art. 26 al pct. 12 și art. 48 alin. (1) lit. b din legea nr. 422/2001.

La data de 24.11.2016 a fost adoptată de către Consiliul General al Municipiului București Hotărârea nr.368 privind înființarea Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic și aprobarea organigramei, numărului total de posturi, statului de funcții și Regulamentului de organizare și funcționare ale acestui serviciu public de interes local al Municipiului București.

Potrivit art. 18 alin. 3 din Regulamentul de organizare și funcționare al »paratului de specialitate al Primarului General - Anexă la Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 84/22.02.2018, relațiile de autoritate funcționale se stabilesc de către compartimentele din structura organizatorică a Primăriei Municipiului București cu serviciile publice și instituțiile publice de interes local ale municipalității, precum și regiile autonome și societățile comerciale înființate de Consiliul General al Municipiului București sau la care Consiliul General al Municipiului București este acționar, în conformitate cu obiectul de activitate, atribuțiile specifice fiecărui compartiment sau competentele acorate prin dispoziția Primarului General, în limitele prevederilor legale.

Invocă prevederile art.6 din Regulamentul de organizare și funcționare al Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic și arată că având în vedere obligațiile instituite în sarcina autorităților publice locale de dispozițiile legale aplicabile în materia protejării monumentelor istorice și în materia reducerii riscului seismic, învederează că alegațiile reclamanților din acțiunea introductivă sunt complet nefundate, reprezentând doar o interpretare restrictivă doar a două articole din legea nr. 422/2001 (art. 26 și art. 48) ce exclud complet dispozițiile legale aplicabile în materia exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

În acest sens, precizează că autoritatea publică locală de la nivelul Municipiului București ce deține prerogative în domeniul reducerii riscului seismic este întinatul, care, în temeiul Regulamentului de organizare și funcționare al aparatului de specialitate al Primarului General și al Regulamentului de organizare și funcționare al Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, este în măsură să inițieze procese și proceduri de lucru aplicabile obiectului său de activitate în conlucrare cu Primarul General al Municipiului București și cu compartimentele c în structura organizatorică a Primăriei Municipiului București.

Precizează că, în conformitate cu dispozițiile art. 2 alin. (1) lit. m din Legea 255/2010: "În sensul prezentei legi, sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări: m) lucrări de interes public local de conservare și protejare a clădirilor de patrimoniu degradate."

Totodată, înțelege să învedereze și dispozițiile art. 36 din Codul Administrativ și menționează că documentația aferentă proiectului de hotărâre a Consiliului General al Municipiului București a cuprins toate actele necesare, în conformitate cu dispozițiile legale aplicabile în materie - Referatul de aprobare semnat de Primarul General al Municipiului București, Raportul de Specialitate nr. DP/23.07.2019, nr. GGI 1854/23.07.2019 și nr. AMCCRS 5901/22.07.2019 întocmit de compartimentele de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General - Direcția Patrimoniu, Direcția Generală Investiții și Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, Avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale nr. 576/Ex/2018. Precizează că, în conformitate cu art. 18 alin. (3) poz. 39 din Regulamentul de organizare și funcționare al aparatului de specialitate al Primarului General - Anexă la Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 84/22.02.2018, Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic se află în subordinea Direcției Generale Investiții din cadrul Primăriei Municipiului București.

Având în vedere aspectele expuse în cuprinsul prezentei secțiuni rezultă că critici le formulate de către încălcarea prerogativelor legale privind calitatea de inițiator al măsurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a monumentelor istorice sunt nefundate.

Totodată, reclamanții dau dovadă de rea-credință întrucât, deși nu au întreprins niciun demers în vederea reducerii riscului seismic al imobilului - demersurile lor limitându-se exclusiv la încercarea de declasificare a acestuia din clasa I de risc seismic, ignoră cu desăvârșire, în cuprinsul acțiunii introductive, încadrarea imobilului situat la adresa str. Lipsani nr. 47, sector 3, București în clasa I de risc seismic.

Cu privire la susținerile referitoare la încălcarea condițiilor minime privind numărul de voturi, arată că potrivit prevederilor art. 139 din OUG nr. 57/2019 coroborate cu art. 5 lit. dd) privind Codul Administrativ (denumită în continuare Codul Administrativ), Consiliul Local în calitate de autoritate deliberativă adoptă hotărâri.

Având în vedere mențiunile din cuprinsul Procesului-verbal încheiat în ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de 31 iulie ora 10.00, rezultă că la data de 31.07.2019 numărul consilierilor locali în funcție 52, la ședință participând 49 de consilieri din numărul total de 52.

Ținând cont prevederile art. 139 alin. (2), rezultă că două treimi din numărul consilierilor locali în funcție - 52 reprezintă 34,66, majoritatea calificată, astfel aceasta este definită de prevederile art. 5 alin. dd) , a fost întrunită întrucât numărul de voturi exprimate pentru " a fost de 36.

Analizând atât prevederile legale citate anterior, cât și mențiunile din cuprinsul Procesului-verbal încheiat în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de 31 iulie 2019, rezultă că la adoptarea HCGMB nr. 422/2019 au fost respectate cerințele legale referitoare la numărul de voturi exprimat „pentru impuneau un număr minim de voturi „pentru” de 35, iar în speță această fost adoptată cu un număr de voturi „pentru ” de 36.

În final, în raport de mențiunile din cuprinsul acțiunii introductive conform cărora pentru adoptarea acestei hotărâri era necesar un număr de voturi „pentru” de 37, precizează că acest număr de voturi este aplicabil doar pentru situațiile în care legea prevede necesitatea unei majorități absolute, iar nu a unei majorități calificate cum este cazul în speță de față, aceasta fiind doar o încercare a reclamantilor de a induce în eroare instanța de judecată.

Cu privire la susținerile referitoare la abuzul de drept, arată intimatul că la data de 31.07.2019, a fost adoptată H.C.G.M.B. nr 422 privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru unele spații aflate în proprietate privată din imobilul-monument încadrat în clasa I de risc seismic, situat la adresa str. Lipscani nr. 47, sector 3, în vederea efectuării lucrărilor de conservare și protejare de interes public loc temeiul dispozițiilor art. 2 alin. (1) lit. m din Legea nr. 255/2010.

Potrivit Ordinului nr. 2361/2010 al Ministerului Culturii și Cultelor, imobilul situat la adresa str. Lipscani nr. 47, sector 3, București este înscris în monumentelor istorice aprobată de Ministerul Culturii în anul 2015 la poziția nr.1320 (cod LMI: B-II-m-B-19036).

Conform Listei imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic aprobată de Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor Seismic, actualizată, imobilul sus-referit se regăsește la poziția nr. 180, fiind încadrat în clasa I de risc seismic, având în vedere concluziile expertizei tehnice întocmite în anul 1993 de către expertul tehnic atestat pentru cerința esențială de calitate - rezistență mecanică și stabilitate Dan Popescu.

Astfel, rezultă fără putință de tăgadă că starea de degradare a imobilului- monument istoric referit, aceasta prezentând risc ridicat de prăbușire la cutremurul de proiectare corespunzător stării- limită ultime. Precizează că starea de accentuată degradare reiese inclusiv din fotografiile atașate prezentului.

În considerarea situației delicate în care se afla imobilul, reprezentanții Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic (AMCRS) au întreprins ample demersuri în vederea identificării și informării proprietarilor asupra necesității demarării procedurii de consolidare, demersuri care, din păcate, au rămas iară niciun rezultat.

Deși în cuprinsul acțiunii introductive reclamantii susțin, în mod total neîntemeiat, faptul că și-au exprimat acordul expres și neechivoc pentru realizarea tuturor lucrărilor necesare pentru punerea în siguranță și consolidarea imobilului, înțelegem să subliniem că aceștia nici măcar nu au comunicat raportul de expertiză presupus întocmit în baza contractului încheiat cu Gado Cons Construct SRL, aceasta fiind singura acțiune pe care și-au asumat-o prin Adresa nr. 2915/12.04.2019 - la aproape un an de zile de la data emiterii Adresei prin intermediul căreia reclamantilor le-a fost solicitată depunerea documentației necesare pentru demararea procedurilor de consolidare a imobilului.

Precizează că raportul de expertiză referit nu a fost anexat nici măcar cererii de chemare în judecată și nici cererii de recurs, acest fapt fiind de natură a indica serioase suspiciuni inclusiv cu privire la întreprinderii demersurilor pentru efectuarea acestuia de către reclamantii.

În acest context, alegațiile reclamanților referitoare la un presupus acordul expres și neechivoc pentru realizarea tuturor lucrărilor necesare pentru punerea în siguranță și consolidarea imobilului sunt complet nefondate, aceștia neîndeplinind absolut niciun demers pentru punerea în siguranță a imobilului.

Totodată, pretinsa atitudine pro-activă avută invocată de către reclamanți nu are absolut niciun suport probator, fiind lesne de observat că demersurile pe care aceștia le-au făcut către Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic au fost unele exclusiv formale - nicidecum neputând reprezenta acordul expres și neechivoc pentru realizarea tuturor lucrărilor necesare pentru punerea în siguranță și consolidarea imobilului.

În contextul în care imobilul-monument istoric se află într-o stare avansată de degradare iar proprietarii acestuia, în urma notificărilor primite, au decis că singura măsură necesară pentru punerea în siguranță a acestuia este comandarea unei expertize tehnice în scopul evident al scoaterii imobilului din încadrarea imobilului din încadrarea în clasa I de risc seismic, expertiză ale cărei concluzii nu au fost transmise AMCRS nici până la în prezent, reflectă fără nicio urmă de îndoială atitudinea de pasivitate și neglijență adoptată de către proprietari.

În considerarea tuturor prevederilor legale aplicabile în materia protejării imobilelor-monumente istorice și a reducerii riscului seismic, citate deja în cuprinsul prezentului, măsura declanșării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică este pe deplin justificată, fiind regretabil ca un presupus abuz de putere să fie pus în discuție chiar de către proprietarii care nu își îndeplinesc obligațiile asigurarea paza, integritatea și protecția monumentelor istorice, de a asigura efectuarea lucrărilor de conservare, consolidare, restaurare, reparații curente și de întreținere acestora în condițiile legii.

Cu privire la susținerile referitoare la cuantumul despăgubirilor, arată că unica modalitate contestarea acestui cuantum este cea întemeiată pe art. 22 din Legea nr. 255/2010, în niciun caz nu poate reprezenta un motiv de anulare a H.C.G.M.B. nr 422/31.07.2019 după cum precizează inclusiv reclamanții în cuprinsul acțiunii introductive.

Precizează că sumele stabilite cu titlu de despăgubiri pentru exproprierea parțială a imobilului situat la adresa str. Lipscani nr. 47, sector 3, sector 3, a fost determinată, în conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1) din legea nr. 255/2010 de un expert evaluator atestat ANEVAR prin raportare la Grila Notarilor Publici.

În baza art. 492 din Codul de procedură civilă solicită admiterea probei cu înscrisuri.

Asupra recursului formulat, constatând că este competentă să procedeze la soluționare, în condițiile art. 483 alin.4 NCPC raportat la art.10 alin.2 din Legea nr.554/2004, Curtea, analizând sentința civilă recurată, reține următoarele:

Art.488 alin.1 NCPC prevede: „(1) Casarea unor hotărâri se poate cere numai pentru următoarele motive de nelegalitate: (...) 6.când hotărârea nu cuprinde motivele pe care se întemeiază sau când cuprinde motive contradictorii ori numai motive străine de natura cauzei; (...)8. când hotărârea a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material.”

Totodată, potrivit art. 483 NCPC:

”(3) Recursul urmărește să supună instanței competente examinarea, în condițiile legii, a conformității hotărârii atacate cu regulile de drept aplicabile.

(4) Recursul se soluționează de către instanța ierarhic superioară celei care a pronunțat hotărârea atacată.”

Din interpretarea dispozițiilor citate în precedent, Curtea reține că recursul reprezintă acea cale extraordinară de atac prin care hotărârea atacată este supusă controlului judiciar prin prisma conformității sale cu regulile de drept aplicabile, ceea ce implică recunoașterea posibilității părții interesate de a o critica doar pentru motive de nelegalitate, și nu de netemeinicie.

Recurenta invocă motivele de casare/nelegalitate prevăzute de art.488 alin.1 pct 6 și 8 NCPC. Curtea constata ca acestea sunt fondate, impunandu-se casarea hotararii atacate și rejudecarea fondului cauzei.

Astfel, în speta dedusa judecatii instanta de fond a stabilit doar partial situatia de fapt incidenta în cauza în cuprinsul hotararii atacate, anumite aspecte ale starii de fapt nefiind avute în vedere deloc în faza judecatii în fond, în timp ce, sub alte aspecte, modalitatea de stabilire a acesteia nu este motivata.

În prezenta speta Curtea va proceda inclusiv la analiza fondului cauzei în ce privește aspectele criticate de recurenți și nerezolvate de către instanta de fond, acest lucru fiind posibil în considerarea calitatii sale de instanta de rejudecare a fondului cauzei.

Astfel, referitor la încălcarea condițiilor minime privind numărul de voturi Tribunalul a constatat faptul că, potrivit art.139 alin.1 Codul administrativ în exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz, conform alin.2 din același articol prin excepție de la prevederile alin.(1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art.5 lit.dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție iar potrivit art.5 lit.dd din același act normativ în înțelesul prezentului cod, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații: majoritatea calificată - primul număr natural care este mai mare decât valoarea numerică rezultată în urma aplicării fracției/procentului stabilite/stabilit prin lege la totalul membrilor organului colegial stabilit în condițiile legii.

Conform Procesului-verbal încheiat în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de 31.07.2019 la ședință au participat 49 din cei 52 de consilieri. Hotararea criticata s-a adoptat sub imperiul Codului administrativ.

S-a menționat în cuprinsul procesului-verbal faptul că proiectul de hotărâre numărul 36, privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru unele spații aflate în proprietate privată din imobilul-monument istoric, încadrat în clasa I risc seismic, situat la adresa str. Lipscani nr.47, sector 3, în vederea efectuării lucrărilor de conservare și protejare de interes public local, a fost adoptat cu 36 voturi pentru, 4 abțineri și 2 voturi împotriva.

Tribunalul nu a indicat, însă, care au fost considerentele în baza cărora a înlăturat susținerile reclamantilor ca, în fapt, numărul de consilieri al CGMB este de 55, și nu de 52, care este menționat în hotărâre.

Astfel, potrivit art. 29 al.2 din Legea 215/2001, în vigoare la data alegerii CGMB pentru mandatul 2016-2020, „ (2) Consiliul General al Municipiului București este compus din 55 de consilieri locali. ”

Nici paratul intimat, nici instanta nu au precizat de ce, în concret, numărul consilierilor în funcție era 52 în loc de 55.

În acest context, fata de prevederea legală citată, potrivit cu care numărul consilierilor CGMB este de 55, prevedere care s-a menținut și ulterior abrogării Legii 215/2001, Curtea reține ca numărul de consilieri raportat la care trebuia să se facă analiza îndeplinirii procentului prevăzut de lege era de 55 de consilieri, nu de 52, o mențiune singulară în cadrul unui proces verbal, fără explicații legate de motivele pentru care, la momentul adoptării hotărârii contestate, erau cu 3 consilieri în funcție mai puțini decât prevede legea, neavând forta juridică de a înlătura prevederile art. 29 al.2 din Legea 215/2001 coroborate cu actele depuse de către reclamantii recurenți; conform cărora au fost validați în funcție, ca urmare a procesului electoral, un număr de 55 de consilieri.

De altfel, din analiza procesului verbal menționat reiese că s-au exprimat, pentru proiectele discutate, un număr de 42 de voturi incluzând abținerile, iar pentru proiectele anterioare un număr de 43 de voturi incluzând abținerile, astfel încât susținerea că au fost prezenți 49 de consilieri la ședința de consiliu local nu are corespondent în numărul de voturi

total exprimate, care, asa cum se observa din lecturarea acestuia, include pe cele pentru, pe cele impotriva si abtinerile.

Curtea va inlatura mentiunile procesului verbal de sedinta cu privire la numarul consilierilor in functie la acel moment, acesta neavand valoare probatorie sub acest aspect in absenta oricaror alte inregistrari din care sa reiasa ca aceasta mentiune este reala si va retine ca numarul de consilieri fata de care se efectueaza calculul cvorumului este de 55.

In acord cu Tribunalul, Curtea constata faptul ca hotararile privind dobândirea dreptului de proprietate in cazul bunurilor imobile se adopta de consiliul local cu majoritatea calificata de doua treimi din numarul consilierilor locali in functie. Procentul de doua treimi din numarul consilierilor locali in functie este de $(55 \times 2) / 3 = 36,6666667$ de consilieri iar numarul 37 este numarul natural care este mai mare decat valoarea numerica rezultata in urma aplicarii fractiei stabilite prin lege la totalul membrilor organului colegial stabilit in conditiile legii.

Din analiza Procesului-verbal incheiat in sedinta ordinara a Consiliului General al Municipiului Bucuresti din data de 31.07.2019 se retine faptul ca proiectul de hotarare numarul 36, privind declansarea procedurilor de expropriere pentru unele spatii aflate in proprietate privata din imobilul-monument istoric, incadrat in clasa I risc seismic, situat la adresa str. Lipsani nr.47, sector 3, in vederea efectuării lucrărilor de conservare și protejare de interes public local, a fost adoptat cu 36 voturi pentru, cifra mai mica decat numarul de voturi necesar, de 37, astfel incat acesta nu a fost adoptat cu majoritatea calificata de doua treimi din numarul consilierilor locali in functie, ci cu încălcarea acestei prevederi.

Din perspectiva mai sus expusa, se constata ca sunt incidente in cauza atat prevederile art. 488 al.1 pct. 6 C.p.c., cat si prevederile pct.8 din acelasi text legal, hotararea adoptata fiind nemotivata sub aspectul stabilirii numarului consilierilor in functie si data cu aplicarea gresita a legii din perspectiva cvorumului necesar adoptarii sale.

Ca urmare, din aceasta perspectiva recursul formulat este fondat, iar actiunea reclamantilor intemeiata.

Curtea va analiza, insa, si celelalte motive de recurs invocate in cauza.

Cu titlu preliminar, se retine ca instanta de fond a omis sa analizeze si sa statueze cu privire la situatia juridica a imobilului care a determinat adoptarea hotararii atacate.

Astfel, cum in mod corect si documentat - inregistrările de la filele 39 - 181 din volumul 1 dosar fond - au indicat reclamantii recurenti, imobilul din str. Lipsani nr.47 (fost 29), sector 3, Bucuresti, a fost dobândit de autorii lor prin Actul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.57539/1946 incheiat cu Sally Sielberman și Isac Sielberman iar prin Decretul de expropriere al Consiliului de Stat nr.35/1972 imobilul a trecut in proprietatea Statului Român.

Ulterior trecerii in proprietatea Statului Român, imobilul a fost inclus in proiectul de investitie Curtea Veche, alaturi de alte imobile din Centrul Istoric al Municipiului Bucuresti, fiind supus unor modificari constructive, executate de catre autoritatile publice in baza Autorizatiei pentru executarea de lucrari nr.37-Lbis/10.10.1972 eliberata de Consiliul Popular al Municipiului Bucuresti - Comitetul Executiv și a Memoriului General nr.7562/1971.

Odata cu aparitia Legii nr.10/2001 mostenitorii unei majoritati a fostilor proprietari au formulat in termen legal notificari prin care au solicitat restituierea in natura a cotelor parti din imobilul in discutie, ce au aparținut autorilor aceste notificari fiind solutiate de catre UAT Bucuresti, in final, in sensul restituirii in natura a cotei-indivize totale de 74,98 %.

Restul de proprietate, respectiv cota-parte indiviza de 25,02% din intreg imobilul, ce a fost trecuta in proprietatea Statului Român, a ramas in continuare in patrimoniul U.A.T. Bucuresti, nefiind restituita pana la acest moment catre fostii proprietari sau succesorii acestora. După restituierea in proprietatea privata a persoanelor fizice indreptatite a peste 50% din imobil, proprietarii de la acea vreme au inceput demersurile administrative și judiciare de evacuare a chirasilor care ocupau imobilul.

Fata de aceasta stare de fapt, se retine ca, de la data restituirii în natură în temeiul Legii nr.10/2001(perioada 2005-2011) și până în luna noiembrie 2018, imobilul în discuție a fost ocupat de diverse persoane juridice, în baza actelor juridice încheiate de proprietarul minoritar al imobilului, U.A.T. București. Reclamanții nu au intrat în posesia efectivă a imobilului, fiind lipsiți de prerogativele dreptului de proprietate pana în luna noiembrie 2018.

În anul 1993, perioadă în care imobilul se afla în proprietatea Statului Român, respectiv a UAT București, a fost întocmită o expertiză tehnică de către expert autorizat Dan Popescu, clădirea fiind încadrată în clasa I de risc seismic și inclusă ulterior în Lista imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic încadrate în clasa I de risc seismic, la poz.181.

De la data încadrării imobilului în clasa I de risc seismic și până la data restituirii parțiale a imobilului, UAT București a fost proprietar în proporție de 100% al imobilului, însă nu a întreprins niciun demers pentru punerea în siguranță sau consolidarea clădirii.

De asemenea, UAT București a inteles sa exploateze imobilul pana în noiembrie 2018, cand acesta a fost eliberat efectiv, fara sa întreprinda niciun demers pentru punerea în siguranță sau consolidarea clădirii.

În anul 2004 imobilul a fost declarat ca monument istoric și cuprins ca atare în Lista Monumentelor Istorice din Municipiului București la poziția 1320 (cod LMI: B.,II-m-B-190360) din versiunea actualizată în anul 2015.

La data de 01.03.2019 a fost încheiat contractul nr.P007 între numitul Ștefan Ghencea, în calitate de mandatar al proprietarilor imobilului din str. Lipscani nr.47, sector 3, București, în calitate de beneficiar, și S.C. GADO CONS CONSTRUCT S.R.L., în calitate de administrator, având ca obiect elaborarea raportului de expertiză tehnică MC și A1 privind determinarea stării tehnice actuale a clădirii și evaluarea seismică, respectiv încadrarea în clasele de risc seismic a construcției S+P+1E, și determinarea a două soluții de intervenții, respectiv o variantă minimală de intervenție pentru sporirea nivelului de asigurare structurală peste valoarea minimă impusă de cod și una maximală care va avea în vedere aducerea clădirii la un nivel de siguranță apropiat construcțiilor noi.

În cuprinsul contractului s-a prevăzut faptul că termenul de predare a raportului de expertiză tehnică este de 45 de zile lucrătoare de la achitarea avansului și primirea tuturor documentelor.

Prin Notificarea nr.1860 din 13.03.2019 emisă de Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic s-a solicitat proprietarilor apartamentelor din imobilul situat în str. Lipscani nr.47, sector 3, București, să prezinte documentele menționate în cuprinsul Normei Metodologice de aplicare a O.G. nr.20/1994.

Acestia au raspuns la Notificarea respectiva prin adresa 2915/12.04.2019, aratand ca au incheiat o conventie de expertizare a imobilului, care urmeaza a se finaliza dupa deonerea studiului geotehnic privind stratificarea terenului.

Potrivit Referatului de aprobare emis de Primarul Municipiului București, conform Listei Monumentelor istorice aprobată de Ministerul Culturii în anul 2015 imobilul situat la adresa din str. Lipscani nr.47, sector 3, se află la poziția nr.1320 iar conform Listei imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic imobilul se află la poziția 177, fiind încadrat în clasa I de risc seismic.

În cuprinsul referatului s-a menționat faptul că Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic are în proiect efectuarea de lucrări de consolidare și refacere a imobilului-monument istoric fapt pentru care a fost comunicată Notificarea nr.1593 din 04.03.2019 în vederea obținerii acordului pentru realizarea lucrărilor de consolidare a clădirii, însă s-a constatat faptul că nu a fost depus acordul pentru realizarea lucrărilor de consolidare.

Conform Raportului de specialitate nr.DP 11796/23.07.2019 emis de Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, pentru prevenirea degradării imobilului și pentru asigurarea siguranței publice în eventualitatea unui eveniment seismic, s-a inițiat spre aprobarea Consiliului General al Municipiului București proiectul de hotărâre pentru declanșare procedurilor de expropriere pentru unele spații și terenuri aflate în proprietate privată a imobilului-monument istoric încadrat în clasa I risc seismic, situat la adresa str. Lipscani nr.47, sector 3, în vederea efectuării lucrărilor de conservare și protejare de interes public local.

Prin adresa nr.1 din 19.07.2019 S.C. GADO CONS CONSTRUCT S.R.L. a comunicat numitului Ștefan Ghencea, mandatarul proprietarilor imobilului, faptul că lucrările de expertizate tehnică la imobil sunt finalizate în proporție de 80 % însă raportul de expertiză nu poate fi finalizat și predat, întrucât nu s-a pus la dispoziție un studiu geotehnic care să prezinte situația terenului, respectiv geometria și adâncimea fundațiilor existente, iar responsabilitatea pentru întocmirea studiului geotehnic revine proprietarilor, conform clauzelor contractuale.

Prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru unele spații aflate în proprietatea privată din imobilul-monument istoric, încadrat în clasa I risc seismic, situat la adresa strada Lipscani nr.47, sector 3, în vederea efectuării lucrărilor de conservare și protejare de interes public local nr.422 din 31.07.2019 s-a hotărât apobarea declanșării procedurilor de expropriere a spațiilor proprietate privată în suprafață totală de 465,60 m.p. și a suprafeței de 185,93 m.p. teren situat sub construcție în cotă-parte de 74,98 % din imobilul-monument istoric, încadrat în clasa I risc seismic, situat la adresa str. Lipscani nr.47, sector 3, în vederea efectuării lucrărilor de conservare și protejare de interes public local, expropriator fiind Municipiul București.

Conform Anexei nr.2 a hotărârii Tabel cu suprafețele afectate de expropriere, în proiectul de utilitate publică Conservare și protejare imobil de la adresa str. Lipscani nr.47, sector 3, București, Biraima Michaela Anca Doina și Ionescu Oana Cristina Alina în cotă de 21,66 % din construcție și teren, respectiv suprafață indiviză teren 53,71 m.p. și suprafață indiviză construcție 134,5 m.p., Jucovschi Tofan Larisa în cota de 10 % din construcție și teren, respectiv suprafața indiviză teren 24,8 m.p. teren și suprafața indiviză 62,1 m.p. construcție iar Romalo Matthias Georg în cotă de 43,32 % din construcție și teren, respectiv suprafața indiviză 107,42 m.p. teren și suprafața indiviză 269 m.p. construcție, în total suprafața totală de 185,93 m.p. teren și suprafața totală 465,6 m.p. construcție.

Fata de aceasta hotarare, reclamantii recurenti au formulat plangere prealabila, aratand, printre altele, ca nu li se poate imputa o stare de pasivitate in efectuarea raportului de expertiza, de vreme ce, pentru finalizarea acestuia este nevoie sa fie depus un studiu geotehnic care se intocmeste prin incercari in subsolul imobilului, iar ei nu au acces la subsolul respectiv, ce face obiectul unei actiuni in revendicare fata de S.C BAB GRUP SRL, aflandu-se in posesia acestei societati.

Plangerea prealabila nu a fost solutionata anterior declansarii prezentului litigiu

Intre reclamantii recurenti si UAT Bucuresti exista litigii in derulare legate de faptul ca aceasta din urma nu si-ar fi achitat contributiile aferente la cheltuielile legate de intretinerea si administrarea imobilului si de faptul ca aceasta din urma nu ar fi achitat catre reclamantii recurenti cota ce li se cuvenea acestora din chiriile incasate de la persoanele juridice catre care a predat folosinta imobilului ulterior retrocedarii acestuia.

Prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru unele spații aflate în proprietatea privată din imobilul-monument istoric, încadrat în clasa I risc seismic, situat la adresa strada Lipscani nr.47, sector 3, în vederea efectuării lucrărilor de conservare și protejare de interes public local nr.422 din 31.07.2019 s-a hotărât apobarea declanșării procedurilor de expropriere a spațiilor proprietatea privată a recurentilor in considerarea prevederilor art.2 al.1 lit.m, art. 3 lit. e si

art. 5 al.1 din Legea 255/2010, in baza prevederilor art.4 al.2, al. 5 si al. 7 din Normele metodologice de aplicare a acestei legi.

Potrivit prevederilor art.2 al.1 lit.m, al.2, al.3 lit. e, art. 3, art. 4 si art. 5 al.1 din Legea 255/2010:

„ Art. 2

(1) În sensul prezentei legi, sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări:

(...)

m) lucrări de interes public local de conservare și protejare a clădirilor de patrimoniu degradate;

(..)

(2) Expropriator este statul român pentru obiectivele de interes național, inclusiv pentru obiectivele de investiții strategice și cele realizate în parteneriat public-privat de interes național.

(...)

(3) În aplicarea prevederilor prezentei legi, expropriatorul prevăzut la alin. (2) este reprezentat de:

(...)

e) unitățile administrativ-teritoriale sunt reprezentate de autoritățile administrației publice locale sau de aeroporturile de interes local pentru lucrările de dezvoltare a infrastructurii aeroportuare proprii, precum și de autoritățile administrației publice locale pentru lucrările de interes public de construcție, reabilitare și de modernizare a infrastructurii de alimentare cu apă, a infrastructurii de apă uzată, pentru lucrările de construcție, reabilitare și modernizare a stațiilor de epurare, pentru lucrările de conservare a spațiilor verzi existente și de amenajare de noi spații verzi, pentru lucrările de regenerare urbană, pentru lucrările de conservare și protejare a clădirilor de patrimoniu și pentru lucrările de reconfigurare a parcelelor în vederea dezvoltării urbanistice a terenurilor agricole;

(...)

Art. 3

Potrivit prevederilor prezentei legi pot fi expropriate bunurile imobile proprietate a persoanelor fizice sau persoanelor juridice, cu sau fără scop lucrativ, și a oricăror alte entități, precum și cele aflate în proprietatea privată a comunelor, orașelor, municipiilor și județelor, pe care se realizează lucrările de utilitate publică de interes național, județean și local.

Art. 4

Etapele procedurii de expropriere sunt:

a) aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean sau local;

b) consemnarea sumei individuale aferente reprezentând plata despăgubirii pentru imobilele care fac parte din coridorul de expropriere și afișarea listei proprietarilor imobilelor;

c) transferul dreptului de proprietate;

d) finalizarea formalităților aferente procedurii de expropriere.

SECȚIUNEA 1: Etapa I - Aprobarea indicatorilor tehnico-economici

Art. 5

(1) În vederea realizării lucrărilor prevăzute la art. 1 și 2, expropriatorul prevăzut la art.

2 alin. (2) are obligația de a aproba prin hotărâre a Guvernului sau, după caz, prin hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, după caz, potrivit legii, indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean și local, pe baza documentației tehnico-economice aferente, amplasamentul lucrărilor, conform variantei finale a studiului de fezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz, sursa de finanțare, precum și declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere, a listei

proprietarilor așa cum rezultă din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sau ale unităților administrativ-teritoriale, sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici și termenul în care acestea se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile. Amplasamentul lucrării se aduce la cunoștința publică prin afișarea la sediul consiliului local respectiv, prin afișare pe pagina proprie de internet a expropriatorului și va fi comunicat spre avizare și recepție Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Amplasamentul va fi materializat prin bornarea tuturor punctelor de coordonate care îl definesc pe acesta. Autoritățile administrației publice locale vor include coordonatele coridorului de expropriere în planurile urbanistice generale ale localităților. Actualizarea planurilor urbanistice generale ale localităților și a regulamentelor locale de urbanism poate fi finanțată și de către expropriator. ”

Potrivit art.4 din Normele metodologice de aplicare a acestei legi:

„ Art. 4

(1) Aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai lucrărilor de utilitate publică de interes național, județean sau local, a documentațiilor de urbanism și/sau amenajare a teritoriului pentru lucrările de interes național, județean sau local, respectiv pentru realizarea obiectivelor de ecologizare și de reabilitare a zonei litorale a Mării Negre, prevăzute la art. 2 alin. (1) din lege, se face prin hotărâre de Guvern pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere sau, după caz, prin hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București.

(2) Prin hotărârea pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere, în cazul lucrărilor de investiții, se aprobă:

- a) indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean și local, pe baza documentației tehnico-economice aferente;
- b) amplasamentul lucrărilor, conform variantei finale a studiului de fezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz;
- c) sursa de finanțare;
- d) declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere;
- e) lista proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați pe baza evidențelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și ale unităților administrativ-teritoriale;
- f) sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici;
- g) termenul în care sumele individuale aferente despăgubirilor se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile.

(3) În cazul lucrărilor de investiții, documentațiile de urbanism și/sau amenajare a teritoriului necesare a fi realizate pentru autorizarea executării lucrărilor se întocmesc și se aprobă în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(4) Hotărârea pentru aprobarea documentațiilor de urbanism și/sau amenajare a teritoriului va conține:

- a) documentația de urbanism și/sau amenajare a teritoriului;
- b) sursa de finanțare;
- c) declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere;
- d) lista proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale identificați pe baza evidențelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și ale unităților administrativ-teritoriale;

e) sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici;

f) termenul în care acestea se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile.

(5) Hotărârea va fi însoțită de planul topografic care conține coridorul de expropriere, realizat în sistem național de proiecție STEREOGRAFIC 1970, avizat și recepționat de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

(6) Indicatorii tehnico-economici aferenți realizării lucrărilor de utilitate publică vor fi elaborați în condițiile Legii nr. 500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale celorlalte acte normative incidente și vor conține varianta finală a studiului de fezabilitate.

(7) Listele imobilelor afectate, cele ale proprietarilor și cele ale altor titulari de drepturi reale, identificați pe baza evidențelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și ale unităților administrativ-teritoriale, vor cuprinde informațiile privind:

a) județul, unitatea administrativ-teritorială, tarlăua, parcela, numele și prenumele/denumirea deținătorului, puse la dispoziție de unitățile administrativ-teritoriale;

b) județul, unitatea administrativ-teritorială, numărul cadastral sau topografic, după caz, și numărul de carte funciară, numele și prenumele/denumirea deținătorului terenului, suprafața înscrisă în evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară;

c) suprafața care urmează a fi expropriată și valoarea despăgubirii stabilită conform raportului de evaluare întocmit pe categorii de folosință pentru fiecare unitate administrativ-teritorială.

(8) În termen de 30 de zile de la publicarea hotărârii prevăzute la alin. (1), la solicitarea expropriatorului, ordonator principal de credite, Ministerul Finanțelor Publice aprobă deschiderea de credit bugetar în contul acestuia pentru suma reprezentând valoarea totală a despăgubirilor, în condițiile Legii nr. 500/2002, cu modificările și completările ulterioare. ”

Din prevederile art. 4 din Legea 255/2010 reiese care sunt etapele oricarei proceduri de expropriere care se realizează potrivit acestei legi, nu doar ale anumitor tipuri de exproprieri.

În afara de prevederile art. 3 și art. 4, celelalte texte sunt prevăzute în chiar hotărârea CGMB atacată.

Ca urmare, atât din textele legale citate, cât și din chiar cuprinsul acestei hotărâri reiese că expropriatorul prevăzut la art. 2 alin. (2) are obligația de a aproba prin hotărâre a Consiliului General al Municipiului București, după caz, potrivit legii, indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes local, pe baza documentației tehnico-economice aferente, amplasamentul lucrărilor, conform variantei finale a studiului de fezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz, sursa de finanțare, precum și declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere, a listei proprietarilor așa cum rezultă din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sau ale unităților administrativ-teritoriale, sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici și termenul în care acestea se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile.

Aceleși aspecte reies din prevederile art. 4 din Normele de aplicare a Legii 255/2010.

Aceste elemente ale hotărârii de declanșare a procedurii de expropriere sunt obligatorii indiferent dacă se expropiază un singur imobil sau mai multe, așa cum reiese cu evidența din textele legale citate, prevederile art. 4 din lege fiind de aplicabilitate generală în cazul oricarei exproprieri și fiind rafinate și explicate prin textele legale următoare.

În speta, hotărârea atacată nu cuprinde indicatorii tehnico-economici ai lucrării de efectuat, nu cuprinde documentația tehnico-economică aferentă, nu cuprinde studiul de fezabilitate, nici sursa de finanțare a lucrărilor preconizate a se executa ca urmare a exproprierii. Practic, din hotărârea atacată lipsește o întreagă etapă procedurală premergătoare exproprierii propriu-zise - stabilirea indicatorilor tehnico-economici ai lucrărilor de interes local, întocmirea documentației tehnico-economice aferente, stabilirea amplasamentului lucrărilor, conform variantei finale a studiului de fezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz, sursa de finanțare - aceasta procedând direct la declansarea procedurii de expropriere, fără a realiza în vreun fel pașii de procedură premergători acesteia..

Hotărârea atacată cuprinde doar declanșarea procedurii de expropriere, a lista proprietarilor așa cum rezultă din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sau ale unităților administrativ-teritoriale, sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici și termenul în care acestea se vărează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile.

De asemenea, sumele stabilite ca despăgubiri nu s-au achitat către recurenții reclamanti.

Curtea reține, în acord cu recurenții reclamanti ca, în absența parcurgerii tuturor etapelor procedurale prevăzute de lege care trebuie să stea la baza procedurii de expropriere, adoptarea acestei măsuri, de o gravitate deosebită față de dreptul de proprietate al recurenților reclamanti, este prematură, și nelegală, hotărârea fiind adoptată cu exces de putere așa cum este această noțiune definită prin art. 2 al.1 lit. n din Legea 554/2004.

Retinerea instanței de fond ca investițiile se vor derula din PNR și ca, față de acest aspect, procedura de aplicat este alta decât cea stabilită prin Legea 552/2010, este nelegală sub două aspecte: în primul rând, instanța de fond nu avea posibilitatea legală să completeze prevederile hotărârii atacate cu determinarea sursei bugetare. Determinarea sursei bugetare a unei investiții este o atribuție exclusivă a autorității care realizează investiția, întrucât în marja de apreciere a acesteia, și stabilirea sa de către o instanță de judecată încalcă principiul separației puterilor în stat, constituind o imixtiune în activitatea altei autorități. În al doilea rând, instanța de fond trebuia să analizeze hotărârea atacată, prin prisma prevederilor legale aplicabile, în considerarea conținutului concret al acesteia. Aceasta nu avea posibilitatea să completeze această hotărâre cu niciun element, nici de motivare, nici de altă natură.

Considerentele având ca obiect sursa de finanțare a lucrărilor de restaurare a monumentului istoric ca fiind PNR sunt străine de obiectul cauzei, deoarece, în actul atacat nu există inserată o astfel de prevedere. Ca urmare, o analiză a legalității hotărârii în discuție în considerarea sursei de finanțare indicată direct de instanța de fond nu are legătura cu obiectul cauzei.

Ca urmare, aceste critici sunt fondate, atât din perspectiva prevederilor art. 488 al.1 pct. 6 C.p.c., cât și din perspectiva gresitei aplicări a prevederilor de drept material.

În ce privește critica privind posibilitatea CGMB de a iniția procedura de expropriere, față de prevederile art.48 al.1 lit. d din Legea 422/2001 în forma în vigoare la data adoptării hotărârii atacate, potrivit cu care „ Art. 48

Consiliile județene și Consiliul General al Municipiului București au următoarele atribuții:

(..)

b) inițiază, cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor, procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică în vederea protejării monumentelor istorice, în situațiile și cu respectarea condițiilor prevăzute de lege; ”, Curtea reține ca aceasta este nefundată, astfel încât o va înlătura ca atare.

Cu privire la neconformitatea Avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale nr. 576/Ex/2018 privind inițierea procedurii de expropriere pentru mai multe obiective cu risc seismic, act cu caracter tehnic și administrativ ce a stat la baza emiterii Hotărârea nr. 422/31.07.2019 a C.G.M.B. Curtea retine ca este fondata sustinerea recurentilor, potrivit cu care acest in scris nu indeplineste condițiile prevăzute de art. 10 alin. 3 din Legea nr. 422/2001, având în vedere mențiunile din finalul acestuia: prezentul aviz nu se constituie în avizul pentru aplicarea exproprierii pentru cauză de utilitate publică **care se emite pentru proiectul actului administrativ al autorității publice prin care se realizează exproprierea, împreună cu documentația aferentă, care stă la baza acestuia.**

Considerentele instanței de fond cu privire la acest aspect sunt străine de cauza dedusă judecării, denotând o interpretare greșită atât a procesului de expropriere.

Asa cum remarca recurentii, pentru a putea fundamenta o hotarare de expropriere, avizul reglementat de art. 10 alin. 3 din Legea 422/2001 trebuie să privească atât inițierea cât și aplicarea procedurii de expropriere.

Contrar celor reținute de către instanța de fond, avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale nr. 576/Ex/2018 este un aviz parțial care privește doar o etapa din procesul de expropriere, și anume inițierea acestei proceduri. Astfel cum rezultă din nota formulată de emitent la finalul actului, acest aviz nu poate fi folosit pentru aplicarea procedurii de expropriere.

Aplicarea procedurii de expropriere s-a realizat, în fapt, prin hotararea dedusa judecării, prin care s-a declansat procedura de expropriere, s-a identificat imobilul, proprietarii, s-a stabilit despagubirea și s-a stabilit termenul de plata al acesteia.

Or, din cuprinsul avizului, reiese cu certitudine ca acesta nu poate fi folosit la adoptarea **actului administrativ al autorității publice prin care se realizează exproprierea, împreună cu documentația aferentă, care stă la baza acestuia.**

Practic, prin avizul indicat se recunoaste necesitatea efectuării de reparatii la imobilul în discutie, însă, în absenta documentației tehnico economice, emitentul avizului nu își asuma responsabilitatea avizării favorabile a aplicării procedurii de expropriere.

Or, intimata, prin hotararea atacata, prin care stabileste inclusiv despagubirile de acordat și termenul de plata a aplicat efectiv procedura de expropriere asupra imobilului din Str Lipskani 47, Bucuresti, nu doar a decis inițierea acesteia.

Procedand de aceasta maniera, intimata a extins efectele avizului în discutie peste limitele stabilite expres de emitentul acestuia, și a decis exproprierea cotelor de proprietate ale reclamantilor recurenti din imobil în absenta avizului favorabil al Ministerului Culturii și Identității Naționale, aviz prevazut în mod obligatoriu de lege, și în absenta caruia nu se poate realiza exproprierea.

Ca urmare, și aceasta critica este fondata.

În ce privește fondul aplicării condițiilor de expropriere, Curtea constata ca, din faptul ca Tribunalul nu a analizat în niciun fel sustinerile reclamantilor privind evolutia regimului juridic al imobilului din Str Lipskani 47 și nu a stabilit starea de fapt incidenta, potrivit actelor cauzei, a rezultat atat o incalcare a prevederilor art. 488 al.1 pct. 6 C.p.c, cat și o aplicare gresita a normelor materiale în cauza.

Asa cum s-a retinut anterior, imobilul în cauza s-a aflat în proprietatea intimatei la data declarării sale ca fiind cu risc seismic de grad 1, precum și la data declarării sale ca monument istoric, retrocedarea acestuia incepand, partial, în anul 2005, adica la un an de la declararea sa ca monument istoric.

În plus, desi retrocedarea s-a finalizat scriptic în anul 2011, prin incheierea de procese verbale de predare, imobilul a continuat sa fie folosit, în fapt, de persoane juridice carora intimate le-a cedat folosinta acestuia, pana la evacuarea lor din octombrie 2018.

Contravaloarea folosinței imobilului a fost incasata de intimata.

Intimata continua sa detina 25,02% din dreptul de proprietate asupra imobilului.

Intre parti exista litigii avand ca obiect pretentiile reclamantilor recurenti rezultand din lipsa de folosinta a imobilului, precum si din suportarea cheltuielilor de intretinere si administrare a imobilului care ar fi trebuit suportate si de intimata, potrivit cotei acesteia.

Intimata nu a realizat, desi a avut folosinta integrala a imobilului pana in octombrie 2018, precum si calitatea de coproprietar. niciun demers de renovare / consolidare / restaurare al acestuia.

Cu toate acestea, in martie 2019, intimata, apreciind ca reclamantii recurenti au dat dovada de o conduita pasiva fata de obligatiile care le reveneau de restaurare a imobilului, incepe demersurile ce stau la baza adoptării hotararii de expropriere a acestora, in conditiile in care litigiul in pretentii dintre ei nu este finalizat.

Fata de aceasta stare de fapt, Curtea constata ca, la emiterea hotararii atacate, intimata a actionat cu o deosebita rea credinta, fiind incident abuzul de drept clamat de recurentii reclamanti, sub forma excesului de putere, intimata incalcandu-si atat obligatiile legale fata de imobil, cat si acelea de a respecta dreptul de proprietate al reclamantilor recurenti.

Astfel, in acord cu Tribunalul, Curtea retine ca protejarea monumentelor istorice se finanteaza de proprietarii acestora iar autoritățile administrației publice locale au posibilitatea, și nu obligația, de a cofinanța lucrările de cercetare, de expertizare, de proiectare și de execuție din fonduri asigurate de la bugetul local.

Este real ca, ulterior anului 2011 reclamantilor li s-a retrocedat scriptic cota indiviza majoritara de 74,98 %, insa, imobilul a fost incadrat in grad seismic 1 cu 17 ani inainte de acest moment, perioada in care intimata avea obligatia de a proceda la repararea sa, si nu si-a indeplinit aceasta obligatie.

De asemenea, chiar si dupa anul 2011, pana in octombrie 2018, reclamantii recurenti nu au avut folosinta imobilului, care a apartinut tot paratei intimate.

Din aceasta perspectiva, singura care putea sa efectueze lucrarile de reparatie, era tot aceasta, fiind singura care avea folosinta imobilului in discutie, folosinta pe care a cedat-o catre terti contra unor sume de bani.

Mai mult, chiar si la momentul exproprierii, parata intimata a continuat sa detina calitatea de coproprietar pe cota de 25,02 %, avand, alaturi de recurentii reclamanti, obligația de a proceda la realizarea lucrărilor de întreținere, reparare, conservare, consolidare, restaurare, punere în valoare a monumentului istoric.

In acest context, in care, pana cu 6 luni anterior declansarii procedurii de expropriere prin emiterea de adrese catre recurentii reclamanti, in perioada 1973-octombrie 2018, parata intimata a detinut in totalitate folosinta imobilului si a incasat fructele acestuia, fara a isi indeplini obligatia de a-l conserva si repara, a se stabilit ca obligatia de a proceda la realizarea lucrărilor de întreținere, reparare, conservare, consolidare, restaurare, punere în valoare a monumentului istoric cade doar in sarcina reclamantilor recurenti, care au fost lipsiti de folosinta acestuia, si ca, desi intre parti exista un litigiu pentru sume care, in caz de admitere, pot acoperi in tot sau in parte contravaloarea acestor obligatii, pentru faptul ca acestia nu si-au dat acordul expres sa suporte sume suplimentare pentru reparatiile imobilului, este necesara exproprierea lor, constituie un abuz de drept si o incalcare a prevederilor art. 1 din Protocolul 1, dreptul de proprietate al reclamantilor recurenti fiind afectat, in mod neintemeiat, in substanta lui.

Curtea retine ca, in mod nemotivat si nefondat, Tribunalul a constatat că recurentii reclamanti aveau obligația de a întocmi studiul geotehnic, necesar efectuării expertizei tehnice MC și A1 privind determinarea stării tehnice actuale a clădirii și evaluarea seismică și ca reclamantii nu au procedat la efectuarea studiului geotehnic, aceasta obligatie incumband in egala masura si intimatei, nu doar reclamantilor.

În plus, motivul neindeplinirii acestei obligații a fost, așa cum reiese din starea de fapt expusă, imposibilitatea accesului reclamantilor la subsolul imobilului, care este în posesia unui tert, acesta motiv fiind străin de voința recurenților reclamanti.

În plus, potrivit prevederilor art.635-655 Cod civil în vigoare la data emiterii hotărârii de expropriere:

„ Art. 635: Repartizarea beneficiilor și a sarcinilor între coproprietari

Coproprietarii vor împărți beneficiile și vor suporta sarcinile coproprietății, proporțional cu cota lor parte din drept.

Art. 636: Exercițarea în comun a dreptului de folosință

(1)Fiecare coproprietar are dreptul de a folosi bunul comun în măsura în care nu schimbă destinația și nu aduce atingere drepturilor celorlalți coproprietari.

(2)Cel care, împotriva voinței celorlalți proprietari, exercită în mod exclusiv folosința bunului comun poate fi obligat la despăgubiri.

Art. 637: Fructele bunului comun

Fructele produse de bunul comun se cuvin tuturor coproprietarilor, proporțional cu cota lor parte din drept.

Art. 638: Dreptul la restituirea cheltuielilor

(1)Coproprietarul care a suportat singur cheltuielile producerii sau culegerii fructelor are dreptul la restituirea acestor cheltuieli de către coproprietari, în proporție cu cotele lor părți.

(2)Fructele naturale sau fructele industriale ale bunului comun însușite de un coproprietar fac parte din masa partajabilă cât timp ele nu au fost consumate ori înstrăinate sau nu au pierit și pot fi identificate distinct. În caz contrar, coproprietarul interesat are dreptul la despăgubiri, cu excepția cazului în care fructele au pierit în mod fortuit. Dreptul la acțiunea în despăgubiri este supus prescripției, potrivit dreptului comun.

(3)Dreptul de a reclama fructele civile ale bunului comun însușite de un coproprietar este supus prescripției, potrivit dreptului comun.

Art. 639: Modul de folosire a bunului comun

Modul de folosire a bunului comun se stabilește prin acordul coproprietarilor, iar în caz de neînțelegere, prin hotărâre judecătorească.

Art. 640: Actele de conservare

Fiecare coproprietar poate să facă acte de conservare cu privire la bunul comun fără acordul celorlalți coproprietari.

Art. 641: Actele de administrare și de dispoziție

(1)Actele de administrare, precum încheierea sau denunțarea unor contracte de locațiune, cesiunile de venituri imobiliare și altele asemenea, cu privire la bunul comun pot fi făcute numai cu acordul coproprietarilor ce dețin majoritatea cotelor-părți.

(2)Actele de administrare care limitează în mod substanțial posibilitatea unui coproprietar de a folosi bunul comun în raport cu cota sa parte ori care impun acestuia o sarcină excesivă prin raportare la cota sa parte sau la cheltuielile suportate de către ceilalți coproprietari nu vor putea fi efectuate decât cu acordul acestuia.

(3)Coproprietarul sau coproprietarii interesați pot cere instanței să suplinească acordul coproprietarului aflat în imposibilitate de a-și exprima voința sau care se opune în mod abuziv la efectuarea unui act de administrare indispensabil menținerii utilității sau valorii bunului.

(4)Orice acte juridice de dispoziție cu privire la bunul comun, actele de folosință cu titlu gratuit, cesiunile de venituri imobiliare și locațiunile încheiate pe termen mai mare de 3 ani, precum și actele care urmăresc exclusiv înfrumusețarea bunului nu se pot încheia decât cu acordul tuturor coproprietarilor. Orice act juridic cu titlu gratuit va fi considerat act de dispoziție.

Art. 642: Sancțiunile

(1) Actele juridice făcute cu nerespectarea regulilor prevăzute la art. 641 sunt inopozabile coproprietarului care nu a consimțit, expres ori tacit, la încheierea actului.

(2) Coproprietarului vătămat i se recunoaște dreptul ca, înainte de partaj, să exercite acțiunile posesorii împotriva terțului care ar fi intrat în posesia bunului comun în urma încheierii actului. În acest caz, restituirea posesiei bunului se va face în folosul tuturor coproprietarilor, cu daune-interese, dacă este cazul, în sarcina celor care au participat la încheierea actului.

Art. 643: Acțiunile în justiție

(1) Fiecare coproprietar poate sta singur în justiție, indiferent de calitatea procesuală, în orice acțiune privitoare la coproprietate, inclusiv în cazul acțiunii în revendicare.

(2) Hotărârile judecătorești pronunțate în folosul coproprietății profită tuturor coproprietarilor. Hotărârile judecătorești potrivnice unui coproprietar nu sunt opozabile celorlalți coproprietari.

(3) Când acțiunea nu este introdusă de toți coproprietarii, pârâtul poate cere instanței de judecată introducerea în cauză a celorlalți coproprietari în calitate de reclamanți, în termenul și condițiile prevăzute în Codul de procedură civilă pentru chemarea în judecată a altor persoane.

Art. 644: Contractele de administrare a coproprietății

(1) Se poate deroga de la dispozițiile art. 635, 636, 641 și art. 642 alin. (1) printr-un contract de administrare a coproprietății încheiat cu acordul tuturor coproprietarilor.

(2) În cazul în care oricare dintre coproprietari denunță contractul de administrare, acesta își încetează existența, rămânând aplicabile regulile din prezenta secțiune.

(3) În cazul în care, printre bunurile aflate în coproprietate, se află și bunuri imobile, contractele de administrare a coproprietății și declarațiile de denunțare a acestora vor fi notate în cartea funciară, la cererea oricărui dintre coproprietari.

Art. 645: Regulile aplicabile în cazul cotitularilor altor drepturi reale

Dispozițiile prezentei secțiuni se aplică în mod corespunzător și în cazul exercitării împreună, de către două sau mai multe persoane, a unui alt drept real principal.

Se află în coproprietate forțată:

1. bunurile prevăzute la art. 649, 660, 687 și 1141;

2. bunurile comune necesare sau utile pentru folosirea a două imobile vecine, situate pe linia de hotar între acestea, cum ar fi potecile, fântânile, drumurile și izvoarele;

3. bunurile comune afectate utilizării a două sau a mai multor fonduri, cum ar fi o centrală termică sau alte instalații care deservește două sau mai multe clădiri, un drum comun într-un cartier de locuințe sau altă asemenea bunuri;

4. orice alt bun comun prevăzut de lege.

Art. 647: Regimul juridic general

(1) Fiecare coproprietar poate exercita folosința bunului comun, cu condiția să respecte destinația acestuia și să permită exercitarea folosinței de către ceilalți coproprietari.

(2) Când bunul comun are caracter accesoriu în raport cu un bun principal, fiecare coproprietar poate să dispună cu privire la cota sa parte din dreptul de proprietate asupra bunului comun numai odată cu exercitarea dreptului de dispoziție asupra bunului principal.

(3) Cheltuielile pentru întreținerea și conservarea bunului comun se suportă în mod proporțional cu cota-parte din drept a fiecărui coproprietar. Când bunul comun are caracter accesoriu, în absența unei convenții contrare, cota-parte din drept a fiecărui coproprietar se stabilește în funcție de întinderea bunului principal.

Părțile comune

Art. 648: Noțiune

(1) Dacă într-o clădire sau într-un ansamblu rezidențial există spații cu destinație de locuință sau cu altă destinație având proprietari diferiți, părțile din clădire care, fiind destinate

întrebuințării spațiilor respective, nu pot fi folosite decât în comun sunt obiectul unui drept de coproprietate forțată.

(2) Părțile comune sunt bunuri accesorii în raport cu spațiile locative, care constituie bunurile principale în sensul art. 546.

Art. 649: Părțile comune

(1) Sunt considerate părți comune, în măsura în care prin lege ori prin act juridic nu se prevede altfel:

a) terenul pe care se află clădirea, compus atât din suprafața construită, cât și din cea neconstruită necesară, potrivit naturii sau destinației construcției, pentru a asigura exploatarea normală a acesteia; pentru eventuala suprafață excedentară proprietarii sunt titularii unei coproprietăți obișnuite;

b) fundația, curtea interioară, structura, structura de rezistență, pereții perimetrali și despărțitori dintre proprietăți și/sau spațiile comune, acoperișul, terasele, scările și casa scârilor, holurile, pivnițele și subsolurile necompartimentate, rezervoarele de apă, centralele termice proprii și ascensoarele;

c) instalațiile de apă și canalizare, electrice, de telecomunicații, de încălzire și de gaze de la branșament/racord până la punctul de distribuție către părțile aflate în proprietate exclusivă, canalele pluviale, paratrăsnetele, antenele colective, precum și alte asemenea părți;

d) alte bunuri care, potrivit legii sau voinței părților, sunt în folosință comună.

(2) Coșurile de fum și de aerisire, precum și spațiile pentru spălătorii și uscătorii sunt considerate părți comune exclusiv pentru coproprietarii care utilizează aceste utilități în conformitate cu proiectul clădirii.

Art. 650: Atribuirea în folosință exclusivă a părților comune

(1) Părțile comune pot fi atribuite coproprietarilor în folosință exclusivă numai dacă prin aceasta nu sunt lezate drepturile celorlalți coproprietari.

(2) Decizia de atribuire în folosință exclusivă trebuie adoptată cu o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor și al cotelor-părți. În clădirile unde sunt constituite asociații de proprietari, decizia se adoptă de către adunarea generală, cu aceeași majoritate.

Art. 651: Actele juridice privind cotele-părți

Cota-parte din dreptul de proprietate asupra părților comune are caracter accesoriu în raport cu dreptul de proprietate asupra spațiului din clădire care constituie bunul principal; înstrăinarea sau ipotecarea cotei-părți nu se va putea face decât odată cu dreptul asupra spațiului care constituie bunul principal.

Art. 652: Stabilirea cotelor-părți

În lipsa unei stipulații contrare existente în titlurile de proprietate, cotele-părți se stabilesc prin raportarea suprafeței utile a fiecărui spațiu locativ la totalul suprafeței utile a spațiilor locative din clădire.

SUBSECȚIUNEA 22: Drepturile și obligațiile coproprietarilor

Art. 653: Exercițarea dreptului de folosință

Fiecare coproprietar poate folosi, în condițiile acordului de asociere, atât spațiul care constituie bunul principal, cât și părțile comune, fără a aduce atingere drepturilor celorlalți proprietari și fără a schimba destinația clădirii. În lipsa acordului de asociere, dispozițiile art. 647 rămân aplicabile.

Art. 654: Cheltuielile legate de întreținerea, repararea și exploatarea părților comune

(1) În lipsa unor prevederi legale sau înțelegeri contrare, fiecare coproprietar suportă cheltuielile legate de întreținerea, repararea și exploatarea părților comune, în proporție cu cota sa parte.

(2) Cu toate acestea, cheltuielile legate de părțile comune folosite exclusiv de către unii dintre coproprietari cad în sarcina acestora din urmă.

Art. 655: Obligația de conservare a clădirii

Proprietarul este obligat să asigure întreținerea spațiului care constituie bunul principal, astfel încât clădirea să se păstreze în stare bună. ”

U.A.T. București are calitatea de coproprietar fata de imobil, precum si de detentor al folosintei acestuia pana la data ultimei evacuari realizate de recurentii reclamanti. De asemenea, U.A.T. Bucuresti are calitatea de beneficiar unic al fructelor imobilului.

Din textele de mai sus reiese regimul juridic al exploatarii unui bun comun si obligatiile ce le revin coproprietarilor, corespunzator cu conduita fiecaruia.

In acest context este necesar, inainte de a se emite un act de expropriere ca urmare a refuzului coproprietarilor de a efectua reparatiile necesare, sa se stabileasca daca aceste reparatii cad in sarcina lor, in contextul in care imobilul a fost exploatat de unul dintre coproprietari, iar degradarile au intervenit in perioada acestei exploatari.

A se hotari, fara o astfel de analiza, ca toate reparatiile sunt in sarcina coproprietarilor lipsiti de folosinta imobilului si care nu au avut nicio culpa la respectivele degradari, constituie exces de putere, cu atat mai mult cu cat persoana juridica ce face o astfel de constatare este, in fapt, coproprietarul minoritar care a exploatat, anterior, bunul.

Numai in urma unei analize privind existenta reala, in contextul concret dintre partile cauzei, a obligatiei recurentilor de a realiza, in tot sau in parte, reparatiile mentionate in hotararea atacata, si in prezenta refuzului acestora de a proceda de aceasta maniera, este posibila, legal, emiterea unei hotarari de expropriere.

Insa o astfel de analiza nu exista in hotararea atacata, care, din aceasta perspectiva, este complet nemotivata.

Si din aceasta perspectiva aceasta hotarare este emisa cu exces de putere, in absenta unei motivari sub acest aspect fiind vatamate drepturile recurentilor si pusa instanta de judecata in imposibilitatea de a stabili daca, in cauza, este posibila aplicarea exproprierei din perspectiva indeplinirii conditiilor legale ale existentei si nerespectarii obligatiei recurentilor reclamanti de reparare a imobilului din dosarul dedus judecatii.

Pentru cele de mai sus, si retinand ca incidente, in speta, prevederile art. 488 al.1. pct. 6 si 8 C.p.c., in baza art. 20 din Legea 554/2004, Curtea va admite recursul, va casa in tot hotărârea atacată și, rejudecând cauza, va admite acțiunea si va anula HCGMB nr.422/31.07.2019.

In baza art. 453 C.p.c., Curtea va obliga pârâtul la plata către reclamantii a sumei de 13713,75 lei cheltuieli de judecată, reprezentand onorariu de avocat si taxa de timbru, conform in scrisurilor de la la filele 53-55 dosar de fond nr. 38.832/2/2019***.

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

Admite recursul declarat de recurentii-reclamanti

[REDACTAT] și [REDACTAT], cu domiciliul ales la Cabinet de avocat Mihăilescu Sofia Ioana din București, sector 1, str.Dionisie Lupu nr.47A, parter, ap.2, împotriva sentinței nr.3870/07.06.2021, pronunțate de Tribunalul București - Secția de contencios administrativ și fiscal în dosarul nr.38832/3/2019***, în contradictoriu cu intimat-pârât **CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**, cu sediul în București, sector 5, Bdul.Regina Elisabeta nr.47.

Casează în tot hotărârea atacată și, rejudecând cauza:

Admite acțiunea. Anulează HCGMB nr.422/31.07.2019.