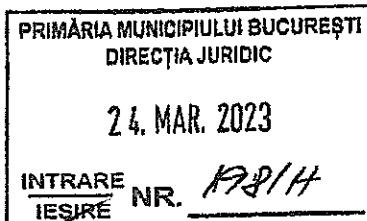


ECLI:RO:CABUC:2023:186.000547

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

Dosar nr. 21051/3/2021

DECIZIA CIVILĂ NR. 547



Sedința publică din data de 28 februarie 2023

Curtea constituită din:

PREȘEDINTE: DAVIDOIU GEORGIAN

JUDECĂTOR: DAVID LUIGIA IULIA

JUDECĂTOR: SANDU ANDREEA

GREFIER: BOARIU FLORENTINA EMILIA

Pe rol se află pronunțarea asupra recursurilor declarate de recurenții-pârâți **CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI** și **S.C. DREN COMPANY S.R.L.**, respectiv a recursului incident declarat de recurenta-reclamantă , împotriva Sentinței civile nr. 2004/08.04.2022, pronunțată de Tribunalul București, Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal, în dosarul nr. 21051/3/2021, cauza având ca obiect „anulare act administrativ”.

Dezbaterile și susținerile părților au avut loc la termenul de judecată din data de 16.02.2023, fiind consemnate în Încheierea de ședință de la acel termen, parte integrantă din prezenta Decizie, când, Curtea, pentru a da posibilitatea părților să depună la dosarul cauzei concluzii scrise, a amânat pronunțarea pentru azi, 28.02.2023, când a decis următoarele:

CURTEA

Prin sentința civilă nr. 2004/08.04.2022, pronunțată de Tribunalul București, Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal, a fost respinsă ca nefondată excepția lipsei calității procesuale active.

Totodată, a fost admisă cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta și pe pârâții **CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI** și **S.C. DREN COMPANY S.R.L.**, fiind suspendată executarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 231/23.04.2019 până la soluționarea definitivă a cauzei, respectiv, anulată Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 231/23.04.2019.

Astfel, a fost obligat pârâtul Consiliul General al Municipiului București să plătească reclamantei suma de 9700 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Recursurile formulate în cauză:

1. *Împotriva acestei sentințe a formulat recurs pârâtul CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, solicitând, în temeiul dispozițiilor art. 14 alin. (4) și cele ale art. 15 din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004 („Legea nr. 554/2004”) coroborate cu cele ale art. 488 alin. (1) pct. 8 din Codul de procedură civilă („CPC”), casarea sentinței civile nr. 2004 din 08 aprilie 2022 pronunțată de către Tribunalul București, Secția a II-a CAF în dosarul nr. 21051/3/2021 („Sentința”), sub aspectul soluției și considerentelor instanței de fond asupra cererii de suspendare formulată de către intimata - reclamantă și, rejudecând cauza, respingerea cererii de suspendare a executării Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 231/23.04.2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal str. Făgăraș, nr. 15, Sectorul 1, București, ca nefondată, cu obligarea intimitei-reclamante la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de soluționarea cauzei.*

În motivarea recursului, recurentul-pârât a învederat în esență următoarele:

Soluția instanței de fond este una vădit nelegală, fiind pronunțată cu încălcarea normelor de drept material, respectiv art. 15 rap. la art. 14 din Legea nr. 554/2004, suspendarea fiind dispusă în lipsa constatării existenței unor motive de aparență nelegalitate a HCGMB nr. 231/2019, arătând că, în mod netemeinic și nelegal, prin interpretarea și aplicarea greșită a dispozițiilor art. 15 corob. cu art. 14 alin. (1) din Legea nr. 554/2004, instanța de fond a stabilit ca fiind îndeplinite condițiile cumulative de admisibilitate a cererii de suspendare a HCGMB nr. 231/2019, respectiv existența unui caz bine justificat și a unei pagube iminente, prejudecând în acest sens și fondul cauzei.

Nici caracterul previzibil al prejudiciului nu este întrunit, nicio pagubă iminentă și care nu ar putea fi reparată în cazul în care se va anula actul administrativ nefiind probată de către intimata-reclamantă. Simpla invocare a unei prezumtive afectări a gradului de însorire sau a intimității intimei- reclamante ori o scădere a valorii imobilului acesteia fără a depune un singur document din care să reiasă aparența de veridicitate a acestor afirmații, constituie simple alegații care nu trebuiau să stea la baza sentinței.

Prin urmare, arată recurentul-pârât că intimata-reclamantă nu a făcut dovada unei pagube iminente și care nu va putea fi reparată, suspendarea justificându-se exclusiv dacă se dovedește că actul administrativ ar conține dispoziții a căror îndeplinire ar produce acestora un prejudiciu greu sau imposibil de înlăturat în ipoteza anulării actului, condiție care nu este îndeplinită în cauză (a se vedea Decizia ICCJ nr. 2419/10.05.2007), motiv pentru care apreciază că sentința este nelegală și din perspectiva reținerii ca fiind îndeplinită a acestei condiții.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 14 alin. (4) din Legea nr. 554/2004 coroborate cu cele ale art. 488 alin. (1) pct. 8 CPC, precum și celelalte dispoziții legale invocate în cuprinsul lucrării.

2. *Pârâta DREN COMPANY S.R.L., în temeiul art.14 alin.(4) din Legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ (denumită în continuare „Legea nr.554/2004”) coroborat cu art.483 și cu art.488 din Codul de procedură civilă, a formulat recurs împotriva sentinței civile nr.2004/2022 pronunțată de Tribunalul București Secția a II-a în Dosarul nr.21051/3/2020 privind soluționarea cererii de suspendare a HCGMB nr.231/23.04.2019 prin care a solicitat admiterea recursului astfel cum a fost formulat, casarea sentinței civile nr.2004/2022 și respingerea acțiunii introductive ca neîntemeiate.*

În motivarea acestui recurs, pârâta a învederat în esență următoarele:

Astfel, apreciază că sunt incidente motivele de recurs întemeiate pe art.488 pct.8 din Codul de procedură civil, raportat la modul de soluționare a excepției lipsei calității procesuale active a reclamantei întrucât este contrar prevederilor art.2 alin. 1 lit. a) art. 2 alin. 1 lit. p) și art.8 alin. 1 ind. 1 din Legea nr. 554/2004.

Recurenta-pârâtă arată că față de situarea casei reclamantei, construite fără autorizație de construire aflată în planul 2 față de strada Virgiuliu căci în fața sa se află o construcție de P+ 2E, distanța existență de 4 m, modul de situare a balcoanelor nu poate afecta reclamanta cum în mod eronat a reținut judecătorul fondului; dreptul la intimitate al reclamantei nu este afectat cu atât mai mult cu cât partajul dintre cei doi coproprietari ai casei nu a avut loc pentru a se ști cu exactitate unde va fi poziționată cota sa parte din imobil, căci, astfel cum a susținut și judecătorul fondului, vătămare este individuală, iar chestiunea confortului urban nu poate fi reținută raportat la faptul că în zonă există imobile de locuințe cu un număr mult mai mare decât imobilul care se dorește a fi realizat, la dosarul cauzei fiind depuse fotografiile în acest sens, conform PUG-ului Municipiului București, terenul din str. Făgăraș nr.15 aflându-se încadrat în subzona CA2„subzona centrală cu funcțiuni complexe cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri”.

Dreptul la un mediu sănătos nu poate fi încălcat raportat la un act emis de o autoritate competentă, Decizia de încadrare nr.20/19.03.2018 menționată în cuprinsul HCGMB nr.231/2019, neanulat de nicio instanță de judecată; terenul din strada Făgăraș nu era anterior vreun spațiu, verde, pădure iar prin HCGMB nr.231/2019 s-ar fi schimbat această funcțiune pentru a se susține că dreptul la un mediu sănătos al reclamantei este afectat.

Nici riscul de incendiu nu poate fi reținut raportat la Adresele nr.121/18/SU-BIF și nr. 122/18/SU-BIF-A emise Inspectoratului General Pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” în

cuprinsul căruia se menționează pentru faza de proiect PUZ nu este necesară solicitarea și obținerea avizului/autorizației de protecție civilă și a autorizației de securitate la incendiu.

La momentul adoptării hotărârii contestate, reclamanta nu deținea niciun drept real asupra imobilul din str. Virgiliu nr.53, raportat la data Certificatului de moștenitor, decembrie 2019, astfel la faza de informare nu avea cum să fie notificată, iar faptul că PUZ-ul fundamentează emiterea unei eventuale autorizații de construire nu justifică calitatea de persoană vătămată într-un drept legitim privat în cazul reclamantei. Chestiunea vătămării poate fi pusă în discuție la faza de autorizare, de realizare efectivă a imobilului și nu la faza de aprobare a documentației de urbanism atât timp cât nicio vătămare nu este dovedită ci doar afirmată.

Totodată, soluția instanței de fond este contrară și interpretării și aplicării unitare a dispozițiilor art. 1 alin. (1), art. 2 alin. (1) lit. a), r) și s) și art. 8 alin. (1 ind. 1) și (1 ind. 2) din Legea nr. 554/2004, invocând în acest sens Decizia nr.8/02.03.2020 pronunțată în recurs în interesul legii, de Înalta Curte de Casație și Justiție, dar și Decizia nr. 66/2009 a Curții Constituționale a României.

De asemenea, a mai arătat că soluția judecătorului fondului a fost dată cu aplicarea greșită a art.2 lit.t), art.2 lit.s) și a art.14 din Legea nr.554/2004, a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, PUG-ului Municipiului București, HGR nr.525/1996, Legea nr.50/1991, Ordinul 839/2009, apreciind că nu sunt îndeplinite cele două condiții cumulative prevăzute de art. 14 din legea nr.554/2004 pentru a se dispune suspendarea HCGMB nr.231/23.04.2019.

În mod eronat a reținut judecătorul fondului faptul că HCGMB nr.231/23.04.2019 că are un caracter individual căci prevederile Deciziei nr.12/2021 în dezlegarea recursului în interesul legii, Înalta Curte de Casație și Justiție a decis că în interpretarea și aplicarea unitară a dispozițiilor art. 31/1, art. 32 alin. (5) lit. a), art. 39, art. 44, art. 45, art. 47 alin. (1) și (2), art. 56 alin. (1), (4), (6) și (7) și art. 64 alin. (3) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, raportate la art. 66 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, hotărârea consiliului local de aprobare a unui plan urbanistic zonal reprezintă un act administrativ cu caracter normativ.

Astfel, faptul că PUZ-ul contestat vizează doar o singură parcelă nu înseamnă că schimbă natura actului administrativ de aprobare, respectiv a HCGMB nr.231/2019 de act administrative unilateral cu caracter normativ, fapt pentru care considerentul instanței de fond legat de caracterul individual al hotărârii contestate contrazice Decizia nr.12/2021.

Soluția instanței de fond este contrară art.32 din Legea nr.350/2001 întrucât prevederile PUG-ului Municipiului București aprobat prin HCGMB nr.269/2000 cu modificările și completările ulterioare, stabilesc că în subzona CA2 realizarea noilor construcții este condiționată de existența unui PUZ, iar PUG-ul Municipiului București este adoptat anterior Legii nr.350/2001, iar certificatul de urbanism nu a fost anulat de nicio instanță și acest act de informare trebuie să fie în conformitate cu prevederile urbanistice aplicabile inclusiv cu PUG-ul Municipiului București, în condițiile în care documentația de urbanism a fost solicitată a fi întocmită de către autoritățile locale, recurenta parcurgând toate etapele unei proceduri complexe și obținând toate avizelor solicitate conform Legii nr.350/2001, apreciind că sunt aplicabile prevederile art.6 din Legea nr.50/1991 și art. 32 alin. (3) lit.a) din Ordinul nr.839/2009.

Judecătorul fondului nu a indicat care ar fi vătămarea produsă reclamantei prin nerespectarea art.18 și art.20 din Ordinul MDRAP nr.233/2016, căci nu este un litigiu de contencios obiectiv, ci subiectiv, iar soluția instanței de fond este cu aplicarea greșită a art. 10 alin.(3) din Legea nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localității în condițiile în care nu se află în ipotezele prevăzute de acest text normativ.

Astfel, conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG al Municipiului București Secțiunea I privind Utilizări admise pentru subzona CA2, art. 1 se observă că printre utilizări admise se află locuințe semicolective/colective cu acces și lot folosit în comun, centre comerciale, magazine, galerii comerciale. Astfel funcțiunea de locuințe cu spații comerciale la parter se încadrează în utilizările prevăzute prin PUG pentru subzona CA2.

Totodată, referitor la nerespectarea art.4 lit.j) din Legea nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localității, a învederat instanței de recurs că nu poate fi reținut acest motiv de nulitate raportat la Decizia de încadrare nr.20/19.03.2018 emisă de Agenția Pentru Protecția Mediului București privind evaluare de mediu, act neanulat de nicio instanță.

Atât în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului parte integrantă a HCGMB nr.231/2019, cât și în Decizia Etapei de încadrare nr.20/19.03.2018 se menționează că va fi amenajată și întreținută o suprafață de spații verzi în procent de 20% din suprafața terenului care a generat PUZ-ul, respectiv 96,50 mp și terasă amenajată cu suprafață de 26mp, putându-se observa că sunt respectate prevederile art.13 din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului Municipiului București în privința spațiilor plantate.

A mai arătat că prevederile din Avizul de Oportunitate nr.66/15.09.2017, respectiv, soluția urbanistică poate fi suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ-ului, decizia privind aprobarea documentației aparținând autorității deliberative de la nivelul Municipiului București, în acest sens invocând prevederile art. 37 alin. (1) ind. 1 din Legea nr. 350/2001.

Referitor la existența pagubei iminente a arătat că nu poate fi reținută tingeria dreptului de proprietate căci documentația vizată nu vizează imobilul reclamantei, iar Planul urbanistic zonal nu este susceptibil prin el însuși a prejudicia dreptul de proprietate al persoanelor asupra terenurilor ce fac parte din zona vizată de documentația de urbanism, fiind o viziune urbanistica, ce transpune la nivelul localității lor urbane și rurale propunerile cuprinse în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean, conform Legii nr. 350/2001.

În privința dreptului la un mediu sănătos, a arătat că nu este afectat, conform Deciziei Etapei de încadrare nr.20/19.03.2018, iar aprobarea unei documentații de urbanism nu poate determina scăderea calității vieții reclamantei întrucât pe de o parte, funcțiunea de locuință este compatibilă pentru subzona CA2, iar, pe de altă parte, nu există nicio dovadă în sensul susținut de către reclamantă, viața privată a reclamantei nefiind afectată de aprobarea PUZ-ului contestat, judecătorul fondului neindicând care ar fi înscrisurile de unde ar rezulta paguba iminentă suferită de către reclamantă prin aprobarea PUZ-ului contestat.

În drept, a invocat prevederile Legii nr. 554/2004, art. 488 C.pr.civ., Legea nr. 350/2001, Legea nr. 50/1991, Ordinul nr. 839/2009 precum și toate textele la care a făcut trimitere.

3. *Reclamanta*, în temeiul art. 488 pct. 8 și art. 491 C.pr.civ., a formulat recurs incident împotriva sentinței civile nr. 2004/2022 din 08.04.2022 pronunțată de către Tribunalul București, Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal, exclusiv în ceea ce privește respingerea ca nefondate a două dintre motivele de nelegalitate a HCGMB nr. 231/23.04.2019, solicitând a fi admise și aceste critici și să fie menținută soluția de admitere a cererii de pronunțare a nulității HCGMB nr. 231/2019.

În motivarea recursului, recurenta-reclamantă a învederat în esență următoarele:

Prin acțiune și prin completarea la acțiune a solicitat nulitatea HCGMB nr. 231/23.04.2019 și pentru că, la emiterea ei:s-au încălcat prevederile art. 64 alin. 2 din Legea nr. 350/2001 care sancționează cu nulitatea expresă planurile de urbanism aprobate fără certificat de urbanism și avizele prevăzute de legea în vigoare, respectiv, pentru că s-au încălcat prevederile art. 32 alin. 4 din Legea nr. 350/2001 și prevederile legale cuprinse în Anexa nr. 2 la aceeași lege în definiția termenului "avizare", conținutul aprobat al PUZ Făgăraș nr. 15 nerespectând conținutul Avizului de Oportunitate nr. 66/15.09.2017 privind CUT și înălțimea propusă.

În alineatele 5 și 6 din pag. 12 a sentinței pronunțate prima instanță a respins aceste motive ca nefondate, însă consideră că soluția instanței asupra acestor motive de nelegalitate este dată cu încălcarea și aplicarea greșită a normelor de drept material, fiind incident motivul de recurs prevăzut de art. 488 pct. 8 C.pr.civ.

În cauză PUZ Făgăraș 15, sector 1, s-a aprobat prin HCGMB nr. 231 la data de 23.04.2019 în timp ce certificatul de urbanism nr. 209/9/F/44437/10.02.2017 a fost emis de Primarul Sectorului 1 pentru o perioadă de 24 luni, deci cu valabilitate până la 10.02.2019, fără să existe vreo prelungire a acestuia. Rezultă că la data aprobării PUZ Făgăraș 15 nu mai exista un certificat de urbanism valabil pentru adoptarea acesteia.

Totodată, la același moment nu mai erau valabile nici unul dintre avizele emise de arhitectul șef pe circuitul de avizare al PUZ, întrucât potrivit Anexei 1 la NM la Legea nr. 350/2001 și mențiunilor exprese din ele, acestea sunt valabile atât timp cât este valabil și certificatul de urbanism.

Astfel, pentru ca la 23.04.2019 certificatul de urbanism nu mai era în termen, nu mai era valabil, rezultă că nu mai erau valabile nici avizele emise de Arhitectul-șef al Capitalei prin PMB - DGUAT și anume: a) Avizul de oportunitate nr. 66/15.09.2017, b) Avizul preliminar nr. 4/11.01.2018, c) Avizul nr. 75/05.12.2018, aceeași situație fiind incidentă și în privința avizelor emise de furnizorii de utilități, respectiv erau toate expirate, deci inexistente la data emiterii PUZ Făgăraș nr. 15, după cum se observă cu ușurință din compararea datei emiterii lor cu termenul de valabilitate de un an pentru care au fost emise și data aprobării PUZ la 23.04.2019: aviz E-Distribuție Muntenia din 17.01.2018 aviz Apa Nova din 30.01.2018 aviz Telecom din 19.02.2018 aviz Distrigaz Sud Engie 21.02.2018, aviz RADET din 26.02.2018.

Deoarece prin expirarea termenului de valabilitate toate aceste avize devin inexistente, în condițiile neprelungirii exprese a termenului lor de valabilitate (sau al certificatului de urbanism), înseamnă că în cauză este incidentă ipoteza prevăzută de art. 64 alin. 2 din Legea nr. 350/2001, respectiv s-a aprobat un PUZ fără avize, astfel încât acesta este nul, nulitatea fiind expres prevăzută de lege, arătând în mod greșit prima instanță a încălcat prevederile art. 36 alin. 1 lit. c) liniuța 4 din NM de aplicare a Legii nr. 350/2001, art. 56 alin. 5 și alin. 6, respectiv, disp. art. 64 alin. 2 din Legea 350/2001.

Privind critica având ca obiect nerespectarea Avizului de oportunitate emis de Arhitectul Șef sub nr. 66/15.09.2017, arată că după cum rezultă neîndoiește din conținutul său, prin pct. III.3 al Avizului de oportunitate nr. 66/15.09.2017 cu privire la proiectul de PUZ Făgăraș 15 s-a solicitat expres de către autoritatea publică emitentă: diminuarea coeficientului de utilizare a terenului propus inițial la 3,6 și diminuarea volumului propus de la S+P+5 E la P+3 E cu retrageri succesive, însă cu toate acestea, PUZ Făgăraș 15 s-a aprobat pentru o clădire de locuințe colective cu un CUT de 3,4-3,6 și cu o înălțime S+P+5E.

Apreciază că sentința recurată sub acest aspect este dată cu aplicarea greșită a art. 32 alin. 4 din Legea nr. 350/2001 care arată expres că prin avizul de oportunitate se stabilesc inclusiv indicatorii urbanistici (limite minime și maxime) ai investiției și a normei legale cuprinse în Anexa nr. 2 la Legea nr. 350/2001 care dispune că "(...) Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.", însă prima instanță nu a aplicat în mod corect prevederile art. 36 alin. 1 lit. c) liniuța 6 din NM de aplicare a Legii nr. 350/2001.

În drept au fost invocate disp. art. 488 pct. 8, art. 491 C.pr.civ.

4. *Pârâțul CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, (denumit în continuare „CGMB” sau „Consiliul”), în calitate de recurent în prezenta cauză, în temeiul art. 20 din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ raportat la art. 488 alin. (1) pct. 8 din Codul de procedură civilă („C.P.Civ.”), a formulat recurs în cauză și împotriva soluției de anulare a Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 231/23.04.2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal str. Făgăraș, nr. 15, Sectorul 1 dispusă prin Sentința Civilă nr. 2004 din 08 aprilie 2022, pronunțată de către Tribunalul București, Secția a II-a CAF în dosarul nr. 21051/3/2021 (denumită în cele ce urmează „Sentința”), solicitând a fi admis recursul, casată sentința, și rejudecând, respingerea cererii de anulare a Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 231/23.04.2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal str. Făgăraș, nr. 15, Sectorul 1, București, ca nefondată, cu obligarea intimătei-reclamante la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de soluționarea cauzei.*

În motivarea recursului, pârâțul a învederat în esență următoarele:

Soluția instanței de fond este una vădit nelegală, fiind pronunțată cu încălcarea normelor de drept material, motivul de recurs incident fiind cel reglementat de dispozițiile art. 488 alin. (1), pct. 8 din C.proc.civ, apreciind că în mod nelegal, prin interpretarea și aplicarea greșită a dispozițiilor art. 47 alin. (1) și alin. (5) teza 1 din Legea nr. 350/2001, instanța de fond a considerat că PUZ Făgăraș 15 încalcă aceste dispoziții legale.

Conform regulamentului aferent PUG-MB, în subzona CA2, realizarea noilor construcții este condiționată de existența unui PUZ Plan Urbanistic Zonal) aprobat conform legii

De asemenea, potrivit PUG-MB, Regulamentul local de urbanism, Zona Centrală: „Pentru teritoriul definit prin H.G. 129/1998 ca “Zona de interes național BUCUREȘTI 2000” prezentul regulament are un caracter orientativ, autorizațiile de construire urmând a fi eliberate în baza unui plan urbanistic special elaborat pentru acest teritoriu delimitat.”, invocând incidența prevederilor art. 32 alin. (1) lit. b) și c) și art.44 alin. 3, art. 47 alin. 1 și alin. 3, art. 49 din Legea nr. 350/2001.

A mai arătat că ceea ce prezintă importanță nu este suprafața ce formează obiectul PUZ Făgăraș 15, ci faptul că pentru imobilele care se încadrează în UTR CA2, întocmirea unui PUZ este obligatorie potrivit actelor normative menționate, iar PUZ Făgăraș 15 nu are natura unui act administrativ individual întrucât efectele sale nu se limitează exclusiv la parcela ce formează obiectul acestuia ci, astfel cum observă inclusiv din expunerea de motive a Primarului General și din raportul de specialitate privind PUZ Făgăraș 15, reglementează regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, retragerea clădirilor față de aliniament, distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, precum și caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, aceste reglementări producând efecte asupra tuturor loturilor cu care se învecinează terenul din strada Făgăraș nr. 15.

În mod nelegal, prin interpretarea și aplicarea greșită a dispozițiilor art. 18 alin. (1) și alin. (2), art. 20 alin. (1) și art. 21 alin. (1) lit. c) și lit. g), toate din Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism („Normele Metodologice la Legea nr. 350/2001”), instanța de fond a considerat că PUZ Făgăraș 15 încalcă aceste dispoziții legale.

Astfel, a invocat incidența prevederilor Ordinului MLPAT nr. 176/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - Indicativ GM-010-2000, art. 18 alin (1) și (2) din Normele metodologice la Legea nr. 350/2001, art. 20 alin. (1) din Normele metodologice la Legea nr. 350/2001, art. 65 alin. 2 din Legea nr.350/2001, arătând că studiile de fundamentare nu se întocmesc decât dacă prin raportare la mărimea, complexitatea și specificul zonei se consideră că acestea sunt necesare or, având în vedere că PUZ Făgăraș 15 nu a vizat decât o parcelă în suprafață de 482,18 mp, căreia nu i s-au schimbat nici măcar funcțiunile, aceste studii de fundamentare nu au fost necesare, în plus nici nu s-a făcut dovada de către reclamanta-intimată că aceste studii de fundamentare ar fi fost necesare.

În mod greșit a fost reținută încălcarea disp. art. 21 alin. (1) lit. g) din Normele metodologice la Legea nr. 350/2001, respectiv faptul că din redactarea finală a documentației de urbanism lipsește introducerea tuturor observațiilor din avize și/sau acorduri, prima instanță motivând faptul că PUZ nu a avut în vedere aspectele menționate în decizia etapei de încadrare nr. 20/19.03.2018 și în avizul de oportunitate, deși această afirmație este una vădit nelegală, din analiza PUZ Făgăraș 15 (Memoriul General și Regulamentul local de urbanism) reieșind foarte clar că s-au avut în vedere toate observațiile din avize sau acorduri.

Instanța de judecată face o confuzie gravă atunci când afirmă că printr-o prezumtivă nerespectare a deciziei etapei de încadrare nr. 20/19.03.2018 și a avizului de oportunitate s-au încălcat dispozițiile art. 21 alin. (1) lit. g) din Normele metodologice la Legea nr. 350/2001.

În mod nelegal, prin interpretarea și aplicarea greșită a dispozițiilor art. 10 alin.

(3) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, instanța de fond a considerat că PUZ Făgăraș 15 încalcă aceste dispoziții legale, având în vedere că, din analiza PUG-MB, prin reglementarea posibilității edificării de imobile construcții având spații comerciale la parter și locuințe la nivelurile superioare, nu s-a schimbat funcțiunea zonei, iar potrivit Regulamentului local de urbanism aferent PUZ Făgăraș 15, actul administrativ normativ are ca temă studierea condițiilor de realizare a unei construcții definitive cu funcțiune mixta (comerț, servicii și locuințe colective), în condițiile în care potrivit PUG-MB, CA - zona centrală situată în afara limitelor zonei protejate, art. 1 - utilizări admise, în subzonele CA1+CA2 se admit funcțiuni de interes general specifice unui centru de afaceri, definit în Anexa nr. 1 la PUG-MB.

De asemenea, a mai arătat recurentul-pârât că nici intimata-reclamantă și nici instanța de fond nu au arătat prin ce anume se consideră că PUZ Făgăraș 15 nu se încadrează în ipotezele menționate

mai sus și implicit care sunt motivele de fapt și de drept pentru care s-a ajuns la concluzia că funcțiunea zonei a fost schimbată, în condițiile în care trebuie evidențiat faptul că inclusiv în ipoteza în care dispozițiile art. 10 alin. (3) din Legea nr. 24/2007 ar fi incidente, PUZ Făgăraș 15 nu le încalcă întrucât atât din analiza art. 13 din Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, cât și din Decizia Etapei de încadrare nr. 20/19.03.2020 reiese foarte clar că beneficiarul are obligația de a asigura o suprafață plantată la sol de 20% din suprafața terenului și o suprafață de spații verzi pe terase în proporție de 10%, precum și aceea de a planta pe spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă un arbore la fiecare 40 m.

În mod nelegal, prin interpretarea și aplicarea greșită a dispozițiilor art. 37 lit- a), pct. 1 și pct. 2 din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din 30.12.2010, aprobată prin Ordinul MDRT 2701/2010, instanța de fond a considerat că PUZ Făgăraș 15 încalcă aceste dispoziții legale, invocând prevederile art. 61 din Legea nr. 350/2001 și art. 1 din Metodologia de informare, respectiv art. 34-41 din această Metodologie și dispozițiile art. 12 din HCGMB nr. 136/2012.

Analizând *certificatul de urbanism și avizul prealabil de oportunitate* observă că, prin raportare la complexitatea planului de urbanism, s-a pus în vedere beneficiarului că, în procesul de informare a publicului, trebuie să respecte procedura reglementată prin HCGMB nr.136/2012 pentru aprobarea regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București (MCGMB nr. 136/2012"), iar în cazul PUZ Făgăraș 15, s-au respectat întru totul prevederile cuprinse în HCGMB nr. 136/2012 pentru aprobarea regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București, nefiind niciun moment dovedită o încălcare a respectivelor norme, în acest sens fiind elaborate atât Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului, cât și Raportul informării și consultării publicului.

A mai arătat recurentul-pârât că, în mod nelegal, prin interpretarea și aplicarea greșită a dispozițiilor art. 36 alin. (1) lit. c) din Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, instanța de fond a considerat că PUZ Făgăraș 15 încalcă aceste dispoziții legale, în condițiile în care, în esență, invocând incidența prevederilor art. 3 alin. (1) din Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe („HG nr. 1076/2004"). decizia etapei de încadrare reprezintă un act premergător, de evaluare preliminară a unei stări de fapt și de drept, autoritatea de mediu nefiind chemată să constate conformarea PUZ cu planurile urbanistice superioare (decât strict în ce privește aspectele de mediu) ori să verifice legalitatea adoptării acestora din urmă.

Mai mult decât atât, dincolo de interpretarea eronată a dispozițiilor legale reținute de către instanța de fond, arată recurentul-pârât că motivarea este și una vădit contrară dispozițiilor legale incidente, respectiv art. 32 alin. (7) din Legea nr. 350/2001.

A mai arătat că potrivit Avizului de oportunitate nr. 66/15.09.2017 („Avizul de oportunitate"), indicatorul urbanistic CUT propus și aprobat a fost de 3,6 ADC/teren, (exact CUT -ul mărit cu 20%), acesta fiind singurul document relevant care confirmă faptul că un CUT de 3,4-3,6 menționat în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ Făgăraș 15 nu încalcă dispozițiile din PUG-MB, în condițiile în care inclusiv în Avizul de oportunitate se menționează expres că: „soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ", iar Decizia etapei de încadrare este emisă ulterior Avizului de oportunitate fiind evident că acesta făcea parte din conținutul documentelor de urbanism ce au stat la baza emiterii acesteia, prin urmare, în mod nelegal a apreciat Tribunalul că Decizia etapei de încadrare a fost emisă doar pentru un CUT de 3,4.

În plus, a susținut că nu înțelege la ce planșă de reglementări se referă instanța și nici de unde reiese faptul că spațiul verde este propus în exteriorul parcelei care a generat PUZ Făgăraș 15. Întrucât din analiza PUZ Făgăraș 15 reiese foarte clar că obligația beneficiarului este aceea de a asigura o suprafață plantată la sol de 20% din suprafața terenului și o suprafață de spații verzi pe terase în

proporție de 10% (respectiv 96,50 mp și terasa amenajată cu $S = 26$ mp), precum și aceea de a planta pe spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda un arbore la fiecare 40 m, iar, chiar și dacă din respectiva planșă de reglementări nu ar reieși ca fiind marcate spațiile verzi respective, partea scrisă a PUZ Făgăraș 15 este foarte clară în această privință, o simplă eroare neavând aptitudinea de a conduce la anularea actului administrativ normativ, o eventuală nerespectare a PUZ Făgăraș 15 în sensul neamenajării respectivelor spații verzi putând fi sancționată ulterior prin intermediul unei acțiuni ce are aptitudinea să sancționeze nerespectarea punerii în executare a respectivului act administrativ normativ.

În drept au fost invocate disp. art. 20 din Legea nr. 554/2004 coroborate cu cele ale art. 488 alin. 1 pct. 8 C.pr.civ., precum și celelalte dispoziții legale invocate în cuprinsul lucrării.

5. De asemenea, *recurenta-pârâtă DREN COMPANY S.R.L., în temeiul art.20 din Legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ [denumită în continuare „Legea nr.554/2004”] coroborat cu art.483 și cu art.488 din Codul de procedură civilă, a formulat recurs împotriva sentinței civile nr.2004/2022 pronunțată de Tribunalul București Secția a II-a în Dosarul nr.21051/3/2021, sub aspectul soluției asupra cererii privind anularea, solicitând admiterea recursului astfel cum a fost formulat, casarea sentinței civile nr.2004/2022, în rejudecare, respingerea acțiunii introductive ca neîntemeiată și obligarea intimatei- reclamante la plata cheltuielilor de judecată.*

În motivarea acestui recurs, recurenta-pârâtă a învederat în esență următoarele:

În dezvoltarea motivului de casare prevăzut de disp. art. 488 alin. 1 pct. 6 C.proc.civ., aceasta a arătat că judecătorul fondului reține în paragraful 2 din pagina nr. 11. că HCGMB nu avut în vedere aspectele menționate în Avizul de oportunitate deși ulterior în pag. 12, paragraful 6, reține că Avizul de oportunitate nr. 66/15.09.2017 reglementează cu titlu de recomandare aspectele indicate de către reclamantă și nu în mod imperativ, iar HCGMB nr. 231/2018 este conform Avizului Arhitectului Șef nr. 75/05.12.2018, astfel că nerespectarea recomandărilor din avizul de oportunitate nu justifică nulitatea HCGMB nr. 231/2019.

În analizarea vătămării produse reclamantei prin adoptarea HCGMB nr. 231/2019, observă că judecătorul fondului nu face trimitere la nicio probă administrată în dosar, respectiv înscrisuri care ar dovedi vătămarea doar afirmată și susținută de către reclamantă, fapt pentru care în cazul de față există o motivare insuficientă, a se vedea pagina nr. 6 din sentința recurată.

Nu există o motivare privind condiția esențială a anulării unui act administrativ nelegal și anume dovedirea vătămării produse reclamantei într-un interes legitim privat/ drept legitim privat, ci doar o copiere a susținerilor reclamantei. În lipsa unei motivări și analizei vătămării de către instanța de fond nici controlul judiciar asupra acestei chestiuni nu poate fi realizat.

În dezvoltarea motivului de casare prevăzut de disp. art. 488 alin. 1 pct. 8, a arătat recurenta-pârâtă că soluția judecătorului fondului a fost dată cu aplicarea și interpretarea greșită a Legii nr. 554/2004, a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (denumită în continuare Legea nr.350/2001), a PUG al Municipiului București, a HGR nr. 525/1996 privind Regulamentul general de urbanism (denumită în continuare HG 525/1996), Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (denumită în continuare Legea nr. 50/1991), Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, aprobate prin Ordinul nr. 233/2016, Ordinului nr. 2701/2010, Legii nr. 24/2007 și a Ordinului MLPAT nr.176/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal-indicativ GM-010-2000" (denumit în continuare Ghid de elaborare PUZ].

Arată recurenta-pârâtă că sentința recurată este dată cu aplicarea și interpretarea greșită a art. 32 și a art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, având în vedere în esență că este incidentă Decizia nr.12/2021 în dezlegarea recursului în interesul legii, Înalta Curte de Casație și Justiție, în sensul că la pct. 65-67 redate și în cuprinsul sentinței atacate, se menționează că nu prezintă importanță întinderea suprafeței de teren vizată, nici apartenența acestuia unui anumit proprietar determinat, dar nici inițiatorul emiterii planului urbanistic zonal; esențială este aptitudinea hotărârii consiliului local de a produce efecte atât în prezent, cât și în viitor, față de orice persoană

care s-ar angaja, potențial sau teoretic, în orice raport juridic bazat pe reglementările planului urbanistic zonal în cauză, indiferent de natura proprietății sau de potențialii subiecți de drept public sau privat ori de faptul că planul respectiv este finanțat de o persoană privată.

Deși se reține faptul că PUZ-ul contestat vizează doar o parcelă de teren, nu înseamnă că schimbă natura actului administrativ de aprobare, respectiv a HCGMB nr. 231/2019 de act administrativ unilateral cu caracter normativ, fapt pentru care considerentul instanței de fond legat de caracterul individual al hotărârii contestate contrazice chiar și considerentele Deciziei nr. 12/2021.

A mai arătat că în cuprinsul Memoriului de prezentare se menționează că studiul PUZ-ului cuprinde o suprafață de analiză de cca de 1.00 ha și o suprafață de reglementări de construire și amenajări exterioare de 482,18 mp, suprafața aferentă terenului din str. Făgăraș nr. 15, totodată, lecturând HCGMB nr. 231/2019 observă că nu nominalizează vreun beneficiar expres al efectelor sale, cum în mod greșit, a reținut judecătorul fondului în pagina nr. 9, paragraful 7, iar faptul că PUZ vizează doar terenul din str. Făgăraș nr. 15 este în concordanță cu prevederile art. 32 din Legea nr.350/2001 și prevederile PUG-ului Municipiului București, mai exact cu Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia pentru Unitatea Teritorială de Referință de tip CA2, unde se încadrează terenul din str. Făgăraș nr. 15, invocând în acest sens disp. art. 1 și art. 2, art. 32, respectiv, art. 6 din Legea nr.50/1991, art. 32 alin. 3 lit. a) din Ordinul nr. 839/2009, Anexa 2 din Legea nr.350/2001 referitoare la definirea planului de urbanism zonal, iar prevederile PUG-ului Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, cu modificările și completările ulterioare, stabilesc că în subzona CA2 realizarea noilor construcții este condiționată de existența unui PUZ, PUG-ul Municipiului București este adoptat anterior Legii nr. 350/2001.

A arătat recurenta-pârâtă că această cerință impusă prin PUG-ul Municipiului București și menționată în certificatul de urbanism nr. 209/9/F/4437/10.02.2017 nu echivalează cu nelegalitatea documentației de urbanism. Certificatul de urbanism nu a fost anulat de nicio instanță și acest act de informare trebuie să fie în conformitate cu prevederile urbanistice aplicabile, inclusiv cu PUG-ul Municipiului București, iar documentația de urbanism contestată a fost solicitată a fi întocmită de către autoritățile locale, recurenta parcurgând toate etapele unei proceduri complexe, obținând toate avizele solicitate conform Legii nr. 350/2001, respectiv că legiuitorul, în cuprinsul Legii nr. 350/2001 și a Normelor Metodologice de aplicare aprobate prin Ordinul nr.233/2016, nu interzice aprobarea unei documentații de urbanism de tip PUZ pentru o singură parcelă, un singur amplasament, indiferent de suprafață.

Este eronată susținerea primei instanțe conform căreia HCGMB nr. 231/2019 încalcă prevederile art. 4 lit. j) și art. 10 alin. (3) din Legea nr. 24/2007, având în vedere că acest text nu are incidență în speța de față întrucât documentația de urbanism contestată: nu a condus la extinderea intravilanului municipiului București și nici nu a vizat un teren de peste 3000 mp aflat în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale, nu a condus la transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale, iar zona în care se încadrează terenul din strada Făgăraș nr. 15 este cuprins în subzone CA2 Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45m, cu regim de construire continuu și discontinuu, iar utilizările admise pentru această UTR sunt conform PUG-ului Municipiului București, respectiv *utilizări admise cu condiționări* „clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului, cu condiția ca, la nivelul parterului și mezaninului, frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor - comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii personale și colective etc.; *locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință un parțiu special de adaptat zonei centrale de afaceri; conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30 % din totalul ariei construite desfășurate.*”

Prin PUZ Făgăraș 15 nu a fost schimbată funcțiunea zonei, locuințele nu sunt incluse în lista utilizărilor interzise ci sunt incluse printre utilizările admise și utilizările admise cu condiționări. Regulamentul local aferent PUG nu interzice imobilele cu locuințe și spații comerciale, ci din contră permite în mod expres locuințe cu parțiu special având incluse spații pentru profesii liberale, precum și locuințele la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni.

Chiar dacă raționamentul instanței cu privire la schimbarea funcțiunii ar fi legal, instanța de fond nu poate prezenta un document și date/informații, precum și nici o modalitate de calcul prin care să ajungă să determine încălcarea asigurării a 20mp/locuitor, conform art. 10 alin.(3) din Legea 24/2007, iar relativ la aplicarea greșită a art. 4 lit. j) din Legea nr. 24/2007, judecătorul fondului nu a observat că, atât în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului, parte integrantă a HCGMB nr. 231/2019, cât și în Decizia Etapei de încadrare nr. 20/19.03.2018, se menționează că va fi amenajată și întreținută o suprafață de spații verzi în procent de 20% din suprafața terenului care a generat PUZ-ul, respectiv 96.50 mp și terasă amenajată cu suprafață de 26mp.

Se poate observa că sunt respectate prevederile art. 13 din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului Municipiului București în privința spațiilor plantate, iar atât în *Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului parte integrantă a HCGMB nr.231/2019, cât și în Decizia Etapei de încadrare nr.20/19.03.2018* se menționează că *va fi amenajată și întreținută o suprafață de spații verzi în procent de 20% din suprafața terenului care a generat PUZ-ul, respectiv 96.50 mp și terasă amenajată cu suprafață de 26 mp.*

Relativ la interpretarea și aplicarea greșită a art. 18 alin. (1) și art. 18 alin. (2), art.21 lit. c) din Ordinul nr. 233/2016, a arătat recurenta-pârâtă că nu se poate reține nemotivarea necesității derogării prin PUZ pentru parcela de teren de la prescripțiile generale ale PUG-ului judecătorul fondului nu a observat că Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului face o analiză a zonificării funcționale, reglementări-permisiuni și restricții, precum și obiectivele dezvoltării urbanistice a zonei.

Astfel, referitor la acest motiv de nulitate apreciat întemeiat prin sentința recurată, recurenta-pârâtă a arătat că, aportând conținutul Memoriului general, înscris depus la dosarul cauzei, acesta vizează descrierea situației existente-stadiul actual al dezvoltării care cuprinde; (i)încadrare în localitate;(ii)elemente ale cadrului natural (iii)circulația (iv)ocuparea terenurilor (vi)echipare edilitara (vii)Probleme de mediu (viii) Opțiuni ale populației, prima instanță neobservând că în cuprinsul Memoriului general, pct.-ul 3.1 sunt preluate concluziile studiilor de fundamentare, prin urmare, neexistând disfuncționalități, concluziile studiilor de fundamentare nu ar avea ce să analizeze (art. 18 alin. [2] lit. b) din Ordinul nr. 233/2016), căci pe strada Făgăraș nr. 15 și nr. 10 există deja imobile cu o configurație/volumetrie mai mare decât imobilul care a format obiectul documentației de urbanism contestate iar față de acestea, locuitorii din zonă cât și intimata- reclamantă nu au formulat acțiuni în instanță.

Pe de altă parte, a arătat că, în raport de Ordinul MLPAT nr. 176/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal-indicativ GM- 010-2000”, elaborarea documentațiilor de tip PUZ este obligatorie în următoarele situații: sunt prevăzute prin planul urbanistic general și sunt solicitate prin certificatul de urbanism, iar din analiza jurisprudenței unitare a instanțelor de judecată naționale care statuează în sensul că acest Ghid, a rezultat că a avut exclusiv un caracter de orientare, nefiind obligatoriu după cum rezultă din însăși denumirea sa de ghid, nu a fost niciodată publicat în Monitorul Oficial și, astfel, nu poate produce efectele juridice vizate nelegal de prima instanță și/sau efectele sale juridice au încetat ca urmare a aprobării legislației speciale în materie, respectiv Legea nr. 350/2001 și normele sale de aplicare.

Totodată, arată recurenta-pârâtă că, potrivit Ghidului tehnic aprobat prin Ordinul nr. 176/2000, elaboratorul PUZ alege, împreună cu beneficiarul, studiile de fundamentare care trebuie realizate, numărul și amploarea acestora depinzând de mărimea și complexitatea zonei, de problemele specifice ale acesteia, precum și de existența unor studii de fundamentare anterioare, care necesită actualizări, respectiv, că în memoriul general se menționează că zona studiată trece printr-un proces de investiții imobiliare și se preconizează ca zona să-si păstreze în continuare caracterul rezidențial de înaltă calitate conform art. 20 alin.[6] din Ordinul nr.233/2016, elaboratorul PUZ-ului menționând „conform mențiunilor de mai sus putem aprecia că propunerile de reglementare urbanistice sunt viabile și de asemeni oportunitatea de a face investiția prezentată mai jos este de interes general atât pentru beneficiar cât și pentru și autoritatea publică și a locuitorilor din zonă”.

Mai mult, a susținut recurenta-pârâtă și faptul că judecătorul fondului nu a indicat care ar fi vătămarea produsă reclamantei prin nerespectarea art. 18 și art.20, art. 21 lit. c) din Ordinul MDRAP nr. 233/2016, căci prezentul litigiu nu este un litigiu de contencios obiectiv, ci de contencios subiectiv.

Relativ la aplicarea greșită a prevederilor art. 21 lit. g) din Ordinul nr. 233/2016 (paragraful 2, pagina 11 din sentința recurată), a arătat recurenta-pârâtă că documentația contestată cuprinde observațiile din avize și/sau acorduri, însă judecătorul fondului, atunci când reține nerespectarea art. 26 lit. g) din Ordinul nr. 233/2016, nu menționează care sunt acele aspecte din Decizia nr. 20/19.03.2018 și care nu au fost preluate în documentația finală, respectiv că Avizul de oportunitate cuprinde date și informații cu caracter general, iar aceste elemente pot evolua putându-se modifica în conformitate cu documentele și verificările ulterioare emiterii acestuia, prin urmare prevederile din Avizul de Oportunitate nr. 66/15.09.2017, respectiv, soluția urbanistică pot suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ-ului, decizia privind aprobarea documentației aparținând autorității deliberative de la nivelul Municipiului București, iar în cuprinsul Deciziei Etapei de încadrare nr. 20/19.03.2018 se menționează că obiectivul propus de prezentul PUZ se va realiza cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente conform legii, fără mențiuni speciale care să fie incluse în PUZ.

Raportat la aspectele menționate în Decizia etapei de încadrare nr. 20/19.03.2018, a arătat recurenta-pârâtă că aceasta a fost emisă în baza Avizului preliminar nr. 4/11.01.2018 și a Avizului de oportunitate nr. 66/15.09.2017, iar Avizul preliminar (în speță Avizul nr.4/11.01.2018) este emis și folosit numai pentru obținerea tuturor acordurilor și avizelor instituțiilor avizatoare competente.

Astfel, avizul Arhitectului Șef se va emite după obținerea și prezentarea tuturor avizelor solicitate prin Avizul preliminar pentru varianta definitivă a PUZ-ului și Regulamentului Local de Urbanism, în speță Avizul Arhitectului Șef nr. 75/0.12.2018 cuprinzând indici urbanistici pentru PUZ privind imobilul din str. Făgărașului nr. 15, sector 1, București, identici cu cei aprobați de către autoritatea deliberativă de la nivelul municipiului București.

De altfel, Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului contestat cuprinde mențiunile din Decizia Etapei de încadrare nr. 20/19.03.2018 cu privire la faptul că va fi amenajată și întreținută o suprafață de spații verzi în procent de 20% din suprafața terenului care a generat PUZ-ul, respectiv 96,50 mp și terasă amenajată în suprafață de 26 mp.

Relativ la greșita aplicare și interpretarea art. 37 lit. a) pct. 1 și 2 din Metodologia de informare și consultare a publicului aprobată prin Ordinul nr. 2701/2010, a arătat recurenta-pârâtă, în esență, că reclamanta nu poate invoca decât încălcarea unui drept propriu, iar raportat la data Certificatului de moștenitor nr. 34/23.12.2019 și data aprobării HCGMB nr. 231/2019, respectiv data de 23.04.2021 nu avea cum să fie notificată reclamanta, aceasta devenind coproprietară după aprobarea PUZ-ului. Ca atare, reclamanta nu putea clama în prezenta cauză afectarea unui drept derivat din Ordinul nr. 2701/2010, drept care nu exista la data de referință a PUZ în discuție.

În plus, terenul și construcția în coproprietate de către reclamantă nu sunt întabulate în Cartea funciară, astfel nu ar fi existat posibilitatea identificării acesteia și notificării ei.

Reclamanta este proprietara unei construcții de pe terenul din str. Virgiliu nr. 53, nu și a terenului din str. Virgiliu nr. 53, nefiind dovedită existența unei vătămări în calitate de proprietară a unei construcții și nu este în mod direct afectată de documentația de urbanism PUZ Făgăraș 15, terenul din Virgiliu nr. 53 aflându-se în proprietatea statului român și este administrat de Administrația Fondului Imobiliar București („AFI”).

De altfel, Raportul informării și consultării publicului nr.14409/05.12.2018 reprezintă Anexa nr. 3 la HCGMB nr. 231/2019, astfel nu se poate reține nerespectarea procedurii de informare și consultare a publicului, Anexa făcând integrantă din actul administrativ contestat, iar procedura s-a desfășurat în conformitate cu HCGMB nr. 136/2012 prin care s-a aprobat Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București, dispozițiile art. 37 lit. a) pct. 1 și 2 din Ordinul nr. 2701/2010 neimpunând notificarea tuturor proprietarilor din zonă, ci numai a celor ale căror proprietăți ar putea fi afectate în mod direct, prima instanță neanalizând nici dacă documentația PUZ modifică zona în care se află proprietatea

reclamantei și nici dacă proprietatea acestuia a fost direct afectată de propunerile PUZ-ului, pentru ca ulterior să ajungă la o concluzie atât de drastică, și anume că se impune anularea PUZ-ului contestat.

A arătat recurenta-pârâtă că din Anexa 1 la Ordinul nr.2701/2010 rezultă că implicarea publicului se face în mod diferit, în funcție de etapa în care se află planul prevederile art. 37 se aplică în etapa elaborării propunerilor, iar art.40 se aplică în etapa aprobării unui PUZ care face trimitere la prevederile art. 6 din același act normativ.

Referitor la aplicarea și interpretarea greșită a art. 36 alin.(1) lit. c) din Ordinul nr. 233/2016 prin sentința recurată, a arătat recurenta-pârâtă că, raportat la lipsa efectelor semnificative asupra mediului, Agenția Pentru Protecția Mediului a decis adoptarea documentației fără aviz de mediu, acesta fiind singurul aspect asupra căruia se putea pronunța Agenția, neavând competențe în a decide și a stabili valoarea indicilor urbanistici, respectiv a CUT-ului, iar Decizia etapei de încadrare nr. 20/19.03.2018 a fost emisă în baza Avizului preliminar nr. 4/11.01.2018 și a Avizului de oportunitate nr. 66/15.09.2017 în cuprinsul cărora valoarea CUT-ului propus era 3.4 mp ADC/mp teren, fiind astfel firesc și normal ca Agenția să preia valoarea CUT-ului stabilită de către specialiști prin avizele tehnice menționate anterior, nefiind incidentă sancțiunea nulității pentru nerespectarea valorii CUT-ului de 3.4 mp ADC/mp/teren din Avizul de oportunitate și Avizul preliminar nr. 4/11.01.2018 (valorile fiind de recomandare), însă, conform instanței de fond, intervine nulitatea pentru nerespectarea CUT-ului preluat de către Agenția Pentru Protecția Mediului București în cuprinsul Deciziei nr. 20/19.03.2018 care a fost emisă în baza din Avizul de oportunitate și Avizul preliminar.

Valorile indicilor urbanistici din Avizul de oportunitate și Avizul preliminar (înscrisuri în baza cărora s-a emis Decizia etapei de încadrare nr. 20/19.03.2018) nu sunt obligatorii, putând suferi modificări, astfel cum chiar instanța de fond a stabilit, neobservându-se că Decizia este un act premergător aprobării documentației emis în baza celor două avize, Aviz de oportunitate și Aviz preliminar, în cuprinsul cărora valoarea CUT-ului propus era de 3.4 mp ADC/mp/teren, iar valorile indicilor urbanistici pe parcursul avizării suferă modificări.

De asemenea, în Avizul Arhitectului Șef nr. 75/05.12.2018, act ulterior Deciziei etapei de încadrare, valoarea CUT-ului este maxim de 3,4-3,6 mp ADC/mp teren astfel cum a fost preluat în documentația de urbanism contestată, Decizia etapei de încadrare nr. 20/19.03.2018 cuprinde doar valoarea propusă a CUT-ului și nu cea finală, astfel cum era menționată în cuprinsul Avizului de oportunitate și Avizului preliminar.

HCGMB nr. 231/2019 este aprobată în conformitate cu Decizia etapei de încadrare nr. 20/19.03.2018 întrucât suprafața de spații verzi care va fi amenajată și întreținută prevăzută în decizie se regăsește în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului contestat, respectiv în procent de 20% din suprafața terenului care a generat PUZ, respective 96.50 mp și terasa de 26 mp.

Suprafața de teren este de 482 mp, iar 20% reprezintă 96,20mp, prin urmare în mod nelegal judecătorul fondului a reținut că spațiile verzi sunt în exteriorul parcelei întrucât prevederile Regulamentului Local de Urbanism prevăd în mod clar suprafața de spațiu verde pe care trebuie amenajată și care va fi vizibilă în etapa autorizării edificabilului. Prin planșa de reglementări, s-au propus și suprafețe verzi în zona de studiu, instanța în mod eronat reținând că doar spațiile verzi figurate în zona de studiu sunt propuse prin PUZ Făgăraș 15.

Referitor la analiza dovedirii vătămării produse reclamantei prin adoptarea HCGMB nr.231/2019, a arătat recurenta-pârâtă că soluția pronunțată de instanța de fond este dată cu aplicarea greșită a art. 2 alin. (1) lit. a), r) și s) și art. 8 alin. (1 ind. 1) și (1 ind. 2) din Legea nr. 554/2004, arătând în esență, că un act administrativ poate fi anulat numai dacă și sub condiția în care se dovedește că a produs reclamantului o vătămare într-un drept ori într-un interes legitim potrivit art.1 alin. 1 și 2 din Legea nr.554/2004. În speța de față vătămarea doar a fost afirmată și nu dovedită, respectiv, prin sentința recurată nu au fost indicate înscrisurile de unde ar rezulta vătămarea suferită de către reclamantă prin aprobarea PUZ-ului contestat reținând în pagina 12, paragraful 4 că existența în zona CA2 a unor imobile cu o configurație similară cu a imobilului din str. Făgăraș.

De asemenea, a susținut recurenta-pârâtă că nu este îndeplinită cerința vătămării în condițiile în care prima instanță nu a reținut o astfel de împrejurare, cu excepția analizei pagubei iminente, constatând că se încalcă: (i) dreptul de proprietate; (ii) dreptul la un mediu sănătos, (iii) dreptul la

sănătate, (iv) afectarea bunăstării și a vieții private, dar fără a exista vreo motivare în acest sens, în condițiile în care Planul urbanistic zonal nu este susceptibil prin el însuși a prejudicia dreptul de proprietate al persoanelor asupra terenurilor ce fac parte din zona vizată de documentația de urbanism, fiind o viziune urbanistică, conform Legii nr. 350/2001 și nu dă dreptul de a realiza lucrări de construire, iar susținerile reclamantei legate de vătămarea produsă. În baza cărora judecătorul fondului a apreciat că aceasta este afectată, vizează edificarea imobilului și nu adoptarea documentației de urbanism contestată, prin urmare abia la faza de autorizare se va ști în ce parte se vor amplasa balcoanele, dacă vor fi spre imobilul detinut în coproprietate de către intimata-reclamantă.

Diminuarea însoțirii nu poate fi reținută, întrucât după cum reclamanta a arătat prin cererea completatoare construcția sa este alipită la hotarul cu Făgăraș 15, construcția reclamantei având astfel un calcan pe limita de proprietate cu Făgăraș 15, și nu se poate reține diminuarea însoțirii unui perete lipsit de ferestre, iar sănătatea reclamantei nu poate fi afectată prin adoptarea PUZ-ului, căci nu vizează realizarea vreunui combinat chimic sau al unei uzine a cărei activitate ar putea afecta sănătatea locuitorilor din zonă, invocând efectele deciziei nr. 8/2020 pronunțată de ÎCCJ-completul pentru soluționarea recursului în interesul legii și Decizia nr. 66/2009 a Curții Constituționale a României.

Raportat la argumentele menționate mai sus, susține recurenta-pârâtă că modul de soluționare a excepției lipsei calității procesuale active a reclamantei este contrar prevederilor art. 2 lit. a) art. lit. o). art. 2 lit. p) din Legea nr. 554/2004, nemaifiind necesară reluarea argumentelor, fără a se observa că reclamanta a promovat acțiune de anulare și suspendare după 2 ani de la adoptarea documentației de urbanism de tip PUZ. după ce prin HCGMB nr. 566/2019 au fost preluate derogările PUZ-urilor adoptate anterior în PUG-ul Municipiului București, astfel încât preluarea derogărilor dovedește lipsa interesului reclamantei în demersul său de anulare, acestea fiind deja înglobate în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului Municipiului București.

În drept, au fost invocate prevederile Legii nr. 554/2004, art. 488 din Codul de procedură civilă, Legea nr. 350/2001, Legea nr. 50/1991, Ordinul 839/2009, Ordinul nr. 233/2016 precum și toate textele la care a făcut trimitere.

Apărățile formulate în cauză:

Recurentul-pârât CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI a formulat întâmpinare la recursul incident formulat de reclamantă, solicitând a fi respins recursul incident declarat împotriva Sentinței civile nr. 2004/08.04.2022 ca nefondat.

În motivare, acesta a învederat în esență că nu au fost astfel încălcate dispozițiile Legii nr. 350/2001 privind necesitatea obținerii avizelor și a certificatului de urbanism, necesare pentru modificarea documentațiilor de urbanism aprobate deja, de vreme ce acestea au fost obținute, fiind depuse în termen de valabilitate la autoritatea locală, invocând în acest sens disp. art. 56 alin. 6 din Legea nr. 350/2001, precum și faptul că Avizul de oportunitate nr. 66/15.09.2017 reglementează cu titlu de recomandare aspectele indicate de către reclamantă și nu în mod imperativ, prin avizul preliminar nr. 4/11.01.2018 s-a acceptat posibilitatea ca soluția urbanistică și valorile indicatorilor urbanistici să fie modificate în funcție de condițiile impuse în acordurile/avizele organismelor centrale și/sau teritoriale, iar HCGMB nr. 23/2019 este conform avizului arhitectului șef nr. 75/05.12.2018, astfel că nerespectarea recomandărilor din avizul de oportunitate nu justifică nulitatea HCGMB nr. 231/2019, astfel cum a reținut și prima instanță.

A invocat în drept disp. art. 32 alin. (1), lit. c) din Legea nr. 350/2001 și art. 32 alin. (4), alin. (5) lit. a) și alin. (7) din Legea nr. 350/2001.

Recurenta-pârâtă Dren COMPANY S.R.L a formulat întâmpinare față de recursul incident al recurentei-reclamante, solicitând respingerea ca nefondat a acestuia.

În motivare, recurenta-pârâtă a învederat în esență următoarele:

În speța de față nu se poate reține raționamentul intimitei-reclamante legat de inexistența unui certificat de urbanism și a avizelor solicitate de lege pentru a se reține încălcarea art. 64 alin. (2) din Legea nr. 350/2001 întrucât tot dosarul administrativ depus de către autoritatea pârâtă demonstrează

atât existența certificatului de urbanism nr. 209/F/44437/10.02.2017 cât și a tuturor avizelor impuse de legislația în vigoare și solicitate de către Consiliul General al Municipiului București.

Conform legii, certificatul de urbanism trebuie să fie valabil la momentul depunerii cererii de obținere a actului administrativ final (hotărârea de aprobare PUZ), nu la data emiterii actului respectiv cum în mod eronat se raportează intimata-reclamantă.

La data depunerii cererii privind aprobarea documentației de urbanism de tip PUZ conform Adresei nr.1251/01.02.2019(înscris aflat la dosarul cauzei) se poate observa că solicitarea societății recurente a fost formulată anterior expirării valabilității certificatului de urbanism nr.209/9/F/4437/10.02.2017. respectiv datei de 10.02.2019, fiind respectate disp. art.36 alin.(1)lit.c) din Ordinul nr.233/2016.

Intimata-reclamantă nu indică care este textul legal care impune ca la momentul aprobării unui Plan urbanistic Zonal avizele să fie valabile, căci prevederea legală pe care își întemeiază presupusul motiv de nulitate, respectiv art.64 alin.(2) din Legea nr.350/2001 nu poate fi interpretat în sensul dorit de către aceasta, și anume că ar impune o astfel de condiționare, respectiv că avizele și acordurile să se afle în termenul de valabilitate la momentul aprobării PUZ-ului.

Textele de lege la care a făcut trimitere art.56 alin.(6) și alin.(7) din Legea nr.350/2001 nu prevăd condiționarea susținută de către intimata-reclamantă căci intervalul de timp cuprins între depunerea documentației și aprobarea unui PUZ nu depinde de solicitant, ci exclusiv de autoritățile competente astfel că ar fi excesiv să i se pretindă acestuia noi avize și acorduri, câtă vreme nu poate influența în vreun fel aprobarea cu celeritate a PUZ, în interiorul termenului de valabilitate a avizelor.

Raportat la motivul de recurs incident care vizează nerespectarea Avizului de oportunitate nr.66/15.09.2017 susținut în pag.6-8 din cererea de recurs rugăm instanța de recurs să observe că nici acest motiv nu poate fi reținut întrucât prevederile PUG-ului Municipiului București, aprobat prin HCGMB nr.269/2000, cu modificările și completările ulterioare, stabilesc că în subzona CA2 (unde se încadrează și imobilul din str. Făgăraș nr. 15 și realizarea noilor construcții este condiționată pe existența unui puz, indiferent pe suprafața terenului pe care urmează a fi edificată construcția și de destinația viitoarei clădiri, reiterând susținerile invocate în propriul recurs formulat împotriva aceleiași sentințe referitor la efectele avizului arhitectului-șef.

Recurenta-reclamantă a formulat, de asemenea, întâmpinare față de recursurile formulate de recurenții-pârâți la măsura suspendării, arătând în esență următoarele:

Invocă nulitatea recursului formulat de recurentul-pârât CGMB cu privire la dispoziția vizând suspendarea executării hotărârii atacate, având în vedere că motivele invocate nu se circumscriu cazurilor de casare prevăzute de lege.

Pe fondul recursului, a arătat că întrucât actul este nelegal înseamnă implicit că s-a răsturnat prezumția de legalitate care îl guvernează, rezultând că în mod legal, fără a încălca nici o normă de drept material prima instanță a constatat că este îndeplinită condiția suspendării executării actului constând în cazul bine justificat.

Prima instanță a stabilit corect că există o iminență de prejudiciu material, viitor și previzibil, care nu ar fi putut fi împiedicat decât prin suspendarea actului, iminențadecurgând din posibilitatea emiterii unei autorizații de construire în temeiul unui act administrativ a cărei prezumție de legalitate este puternic pusă la îndoială.

Urmare iminenței emiterii autorizației de construire (la rândul său act executoriu) în temeiul unui act administrativ prezumat nelegal drepturile reclamantei la un mediu de viață sănătos, la sănătate, la locuire adecvată și la proprietate vor suferi atingeri efective, materiale, greu și chiar imposibil de reparat.

Față de recursul formulat de recurenta-pârâtă Dren Company SRL având ca obiect aceeași dispoziție de suspendare a hotărârii atacate, a invocat de asemenea excepția nulității pentru considerente similare.

Pe fondul recursului, a arătat în esență că în mod evident nici unul dintre aceste aspecte de fapt nu înlătură calitatea procesuală activă a reclamantei față de aspectul că aceasta se consideră vătămată în drepturile și interesele sale legitime de actul administrativ pe care l-a contestat, locuiește în imobilul din Virgiliu 53 învecinat direct cu Făgăraș 15 din februarie 2018, iar certificatul de

moștenitor este doar un înscris care recunoaște calitatea reclamantei de proprietar încă de la decesul autoarei pe care a moștenit-o, care a avut loc înaintea adoptării PUZ Făgăraș 15.

Referitor la toate afirmațiile pe care recurenta Dren Company le face în motivarea vizând o pretinsă greșită soluționare a excepției lipsei calității procesual active de către prima instanță, a solicitat respingerea acestora ca nefondate, în condițiile în care, din motivarea primei instanțe asupra excepției se observă că aceasta a decis legal și corect respingerea acesteia.

Referitor la constatarea primei instanțe că este îndeplinită condiția pagubei iminente pentru a dispune suspendarea actului administrativ, argumentul recurente este unul de netemeinicie și, în plus, nefondat, respectiv că nu s-ar fi dovedit paguba afirmată, a susținut în esență că este iminent, după cum în mod corect a judecat prima instanță, să se edifice lângă reclamanta o construcție de locuințe colective de S+P+5 Etaje, cu retragere de doar 3-4 m, cu posibilitatea ca balcoanele să iasă în consolă la 2 m, cu existență în esență nelegală, care o să-i vatăme reclamantei dreptul la locuire adecvată, la sănătate, la intimitate și drepturile economice legale de proprietatea sa. Aceste vătămări sunt și materiale și viitoare.

Totodată, *recurenta-reclamantă a formulat întâmpinare la recursurile formulate de recurenții CGMB și Dren Company SRL, recursuri având ca obiect dispoziția din sentința recurată referitoare la anularea hotărârii atacate*, solicitând respingerea acestora.

În motivare, recurenta-reclamantă a învederat în esență următoarele:

Din prevederile art. 1.3 din Titlul T al RLU aferent PUZ Făgăraș 15 (Anexa nr. 3 la HCGMB nr. 231/2019, vizat spre neschimbare și parte integrantă din Avizul Arhitectului Șef nr. 75/05.12.2018, aviz constituind la rândul său Anexa nr. 1 la HCGMB nr. 231/2019) rezultă *expressis verbis* că reglementările urbanistice aprobate prin el se aplică în mod exclusiv parcelei de teren de 482 m.p. situată în str. Făgăraș nr. 15, proprietatea Dren Company SRL:Prezentul R.L.U. este aferent PUZ str. Făgăraș nr. 15, prescripțiile R.L.U. sunt obligatorii pentru teritoriului delimitat cu linie roșie continua în planșa de Reglementări Urbanistice, în suprafața totală de 482,18mp.

Rațiunea unui PUZ stă în ocrotirea cu prioritate a interesului public exprimat prin necesitatea ca reglementările acestuia să asigure dezvoltarea în ansamblu a zonelor dintr-o localitate, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, iar nu să reglementeze în mod particular, doar cu privire la o anumită investiție (investiția propusă de recurenta Dren Company) cum s-a întâmplat în speță.

Din prevederile art. 21 din NM de aplicare a Legii nr. 350/2001 aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 rezultă neîndoiește că etapa elaborării studiilor de fundamentare este o etapă obligatorie la întocmirea oricărei documentații urbanistice (PUG, PUZ sau PUD), ea nu poate fi „sărită” sau „omisă” după bunul plac al elaboratorului și beneficiarului documentației de urbanism ce se elaborează și chiar dacă din Ghidul invocat de recurent, adoptat prin Ordinul nr. 176/2000 s-ar putea înțelege altceva.

În avizul de oportunitate din 2017 s-a indicat să se micșoreze înălțimea proiectului de PUZ propus de la S+P+5 etaje la P+3 etaje cu retrageri succesive și să se diminueze valoarea de 3,6 a CUT-ului propus, însă aceste observații nu s-au introdus în forma și conținutul final al PUZ Făgăraș 15, aprobându-se propunerea inițială cu ignorarea celor menționate în avizul de oportunitate 66/15.07.2017.

Nici mențiunile din Decizia etapei de încadrare nu se regăsesc în forma PUZ adoptată, în condițiile în care Decizia menționată este emisă pentru un proiect cu CUT de 3,4 și în art. 16 RLU aferent PUZ Făgăraș 15, CUT are valoarea 3,4-3,6, și totodată decizia este emisă pentru o suprafață de 94 m.p. în interiorul parcelei din Făgăraș 15, dar din planșa de reglementări urbanistice anexă la HCGMB nr. 231/2019 rezultă că spațiul verde menționat s-ar asigura în exteriorul parcelei menționate (reprezentarea convențională a spațiului verde este amplasată în afara parcelei).

Este incidentă ipoteza legală prevăzută de art. 10 alin. 3 din Legea nr. 24/2007 în care prin PUZ Făgăraș 15 s-a schimbat funcțiunea subzonei CA2 (în care se află parcela din Făgăraș 15) din altă funcțiune pe care o avea conform PUG (art. 1 din RLU aferent PUG pentru subzona CB2 „se admit funcțiuni de interes general specifice unui centru de afaceri”) în subzonă rezidențială, aprobându-se a se construi: „imobil de locuințe S+P+5 etaje cu spații comerciale la parter și spații tehnice pe terasă”.

PUZ Făgăraș 15 nu cuprinde nici o mențiune despre numărul de locuitori care se estimează că va locui în imobil în funcție de suprafața construită desfășurată a 5 etaje de locuințe câte s-au aprobat, dar chiar și așa, este limpede că o pretinsă suprafață de spațiu verde de 20 % din suprafața parcelei, adică 96,44 m.p. nu asigură minimul de spațiu verde de 20 m.p/pe cap de locuitor decât pentru 4,5 (patruvirgulăcinci) locuitori, fiind evident că pentru 5 etaje cu destinația de locuire, cu suprafață desfășurată de peste 1300 m.p. (fără parterul cu spații comerciale cu o amprentă de circa 337 m.p.) se poate estima un număr mult mai mare de locuitori.

Privind pretinsul spațiu verde de 20 % propus a fi plantat la sol a arătat că din planșa de reglementări, Anexa nr. 2 la HCGMB 231/2019, rezultă neîndoielnic că se propune în afara parcelei din Făgăraș 15, iar pretinsul spațiu de 10 % de pe terasă este de asemenea, iluzoriu, de vreme ce funcțiunea terasei este pentru spații tehnice, în conformitate cu însăși denumirea funcțiunii PUZ Făgăraș 15: „imobil de locuințe S+P+5 etaje cu spații comerciale la parter și spații tehnice pe terasă”.

Disp. art. 35 din Metodologie prevede procedura de informare a publicului la faza/etapa de inițiere a PUZ, art. 37 prevede procedura de informare a publicului la etapa de elaborare a propunerilor, deci ceea ce prevede art. 35 nu se poate aplica prin asemănare la o altă etapă de elaborare a PUZ; pentru etapa de elaborare a propunerilor, art. 37 prevede expres care sunt obligațiile în sarcina autorității publice și care sunt obligațiile de informare în sarcina investitorului privat, atunci când există, astfel încât nu se poate pune în sarcina acestuia din urmă o obligație expresă a autorității, neavând nici un fel de relevanță căruia dintre cei doi îi revine obligația de identificare și notificare directă a proprietarilor direct afectați de propunerile PUZ, relevant este că, prin încălcarea legii, s-a adoptat PUZ fără să fie identificați și notificați proprietarii direct afectați.

În forma finală, documentația PUZ nu respectă condițiile cuprinse în Decizia etapei de încadrare nr. 20/19.03.2018 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului București. Astfel, art. 36 alin. 1 lit. c) din NM de aplicare a Legii nr. 350/2001 se exprimă lămurit în sensul că în forma finală a documentației unui PUZ trebuie să se respecte condițiile din avizele și acordurile obținute de această documentație.

Sub aspectul constatării nelegalității PUZ pentru nerespectarea în forma finală a condiției de a se amenaja o suprafață de spațiu verde pe terenul de la adresa Făgăraș 15, CGMB nu are argumente de nelegalitate, ci afirmă că nu înțelege la ce probe se referă prima instanță când constată că avizul autorității de mediu (decizia etapei de încadrare) nu se respectă în forma finală a documentației, argument care ține în mod evident de o eventuală netemeinicie a sentinței, iar nu de nelegalitate.

În Decizia etapei de încadrare nr. 20/2019 se arată în clar că pe suprafața terenului din Făgăraș 15 se va amenaja o suprafață de 96.50 m.p. spațiu verde, dar în planșa de reglementări Anexa nr. 2 la HCGMB nr. 231/2019 toate spațiile verzi propuse prin PUZ sau existente sunt figurate în exteriorul parcelei. Este adevărat că în bilanțul teritorial se menționează o suprafață de spațiu verde de 96,50 m.p., dar aceasta nu este figurată pe planșa de reglementări în interiorul parcelei, astfel cum, spre exemplu, sunt figurate edificabilul de 6 niveluri, rampa auto, retragerile.

Referitor la recursul formulat de Dren Company SRL, a solicitat a fi respins ca nefondat, reluând în esență susținerile invocate în cuprinsul întâmpinării formulate la recursul exercitat de recurentul-pârât CGMB.

Astfel, nu poate fi reținută existența unui raționament contradictoriu în privința obligativității deciziei etapei de încadrare în zonă și a caracterului facultativ al avizului de oportunitate.

Suplimentar a arătat că, referitor la inexistența vătămării și a calității procesuale active, prima instanță a analizat și ipoteza procesuală a afirmării vătămării unui drept/interes și ipoteza de fond a dovedirii existenței unei vătămări și a constatat motivat că sunt îndeplinite condițiile legale pentru existența ambelor acestor ipoteze de lucru.

Decizia nr. 12/2021 a fost dată pentru a se clarifica dacă, potrivit Legii nr. 350/2001 respectată strict în litera și spiritul ei, PUZ-ul este act administrativ normativ sau individual, nu a fost dată în scopul de a se valida PUZ-uri adoptate nelegal spre a servi exclusiv interesul privat, nu și pe cel public, cu fraudarea legii.

Prin PUZ Făgăraș 15 s-au fraudat prevederile art. 47 din Legea nr. 350/2001, s-au folosit aceste norme legale în alte scopuri decât acelea expres prevăzute în text, s-a imprimat actului un puternic caracter individual, astfel încât în mod corect în raport cu legea s-a constatat de către prima instanță nelegalitatea lui pentru încălcarea art. 47 din Legea nr. 350/2001.

Aspectul că PUG impune adoptarea unui PUZ - plan urbanistic zonal - pentru a se putea construi pe o anumită proprietate nu justifică reducerea reglementării urbanistice la o singură parcelă, nu poate justifica o nelegalitate, adoptarea PUZ cu încălcarea legii.

Prima instanță a avut în vedere argumentele recurenților și a motivat corect că funcțiunea de locuire/rezidențială aprobată prin PUZ Făgăraș 15 nu se încadrează în funcțiunea prevăzută în PUG, 5 etaje de locuințe individuale - pure și simple - cu spații comerciale la parter neîndeplinind condiția de a fi „locuințe cu partiu special, în care sunt incluse spații pentru profesii liberale” și nici condițiile din art. 2 din PUG, prima instanță având în vedere expres prevederile art. 1-3 din RLU aferent PUG pentru subzona CA2 atunci când a motivat în acest sens, în condițiile în care nu instanței îi revine obligația să demonstreze îndeplinirea condiției legale menționate, ci elaboratorului PUZ. Acesta trebuia să se îngrijească să elaboreze studii de fundamentare, prognoze, scenarii prin care să motiveze și să convingă asupra îndeplinirii condițiilor legale de către documentația urbanistică pe care a propus-o spre adoptare, iar autoritatea publică având competența să verifice și să o probeze trebuia să ceară asemenea documente și, în caz de neprezentare trebuia să respingă propunerea.

Pe de altă parte, a arătat recurenta-reclamantă, că, deși se invocă că nu se poate reține nemotivarea derogărilor adoptate prin PUZ Făgăraș 15 întrucât prima instanță nu ar fi observat că RLU aferent PUZ Făgăraș 15 ar „face o analiză a zonificării funcționale, reglementări-permisiuni și restricții precum și obiectivele dezvoltării urbanistice a zonei” și că autoritatea locale, în virtutea dreptului său de apreciere a considerat oportună această reglementare urbanistică, totuși susținerile recurente Dren Company sunt nereale și nefondate, vizând o pretinsă stabilire eronată a situației de fapt, argument inadmisibil a se ridica în recurs, dar examinându-se RLU aferent PUZ se constată că prima instanță a stabilit corect situația de fapt și a aplicat în mod corect legea la aceasta.

Totodată, a arătat că dovada indubitabilă că documentația PUZ Făgăraș 15 înaintată către CGMB spre aprobare nu conține memoriu general este adresa nr. 1251/01.02.2019 emisă de Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism din cadrul PMB care cuprinde o enumerare concretă a tuturor pieselor scrise și desenate care alcătuiesc documentația respectivă, total 72 file, piesa scrisă intitulată memoriul general nu se regăsește nici în enumerarea respectivă, nu doar că nu se regăsește în materialitatea ei în conținutul documentației.

În respectarea art. 37 lit. a) pct. 2 din Metodologia aprobată de Ordinul nr. 2701/2010 nu are nici un fel de relevanță că imobilul proprietatea reclamantei din Virgiliu 53 nu este înscris în cartea funciară, iar acest fapt nu înlătură cu nimic obligația autorității publice locale să identifice și să notifice proprietarii vecini care vor fi direct afectați de PUZ, iar proprietatea reclamantei este afectată direct, reținând că este amplasată la nord de parcela din Făgăraș 15, deci învecinată, reglementările PUZ Făgăraș 15 instituind o retragere de doar 3-4 m față de aceasta, pentru o construcție de 20 m înălțime.

În lumina reglementării legale a activității de urbanism, drepturi le și interesele legitime private ale reclamantei afirmate de Legea urbanismului coexistă cu dreptul vecinilor săi de a beneficia de o documentație de urbanism, drept prevăzut de aceeași lege, în condițiile în care dreptul vecinului la o documentație de urbanism se manifestă prin încălcarea limitelor legale, cu nerespectarea legilor în domeniul urbanismului și în alte domenii, reclamanta devine implicit vătămată în toate drepturile prevăzute expres în favoarea sa de aceleași legi, justificând astfel calitatea procesuală activă.

În drept, au fost invocate disp. art. 205 C.pr.civ., Legea nr. 554/2004, Legea nr. 350/2001, Legea nr. 50/1991, Legea nr. 24/2000, Legea nr. 27/2007, NM de aplicare a Legii nr. 350/2001 aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016, Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/2010, HGGMB nr. 269/2000 de aprobare a PUG al MB.

În prezenta cauză, petenta CALLIOPE DEVELOPER SRL, în temeiul dispozițiilor art. 61 alin (3) C. proc. civ. coroborate cu art. 63 și urm. din Codul de proc. civ., a formulat cerere de intervenție

accesorie prin care susține apărările și poziția procesuală a recurenteii-pârâte DREN COMPANY SRL, solicitând admiterea în principiu a prezentei cereri de intervenție accesorie, admiterea recursului astfel cum a fost formulat de recurenta-pârâtă DREN COMPANY SRL, casarea sentinței civile nr. 2004/2022 pronunțată de Tribunalul București, Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal în dosar nr. 21051/3/2021 și pe fond, respingerea acțiunii introductive, ca neîntemeiată, cu obligarea intimătei-reclamante la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de soluționarea prezentului litigiu.

În justificarea interesului formulării acestei cereri, a arătat că între aceasta și pârâta-recurentă a fost încheiat un contract de vânzare-cumpărare cu privire la terenul în considerarea căruia a fost adoptată documentația atacată, iar din analiza clauzelor contractuale rezultă că s-a născut inclusiv interesul intervenientei de a sprijini în prezenta cauză recursul vânzătoarei

Pe fond, aceasta a reiterat, în esență, criticile de nelegalitate invocate de recurenta în favoarea căreia a formulat cererea de intervenție voluntară accesorie.

În drept au fost invocate disp. art. 61 și urm. din Codul de procedură civilă, precum și restul dispozițiilor legale la care a făcut referire în cuprinsul prezentei.

Analiza Curții asupra cauzei:

Deliberând cu prioritate, conform disp. art. 248 alin. 1 C.proc.civ., asupra excepțiilor nulității recursurilor formulate de recurenții-pârâți CGMB și SC Dren Company SRL, precum și asupra excepției tardivității invocată cu privire la precizarea motivelor de casare invocate de recurentul-pârât CGMB, Curtea constată următoarele:

Referitor la excepțiile nulității recursurilor formulate de recurenții pârâți CGMB și SC Dren Company SRL, Curtea constată că sunt neîntemeiate.

Astfel, din analiza criticilor formulate prin fiecare dintre recursurile exercitate în cauză de către recurenții menționați, Curtea reține că aceste cereri, fie că sunt îndreptate împotriva dispoziției din sentința recurată referitoare la suspendarea hotărârii atacate, fie că se referă la dispoziția din sentința recurată referitoare la capătul de cerere privind anularea hotărârii atacate, cuprind argumente care, în esență, pot fi circumstanțiate și analizate din perspectiva cazurilor de casare invocate de recurenți, astfel încât justificările invocate în sprijinul excepțiilor nulității acestor recursuri reprezintă apărări pe fondul recursurilor, urmând a fi respinse ca neîntemeiate aceste excepții procesuale.

Referitor la excepția tardivității invocată cu privire la precizarea motivelor de casare invocate de recurentul-pârât CGMB, Curtea reține, de asemenea, că este neîntemeiată urmând a fi respinsă având în vedere că, din analiza comparativă a conținutului cererii de recurs formulate de acest recurent și precizarea motivelor de casare în sensul menționat prin cererea depusă ulterior, cu referire la indicarea cazului de casare prevăzut de disp. art. 488 alin. 1 pct. 6 C.proc.civ., a rezultat că nu au fost invocate, cu depășirea termenului prevăzut de disp. art. 20 din Legea nr.554/2004, noi motive de recurs, ci în considerarea criticilor formulate inițial cu respectarea termenului imperativ de recurs prevăzut de lege, pârâtul în cauză a calificat o parte din acestea, ulterior, ca fiind circumstanțiate și motivului de casare prevăzut de disp. art. 488 alin. 1 pct. 6 C.proc.civ.

În concret, Curtea reține că prin recursul formulat, pârâtul CGMB a invocat în esență, printre alte critici, inclusiv faptul că „*instanța de fond nu au arătat prin ce anume se consideră că PUZ Făgăraș 15 nu se încadrează în ipotezele menționate mai sus și implicit care sunt motivele de fapt și de drept pentru care s-a ajuns la concluzia că funcțiunea zonei a fost schimbată... nu înțelege la ce plasă de reglementări se referă instanța și nici de unde reiese faptul că spațiul verde este propus în exteriorul parcelei care a generat PUZ Făgăraș 15, întrucât din analiza PUZ Făgăraș 15 reiese foarte clar că obligația beneficiarului este aceea de a asigura o suprafață plantată la sol de 20% din suprafața terenului și o suprafață de spații verzi pe terase în proporție de 10% (respectiv 96,50 mp și terasa amenajată cu S= 26 mp), precum și aceea de a planta pe spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda un arbore la fiecare 40 m...*”, aspecte cu privire la care prin precizarea ulterioară a acestui recurent, acesta a arătat că se circumstanțiază cazul de casare prevăzut de disp. art. 488 alin. 1 pct. 6 C.proc.civ., prin urmare nu poate fi reținută încălcarea termenului de motivare

a recursului prevăzut de disp. art. 20 din Legea nr.554/2004 raportat la prevederile art. 487 alin. 1 C.proc.civ.

Deliberând asupra admisibilității în principiu a cererii de intervenție voluntară accesorie formulată de CALLIOPE DEVELOPER SRL, Curtea constată următoarele:

Astfel, prin sentința recurată în prezenta cauză, inclusiv de către pârâțul Dren Company SRL, în favoarea căreia a fost formulată această cerere de intervenție voluntară, a fost admisă cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta și pe pârâții **CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI și S.C. DREN COMPANY S.R.L.**, fiind suspendată executarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 231/23.04.2019 până la soluționarea definitivă a cauzei, respectiv, anulată Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 231/23.04.2019, hotărâre prin care a fost aprobat planul de urbanism zonal în privința terenului situat în strada Făgăraș nr. 15, Sector 1, în favoarea recurentei-pârâte menționate.

Pe de altă parte, prin cererea de intervenție voluntară accesorie, astfel cum rezultă și din înscrisurile doveditoare atașate acesteia, intervenienta în cauză a arătat că prin Contractul de vânzare autenticat sub nr. 125/23.01.2020 de Biroul Individual Notarial Dragnea Ana Maria ("Contractul de vânzare"), CALLIOPE DEVELOPER SRL ("Cumpărătoarea") a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului situat în municipiul București, str. Făgăraș nr. 15, sector 1, înscris în Cartea Funciară nr. 219841, achiziționându-l de la vânzătorii DREN COMPANY SRL (intimată-recurentă în prezentul dosar), Krstic Drăgan și Krstic Smiljana ["Vânzătorii"], iar în conformitate cu prevederile art. 1235 din Codul Civil, cauza încheierii Contractului de vânzare sub aspectul motivelor determinante ale părților de a contracta, a constat în intenția exclusivă a cumpărătoarei de a edifica un imobil de locuințe S+P+5E - corespunzător PUZ-ului Făgăraș nr. 15, aprobat prin HCGMB nr. 231/2019 - act administrativ ce face obiectul prezentului litigiu, în condițiile în care, pe de o parte, în ceea ce îi privește pe vânzători (inclusiv partea în favoarea căreia intervine - DREN COMPANY SRL), cauza încheierii Contractului de vânzare a constat în speranța de a obține dreptul de proprietate asupra a două apartamente din cadrul imobilului pe care intervenienta s-a obligat să îl construiască: "contravaloarea diferenței de preț, în sumă de 205.000 Euro, se va achita prin transferarea către vânzători, prin încheierea de contracte de dare în plată, a dreptului de proprietate asupra unor imobile situate în imobilul nou-construit, stabilite, conform înțelegerii părților și rezultate din Anexele la prezentul înscris (...) Termenul de transmitere a dreptului de proprietate asupra imobilelor este de 24 de luni calculate de la data emiterii autorizației de construire." (paginile 2-3 din Contract), iar, pe de altă parte, prin Contractul de Vânzare (pagina 2, alineat 1), odată cu transferul dreptului de proprietate asupra imobilului situat în str. Făgăraș nr. 15, intervenientei i-au fost transmise inclusiv toate drepturile și obligațiile ce decurg din: Certificatul de urbanism nr. 1023/46/F/24367/08.07.2019 emis în scopul "desființării construcțiilor existente" și Certificatul de urbanism nr. 1033/47/F/24369/12.07.2019 emis în scopul "construirii unui imobil de locuințe S+P+5E cu spații comerciale la parter și spații tehnice/anexe gospodărești la terasă și împrejmuire", vânzarea imobilului în scopul exclusiv determinat și precis al edificării unui imobil de locuințe S+P+5E fiind confirmată și de alte clauze contractuale:-asumarea în mod expres de către vânzători a obligației de exprimare a acordului necesar CALLIOPE pentru orice operațiune indispensabilă realizării ansamblului rezidențial (pag. 8 alin. 2 din Contract) și exprimarea în mod expres a acordului pentru desființarea construcției existente, în vederea edificării noii construcții (pag. 8 alin. 3 din Contract).

În esență, din toate aceste împrejurări a rezultat că, în raport de prevederile art. 61 și art. 63 C.proc.civ., intervenienta justifică un interes legitim de a sprijini poziția procesuală a părții în favoarea căreia a formulat o astfel de cerere în faza procesuală a recursului, tinzând la valorificarea drepturilor proprii care ar rezulta din actul juridic invocat în justificarea acestui interes legitim, solicitând admiterea recursului formulat de societatea recurentă, urmând a se constata că sunt întrunite cumulativ cerințele prevăzute de lege, astfel încât va fi admisă în principiu cererea de intervenție voluntară accesorie formulată în prezenta cauză în interesul recurentei-pârâte societatea Dren Company SRL, beneficiarul actului administrativ a cărui valabilitate este în discuție în prezenta

cauză, pe ale cărui efecte juridice se întemeiază și drepturile subiective civile proprii pretinse de societatea intervenientă.

Considerentele și soluția Curții asupra recursurilor:

Pe fondul recursurilor exercitate în cauză și al cererii de intervenție voluntară accesorie, examinând criticile formulate, susținerile invocate în apărare, dispozițiile legale incidente cauzei, precum și sentința recurată, Curtea constată că sunt nefondate.

Astfel, din analiza cererilor de recurs formulate în cauză de către recurenții-pârâți, atât din perspectiva capătului de cerere având ca obiect suspendarea executării, cât și a capătului de cerere având ca obiect anularea actului administrativ atacat, Curtea reține că, în esență, criticile formulate, fie din perspectiva motivului de casare prevăzut de disp. art. 488 alin. 1 pct. 6 C.proc.civ., fie a cazului de casare prevăzut de disp. art. 488 alin. 1 pct. 8 C.proc.civ., sunt comune, prin urmare analiza acestora va fi realizată în aceeași modalitate, pentru a se oferi criticilor formulate în acest mod răspunsuri comune, urmare a coroborării acestor argumente similare invocate în sprijinul motivelor de recurs.

Pe de altă parte, având în vedere că prin acțiunea introductivă, recurenta-reclamantă a solicitat atât suspendarea executării actului administrativ, cât și anularea acestuia, respectiv, că prin sentința recurată prima instanță a soluționat ambele capete de cerere deduse judecătii, iar ambii pârâți au exercitat calea de atac a recursului împotriva ambelor dispoziții cuprinse în sentința recurată. Curtea reține că prin analiza criticilor vizând modul de soluționare a capătului de cerere privind anularea, urmează a se răspunde și criticilor vizând modul de soluționare a capătului de cerere privind suspendarea executării aceluiasi act administrativ, în raport de fiecare dintre condițiile reținute de prima instanță pentru a dispune o astfel de măsură.

În acest context, rezultă că, prin cererea de chemare în judecată, recurenta-reclamantă a solicitat în contradictoriu cu emitentul și cu beneficiarul actului administrativ atacat, în fapt, recurenții-pârâți, anularea HCGMB nr.231/2019 de aprobare a PUZ Făgăraș nr. 15, Sector 1, suspendarea executării Hotărârii Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) nr. 231/2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) str. Făgăraș nr. 15, Sector 1, București până la soluționarea definitivă a cauzei.

În esență, prin acțiunea introductivă, recurenta-reclamantă, a invocat nelegalitatea emiterii hotărârii atacate din perspectiva următoarelor motive de nulitate:

1. La data emiterii PUZ Făgăraș erau expirate certificatul de urbanism și avizele emise în baza acestuia;

2. PUZ Făgăraș nu respectă Avizul de Oportunitate emis de Arhitectul Șef sub nr. 66/15.09.2017;

3. În conținutul său final, PUZ Făgăraș a instituit reglementări urbanistice cu încălcarea și depășirea reglementărilor urbanistice și indicatorilor aferenți stabiliți prin avizele obligatorii potrivit legii;

4. PUZ Făgăraș este nelegal întrucât prin această documentație de urbanism au fost aprobate derogări de la reglementările urbanistice în vigoare fără nicio motivare, încălcându-se prevederile exprese ale Legii nr. 24/2000 și ale art. 18, 20, 21 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001;

5. La aprobarea PUZ Făgăraș s-au încălcat prevederile art. 47 alin. (1) și (5) teza I din Legea nr. 350/2001;

6. Din analiza documentației care a stat la baza aprobării PUZ Făgăraș rezultă lipsa memoriului general și a studiilor de fundamentare, a căror obligativitate este prevăzută de dispozițiile art. 18, 20, 21 din Normele Metodologice la Legea nr. 350/2001;

7. Planșa de reglementări a PUZ Făgăraș nu este întocmită pe suport topografic actualizat și conține informații nereale, de natură să inducă în eroare;

8. PUZ Făgăraș a fost aprobat cu încălcarea Deciziei etapei de încadrare nr. 20/19.03.2018 emisă de APMB, spațiile verzi impuse prin aceasta fiind propuse în afara parcelei care a generat PUZ, iar nu în interiorul său;

9. Încălcarea art. 37 lit. a) pct. 2 din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/2010.

Totodată, prin sentința recurată, prima instanță a soluționat excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei, dispunând respingerea acesteia ca neîntemeiată, reținând în esență că reclamanta a afirmat o vătămare în sensul legii nr. 554/2004 care să îi confere calitatea procesuală activă, aceasta având calitatea de coproprietar al terenului situat în Municipiul București, strada Virgiliu nr. 53, sector 1 conform certificatului de moștenitor nr. 34/23.12.2019, iar imobilul reclamantei se învecinează la nord cu imobilul din str. Făgăraș 15 astfel cum rezultă din Planșa A-3 de reglementări PUZ, reținând totodată și faptul că, potrivit art. 6 din PUZ, noua construcție va fi amplasată retrasă parțial cu 3,00 m și 4 m față de limita cu imobilul din str. Virgiliu nr. 53, fiind rezonabil a se aprecia că reclamanta este afectată de prevederile P.U.Z. care instituie derogări nelegale de la P.U.G. cu impact asupra imobilului reclamantei, asupra drepturilor reclamantei la un mediu sănătos și asupra intereselor sale economice.

Prin urmare, în aprecierea existenței unui contencios subiectiv dedus spre soluționare, prima instanță a reținut că reclamanta a dovedit, din perspectiva justificării legitimării procesuale active, atât dreptul, cât și interesul legitim pretins a fi fost vătămat prin adoptarea actului administrativ cu caracter normativ, împrejurări suficiente pentru a trece la soluționarea fondului cauzei.

Curtea reține că sunt nefondate criticile, întemeiate pe art.488 pct.8 din Codul de procedură civil, raportate la modul de soluționare a excepției lipsei calității procesuale active a recurente-reclamantei din perspectiva absenței dovedirii unei vătămări concrete, invocându-se că modul de soluționare a excepției ar fi contrar prevederilor art.2 alin. 1 lit. a) art. 2 alin. 1 lit. p) și art.8 alin. 1 ind. 1 din Legea nr. 554/2004.

Din perspectiva legitimării procesuale active în prezentul demers jurisdicțional, astfel cum aceste critici au fost raportate inclusiv la Decizia nr.8/2020 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, completul pentru soluționarea recursului în interesul legii, se constată că în mod corect prima instanță a reținut că există identitate între persoana reclamantei și persoana care se poate pretinde, din perspectiva prevederilor art. 2 alin. 1 lit. a), art. 2 alin. 1 lit.o) și lit. p), precum și art.8 alin. 1 ind. 1 din Legea nr. 554/2004, ca fiind persoană vătămată prin actul administrativ atacat, prin prisma efectelor juridice pretinse cu privire la acesta.

Totodată, împrejurările de fapt evocate de recurenta-reclamantă în justificarea în concret a legitimării procesuale active, din perspectiva dreptului/interesului legitime invocate în promovarea unei astfel de acțiuni având ca obiect anularea unui plan de urbanism zonal, au fost în mod judicios valorificate prin sentința recurată, în condițiile în care, din chiar conținutul documentației care a stat la baza adoptării PUZ Făgăraș nr.15 Sector 1, a rezultat că terenul deținut de recurenta-reclamantă este direct învecinat, chiar și parțial, cu terenul deținut de societatea recurentă-pârâtă, în privința căruia a fost obținut actul administrativ atacat.

Prin urmare, Curtea reține, în acord cu prima instanță, că pentru justificarea legitimării procesuale active, era suficientă invocarea împrejurărilor de fapt referitoare la efectele pretins vătămătoare ale adoptării unui plan urbanistic zonal în privința dreptului de a beneficia de folosința imobilului deținut de aceasta, învecinat direct cu terenul vizat de PUZ-ul atacat în prezenta cauză, coroborat cu mențiunile rezultate din conținutul documentației care a stat la baza adoptării hotărârii vizate de acest demers jurisdicțional, potrivit cărora cele două proprietăți sunt direct învecinate, chiar și parțial, fără însă ca reținerea existenței calității procesuale pasive să determine și temeinicia acțiunii promovate.

Astfel, Curtea apreciază că verificarea motivelor de nelegalitate invocate prin acțiunea introductivă, prin raportare la împrejurările evidențiate de recurenta-reclamantă (cu referire la pretinsa încălcare a dreptului de proprietate, a dreptului la un mediu sănătos, a dreptului la sănătate, precum și în privința pretensei afectări a bunăstării și a vieții private a recurente-reclamante), a fost realizată pe fondul cauzei, prin analizarea modului în care autoritatea publică pârâtă, emitentă a actului administrativ atacat, a respectat prescripțiile normative în vigoare la adoptarea acestuia, în cadrul procedurii administrative, precum și în planul consecințelor nerespectării acestei proceduri

asupra proprietății deținute de proprietarul învecinat terenului/construcției vizate de hotărârea atacată, în special, asupra aceleia aparținând recurentei-reclamantei.

Prin urmare, nu poate fi reținută critica, subsumată inclusiv motivului de casare prevăzut de disp. art. 488 alin. 1 pct. 6 C.proc.civ., referitoare la neindicarea înscrisurilor (probelor) pe care s-a întemeiat sentința recurată în analiza excepției lipsei calității procesuale active, în contextul în care prima instanță a stabilit în mod corect că legitimarea procesuală activă se analizează prin verificarea temeiurilor de fapt și de drept pe care chiar recurenta-reclamantă s-a întemeiat la momentul formulării acestui demers jurisdicțional, fără însă ca reținerea calității procesuale pasive să vizeze chiar fondul cauzei, respectiv analiza modului în care dreptul/interesul legitim privat pretins de recurenta-reclamantă ar fi fost în mod concret vătămat prin adoptarea hotărârii de aprobare a planului urbanistic zonal.

Din aceeași perspectivă, Curtea apreciază că sunt nefondate și susținerile care au făcut referire la incidența Deciziei nr.8/2020 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, completul pentru soluționarea recursului în interesul legii, decizie prin care s-a statuat în sensul că „*În interpretarea și aplicarea unitară a dispozițiilor art. 1 alin. (1), art. 2 alin. (1) lit. a), r) și s) și art. 8 alin. (11) și (12) din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, stabilește că: În vederea exercitării controlului de legalitate asupra actelor administrative la cererea asociațiilor, în calitate de organisme sociale interesate, invocarea interesului legitim public trebuie să fie subsidiară invocării unui interes legitim privat, acesta din urmă decurgând din legătura directă dintre actul administrativ supus controlului de legalitate și scopul direct și obiectivele asociației, potrivit statutului.*”

Astfel, Curtea reține că această decizie analizează, din perspectiva admisibilității acțiunilor formulate de asociații, iar nu de persoane fizice, în contenciosul administrativ de tip obiectiv, prin condiționarea acestui tip de demers jurisdicțional și de necesitatea invocării unui interes legitim privat care să decurgă din legătura directă dintre actul administrativ supus controlului de legalitate și scopul direct și obiectivele asociației, potrivit statutului acesteia, prin urmare vizează o altă ipoteză normativă, în condițiile în care, în prezenta cauză, recurenta-reclamantă a invocat în mod direct și exclusiv chiar pretinsa vătămare a dreptului/interesul său legitim privat, prin raportare la starea de vecinătate existentă între terenul vizat de hotărârea atacată și terenul deținut în coproprietate de reclamantă, prin raportare la regulile de urbanism specifice zonei în care este propusă edificarea construcției vizate de recurenții-pârâți.

Nefondate sunt și criticile vizând faptul că aceste derogări ar fi fost preluate în RLU-PUG în condițiile în care interesul și calitatea procesuală a persoanei vătămate rezultă din chiar conținutul documentației supuse controlului de legalitate, unde se menționează în mod expres vecinătatea celor două terenuri, alipirea la calcan a construcției aparținând recurentei-reclamante, împrejurare esențială care a determinat și necesitatea parcurgerii procedurii inclusiv prin analizarea acestor aspecte și justificarea obiectivă a derogării de la indicatorii din PUG în modalitatea propusă de inițiator.

Pe fondul cauzei, criticile formulate de recurenții-pârâți urmează a fi înlăturate ca nefondate pentru motivele și în limitele care urmează.

1. *Recurenții-pârâți au susținut în primul rând, în esență, că în mod eronat a reținut judecătorul fondului faptul că HCGMB nr.231/23.04.2019 are un caracter individual, căci prin Decizia nr.12/2021, în dezlegarea recursului în interesul legii, Înalta Curte de Casație și Justiție a decis că în interpretarea și aplicarea unitară a dispozițiilor art. 31/1, art. 32 alin. (5) lit. a), art. 39, art. 44, art. 45, art. 47 alin. (1) și (2), art. 56 alin. (1), (4), (6) și (7) și art. 64 alin. (3) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, raportate la art. 66 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, hotărârea consiliului local de aprobare a unui plan urbanistic zonal reprezintă un act administrativ cu caracter normativ, iar din această perspectivă, planul urbanistic zonal aprobat prin hotărârea supusă controlului de legalitate în prezenta cauză a vizat nu numai terenul aparținând societății beneficiare, ci zona de studiu prevăzută în conținutul documentației care a fost aprobată în acest sens.*

Raportat la această critică comună, Curtea apreciază că deși este adevărat că planul urbanistic zonal nu are natura juridică a unui act administrativ cu caracter individual și într-adevăr a vizat ca zonă de studiu un teritoriu de 1 ha, alături de imobilul inițiatorului documentației, totuși o astfel de concluzie nu va conduce la admiterea recursului, având în vedere considerentele care vor fi expuse în continuare prin raportare la modul în care autoritatea publică emitentă a hotărârii atacate a avut în vedere verificarea controlului respectării normelor de urbanism, în special prin prisma verificării respectării drepturilor proprietarilor învecinați, cu referire la situația terenului/construcției deținute de către recurenta-reclamantă, inițierea cererii de chemare în judecată.

În legătură cu motivul de nelegalitate invocat prin acțiunea introductivă, legat de faptul că la aprobarea PUZ Făgăraș au fost încălcate prevederile art. 47 alin. (1) și (5) teza I din Legea nr. 350/2001, prima instanță a reținut, în esență, că este întemeiat întrucât, în esență privește, o singură parcelă și nu dezvoltarea integrată a unor zone din localitate și cu privire la nemotivarea necesității derogării prin PUZ pentru parcela de teren de la prescripțiile generale ale PUG, prin raportarea directă la considerentele (pct. 63-81) și dispozitivul deciziei nr. 12/2021 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, completul pentru soluționarea recursului în interesul legii, decizie prin care s-a statuat în sensul că „În interpretarea și aplicarea unitară a dispozițiilor art. 31 ind. 1, art. 32 alin. (5) lit. a), art. 39, art. 44, art. 45, art. 47 alin. (1) și (2), art. 56 alin. (1), (4), (6) și (7) și art. 64 alin. (3) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, raportate la art. 66 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicata, cu modificările și completările ulterioare, hotărârea consiliului local de aprobare a unui plan urbanistic zonal reprezintă un act administrativ cu caracter normativ.”, coroborat cu faptul că planul de urbanism zonal a fost aprobat în funcție de rațiuni subiective ale unei persoane determinate de dezvoltarea unei investiții prin derogare la normele urbanistice aplicabile și specificul zonei și nu în funcție de rațiuni obiective ce privesc dezvoltarea urbanistică în ansamblu a unei zone din localitate, iar acesta nu conține prescripții generale, aplicându-se doar într-o situație individuală.

Curtea constată că prin decizia sus-menționată a fost stabilită natura juridică de act administrativ cu caracter normativ pentru planul urbanistic zonal, iar din această perspectivă au fost utilizate criteriile menționate în cuprinsul acestei decizii general obligatorii, printre care și acela al aplicabilității sale într-un număr nedefinit de situații, nu pentru a se stabili că dispozițiile legale astfel interpretate determină concluzia că în măsura în care un plan urbanistic zonal este obținut în considerarea reglementării situației urbanistice a unui teren din cadrul unei zone vizate de această documentație de urbanism, în toate aceste situații, o astfel de documentație ar fi nelegală doar în considerarea faptului că beneficiarul privat al preconizatei construcții a solicitat în prealabil și aprobarea planului urbanistic zonal care ar putea justifica anumite derogări de la reglementările generale de urbanism aplicabile zonei respective, în considerarea scopului privat, dar și, nu numai, al interesului public, respectiv al dezvoltării întregii zone vizate de reglementarea zonală astfel obținută.

Prin urmare, rezultă, din analiza coroborată a considerentelor avute în vedere la soluționarea recursului în interesul legii prin decizia amintită și a dispozițiilor legale avute în vedere la adoptarea reglementării urbanistice zonale, faptul că, într-adevăr, în scopul recunoașterii unor eventuale derogări admise de lege de la reglementarea urbanistică de un nivel superior-PUG, se poate obține un plan urbanistic zonal care să reglementeze, pe lângă regimul constructibil derogator de la regulile stabilite prin PUG pentru terenul în discuție, în mod integrator, inclusiv regimul constructibil pentru zona învecinată terenului în cauză, astfel încât scopul PUZ să nu fie exclusiv instituirea unei derogări pentru terenul aparținând inițiatorului documentației aprobate astfel, ci și stabilirea compatibilității acestei reglementări zonale derogatorii cu regimul constructibil al terenurilor învecinate, în vederea recunoașterii și în favoarea proprietarilor învecinați a acelorași drepturi sau, cel puțin, de a nu fi afectate în substanța acestora, drepturile de care aceștia din urmă beneficiau anterior aprobării PUZ-ului în cauză, iar în măsura în care nu sunt garantate aceste drepturi, o astfel de derogare să determine sancțiunea nulității acestor reglementări derogatorii.

Din această perspectivă teoretică, Curtea reține că, deși nu putea fi reținută încălcarea prevederilor art. 32 și art. 47 din Legea nr. 350/2001, astfel cum acestea au primit interpretare prin

decizia nr.12/2021 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, completul pentru soluționarea recursului în interesul legii, din perspectiva obținerii unui PUZ exclusiv în considerarea unui beneficiar, iar nu în vederea reglementării întregii zone vizate de acesta, totuși, în considerarea ansamblului aspectelor reținute/analizate prin sentința recurată, în privința modului în care autoritatea publică a verificat asigurarea prezervării drepturilor proprietarilor învecinați și al scopului derogărilor de la reglementările urbanistice generale vizând aceeași zonă, nu se impune concluzia că soluția este nelegală, având în vedere considerentele care urmează, astfel încât vor fi înlăturate ca nefondate criticile invocate de recurenții-pârâți referitor la acest motiv de nelegalitate constatată prin sentința recurată.

De altfel, în sensul anterior menționat, Curtea reține că prin decizia nr.12/2021, Înalta Curte de Casație și Justiție, a statuat în esență, cu relevanța pentru chestiunea de drept aflată în discuție în prezenta cauză, faptul că „*Așadar, din punctul de vedere al destinatarilor normei de reglementare urbanistică, planul zonal nu stabilește drepturi și obligații în sarcina unor persoane de dinainte determinate întrucât, așa cum s-a precizat anterior, se adresează nu numai persoanelor care sunt în prezent suspuse dispozițiilor cuprinse în planul urbanistic zonal, dar și celor care, în viitor, pot fi afectate de această reglementare; implicit, efectele planului urbanistic zonal se răsfrâng nu numai asupra persoanelor care dețin sau care vor deține o proprietate înăuntrul zonei studiate prin documentația de urbanism respectivă, ci și asupra persoanelor care dețin sau vor deține proprietăți învecinate întrucât și acestea pot suporta anumite obligații precum cele derivate din servituțile stabilite asupra imobilului: de vedere, de trecere etc., dar și altele privind regimul utilităților comune.*”

De altfel, din analiza conținutului documentației de urbanism supusă controlului de legalitate, rezultă că evidență că, deși inițiatorul acesteia este recurenta-pârâtă, persoană juridică privată, în considerarea edificării pe un singur teren din zona vizată a unei construcții cu posibile derogări de la regimul urbanistic general care vizează aceeași zonă, totuși PUZ-ul aprobat vizează studiul întregii zone delimitate în cadrul pieselor desenate-planșele care sunt parte integrantă din această documentație de urbanism, inclusiv terenul învecinat, aparținând recurente-reclamante, astfel încât se impune a se analiza motivele de nelegalitate și, implicit, temeinicia motivelor de recurs invocate din această perspectivă.

Nefondate sunt și criticile referitoare la interpretarea și aplicarea prevederilor art. 32 din Legea nr.350/2001, având în vedere că, deși o astfel de obligație a solicitării aprobării unui PUZ a fost stabilită de această dispoziție legală, preluată și în cuprinsul certificatului de urbanism, totuși era necesară nu numai parcurgerea tuturor etapelor prevăzute de lege privind obținerea tuturor avizelor conform Legii nr.350/2001, conform disp. art. 6 din Legea nr.50/1991 și art. 32 alin. 3 lit. a) din Ordinul nr.839/2009, ci și asigurarea garanțiilor prevăzute de lege pentru conservarea drepturilor concurente ale proprietarilor direct afectați, iar aceasta începând cu informarea și consultarea și finalizând cu verificarea limitelor în care se putea deroga de la regulile de urbanism general aplicabile zonei de studiu.

Din această perspectivă, Curtea reține că, astfel cum a statuat Curtea Constituțională a României prin Decizia nr.49/2020, toate aceste reglementări configurează cadrul în care se emit documentațiile de urbanism și de la care se poate deroga în temeiul art. 32 alin. 1 teza I din Legea nr.350/2001(paragraful 45), respectiv, este necesară stabilirea unor minime cerințe obligatorii sau a unor criterii obiective pentru acordarea derogării/modificării solicitate, astfel încât să se asigure exercitarea în condiții de normalitate a dreptului la viață intimă, privată și de familie, respectiv că persoanele fizice care locuiesc într-o zonă un anumit regim de construire în prealabil stabilit prin documentațiile de urbanism trebuie să beneficieze de siguranța menținerii acestora, cel puțin pentru o perioadă rezonabilă de timp(paragraful 58).

Astfel, aceste principii, rezultate din jurisprudența constituțională în analizarea constituționalității prevederilor art. 32 alin. 1 din Legea nr.350/2001, relevă tocmai aspectele menționate anterior în cuprinsul prezentei decizii referitor la necesitatea asigurării tuturor garanțiilor obiective în favoarea proprietarilor situați în zona de studiu și, primul rând, în favoarea proprietarilor afectați de noua documentație de urbanism, în condițiile în care documentația are un caracter de

reglementare, instituind reguli aplicabile nu numai pentru terenul al cărui proprietar a inițiat o astfel de procedură administrativă, ci și pentru terenurile situate în aria de studiu a PUZ-ului vizat.

2. Referitor la criticile recurenților-pârâți vizând în esență interpretarea și aplicarea greșită a art. 18 alin. (1) și art. 18 alin. (2), art.21 lit. c) din Ordinul nr. 233/2016, s-a susținut că nu se poate reține nemotivarea necesității derogării prin PUZ pentru parcela de teren de la prescripțiile generale ale PUG-ului, iar judecătorul fondului nu a observat că Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului face o analiză a zonificării funcționale, reglementări-permisiuni și restricții, precum și obiectivele dezvoltării urbanistice a zonei, respectiv că în cadrul documentației atașate se regăsește memoriul de prezentare în cuprinsul căruia se menționează concluziile studiilor de fundamentare. Curtea constată că acestea sunt nefondate.

Raportat la acest motiv de nelegalitate invocat prin cererea introductivă, tribunalul a apreciat în esență că nu au fost întocmite studiile de fundamentare prevăzute de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, aprobat prin Ordinul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 176/N/16.08.2000, referitoare la aspecte indicate în art. 47 din legea nr. 350/2001, respectiv, că nu se poate reține faptul că aceste studii de fundamentare sunt optionale, întrucât tocmai prin aceste studii urmează să se analizeze propunerea de emitere a PUZ prin prisma problematicei teritoriului aferent zonei sau localității, pe domenii, prin lucrări de specialitate (din documentația enumerată în partea introductivă a HCGMB nr. 231/2019 nu pot fi identificate aspectele care ar fi trebuit să facă obiectul de analiză a studiilor de fundamentare și nici rațiunile obiective ce privesc dezvoltarea urbanistică în ansamblu a zonei din localitate și care să justifice inițierea și elaborarea PUZ, interesul general, necesitatea și oportunitatea reglementărilor propuse, respectiv a derogărilor în raport cu o anumită parcelă).

Curtea constată, din interpretarea normelor de drept material amintite, că scopul legiuitorului nu a fost unul formal, ci asigurarea garanției că documentația de urbanism potențial derogatorie de la regimul urbanistic general este una obiectivă, în sensul evitării producerii unor posibile prejudicii ale drepturilor concurente ale imobilelor situate în zona de studiu vizată de această documentație de urbanism, în primul rând imobilele învecinate cu proprietatea în cauză care a declanșat procedura administrativă de adoptare a PUZ-ului în cauză, iar una dintre aceste garanții este fie întocmirea unor studii de fundamentare, fie preluarea concluziilor din cuprinsul unor studii de fundamentare întocmite anterior, în funcție de fiecare situație specifică a zonei de studiu.

De altfel, rezultă că nu poate fi reținută susținerea potrivit căreia faptul că studiile de fundamentare nu se întocmesc decât dacă prin raportare la mărimea, complexitatea și specificul zonei se consideră că sunt necesare ar determina o altă soluție, în condițiile în care dispozițiile normative obligatorii, Legea nr.350/2001 și HG nr.233/2016 impuneau menționarea în cuprinsul documentației a concluziilor studiilor de fundamentare, fără a prevedea o excludere a acestei obligații, indiferent de data efectuării acestora și scopul întocmirii, cu mențiunea identificării sursei preluării acestor informații pentru a se utiliza aceste informații în cadrul procedurii de informare și consultare a publicului.

Pe de altă parte, simpla menționare a concluziilor unor studii de fundamentare întocmite anterior, fără ca în cuprinsul documentației de urbanism zonal să se menționeze și elementele de identificare ale acestor studii întocmite anterior, nu echivalează cu asigurarea garanției menționate, ci cu respectarea exclusiv formală a dispozițiilor normative obligatorii în această materie, fără luarea în considerare a substanței drepturilor protejate prin aceste norme, prin urmare neasigurându-se posibilitatea verificării de către proprietarii direct afectați a conținutului și a rațiunilor avute în vedere de studiile de fundamentare anterior întocmite ale căror concluzii au fost preluate astfel, aceasta fiind de altfel și situația corect identificată de prima instanță și reținută ca atare în interpretarea și aplicarea corespunzătoare a normelor de drept material aplicabile în această privință.

Prin urmare, susținerile conform cărora „Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului face o analiză a zonificării funcționale, reglementări-permisiuni și restricții, precum și obiectivele dezvoltării urbanistice a zonei. Autoritatea administrației publice locale, în virtutea dreptului său de apreciere care guvernează activitatea de urbanism și amenajare a teritoriului, a apreciat asupra

oportunității acestei reglementări urbanistice, pe baza operațiunilor administrative și actelor care stau la baza emiterii HCGMB contestate și care, în esență, reprezintă motivarea actului administrativ... în memoriul general se menționează că zona studiată trece printr-un proces de investiții imobiliare și se preconizează ca zona să-si păstreze în continuare caracterul rezidențial de înaltă calitate conform art. 20 alin.[6] din Ordinul nr.233/2016, elaboratorul PUZ-ului menționând „conform mențiunilor de mai sus putem aprecia că propunerile de reglementare urbanistice sunt viabile și de asemeni oportunitatea de a face investiția prezentată mai jos este de interes general atât pentru beneficiar cât și pentru și autoritatea publică și a locuitorilor din zonă” ... judecătorul fondului nu a indicat care ar fi vătămarea produsă reclamantei prin nerespectarea art. 18 și art. 20 ,art. 21 lit. c) din Ordinul MDRAP nr. 233/2016, căci prezentul litigiu nu este un litigiu de contencios obiectiv, ci de contencios subiectiv” sunt nefondate, având în vedere că, pe de o parte, motivarea memoriului general urma a se întemeia pe elemente factuale analizate prin efectuarea/întocmirea unor studii de fundamentare, fie anterior, fie exclusiv pentru aprobarea acestei documentații de urbanism, raportat la scopul acestei documentații, iar, pe de altă parte, împrejurări precum păstrarea caracterului rezidențial de înaltă calitate în zona vizată de reglementarea în cauză, respectiv faptul că investiția ar fi de interes general, inclusiv pentru autoritatea publică și locuitorii din zonă reprezintă concluzii formale, neîntemeiate pe concluziile unor studii de fundamentare identificate prin documentație al căror conținut să poată fi evaluat de proprietarii afectați prin stabilirea unei eventuale reglementări derogatorii de la regulile generale aplicabile acestei zone.

În același timp, prin sentința recurată prima instanță a reținut că vătămarea recurentei-reclamante, în calitate de proprietar învecinat cu terenul vizat de această reglementare urbanistică, rezultă din faptul că aceasta a fost lipsită de această garanție asigurată în favoarea sa de normele de drept material supuse analizei, prin urmare aceasta neavând posibilitatea de a verifica dacă într-adevăr PUZ-ul în cauză vizează o construcție care ar păstra caracterul rezidențial de înaltă calitate și dacă într-adevăr ar aduce beneficii concrete locuitorilor din zonă, implicit recurentei-reclamante prin instituirea unor posibile derogări de la normele generale de urbanism.

3. Criticile comune ale recurenților-pârâți, constând, în esență, în aplicarea greșită a prevederilor art. 21 lit. g) din Ordinul nr. 233/2016 (paragraful 2, pagina 11 din sentința recurată), în sensul că documentația contestată cuprinde observațiile din avize și/sau acorduri, însă judecătorul fondului, atunci când reține nerespectarea art. 26 lit. g) din Ordinul nr. 233/2016, nu menționează care sunt acele aspecte din Decizia nr. 20/19.03.2018 și care nu au fost preluate în documentația finală, respectiv că Avizul de oportunitate cuprinde date și informații cu caracter general, iar aceste elemente pot evolua putându-se modifica în conformitate cu documentele și verificările ulterioare emiterii acestuia, prin urmare prevederile din Avizul de Oportunitate nr. 66/15.09.2017, respectiv, soluția urbanistică pot suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ-ului:

Aceste critici sunt de asemenea nefondate.

Prima instanță a reținut, în esență, faptul că HCGMB nr. 231/23.04.2019 nu respectă nici prevederea de a introduce în redactarea finală a autorizației toate observațiile din avize/ acorduri astfel cum prevede art. 21 alin. 1 lit. g) din normele metodologice ale legii nr. 350/2001 (aprobată prin Ordinul emis de MDRAP sub nr. 233/2016), cu atât mai mult cu cât PUZ nu a avut în vedere toate aspectele menționate în decizia etapei de încadrare nr. 20/19.03.2018 și în avizul de oportunitate.

Sub acest aspect, Curtea reține că prima instanță nu a constatat că nerespectarea prevederilor menționate de a introduce în redactarea finală a hotărârii (mențiunea privind „autorizația” din considerentele sentinței recurate reprezentând o eroare materială în redactarea acestora, fiind prin urmare fără efect asupra legalității acestora) a tuturor observațiilor din avize/acorduri, conform art. 21 alin. 1 lit. g) din Ordinul menționat determină în sine nelegalitatea hotărârii supuse controlului de legalitate, ci a relevat că există omisiuni ale documentației de urbanism care, nepreluate fiind în cuprinsul acesteia, se impunea a fi menționate și analizate în scopul menționat anterior, tocmai urmare a scopului și efectelor unui PUZ asupra zonei supuse studiului.

O astfel de concluzie este confirmată de altfel și de împrejurarea, corect evidențiată prin sentința recurată, că PUZ nu a avut în vedere toate aspectele menționate în decizia etapei de încadrare

nr.20/19.03.2018 și în avizul de oportunitate, acesta din urmă în calitatea sa de operațiune prealabilă care inițiază procedura administrativă și care definește direcțiile în care se pot aduce anumite derogări de la regulile urbanistice generale.

Din această perspectivă, Curtea constată că în mod judicios prima instanță a evidențiat în continuare aspectele referitoare atât la indicatorii de urbanism-CUT-menționați în avizul de oportunitate și recomandările din cuprinsul acestuia, precum și la incidența disp. 10 alin (3) din legea nr. 24/2007 coroborate cu disp. art. 4 lit. j) din legea nr. 24/2007, respectiv la condiția (impusă prin decizia etapei de încadrare în zonă) de a fi amenajată și întreținută o suprafață de 20% din suprafața terenului care a generat PUZ, respectiv 96,50 m.p. și terasă amenajată cu suprafață de 26 m.p., aspecte cu privire la care prima instanță a constatat nerespectarea, prin PUZ-ul atacat, a garanțiilor instituite în scopul evitării prejudicierii drepturilor/intereselor legitime ale proprietarilor învecinați imobilului aparținând inițiatorului documentației aprobate.

Curtea reține, referitor la acest aspect, faptul că nu nepreluarea formală a tuturor acestor mențiuni/observații în cuprinsul documentației supuse controlului de legalitate a determinat nelegalitatea acesteia, ci chiar neanalizarea critică a acestora prin raportare la eventualele atingeri aduse drepturilor concurente de care ar beneficia fie proprietarii învecinați, fie alți proprietari din zona alocată studiului, drepturi constând în asigurarea posibilității de a fi utilizate imobilele învecinate fără limitările aduse nejustificat și/sau nepermis prin noua documentație, precum și de a beneficia în mod efectiv, în plus, și de efectele pretins favorabile preconizate a rezulta prin adoptarea acesteia, iar nu strict formal (în primul rând în discuție fiind dreptul la un mediu sănătos și la viață privată).

Pe de altă parte, deși este adevărat că, astfel cum au susținut și recurenții-pârâți, avizul de oportunitate cuprinde date și informații cu caracter general, iar aceste elemente pot evolua putându-se modifica în conformitate cu documentele și verificările ulterioare emiterii acestuia, prin urmare prevederile din Avizul de Oportunitate nr. 66/15.09.2017, respectiv, soluția urbanistică pot suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ-ului, totuși o astfel de evoluție a modificărilor urmează a fi justificată în mod obiectiv prin raportare la elemente factuale concrete raportate la necesitatea respectării în primul rând a limitelor de vecinătate în privința imobilelor situate în aria de studiu a documentației zonale, astfel încât o derogare (în limitele reglementărilor urbanistice generale alocate zonei) de la recomandările inițiale, prezentate în avizul de oportunitate, să poată fi atât evidențiate, cât și, mai ales, justificate concret în chiar cuprinsului documentației atacate, în scopul evitării producerii unor potențiale prejudicii constând în afectarea drepturilor concurente similare ale proprietarilor învecinați acestui teren/construcții.

Prin urmare, nu poate fi reținută existența unei confuzii în cadrul considerentelor sentinței recurate, în această privință, astfel cum a arătat recurența-pârâtă societate comercială în cadrul acestei critici, astfel încât fi înlăturate toate aceste critici ca nefondate.

4. Criticile vizând greșita aplicare și interpretarea art. 37 lit. a) pct. 1 și 2 din Metodologia de informare și consultare a publicului aprobată prin Ordinul nr. 2701/2010 întrucât raportul informării și consultării publicului nr.14409/05.12.2018 reprezintă Anexa nr. 3 la HCGMB nr. 231/2019, astfel nu se poate reține nerespectarea procedurii de informare și consultare a publicului, Anexa făcând integrantă din actul administrativ contestat, iar procedura s-a desfășurat în conformitate cu HCGMB nr. 136/2012 prin care s-a aprobat Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București, dispozițiile art. 37 lit. a) pct. 1 și pct. 2 din Ordinul nr. 2701/2010 neimpunând notificarea tuturor proprietarilor din zonă, ci numai a celor ale căror proprietăți ar putea fi afectate în mod direct:

Prima instanță a reținut în esență încălcarea prevederilor art. 37 lit. a) pct. 1 și 2 din Metodologia de informare și consultare a publicului aprobată prin Ordinul nr. 2701/2010, în sensul că în documentația aferentă PUZ nu se regăsesc dovezi privind identificarea și notificarea proprietarilor ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ și nici dovezi privind demersurile efectuate privind identificarea vreunui proprietar afectat, în condițiile în care proprietatea reclamantei.

aflându-se în vecinătatea imobilului din Făgăraș 15, este direct afectată, iar aceasta nu a fost notificată conform art. 37 lit. a) pct. 2 din Metodologia aprobată prin Ordinul nr.2701/2010.

Raportat la criticile comune invocate de recurenții-pârâți, Curtea constată că sunt nefondate.

Astfel, deși prin HCGMB nr. 136/2012 a fost aprobat Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București, iar obligația respectării acestei proceduri de informare a publicului (prevăzută inclusiv prin certificatul de urbanism), conform celor susținute prin criticile invocate în recursurile pârâților, a fost adusă la îndeplinire prin întocmirea raportului informării și consultării publicului nr.14409/05.12.2018 care reprezintă Anexa nr. 3 la HCGMB nr. 231/2019, totuși o astfel de împrejurare nu echivalează cu înlăturarea obligației autorităților competente prevăzută de actul normativ având forță juridică superioară, respectiv Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului, act administrativ cu caracter normativ adoptat în conformitate cu prevederile art. 57 și 61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, care instituie obligația informării publicului și care organizează executarea în concret a acestor prevederi legale în scopul avut în vedere la adoptarea acestora, în esență acesta constând în primul rând în evitarea prejudicierii drepturilor concurente ale proprietarilor potențial afectați prin adoptarea unei noi reglementări urbanistice zonale care include inclusiv terenul acestora.

Pe de altă parte, deși CGMB a invocat în mod constant faptul că, în această privință era aplicabilă procedura prevăzută de HCGMB nr.136/2012, din analiza conținutului acesteia, la art. 17 și art. 18, rezultă că autoritatea publică emitentă avea obligația de a verifica cuprinsul anexei 3 la acest regulament în privința exigențelor care urmau a fi respectate în cadrul documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului, care trebuia să cuprindă, printre altele, inclusiv informații referitoare la identificarea părților interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin planul de urbanism, modalitatea în care vor fi anunțați cei interesați sau cei potențial afectați referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism și de schimbările propuse, modalitatea în care li se va oferi celor interesați sau afectați de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul și de a-și exprima rezerve, formula observației sau a sesiza probleme legate de propunerile din planul de urbanism.

În același timp, în cuprinsul aceleiași proceduri adoptate prin HCGMB nr.136/2012 se prevede la art. 18 că raportul informării și consultării publicului, conform anexei 4, fundamentează decizia CGMB de adoptare/neadoptare a planului de urbanism, care va cuprinde, printre altele, cel puțin următoarele informații: localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise, astfel încât din analiza coroborată a celor prevederi normative rezultă că și în această privință documentul, invocat de recurenții-pârâți ca îndeplinind condiția prevăzută de Legea nr.350/2001, nu reflectă respectarea acestor prescripții, esențiale pentru asigurarea garanțiilor menționate anterior.

Din această perspectivă, Curtea constată că inclusiv în privința PUZ-ului contestat în prezenta cauză se impunea ca autoritatea publică emitentă să ofere o deplină eficiență acestor din urmă dispoziții normative, imperative, având în vedere că acestea nu recunosc posibilitatea derogării de la regimul general aplicabil privind obligația de informare a publicului atât în modalitatea stabilită de actul administrativ cu caracter normativ adoptat la nivelul Mun. București, cât și de actul administrativ cu caracter normativ adoptat la nivel național.

Pe de altă parte, Curtea reține că recurenții-pârâți nu au justificat în mod obiectiv, deși în această privință sarcina probei le revenea, că într-adevăr prin documentația adoptată nu subzista în nicio situație posibilitatea afectării proprietăților învecinate, cu referire specială, dat fiind specificul litigiului, a proprietății aparținând recurente-reclamante, prin identificarea tuturor elementelor care atestă aceste verificări.

În același timp, eventualele dificultăți de identificare a proprietarilor potențial direct afectați prin efectul adoptării unui astfel de plan urbanistic zonal nu au fost analizate în cuprinsul operațiunilor prealabile adoptării hotărârii atacate astfel încât să rezulte în mod obiectiv că autoritatea pârâtă nu a

fost în măsură, deși a parcurs toate procedurile prevăzute de lege în acest scop, să identifice eventualii proprietari potențial direct afectați de noul PUZ, prin verificări în evidențele funciare, fiscale etc.

De asemenea, Curtea constată că, în măsura în care recurenta-reclamantă a fost lipsită de posibilitatea concretă de a beneficia de consultarea prevăzută de normele obligatorii în faza inițierii, dezbaterii și adoptării documentației de urbanism supusă controlului de legalitate, prin expunerea în cadrul acestei proceduri a tuturor aspectelor invocate, referitoare la distanța dintre proprietari și eventualul risc al afectării, contrar legii, a dreptului la intimitate, a confortului urban, a dreptului la un mediu sănătos, a riscului de incendiu, a dreptului la însoțire, scăderea valorii economice a imobilului propriu, o astfel de omisiune nu ar putea fi înlăturată în altă modalitate decât aceea corect reținută prin sentința recurată, astfel încât să fie asigurată recurentei-reclamante în substanța sa, exercitarea dreptului prevăzut de lege de a fi informată și consultată în mod real cu privire la conținutul și efectele documentației de urbanism preconizate a fi adoptată astfel.

Totodată, faptul că un anumit proprietari învecinat nu ar fi, la finalul procedurii administrative, afectat de noua documentație urbanistică zonală, nu constituie o împrejurare care ar conduce la concluzia că obligația parcurgerii în integralitate a procedurii de informare a publicului astfel cum aceasta a fost stabilită prin Ordinul nr. 2701/2010, pe deplin aplicabilă și prezentei cauze, nu ar avea finalitate practică, un astfel de rezultat urmând a fi eventual reținut numai după parcurgerea acestei proceduri administrative, în mod efectiv, iar în măsura în care ar fi identificate anumite aspecte contradictorii în cadrul acestei proceduri, să poată fi analizate și, fie remediate, fie înlăturate, însă motivat în funcție de situația concret reținută, elemente care însă nu rezultă din conținutul hotărârii atacate în prezenta cauză, criticile invocate astfel de recurenții-pârâți fiind nefondate.

5. Criticile privind aplicarea și interpretarea greșită a art. 36 alin.(1) lit. c) din Ordinul nr. 233/2016 prin sentința recurată, raportat la lipsa efectelor semnificative asupra mediului/ HC'GMB nr.231/2019 este aprobată în conformitate cu Decizia etapei de încadrare nr. 20/19.03.2018 întrucât suprafața de spații verzi care va fi amenajată și întreținută prevăzută în decizie se regăsește în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului contestat, respectiv, în procent de 20% din suprafața terenului care a generat PUZ. respectiv 96.50 mp și terasa de 26 mp.:

Față de aceste motive de nelegalitate apreciate ca întemeiate prin sentința recurată, Curtea constată în mod judicios prima instanță a reținut că hotărârea supusă controlului de legalitate nu a respectat, prin conținutul documentației, elementele esențiale prevăzute pentru asigurarea/conservarea drepturilor concurente ale proprietarilor învecinați, din perspectiva menționată anterior.

Astfel, pe de o parte, prima instanță a reținut că hotărârea de aprobare a PUZ-ului nu este conformă cu Decizia etapei de încadrare în zonă 20/19.03.2018 cu referire la faptul că ar fi fost depășit CUT maxim prevăzut de PUG pentru zona respectivă.

Referitor la această constatare, Curtea apreciază că într-adevăr, din analiza conținutului deciziei etape de încadrare, conform susținerilor recurenților-pârâți, aceasta nu are rolul esențial de a stabili nivelul maxim al indicatorilor urbanistici alocați zonei în privința căreia a fost emis această avizare, însă această decizie a avut la baza analizei emiterii sale tocmai indicatorii urbanistici propuși prin chiar avizul de oportunitate și, ulterior, prin avizul preliminar.

Recurenții-pârâți au arătat că în Avizul Arhitectului Șef nr. 75/05.12.2018, act care emis ulterior Deciziei etapei de încadrare, valoarea CUT-ului este maxim de 3,4-3,6 mp ADC/mp teren, astfel cum a fost preluat în documentația de urbanism contestată, iar Decizia etapei de încadrare nr. 20/19.03.2018 cuprinde doar valoarea propusă a CUT-ului și nu cea finală, astfel cum era menționată în cuprinsul Avizului de oportunitate și Avizului preliminar.

Totuși, Curtea apreciază că scopul deciziei etapei de încadrare a fost evitarea producerii unor potențiale dezechilibre care ar afecta mediul înconjurător, prin recunoașterea posibilității încadrării construcției în zona respectivă, sub aspectele de mediu, raportat la indicatorii care au fost avuți în vedere, iar nu la nivelul acestor indicatori astfel cum a fost obținut ulterior prin aprobarea PUZ, prin urmare autoritatea competentă în materie de mediu nu a avut posibilitatea concretă de a evalua

impactul asupra mediului și cu luarea în considerare a acestor modificări preconizate prin documentația de urbanism.

O astfel de situație conduce la vătămarea proprietarilor învecinați și/sau situați în zona de studiu alocată PUZ, în contextul în care imperativul respectării unui nivel corespunzător al sănătății mediului înconjurător implica consultarea prealabilă a autorității de mediu inclusiv din această perspectivă, recurenții-pârâți nejustificând în mod obiectiv o astfel de omisiune care nu poate fi înlăturată în altă modalitate decât prin anularea hotărârii de aprobare a documentației, coroborat și cu aspectele analizate anterior, dar și în cele ce urmează.

În același timp, referitor la susținerea conform căreia suprafața de teren este de 482 mp, iar 20% reprezintă 96,20 mp, prin urmare în mod nelegal judecătorul fondului ar fi reținut că spațiile verzi sunt în exteriorul parcelei, întrucât prevederile Regulamentului Local de Urbanism prevăd suprafața de spațiu verde pe care trebuie amenajată și care va fi vizibilă în etapa autorizării edificabilului, respectiv, că prin planșa de reglementări s-au propus și suprafețe verzi în *zona de studiu*, însă prima instanță, în mod eronat, ar fi reținut că doar spațiile verzi figurate în zona de studiu sunt propuse prin PUZ Făgăraș 15. Curtea constată că sunt nefondate.

Astfel, din această perspectivă, Curtea reține că prima instanță a interpretat și a aplicat în mod judicios normele de drept material incidente cauzei.

Conform definițiilor legale cuprinse în Anexa 2 a Legii nr.350/2001 „Documentație de amenajare a teritoriului și de urbanism - ansamblu de *piese scrise și desenate*, referitoare la un teritoriu determinat, *prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților pe o perioadă determinată.*”, iar potrivit disp. art. 18 alin. 1 teza I din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, emis de MDRAP, act administrativ cu caracter normativ publicat în Monitorul Oficial al României, „Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) cuprinde reglementări specifice detaliate pentru zona studiată, conform prevederilor legii, structurate în *piese scrise și desenate*”, iar potrivit art. 18 alin. 5 din același ordin „*Pieseile desenate sunt planșe realizate pe suport topografic actualizat și cuprind: a) încadrarea în localitate a zonei ce face obiectul P.U.Z. (relaționarea cu prevederile P.U.G.), stabilită după caz, prin avizul de oportunitate. Scara recomandată este 1:2.000 sau 1:5.000; b) analiza situației existente, pentru zona ce face obiectul P.U.Z., cu evidențierea disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiunilor, fondului construit, circulațiilor, sistemului de spații publice, regimului juridic, echipării tehnico-edilitare. Scara recomandată este 1:500 sau 1:1000, fiind aleasă în raport cu teritoriul studiat; c) *propuneri de reglementări urbanistice, zonificare funcțională și echipare edilitară* pentru zona ce face obiectul P.U.Z., la aceeași scară cu planșa analizei situației existente; d) *propuneri privind circulația Juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică; e) propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă.*”*

Totodată, Curtea reține că potrivit disp. art. 36 alin. 1 lit. c) a *patra liniuță, prima teză, din același Ordin nr.233/2016* „Autoritățile administrației publice locale au obligația să verifice, prin structurile de specialitate din domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, următoarele:”conținutul documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism în raport cu legislația în vigoare, *respectiv existența tuturor pieselor scrise și desenate, semnate și ștampilate de către specialiști atestați potrivit legii în ceea ce privește coordonarea și în privința secțiunilor specializate/sectoriale.*”

Coroborând aceste dispoziții de drept material, Curtea reține că, într-adevăr, astfel cum a reținut în mod corect și prima instanță, documentația de urbanism aprobată cuprinde, în mod obligatoriu, atât piesele scrise, cât și piesele desenate, iar acestea din urmă sunt în aceeași măsură obligatorii ca și primele, în contextul în care reflectă o transpunere în planul practic a reglementărilor asumate prin piesele scrise, pentru a evidenția modul în care PUZ descrie în mod corect și complet întreaga reglementare care va fi avută în vedere în continuare pentru terenul în cauză.

Prin urmare, existența unor erori și/sau neconcordanțe între piesele scrise și acelea desenate pe care se sprijină această documentație urbanistică zonală nu constituie expresia unor simple erori

materiale sau a unor omisiuni fără semnificație urbanistică, în contextul în care respectarea proporțiilor prescrise prin chiar decizia etapei de încadrare în zona studiată, act emis de autoritatea competentă în materie de mediu înconjurător, impune o astfel de suprafață a spațiului verde alocat chiar terenului/construcției pentru care a fost inițiată întreaga procedură administrativă, fiind esențială asigurarea unei depline concordanțe care să genereze convingerea că într-adevăr și această exigență, pe fond, va fi respectată la edificarea construcției, iar un astfel de rezultat să poată fi constatat nu numai la edificarea construcției, ci chiar și în faza administrativă prealabilă, respectiv în etapa elaborării documentației de urbanism.

De altfel, recurenții-pârâți nu au făcut dovada că această neconcordanță ar fi fost îndreptată ulterior prin adoptarea, prin aceeași procedură, a unui act administrativ având aceeași forță juridică, prin intermediul căruia să se analizeze efectele acestei împrejurări asupra valabilității documentației aprobate anterior, inclusiv prin raportarea la necesitatea reluării procedurii administrative de la faza procedurală alocată întocmirii acestor planșe desenate și supunerii analizei în această configurație.

Din această perspectivă, Curtea constată că în mod corect prima instanță, decelând o astfel de neconcordanță (rezultată, de altfel, din analiza planșelor atașate în fotocopie la dosarul cauzei, dar și, mai ales, din cuprinsul documentației înaintată în recurs pe suport optic, planșa A-2 reglementări urbanistice 1-500, anexa 2 a hotărârii atacate, din care rezultă că spațiile verzi propuse, astfel cum aceste sunt figurate în planșă, se situează în afara limitelor lotului care a generat documentația, conform legendei aferente acestei planșe), a reținut că documentația este afectată de nelegalitate și din această perspectivă, având în vedere scopul și efectele potențiale ale aprobării acesteia în această modalitate incertă.

În același timp nu are relevanță că spațiile verzi sunt cuprinse și descrise în bilanțul teritorial existent, ci exclusiv faptul că în cadrul lotului respectiv nu figurează desenate spațiile verzi propuse, astfel încât criticile invocate sunt nefondate.

Criticile referitoare la faptul că motivarea sentinței recurate este contrară dispozițiilor *art. 32 alin. 7 din Legea nr. 350/2001* potrivit căroră „*Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.*”, sunt, de asemenea, nefondate.

Astfel, prin documentația de urbanism propusă, recurența-pârâtă a vizat chiar modificarea CUT permis de PUG pentru zona respectivă cu 20 %, o singură dată, ceea ce a condus la aprobarea unui CUT de 3,4-3,6, de la 3,00, însă prin sentința recurată nu a fost reținută depășirea CUT în contextul incidenței dispozițiilor normative enunțate, ci faptul că, propunându-se depășirea CUT maxim permis de PUG pentru zona în cauză, chiar până la nivelul maxim permis de lege, respectiv 3,6, recurenții-pârâți aveau obligația de a supune evaluării de mediu și această împrejurare, inclusiv din perspectiva împrejurării că, deși inițial prin avizul de oportunitate se consemnează că valoarea maximă propusă pentru CUT este de 3,6, totuși prin avizul ulterior, acela preliminar, a fost consemnată ca valoare propusă a CUT aceea de „3,4”, în contextul în care prin avizul de oportunitate era recomandată, față de specificul zonei, diminuarea CU maxim propus și reconfirmarea volumului edificabilului propus-P+3E la strada Făgăraș cu retrageri succesive, prezentate în mai multe variante de ilustrare de arhitectură, aspecte a căror analiză însă nu rezultă din avizul nr.78/05.12.2018 emis de Direcția Urbanism-Serviciul Urbanism în care s-a menționat CUT maxim 3,4-3,6, prin urmare, maximum permis de dispozițiile legale, însă fără ca recurenții-pârâți să justifice obiectiv abaterea de la recomandările din avizul de oportunitate.

Din această perspectivă, Curtea reține este nefondată critica referitoare la existența unei neconcordanțe între considerentele pentru care prima instanță a reținut că hotărârea atacată nu respectă prevederea stabilită de art. 21 alin. 1 lit. g din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, în condițiile în care PUZ nu a avut în vedere toate aspectele menționate în decizia etapei de încadrare în zonă și în avizul de oportunitate și considerentele reținute ulterior prin care prima instanță a stabilit că sunt nefondate susținerile reclamantei privind încălcarea indicatorilor urbanistici din avizul de oportunitate nr.66/15.09.2017, întrucât aceasta reglementează cu caracter de

recomandare aspectele indicate de reclamantă, iar prin avizul preliminar nr. 4/2018 s-a acceptat posibilitatea ca soluția urbanistică și valorile indicatorilor urbanistici să fie modificate în funcție de condițiile impuse de acordurile și avizele organismelor centrale și/sau teritoriale, fiind necesar ca hotărârea atacată să fie conformă avizului arhitectului-șef nr.75/2018.

Astfel, acest raționament logico-juridic reflectă analiza criticilor de nelegalitate invocate prin acțiunea introductivă din perspectiva nerespectării indicatorilor maxim admiși în PUG, astfel cum aceștia au fost menționați în avizul de oportunitate, ca act prealabil declanșator al procedurii de adoptare a PUZ, însă nu se poate reține că acest raționament ar cuprinde argumente contradictorii, ci evocă aspecte referitoare, pe de o parte, la semnificația emiterii avizului preliminar, iar pe de parte, la scopul documentației de urbanism adoptate, respectiv, acela de a-și însuși indicatorii propuși de inițiatorul acesteia, în condițiile în care scopul legiuitorului a fost de a permite astfel de derogări, prin modificarea parțială a limitelor maxime definite prin avizul preliminar.

Din aceeași perspectivă, se constată că nu o astfel de depășire a determinat nelegalitatea hotărârii atacate, ci împrejurarea că modificarea indicatorilor, în special CUT maxim permis de PUG, prin avizul emis de arhitectul-șef și, ulterior, prin PUZ, nu a fost justificată în mod obiectiv, prin raportare la limitele recomandate de avizul de oportunitate, dar și din perspectiva necesității informării și consultării publicului în acest scop.

Împrejurarea depășirii CUT maxim din PUG a fost menționată în avizul preliminar, emis anterior deciziei etapei de încadrare în zonă (ca act al autorității publice având competențe în materia mediului înconjurător), însă nelegalitatea a fost determinată de absența unor motive obiective pentru care o astfel de derogare de la unii dintre indicatorii maxim admiși prin PUG a fost solicitată și adoptată prin hotărârea atacată, respectiv, precum și de absența unei etape de dezbatere publică efectivă, fiind astfel omisă analiza substanțială care se impunea a fi realizată și adusă la cunoștință inclusiv autorității de mediu, pentru ca rezultatul coroborat al modificărilor urbanistice preconizate să poată constitui obiectul unei informări și consultări reale a publicului, în special a proprietarilor afectați de aceste modificări.

6. Criticile constând în faptul că este greșită constatarea primei instanțe conform căreia HCGMB nr. 231/2019 încalcă prevederile art. 4 lit. j) și art. 10 alin. (3) din Legea nr. 24/2007:

În dezvoltarea acestora, recurenții-pârâți au învederat în esență că acest text nu are incidență în speța de față întrucât documentația de urbanism contestată nu a condus la extinderea intravilanului municipiului București și nici nu a vizat un teren de peste 3000 m² aflat în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale, nu a condus la transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale, iar zona în care se încadrează terenul din strada Făgăraș nr.15 este cuprins în UTR CA2, Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45m, cu regim de construire continuu și discontinuu, iar utilizările admise pentru această UTR sunt conform PUG-ului Municipiului București, respectiv *utilizări admise cu condiționări* „clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului, cu condiția ca, la nivelul parterului și mezaninului, frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor - comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii personale și colective etc.; *locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință un parțiu special de adaptat zonei centrale de afaceri.*”

Referitor la aceste critici, Curtea constată că sunt nefondate.

Prima instanță a reținut în esență că funcțiunea zonei a fost schimbată, fiind admisă construirea unui imobil de locuințe cu spații comerciale la parter și spații tehnice pe terasă, fiind astfel incidentă teza prevăzută de art. 10 alin (3) din legea nr. 24/2007 cu privire la *„transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale”* care impune un minimum de 20 m² de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice, în contextul în care funcțiunea de locuință cu spații comerciale la parter și spații tehnice pe terasă nu se încadrează în art. 1-3 din PUG care admit funcțiuni de interes general specifice unui centru de afaceri, fiind însă admise locuințe cu parțiu special având incluse spații pentru profesii liberale și nu locuințe cu spații comerciale, precum

magazine, centre comerciale, galerii comerciale, PUZ necuprinzând aspecte din care să rezulte respectarea prevederilor art. 10 alin (3) din legea nr. 24/2007.

În acest context, mențiunea eronată din cuprinsul considerentelor sentinței recurate referitoare la sintagma „locuințe cu spațiu special...” în loc de aceea corectă „locuințe cu parțiu special...” nu poate determina o eroare asupra raționamentului care a determinat reținerea ca fondată a acestei critici de nelegalitate având în vedere că în esență prima instanță a constatat că nu rezultă din cuprinsul documentației atacate că într-adevăr aceasta a fost emisă în acest scop, admis ca funcțiune în mod condiționat.

Prin urmare, împrejurările că documentația de urbanism contestată nu ar fi condus la extinderea intravilanului municipiului București și nici nu ar fi vizat un teren de peste 3000 m² aflat în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale, deși reale, totuși nu au relevanța atribuită prin invocarea acestor critici, în condițiile în care prima instanță a reținut ca fiind relevantă teza referitoare la schimbarea funcțiunii zonei prin documentația urbanistică zonală.

Pe de altă parte, referitor la sintagma „transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale”, Curtea constată că în mod judicios prima instanță a reținut, în interpretarea și aplicarea normelor de drept material aplicabile litigiului, că documentația supusă controlului de legalitate este nelegal adoptată având în vedere că nu rezultă din cuprinsul acesteia, piese scrise și/sau desenate, că într-adevăr aceasta viza atribuirea funcțiunilor admise în mod condiționat, în special referitor la următoarele categorii constând în „clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului, cu condiția ca, la nivelul parterului și mezaninului, frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor - comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii personale și colective etc.; locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință un parțiu special de adaptat zonei centrale de afaceri”.

Astfel, Curtea apreciază, similar primei instanțe, că revenea titularului dreptului de proprietate asupra terenului vizat în principal de aprobarea PUZ contestat obligația de a face dovada că din cuprinsul acestei documentații rezultă că o astfel de construcție în configurația având indicatorii urbanistici propuși era circumstanțiată uneia dintre aceste categorii permise de PUG având funcțiunile admise în mod condiționat.

Din această perspectivă, rezultă că legalitatea documentației se întemeiază exclusiv pe conținutul acesteia, sub condiția ca aceasta să fie conform reglementărilor având forță juridică superioară, însă prezumția de legalitate nu rezultă din faptul adoptării acesteia de către autoritatea publică recurent-pârât în prezenta cauză, ci numai prin raportare la documentația aprobată astfel, fără a fi admise și necesare orice alte interpretări/lămuriri și/sau înscrisuri suplimentare, astfel încât scopul edificării unei astfel de construcții trebuie să fie prezentat și argumentat în mod obiectiv prin raportare la indicatorii urbanistici propuși, cu atât mai mult cu cât prin adoptarea planului urbanistic zonal era vizată inclusiv potențiala modificare a unora dintre reglementărilor urbanistice generale aprobate prin PUG.

În măsura în care, din cuprinsul documentației supuse controlului de legalitate, nu rezulta că, într-adevăr, funcțiunea propusă era una dintre cele admise, chiar și cu condiționările menționate (aspect cu privire la care în mod corect prima instanță a constatat că nu subzistă o astfel de ipoteză, în condițiile în care nu revenea instanței obligația de a interpreta conținutul documentației, ci doar de a analiza dacă aceasta a fost întocmită în scopul funcțiunii declarată în mod formal ca scop principal, o astfel de mențiune nerezultând însă din regulamentul PUZ aprobat, nici din alte documente anexate hotărârii atacate, nefiind indicate în acest scop nici de recurenții-pârâți anumite referiri/elemente concrete și obiective la conținutul documentației urbanistice), erau aplicabile prevederile art. 10 alin. 3 din legea nr.24/2007 care permiteau schimbarea funcțiunii în zonă rezidențială, însă exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 m² de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5 % spații verzi publice, iar o astfel de dovadă a îndeplinirii unei astfel de condiționări urma a rezulta în mod transparent din cuprinsul documentației atașate, condiție de asemenea neîndeplinită în prezenta cauză.

Astfel, nu rezultă dacă recurenta-pârâtă beneficiară a PUZ a prevăzut în cuprinsul documentației *un minimum de 20 mp de spațiu verde pe cap de locuitori și un minimum de 5 % de spații verzi în interiorul terenului* vizat de documentația aprobată, în contextul reținut anterior, față de neconcordanțele observate în mod corect în sentința recurată în privința conținutului planșelor desenate și față de capacitatea imobilului preconizat a fi edificat cu referire la numărul de locuitori care ar putea utiliza spațiul construit cu această destinație.

În același timp, deși recurenții-pârâți au susținut că, atât din analiza art. 13 din Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, cât și din Decizia Etapei de încadrare nr. 20/19.03.2020, reiese că beneficiarul are obligația de a asigura o suprafață plantată la sol de 20% din suprafața terenului și o suprafață de spații verzi pe terase în proporție de 10 %, precum și aceea de a planta pe spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă un arbore la fiecare 40 m., totuși o astfel de împrejurare nu echivalează cu dovada îndeplinirii condiției distincte, rezultată din aplicarea prevederilor art.10 alin.3 din Legea nr.24/2004, menționate anterior, luând în considerare și faptul că, astfel cum s-a reținut în mod corect prin sentința recurată, nici aspectele însușite în piesele scrise ale documentației prin Regulamentul local de urbanism nu concordă cu aspectele configurate, cu aceeași forță juridică, în cuprinsul pieselor desenate ale planului urbanistic zonal.

În același timp, având în vedere că reținerea ca întemeiate a susținerilor de nelegalitate, analizate și în recurs, a determinat concluzia îndeplinirii condițiilor prevăzute de disp. art. 14-15 din Legea nr.554/2004, având natura cazului bine justificat și a existenței pagubei iminente, Curtea constată că, pentru considerentele reținute anterior, se impune înlăturarea ca nefondate a criticilor comune invocate prin recursurile formulate de recurenții-pârâți cu privire la dispoziția din sentința recurată vizând măsura suspendării executării hotărârii supuse controlului de legalitate.

Din această perspectivă, Curtea reține că, dată fiind natura criticilor înlăturate în soluționarea recursului declarat împotriva măsurii de admitere a capătului de cerere având ca obiect anularea actului administrativ cu caracter normativ, nu se impune reluarea analizei pe fond a acestora, din perspectiva modului în care prima instanță a apreciat îndeplinirea condiției cazului bine justificat, împrejurările evidențiate prin prisma situației de fapt și de drept conducând la existența îndoielii serioase cu privire la legalitatea adoptării hotărârii atacate.

Referitor la criticile îndreptate împotriva constatării din sentința recurată în partea vizând existența pagubei iminente, din perspectiva efectelor adoptării actului administrativ cu caracter normativ, Curtea reține că în mod judicios prima instanță a apreciat că există un prejudiciu material, viitor și previzibil constând în autorizarea documentației urbanistice zonale cu încălcarea drepturilor de care beneficiază recurenta-reclamantă ca proprietar al terenului/construcției învecinate terenului vizat de PUZ, în cadrul procedurii de informare și consultare aceasta nefiind implicată, cu încălcarea prevederilor normative analizate și în prezenta decizie, dar și cu neluarea în considerare a scopului adoptării unei astfel de documentații, respectiv justificarea în mod obiectiv a dezvoltării zonei, iar nu numai a terenului beneficiar al acestei documentații, aspecte care, în considerarea dispozițiilor legale care reglementează autorizarea construirii, determină în mod direct riscul autorizării unei construcții care va fi integrată zonei cu încălcarea drepturilor concurente ale proprietarilor învecinați, sub aspectele menționate și invocate prin acțiune.

Curtea reține că elementele, reținute în mod corect de prima instanță ca justificând legitimarea procesuală activă a recurantei-reclamante, sunt similare celor care au determinat și concluzia existenței pagubei iminente în executarea actului administrativ cu caracter normativ.

Totodată, consecințele directe și imediate ale executării actului administrativ atacat sunt continuarea procedurii de autorizare și edificare a imobilului, consecințe care se reflectă în mod direct în plan material, fiind consecințe viitoare, dar previzibile cu certitudine, a căror înlăturare nu s-ar putea realiza decât prin vătămarea intereselor/drepturilor legitime ale recurantei-reclamante, dat fiind obiectul autorizării și costurile eventuale ale remedierii acestei situații, astfel încât vor fi respinse și aceste critici comune, pentru considerentele expuse, ca nefondate.

Referitor la recursul incident formulat de recurenta-reclamantă, Curtea constată că este nefondat.

1. Referitor la critica determinată de faptul că la data adoptării hotărârii atacate, valabilitatea certificatului de urbanism era expirată, astfel încât și valabilitatea celorlalte avize emise în cadrul procedurii de adoptare a documentației de urbanism supuse controlului era expirată, iar, din această perspectivă, în mod greșit prima instanță ar fi aplicat art. 64 alin. 2 din Legea nr. 350/2001, respectiv s-ar fi aprobat un PUZ fără avize, astfel încât acesta este nul, nulitatea fiind expres prevăzută de lege, cu încălcarea prevederilor art. 36 alin. 1 lit. c) liniuța 4 din NM de aplicare a Legii nr. 350/2001, art. 56 alin. 5 și alin. 6, respectiv, disp. art. 64 alin. 2 din Legea 350/2001:

Curtea constată că în mod corect prima instanță a apreciat, în interpretarea și aplicarea dispozițiilor de drept material menționate, că în mod greșit recurenta-reclamantă se raportează la data adoptării PUZ, iar nu la data depunerii documentației de urbanism în vederea aprobării, acest din urmă moment având relevanță juridică din perspectiva aplicării prevederilor art. 36 alin. 1 lit. c) din Ordinul nr. 233/2016.

Astfel, se reține că solicitarea administrativă de autorizare a PUZ a fost însoțită de depunerea certificatului de urbanism în termenul de valabilitate al acestuia, dar și a avizelor obținute în vederea adoptării PUZ, context în care legea nu poate fi interpretată în sensul imputării perioadei de inactivitate de la data înregistrării cererii și data adoptării hotărârii atacate inițiatorului acestei documentații.

De altfel, din analiza dispozițiilor de drept material invocate de recurenta-reclamantă, Curtea constată că nu este prevăzută o astfel de condiționare a existenței duratei de valabilitate la data adoptării PUZ, în contextul în care revenea autorității publice, recurente-pârâte, de a parcurge această procedură cu respectarea termenelor prevăzute de lege, în acest sens fiind și disp. art. 56 alin. 6 din Legea nr.350/2001.

2. Criticile privind aplicarea greșită a art. 32 alin. 4 din Legea nr. 350/2001 potrivit cărora prin avizul de oportunitate se stabilesc inclusiv indicatorii urbanistici (limite minime și maxime) ai investiției, precum și aplicarea greșită a normei cuprinse în Anexa nr. 2 la Legea nr. 350/2001 potrivit căreia "(...) Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.", însă prima instanță nu ar fi aplicat în mod corect prevederile art. 36 alin. 1 lit. c) liniuța 6 din NM de aplicare a Legii nr. 350/2001.

Prin aceste critici, în esență, recurenta-reclamantă a arătat că nu a fost respectat avizul de oportunitate prin adoptarea hotărârii atacate, deși prin acesta au fost impuse anumite măsuri privind diminuarea CUT și a volumului propus de la S+P+5 la P +3E, cu retrageri succesive, fiind fost aprobat PUZ pentru terenul în discuție având CUT 3,6 și înălțimea S+P+5E.

Pe de altă parte, Curtea, analizând prevederile art. 32 alin. 4 din Legea nr.350/2001 și ale Anexei 2 ale Legii nr.350/2001, reține că acestea urmează a fi interpretate și aplicate coroborat cu disp. art. 32 alin. 5 lit. a) și alin. 7 din același act normativ, iar în acest context, rezultă că este permisă prin efectul legii posibilitatea modificării prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin PUG, prin finanțarea unei persoane fizice sau juridice, respectiv, coeficientul de utilizare a terenului(CUT), însă cu limitarea de la prevederile PUG astfel cum a fost permisă prin dispozițiile legale.

Din această perspectivă, mențiunile din cuprinsul avizului de oportunitate nu puteau determina absența posibilității beneficiarului documentației de urbanism de a aduce anumite modificări CUT în limitele menționate, ci exclusiv de a lua în considerare, în cadrul procedurii administrative, aceste limite propuse, prin analizarea posibilității recunoașterii unei astfel de derogări prin raportare la specificul zonei respective, astfel încât în final soluția propusă și adoptată să reprezinte rezultatul unei reale analize și dezbateri în scopul respectării drepturilor proprietarilor situați în zona de reglementări și de studiu vizată de această documentație, considerente față de care vor fi înlăturate și aceste critici ca nefondate.

În același timp, având în vedere considerentele de fapt și de drept care au determinat analizarea criticilor formulate în cauză prin recursurile exercitate, Curtea va respinge pe fond cererea de intervenție voluntară accesorie formulată în interesul recurente-pârâte Dren Company SRL, susținerile intervenientei fiind similare celor invocate atât în recursul declarat de partea în favoarea

căreia a fost formulată cererea de intervenție, cât și în combaterea motivelor de recurs formulate de recurenta-reclamantă.

În temeiul disp. art. 20 alin. 3 din Legea nr. 554/2004 și art. 496 C.proc.civ. vor fi respinse formulate în cauză ca nefondate.

De asemenea, având în vedere prevederile art. 451-453 C.proc.civ., precum și soluția asupra recursurilor formulate în cauză, va fi respinsă cererea formulată de recurenta-pârâtă Dren Company SRL privind acordarea cheltuielilor de judecată solicitate în recurs.

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

Respinge excepțiile nulității recursurilor formulate de recurenții-pârâți CGMB și SC Dren Company SRL, precum și excepția tardivității invocată cu privire la precizarea motivelor de casare invocate de recurentul-pârât CGMB, ca neîntemeiate.

Admite în principiu cererea de intervenție voluntară accesorie formulată de **CALLIOPE DEVELOPER SRL**, cu sediul procesual ales la Antico și Asociații S.P.R.L. în București, B-dul Ion Mihalache nr. 18, et. 1, sector 1, în interesul recurenteii-pârâte SC Dren Company SRL.

Respinge recursurile formulate de recurenții-pârâți **CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI** cu sediul în București, B-dul Regina Elisabeta nr. 47, sector 5 și **S.C. DREN COMPANY S.R.L.**, cu sediul ales la "Moldoveanu și Asociații SCA", str. Silvestru nr. 12, sector 2, precum și recursul incident formulat de recurenta-reclamantă : cu domiciliul ales pentru comunicare în recurs în București, Sector 5, str. Constantin Matei nr. 44, la avocat Cristinel Laurențiu Preda, împotriva Sentinței civile nr. 2004/08.04.2022, pronunțată de Tribunalul București, Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal, în dosarul nr. 21051/3/2021, cauza având ca obiect „anulare act administrativ”, ca nefondate.

Respinge, pe fond, cererea de intervenție voluntară accesorie formulată în interesul recurenteii-pârâte SC Dren Company SRL, ca neîntemeiată.

Respinge cererea recurenteii-pârâte privind acordarea cheltuielilor de judecată ca neîntemeiată.

Definitivă.

Pronunțată azi 28.02.2023 prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

**Președinte
Davidoiu Georgian**



**Judecător
David Luigia Iulia**

**Judecător
Sandu Andreea**

**Grefier
Boariu Flărentina Emilia**

