

Dosar nr. 2008/3/2010

ROMÂNIA
 TRIBUNALUL BUCUREȘTI - SECȚIA A V-A CIVILĂ
SENTINȚA CIVILĂ nr. 1309
 ȘEDINȚA PUBLICĂ DE LA 05.07.2011
 TRIBUNALUL CONSTITUIT DIN:
PREȘEDINTE EVELINA OPRINA
GREFIER ANDREEA MARIA COFARU

Pe rolul Tribunalului se află soluționarea cererii de chemare în judecată formulată de reclamantii-pârâți [redacted] și [redacted] în contradictoriu cu pârâtul [redacted] și pârâtul-reclamant [redacted] și cu intervenienții [redacted] și [redacted] având ca obiect rezoluțiune contract și repunere în situația anterioară și cererea formulată de pârâtul-reclamant [redacted] în contradictoriu cu reclamantii-pârâți [redacted] și [redacted] având ca obiect *anulare act*.

Dezbaterile și concluziile au avut loc în ședința publică din data de 21.06.2011, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, când, Tribunalul, pentru a da posibilitate părților să depună la dosar concluzii scrise și având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea la 28.06.2011 și ulterior la 05.07.2011, când a decis următoarele:

TRIBUNALUL

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată la data de 20.08.2010, pe rolul Tribunalului București - Secția a V-a Civilă, sub nr. 2008/3/2010, reclamantii [redacted] și [redacted] au chemat în judecată pe pârâții [redacted] reprezentat de [redacted] și [redacted], solicitând instanței ca, prin hotărârea ce o va pronunța, să dispună :

1. rezoluțiunea contractului de schimb cu sultă autentificat sub nr. 420/15.03.2008 de B.N.P. „Laura Badiu și Lidia Drăgan” București, din culpa exclusivă a pârâtului, [redacted];
2. repunerea părților în situația anterioară încheierii contractului de schimb cu sultă, în sensul redobândirii de către [redacted] a dreptului de proprietate asupra imobilului pe care l-a oferit spre schimb (Sat Francez) și a plății de către [redacted] a echivalentului valoric al imobilului pe care reclamantii l-au oferit spre schimb;
3. obligarea [redacted] să plătească suma recunoscută ca fiind datorată de [redacted] prin contractul de schimb, art. 5.4 din contract;

4. obligarea [redacted] să plătească sumele primite de la reclamanții cu titlu de sultă conform contractului de schimb;

5. obligarea [redacted] la plata dobânzii legale la sumele datorate, de la data de 15.03.2008 până la plata efectivă a acestor sume.

În motivarea în fapt a cererii, reclamanții au arătat următoarele:

În cursul anului 2003, au dobândit, prin acte de vânzare-cumpărare, terenurile situate în str. Turgheniev nr. 11-15 și Bd. Aviatorilor nr. 110 - 112, sector 1, terenuri aflate în circuitul civil. Pentru aceste terenuri au fost eliberate - la acea dată - de către Primăria Sectorului 1 București, certificate de urbanism din care rezultă că terenurile sunt în circuitul civil, sunt construibile, precum și indicii tehnici de POT și CUT, cu mențiunea că pentru schimbarea acestor indici este necesar un PUZ (plan urbanistic zonal) aprobat conform legii.

Cu respectarea strictă a tuturor mențiunilor din Certificatul de urbanism au întocmit documentația PUZ, care a fost înaintată spre aprobare Consiliului General al Municipiului București și organului autoritate administrativă competentă să aprobe aceste planuri. Întrucât, timp de mai bine de 10 luni - C.G.M.B. nu a dat niciun răspuns la această solicitare, s-au adresat instanței de judecată solicitând obligarea C.G.M.B. să aprobe documentația PUZ.

Pe parcursul judecătii, C.G.M.B. a motivat că nu a dat curs cererii reclamanților întrucât terenurile au fost în domeniul public. Această motivare nu a putut fi susținută cu nicio probă pe parcursul celor trei ani de judecată ce au inclus două cicluri procesuale (fond-recurs). Motivele refuzului nu erau de natură juridică, în realitate, resortul atitudinii unei părți a consilierilor municipali, nu se afla în motivele public invocate, ci s-a dovedit că s-a urmărit un scop pur politic.

Satul Francez este așezat pe o suprafață de circa 65.000 m.p., care a intrat în proprietatea [redacted] prin decizii ale Primarului General de la acea vreme, în persoana d-lui Traian Băsescu. Această suprafață de teren a aparținut unei familii cu mai mulți moștenitori, care în anul 1991, în baza Legii nr. 18 au formulat cereri de reconstituire a dreptului de proprietate, terenul fiind la acea vreme liber de construcții și neexistând impedimente legale pentru a fi restituit proprietarilor.

În total dispreț față de dreptul de proprietate, atitudine frecventă în acea vreme, primarul de atunci dl. Crin Halaicu, nu numai că nu a dispus restituirea proprietății, dar a procedat la grevarea proprietății de un contract de închiriere către WTC. Mai mult, același primar a omis și autorizații de construire știind că terenul are proprietari și nu aparține municipalității.

Văzând nedreptatea înfăptuită, proprietarii de drept s-au adresat instanței de judecată solicitând punerea lor în posesie a terenului. După mai mulți ani de judecată, făcând dovada că sunt unici proprietari ai acestei suprafețe de teren, instanțele judecătorești au obligat Municipiul București să reconstituie dreptul de proprietate și să-i pună în posesia terenului.

Având hotărâri definitive și irevocabile, proprietarii în drept au solicitat Primăriei Municipiului București, reprezentată la acea dată de primarul Traian Băsescu, punerea în posesie asupra terenurilor conform hotărârilor judecătorești.

Văzând și dispozițiile art. 494 Cod civil, conform cărora și clădirile construite cu rea-credință pe teren urmau să intre în patrimoniul proprietarilor de drept ai terenului și constatând că municipalitatea va pierde și aproximativ 2.000.000 dolari anual, proveniți din închirierea acestui

teren, primarul le-a propus proprietarilor în temeiul Legii nr. 10/2001 ce intrase între timp în vigoare, realizarea unui schimb de proprietăți, în acest scop oferindu-le alte locații.

Astfel, s-a oferit la schimb o suprafață de 65.000 m.p., în mai multe locații, Municipiul rămânând proprietar pe 65.000 m.p. în zona numită SATUL FRANCEZ. Printre suprafețele de teren pe care municipalitatea le-a oferit în schimb s-a enumerat și terenul în suprafață de aproximativ 33.000 m.p., amplasat în zona numită Bordei (str. Turgheniev nr. 11-15 și Bd. Aviatorilor nr. 110 -112, sector 1), pe care reclamanții l-au achiziționat ulterior.

Ca orice proprietari, reclamanții au încercat să utilizeze terenul achiziționat în zona Bordei în vederea edificării de construcții, solicitând eliberarea PUZ - uii care ar fi permis folosirea terenului în acest sens, dar C.G.M.B. a refuzat să răspundă solicitărilor lor. Refuzul C.G.M.B. de a aproba PUZ-ul nu este cel invocat public de nici-unui politic, deoarece acesta a apărut de îndată ce relațiile unor partide politice și persoana fostului-primar general s-au înrăutățit. De la acea dată, au început reproșuri, acuzații și acolo unde nu sunt fapte temeinice, politicienii le-au inventat. Așa s-a inventat noțiunea de „Parcul Bordei” cu scopul de a aduce fostului edil acuzația de a fi înstrăinat un bun din domeniul public, fără să existe în prealabil o hotărâre a C.G.M.B. de scoatere din domeniul public a terenului și introducerii lui în domeniul privat.

În realitate, terenul din zona Bordei a fost achiziționat de Municipiul București în anul 1933 de la Banca Marmorosch Bank și cu tot interesul manifestat de consilierii generali, care la rândul lor sunt reprezentanți ai partidelor politice și ajutați de cea mai mare parte a mass-media, nu au găsit un act, un document, o notă contabilă, care să dovedească, că această proprietate a fost introdusă în domeniul public al municipiului.

Ca drept urmare, Curtea de Apel București - Secția a VIII-a de Contencios Administrativ și Fiscal a înlăturat apărările Municipiului București și a pronunțat Decizia civilă nr. 1146/21.06.2007, rămasă irevocabilă, prin care Consiliul General al Municipiului București a fost obligat să aprobe documentația PUZ meritore la terenurile proprietatea lor, cu coeficienții urbanistici POT și CUT solicitați.

În motivarea soluției sale, Curtea de Apel a reținut că îngrădirea prin acte administrative a dreptului de proprietate echivalează cu o expropriere în fapt, fără justă și prealabilă despăgubire, făcând aplicarea principiilor Protocolului nr. 1 la Convenția CEDO. De asemenea, considerentele menționează că îngrădirea posibilității de a construi pe un teren proprietate personală echivalează cu o lipsire a dreptului de proprietate.

De asemenea, Consiliul General al Municipiului București a fost obligat, prin aceeași Decizie civilă, la plata de daune către reclamanții în cuantum de 17.757.210 euro, rezultând din fapta culpabilă a autorității publice de a nu supune spre aprobare cererea formulată, implicit punerea reclamanților în situația de imposibilitate de folosire în interes privat a terenurilor proprietatea lor. Daunele acordate de către instanță au fost minime (conform raportului de expertiză efectuat în cauză rezultau daune mult mai mari) și nu au fost de natură să acopere pierderea reală suferită de reclamanții prin imposibilitatea folosirii propriilor terenuri de o manieră economică, pe parcursul celor patru ani de judecată.

Cu privire la executarea hotărârii judecătorești pronunțată de instanța de contencios administrativ, reclamanții au arătat că, deși erau obligați să respecte Decizia civilă mai sus menționată, Consiliul General al Municipiului București a refuzat aprobarea PUZ-ului, criticând

Decizia ca fiind un abuz al puterii judecătorești, cu motivarea că instanța de judecată nu putea cenzura voința autorității administrative și declarând public, în media, că nu vor respecta această hotărâre. Ca urmare a acestor declarații publice, au înștiințat C.G.M.B. că daunele în cuantum de 17.757.210 euro la care au fost obligați au fost calculate până la o anumită dată, iar acestea curg până la data punerii în aplicare a hotărârii judecătorești și că sunt foarte costisitoare pentru autoritatea administrației publice locale. Realizând că va trebui să plătească sume imense de bani, C.G.M.B. a emis într-un sfârșit - după cca. 7 luni - Hotărârea de aprobare a PUZ la care era obligat prin decizia Curții de Apel București.

Dar, după emiterea planului urbanistic zonal, reclamantilor li s-a cerut de către consilierii generali cu atribuții de conducere la nivelul organelor reprezentative ale Municipiului București, efectuarea unui schimb de terenuri. Reclamantii au arătat că au refuzat inițial, de teama de a nu pierde drepturile câștigate după ani de judecată, dar la exprimarea refuzului acestora, au fost informați că nu li se va permite în fapt să construiască pe terenul proprietatea lor, chiar dacă planul urbanistic zonal era aprobat și exista Hotărâre judecătorească irevocabilă și investită cu formulă executorie. Pentru a fi determinați să accepte schimbul, prin pârghii politice, au fost declanșate o serie de acțiuni în instanță concertate cu o publicitate agresivă în media.

Astfel:

- C.G.M.B. a formulat cerere de revizuire împotriva deciziei Curții de Apel nr. 1146/2007, prin care i se impusese obligația de aprobarea PUZ pentru terenurile din zona Bordei;

- C.G.M.B. a formulat cerere de contestație în anulare împotriva aceleiași decizii a Curții de Apel;

- C.G.M.B. a formulat cerere de contestație la executare, toate fără vreo motivație juridică;

- Primarul Sectorului 1 i-a acționat în judecată pe motivul că unul dintre avizele eliberate deja, nu are valabilitate;

- Prefectul Municipiului București a atacat Hotărârea C.G.M.B. de aprobare a PUZ, cu toate că era cunoscut foarte bine faptul că C.G.M.B. doar a pus în aplicare o hotărâre judecătorească irevocabilă;

- O parte din consilierii generali, în nume propriu, au formulat acțiuni judiciare pe diverse alte motive inventate;

- O serie de organizații neguvernamentale, ca ECOCIVICA, PARTIDUL VERDE, etc., au formulat și ei acțiuni în instanță în scop de șicanare, notând în cartea funciară a terenului litigiile, pentru a nu putea înstrăina, ipoteca, construi etc..

Aceasta este modalitatea în care politicienii, urmând scopul lor unic de a câștiga capital politic și imagine, i-au constrâns pe reclamantii să accepte schimbul în condițiile impuse de C.G.M.B., deoarece au realizat modul în care puteau fi oprți să construiască pe propriul lor teren, chiar având o hotărâre judecătorească irevocabilă care se exprima clar în favoarea acestui drept.

Pentru realizarea schimbului, C.G.M.B., în calitate de organ deliberativ al autorității administrativ - teritoriale, a emis Hotărârea nr. 5/17.01.2008 în care a stabilit obligațiile ce-i reveneau Municipiului București, cât și condițiile ce trebuiau acceptate de către reclamantii pentru autentificarea schimbului.

Astfel, Municipiului București îi reveneau următoarele obligații:

- încetarea tuturor acțiunilor judiciare care fuseseră promovate fără niciun temei;

după efectuarea schimbului, Municipiul București era obligat să declare fostul lor teren, din zona Bordei, de utilitate publică;

garanția expresă și integrală pentru evicțiune și pentru dreptul reclamanților de a construi;

să aprobe pentru terenul oferit la schimb (Sat Francez) parametrii urbanistici POT 60%; CUT 3,5 și H = P+5, în conformitate cu Avizul prealabil emis deja de CTUAT.

Acest ultim punct din hotărâre avea două motivații:

a) se mențineau coeficienți urbanistici similari terenului lor și, totodată, se respectau prevederile Deciziei civile nr. 1146/21.06.2007 pronunțată de Curtea de Apel București - Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal;

b) numai cu acești coeficienți urbanistici POT 60%, CUT 3,5, se putea ridica valoarea terenurilor Primăriei la valoarea terenului lor;

Condițiile impuse în sarcina reclamanților Constanda prin Hotărârea nr. 5/17.01.2008 erau următoarele:

soții Constanda renunțau definitiv la suma de 17.757.210 euro, cât și la cheltuielile de executare silită în cuantum de 549.473 RON;

soții Constanda renunțau expres și irevocabil la suma de 12.000.000 euro, reprezentând despăgubirile convenite acestora, calculate de la data de 01.10.2006 până la data aprobării PUZ;

soții Constanda se obligau să achite suma de 6.417.669 euro către Municipiul București, reprezentând contravaloarea construcțiilor existente pe terenul oferit la schimb;

soții Constanda se obligau să înceteze toate acțiunile judiciare formulate, inclusiv acelea privind executarea silită;

Situația în care se aflau și riscul de a se mai judeca ani de zile în procesele mai sus enumerate, inclusiv presiunea mediatică, politic concertată, i-au determinat să analizeze din perspectivă economică propunerea de schimb.

Luând în calcul faptul că valoarea terenului Primăriei a fost stabilită la aceeași valoare cu a terenului lor, respectiv de 3.986 euro/m.p., că au fost luați în calcul parametrii urbanistici POT 60% și CUT 3,5 cuprinsi în Hotărârea C.G.M.B. nr. 5/17.01.2008, au apreciat că dezvoltarea unui proiect pe acest teren determina un profit de minim 200.000.000 euro, deci cu mult mai mult decât sumele de bani la care urmau să renunțe în favoarea Municipiului București, având în vedere că în Hotărârea nr. 5/17.01.2008, C.G.M.B. se angaja să nu întreprindă pe viitor nicio acțiune judiciară sau extrajudiciară care să afecteze dreptul de proprietate și din dorința de a se liniști în sfârșit, după atâția ani de judecată și presiune, au acceptat propunerea C.G.M.B. de efectuare a schimbului.

În legătură cu derularea raportului dintre părți, după încheierea contractului de schimb cu sultă, reclamanții au arătat următoarele:

La data de 15.03.2008, s-a procedat la autentificarea contractului de schimb cu sultă, între Municipiul București, reprezentat prin Primarul General al Capitalei și reclamanții.

Ca urmare a încheierii acestui contract, reclamanții Constanda Maria și Costică, au lăsat în patrimoniul municipalității o valoare de 143.357.210 euro compusă din: suma de 113.600.000 euro, reprezentând valoarea proprietății lor din zona Bordei, suma de 17.757.210 euro, reprezentând daunele-interese stabilite irevocabil prin decizia 1146/2007 a Curții de Apel București investită cu titlu executoriu, suma de 12.000.000 euro, reprezentând despăgubiri,

calculate de la data de 01.10.2006 (data până la care Curtea de Apel a calculat daunele-interese) și până la data de 03.10.2007 când a fost aprobat PUZ-ul, acceptate ca fiind certe și exigibile de către municipalitate.

În urma încheierii aceluiași contract de schimb, reclamantii au dobândit suprafața de 28.500 m.p. în zona Satul Francez, precum și casele construite pe această suprafață de teren, cu obligația însă, de a achita municipalității suma de 6.417.699 euro, cu titlu de sultă pentru contravaioarea caselor.

După această dată, au achitat Municipiului București suma de 6.417.699 euro, au dispus încetarea executărilor silite și nu au mai urmărit executarea sumelor de 17.757.210 euro, respectiv 12.000.000 euro.

Au depus proiectul de plan urbanistic zonal pentru terenul dobândit prin schimb în zona Satul Francez, respectând cu strictețe coeficienții promiși de municipalitate (POT 60% și CUT 3,5), atât în contractul de schimb, cât și prin Hotărârea C.G.M.B. nr. 5/2008.

Proiectul a primit avizul favorabil al organului de specialitate - (CTUAT) Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și a fost depus spre aprobare C.G.M.B. ca organ deliberativ al Municipiului București. Conform dispozițiilor din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, proiectul avizat de către CTUAT, precum și cu toate avizele solicitate de aceasta, a fost postat pe site-ul PMB și în toată perioada, legal prevăzută, nu a fost înregistrată nicio opoziție sau observație cu privire la acest proiect.

După această perioadă, proiectul a fost trecut pe ordinea de zi a ședinței C.G.M.B. din data de 31.08.2009, în vederea dezbaterii și aprobării.

În ședință, în mod surprinzător, C.G.M.B. a decis scoaterea proiectului de pe ordinea de zi, motivul invocat fiind acela că proiectului îi lipsește actul de proprietate al beneficiarului. Motivul oficial invocat, nu este decât un simplu pretext, care să permită consilierilor municipali să se eschiveze de la obligația de aprobare a proiectului, deoarece actul de proprietate nu numai că exista în dosar, dar fiind încheiat cu Municipiul București, se afla cu certitudine și în posesia municipalității.

În pofida caracterului evident nefondat și șicanatoriu al pretextului invocat, au depus în următoarele zile copia actului de proprietate.

Proiectul a fost repus pe ordinea de zi a ședințelor C.G.M.B. din data de 25.09.2009 și 30.09.2009.

De acesta dată, însă, o parte dintre consilierii generali au refuzat să ia în discuție acest proiect invocând aceleași motive, susținute fără probe, însă, în procesul finalizat prin decizia 1146/2008 a Curții de Apel București, părăsind sala.

Consideră că această luptă politică nu mai are nicio rațiune deoarece și astăzi, după ce s-a efectuat schimbul, scopul rămâne același - respectiv de a aduce în fața opiniei publice în mod repetat fapta, pretins nelegală săvârșită de fostul primar general TRAIAN BĂSESCU.

Privitor la acțiunea de rezoluțiune a contractului de schimb cu sultă, reclamantii au arătat:

Neexecutarea culpabilă a contractului de către una din părți dă dreptul părții care și-a executat propriile obligații decurgând din contract să solicite rezoluțiunea contractului sinalagmatic - art. 1020, 1021 Cod civil. Reclamantii și-au îndeplinit toate obligațiile ce le

reveneau din contractul de schimb, în timp ce Municipiul București este în culpă cu privire la neexecutarea obligațiilor esențiale.

Motivele de rezoluție a contractului de schimb cu sultă invocate de reclamanți sunt:

Reclamanții și-au îndeplinit întocmai obligațiile ce le reveneau din contractul de schimb, însă municipiul București prin organele sale de conducere, respectiv C.G.M.B., a avut grijă să ducă la îndeplinire numai obligația din contract care le aducea capital politic și anume aceea de trecere în domeniul public al țării a terenului în schimbul proprietății.

Obligațiile de a aproba parametrii urbanistici POT 60%, CUT 3,5 pentru terenul din zona Sat Francez și aceea de a garanta de evicțiune astăzi nu le mai respectă.

Obligația de a aproba parametrii urbanistici garantați prin contractul de schimb reprezintă o obligație esențială în executarea contractului, deoarece acești parametri urbanistici au stat la baza stabilirii valorii terenului pe care municipalitatea l-a oferit spre schimb. C.G.M.B., care a comandat evaluarea terenului din Satul francez a cerut evaluatorului să stabilească o valoare pe metru pătrat în condițiile în care terenul ar fi avut un POT 60% și CUT 3,5, ce urmau să fie aprobați prin Hotărârea nr. 5/17.01.2008. În acest fel s-a ajuns la o valoare de 3.986 euro/mp luând în calcul parametrii urbanistici mai sus menționați.

Nerespectându-se obligațiile din contract, toate argumentele care au stat la baza deciziei lor, de a accepta schimbul, au fost demontate.

Reclamanții au consimțit să renunțe la sumele de 17.757.210 euro și respectiv 12.000.000 euro pe care aceștia le dăduseră prin decizia nr. 1146/ 21.06.2007 definitivă și irevocabilă în condițiile în care C.G.M.B. se angaja prin Hotărârea nr. 5/17.01.2008 ca terenul din Satul francez să aibă un POT 60% și CUT 3,5 și apreciind aceste eforturi ale lor, C.G.M.B. se angaja să-i garanteze integral și în mod expres atât cu privire la evicțiune, cât și la dreptul de a construi. Numai în aceste condiții se putea ajunge la un profit estimat de minim 200.000.000 euro și numai în baza promisiunilor din hotărârea nr. 5/17.01.2008, respectiv contractul de schimb, terenul oferit de municipalitate ar fi avut valoarea de 3.986 euro/mp..

Deoarece valoarea unui teren se stabilește în funcție de parametrii urbanistici POT și CUT, terenul din Satul Francez oferit de municipalitate nu mai are nicio valoare, pe motiv că pe el nu se poate construi nimic.

Prin urmare, după ce au dat municipalității un teren construibil în zona Bordei, pentru care instanțele judecătorești se pronunțaseră în mod irevocabil, au renunțat și la dreptul de a executa suma de 29.757.210 euro, cu titlu de daune, municipalitatea a dat în schimb un teren în Satul Francez pe care nu se poate construi nimic și deci, deși toate instanțele le-au dat câștig de cauză, sunt în aceeași situație ca acum 7 ani.

Este evident faptul că o parte din consilierii generali acționează cu rea-credință deoarece au declarat în mass-media că nu vor vota acest proiect, pentru a nu îmbogăți un „prieten al persoanei Traian Băsescu”, iar, dacă vor fi chemați în judecată, preferă să plătească, numai ca acest teren să nu rămână în mâinile unor „rechini imobiliari”.

Mai mult, refuzul acestor consilieri generali de a nu respecta obligațiile asumate prin hotărârea nr. 5/17.01.2008 de C.G.M.B. au fost susținute chiar de liderii lor de partide, declarând și aceștia public că au ales să plătească atât daunele, cât și valoarea terenului ca urmare a desființării contractului de schimb, numai că această proprietate să revină iar municipalității.

Reclamanții au arătat că sunt convingși că aceste declarații publice nu sunt doar de natură politică, deoarece ele au fost transformate în fapte:

- fapta de a nu aproba indicatorii urbanistici POT și CUT asumați prin contract a fost nu numai culpabilă, dar așa cum reiese cu evidență din probele ce se vor administra (procesele verbale ale ședințelor C.G.M.B. din 30.08.2009, 25.09.2009 și 30.09.2009), Consiliul General în ședințele sus amintite a fost informat despre consecințele nerespectării obligațiilor asumate prin contract. Prin urmare, au acționat cu bună-știință și cu dorința evidentă de a provoca desființarea contractului de schimb;

- un alt motiv temeinic care întărește convingerea că acești consilieri nu glumesc, făcând declarații publice, este acela că au început să aplice aceleași metode ca și în anul 2007, când, văzând decizia civilă nr. 1146/2008 au declarat public, că nu o vor respecta și dacă nu au putut demonstra în instanță că zona Bordei a fost domeniu public, va demonstra că va fi.

- prin avalanșa de procese care le-au fost intentate și prin promisiuni și obligații asumate în hotărârea nr. 5/17.01.2008 au fost constrânși să accepte schimbul.

- C.G.M.B. aplică aceleași metode ca și în anul 2007, întrucât C.G.M.B. nu a putut identifica vreun motiv care să conducă la refuzul de aprobare a PUZ-ului.

- reclamanții și-au îndeplinit toate obligațiile din contract, în propunerea PUZ înaintată C.G.M.B. au respectat cu strictețe coeficienții care au stat la baza evaluării terenului (chiar inferiori celor pe care municipiul s-a obligat să îi acorde prin contract). Indiferent de viziunea arhitecturală propusă de Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajare a Teritoriului, acest organ de specialitate a avizat favorabil proiectul, care respecta atât regimul de înălțime de pe Șos. Nordului, care este de 6 - 7 etaje, cât și arhitectura clădirilor de pe această arteră.

- faptele ilicite ale consilierilor municipali au culminat prin tergiversarea intenționată a aprobării PUZ, în așteptarea iminentei intrări în vigoare a Legii nr. 242/2009 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, care, începând cu data de 01.10.2009, interzice aprobarea unor coeficienți urbanistici, precum cei asumați prin contractul de schimb.

Această tergiversare avea două scopuri bine determinate:

- 1) Justificarea de a nu mai lua în discuție aprobarea PUZ, motivat de apariția dispozițiilor Legii nr. 242/2009 sus menționate;

- 2) Obținerea în folosul municipalității a profitului estimat la minim 200.000.000 EUR pe care reclamanții l-au fi dobândit prin dezvoltarea acestui proiect imobiliar.

Ultimul scop justifică asumarea conștientă a riscurilor refuzului de a aproba PUZ-ul, deoarece Legea nr. 242/2009 interzice numai persoanelor private obținerea unor coeficienți urbanistici mai mari de 20% decât cei existenți în timp ce municipalității, aceeași lege îi permite să-și aprobe orice coeficienți urbanistici, în funcție de interesul acesteia.

Fapta membrilor organului deliberativ al municipalității - C.G.M.B., este nu numai de rea-credință, dar are conotații penale, deoarece prin promisiuni pe care niciodată nu aveau de gând să le respecte, i-au determinat să accepte schimbul terenului lor din zona Bordei cu cel din Satul Francez, însă ceea ce interesează în cauză sunt efectele civile ale nerespectării obligațiilor contractuale asumate în numele Municipiului București.

Nu au înțeles să solicite instanței executarea în natură a obligației de aprobare a PUZ - ului, deoarece pe de o parte acest lucru nu mai este posibil în raport de legislația actuală și chiar dacă s-ar obține o rată de aprobare tot nu vor putea folosi terenul în scop de construire, deoarece toți liderii politici și-au declarat că vor folosi toate mijloacele pentru a împiedica să construiască. Ar fi puși în aceeași situație ca la data la care C.G.M.B. a aprobat PUZ-ul pentru zona Bordei, când, deși o hotărâre judecătorească irevocabilă a obligat la aprobarea sa, prin presiuni de ordin judiciar sau extra-judiciar au fost obligați să abandoneze dreptul recunoscut judiciar. Singura soluție, legală și care pune capăt acestei succesiuni interminabile de acuzații nefondate, piedici și șicane, create din scopuri politice și cărora le-au căzut victime, este rezoluțiunea contractului de schimb - rămânerea ambelor proprietăți Sat Francez și Bordei (aflat în domeniu public) municipalității și despăgubirea reclamanților cu contravaloarea proprietății pierdute și daunele provocate.

Sunt îndeplinite condițiile legale de producere a rezoluției, respectiv neexecutarea culpabilă a obligațiilor contractuale de către una dintre părți, iar reclamanții, care înțeleg să invoce rezoluțiunea, și-au îndeplinit întocmai și în totalitate obligațiile contractuale.

Ca urmare a rezoluțiunii contractului de schimb cu sultă, părțile sunt repuse în situația anterioară, respectiv:

a. Terenul din Satul francez revine în proprietatea Municipiului București.

b. Municipiul București să fie obligat la plata contravalorii terenului din zona Bordei, pe care nu îl poate transmite în proprietatea reclamanților ca urmare a faptului că prin hotărârea C.G.M.B. nr. 21/2008 a fost introdus în domeniul public al municipalității și amenajat ca parc, având în prezent regim juridic de domeniialitate publică, fiind deci inalienabil. Potrivit Constituției României bunurile din domeniul public sunt inalienabile.

Contravaloarea terenului din zona Bordei stabilită la data schimbului pe baza unui raport de expertiză comandat și aprobat de municipalitate la încheierea contractului de schimb (art. 4 din contractul de schimb) este 3.986 euro/mp..

c. Obligația municipiului București la plata sumei de 29.575.210 EUR.

Suma reprezintă daune stabilite conform deciziei nr. 1146/21.06.2007 a Curții de Apel București, definitivă și irevocabilă și a despăgubirilor ce au curs până la punerea în executare a acesteia, la care s-au renunțat condiționat de îndeplinirea obligațiilor corelative reținute în sarcina municipalității prin hotărârea C.G.M.B. nr. 5/2008 și contractul de schimb cu sultă.

Răsunările renunțării lor la sumele sus menționate nu se mai găesc, deoarece de la data de 21.06.2007, când au obținut decizia Curții de Apel București au mai trecut aproximativ 3 ani, timp în care au fost amăgiți constant de autoritatea publică prin punerea mai multor soluții, în final constatând că niciuna din acestea nu a fost realizată.

Din momentul ce renunțarea la aceste daune a avut loc în cadrul unui contract sinalagmatic, ea este interconționată de respectarea obligațiilor contractuale de către cealaltă parte și în cele din urmă de expirarea contractului, în condițiile desființării contractului pe calea rezoluțiunii se șterg toate efectele produse de acesta, pe cale de consecință și cauza conform căreia renunțau la dreptul de executare a daunelor stabilite prin decizia Curții de Apel București.

Prin urmare, ca efect al rezoluțiunii contractului de schimb Municipiul București trebuie obligat și la plata sumei de 17.757.210 euro, reținută în decizia nr. 1146/21.06.2007 pronunțată

de Curtea de Apel București și a sumei de 12.000.000 euro, pentru întârzierea în aprobarea PUZ – ului, conform hotărârii judecătorești amintite. Sumele au fost acceptate și însușite ca obligație în mod expres de către Municipiul București prin Hotărârea Consiliul General al Municipiului București nr. 5717.01.2008, cât și în contractul de schimb cu sultă încheiat ulterior.

d. Temeiul obligației de plată a sumei de 6.417.669 EUR.

Reclamantii au plătit în termenul prevăzut sulta stabilită prin contractul de schimb, ca valoare a caselor aflate pe terenul situat în Satul Francez.

Ca urmare a rezoluțiunii, atât terenul, cât și casele revin în proprietatea municipalității, astfel că și suma plătită cu titlu de sultă trebuie restituită, apărând ca o plată nedatorată și lipsită de orice suport juridic.

e. Dobânda legal datorată și perioada de calcul a acesteia.

Dobânda legală datorată pentru sumele solicitate în cadrul celorlalte capete de cerere se calculează conform dispozițiilor legale ca fiind dobânda de referință a BNR, conform O.G. nr. 9/2000 privind nivelul dobânzii legale pentru obligații bănești, aprobată prin Legea nr. 356/2002.

Plata dobânzii legale se justifică deoarece există culpa în forma relei-credințe în neexecutarea contractului de către Municipiul București.

Data de la care curge dobânda este data încheierii contractului de schimb cu sultă deoarece municipalitatea a dovedit că nu avut niciun moment intenția de a executa obligațiile contractuale, procedând prin viclenie la încheierea contractului de schimb numai în scopul de a fi exonerată momentan de plata daunelor datorate conform deciziei Curții de Apel București. Comportamentul municipalității, prin organul său deliberativ, a arătat că, în realitate, voința a fost aceea de a se obliga fără intenție reală de a îndeplini obligațiile, înșelând pe reclamantii pentru a scăpa temporar de executarea silită. Toată această perioadă au fost lipsiți practic de posibilitatea de a dezvolta imobiliar terenul primit în schimb.

Daunele real provocate sunt cu mult mai mari decât dobânda legală solicitată deoarece ca urmare a neîndeplinirii obligației de aprobare a coeficienților POT și CUT asumați prin contractul de schimb au pierdut posibilitatea dezvoltării unei investiții imobiliare pe terenul în cauză, investiție care ar fi produs un venit mult superior dobânzii legale.

Pentru a urgenta soluționarea cauzei și a nu necesita administrarea de alte probe, reclamantii au arătat că înțeleg să solicite, potrivit principiului disponibilității, numai dobânda legală datorată calculată de la data scadenței, adică încheierea contractului de schimb până la plata efectivă a sumelor.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 1020, 1021 Cod civil, 1408, 1409 Cod civil.

Prin **întâmpinarea** formulată la data de 10.06.2010, pârâții Municipiul București prin Consiliul General al Municipiului București și Municipiul București prin Primarul General al Municipiului București au solicitat admiterea excepției netimbrării acțiunii și anularea acesteia ca netimbrată; admiterea excepției lipsei calității de reprezentant a Consiliului General al Municipiului București (denumita în continuare C.G.M.B.) și respingerea acțiunii ca fiind introdusă împotriva unei persoane ce nu are calitatea de reprezentant; admiterea excepției lipsei calității procesuale pasive a Primarului General al Municipiului București și respingerea acțiunii ca fiind introdusă împotriva unei persoane fără calitate procesuală; admiterea excepției prematurității și respingerea

acțiunii ca fiind prematur formulată. Pe fondul cauzei, s-a solicitat respingerea acțiunii ca nefondată.

I. Cu privire la excepția netimbrării acțiunii:

Reclamanții aveau obligația de preciza cuantumul valoric al obiectului cererii și de satisface timbrajul odată cu depunerea cererii de chemare în judecată, în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 146/1997.

Având în vedere ca la dosar nu există dovada achitării taxei de timbru corespunzătoare valorii obiectului cererii de chemare în judecată, s-a solicitat admiterea excepției și anularea cererii ca netimbrată.

II. Cu referire la excepția lipsei calității de reprezentant al C.G.M.B. pentru Municipiul București:

Având în vedere petitul și motivele care stau la baza formulării cererii de chemare în judecată, reclamanții urmăresc obținerea, pe calea judecătorească, a rezoluției contractului de schimb nr. 420/15.03.2008, invocându-se neîndeplinirea obligațiilor asumate de către Municipiul București și solicitându-se, totodată, atragerea răspunderii contractuale a acestuia.

Însă, potrivit dispozițiilor art. 21 alin. 2 și art. 62 alin. 1 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, Municipiul București este reprezentat în justiție și față de terți prin Primarul General și nu prin C.G.M.B..

Față de prevederile legale invocate, calitatea de reprezentant în această cauză a Municipiului București o are instituția Primarului General și nu organul deliberativ al autorității publice, respectiv C.G.M.B., cel care a fost indicat de către reclamanții drept reprezentant.

În concluzie, se solicită admiterea excepției lipsei calității de reprezentant, cu consecința respingerii acțiunii ca fiind introdusă împotriva unei persoane ce nu are calitatea de reprezentant.

III. Referitor la excepția lipsei calității procesual pasive a Primarului General Municipiului București:

Astfel cum s-a arătat în motivarea excepției lipsei calității de reprezentant al C.G.M.B. pentru Municipiul București, instituția Primarului General, în calitate de autoritate executivă a administrației publice locale, nu poate sta în judecată în nume propriu în această cauză, ci doar în calitate de reprezentant al Municipiului București, unitate administrativ-teritorială și parte contractantă a contractului de schimb nr. 420/2008.

Astfel, după cum se observă atât din petitul acțiunii, cât și din citativ, Primarul Municipiului București este chemat în judecată în nume propriu, deși nu este parte în conflict, iar acțiunea în rezoluțiune nu poate fi formulată în contradictoriu cu acesta.

În concluzie, se solicită admiterea excepției și respingerea acțiunii față de Primarul General ca fiind introdusă împotriva unei persoane fără calitate procesuală pasivă.

IV. Cu privire la excepția prematurității acțiunii:

Din perspectiva prevederilor art. 1079 din Codul civil, reclamanții aveau obligația să efectueze în prealabil introducerea cererii de chemare în judecată punerea în întârziere a Municipiului București.

Astfel, potrivit art. 1079 din Codul civil, în cazul unor obligații de a da și a face, debitorul acestor obligații va trebui pus în întârziere printr-o notificare ce se va face prin tribunalul domiciliului său.

Necesitatea punerii în întârziere este relevantă și de specificul obligației pentru a cărei nerespectare se cere rezoluțiunea, respectiv o obligație de a face, fără un termen specificat.

În această situație, este necesar ca debitorul să fie pus în întârziere înainte de introducerea acțiunii, în caz contrar, acțiunea urmând a fi respinsă ca prematur introdusă.

Având în vedere faptul ca obligația pretins a fi neexecutată este de natură administrativă și că reclamantii aveau deschisă calea contenciosului administrativ, astfel încât reclamantii nu au parcurs nici procedura prealabilă prevăzută de Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, astfel încât acțiunea apare ca fiind prematură și din această perspectivă.

Pe fondul cauzei, reclamantii au arătat următoarele:

I. Obligația ce se pretinde a fi încălcată reprezintă o obligație supusă dreptului administrativ.

Prin încheierea contractului de schimb cu sultă din 15 martie 2008, părțile contractante au convenit efectuarea unui schimb de imobile, respectiv Municipiul București a transmis către reclamantii dreptul de proprietate asupra imobilului denumit Satul Francez în schimbul proprietății asupra imobilului denumit Zona Bordei.

Conform prevederilor art. 1405 Cod civil, contractul de schimb are ca principal efect transmiterea între copermutanți a proprietății asupra unor bunuri. Astfel, obligația esențială ce formează obiectul contractului de schimb este reprezentată de obligația de a transmite dreptul de proprietate.

Or, Municipiul București prin primar și-a îndeplinit întocmai obligația de a transmite dreptul de proprietate asupra locației Satul Francez, precum și obligația de a preda imobilul schimbat.

Această obligație esențială la încheierea contractului a fost asumată de municipalitate în temeiul hotărârii nr. 5/17.01.2008 adoptată de Consiliul General al Municipiului București, hotărâre prin care C.G.M.B. a aprobat încheierea în formă autentică a unei convenții de schimb cu sultă între Municipiul București și reclamantii.

Obligația asumată de Municipiul București de a transmite proprietatea locației Satul Francez în schimbul proprietății Zonei Bordei și a unei sulte este o obligație pură și simplă, ce nu a fost afectată de nicio condiție.

Astfel, conform prevederilor Contractului, părțile nu au stipulat vreo modalitate de efectuare a schimbului, respectiv transferul proprietății s-a produs imediat, la data autentificării acordului de voință, fără să existe vreo condiție pentru perfectarea contractului.

Reclamantii argumentează în mod eronat în motivarea acțiunii în sensul că au fost de acord cu încheierea contractului de schimb și cu renunțarea la orice pretenții pecuniare derivând din decizia nr. 1146/21.06.2007 cu condiția ca C.G.M.B. să aprobe parametri urbanistici similari zonei, respectiv POT 60%, CUT 3,5 și înălțime P+5. Aprobarea unor parametri urbanistici prevăzută de art. 6.8 din contract nu poate reprezenta o obligație esențială de care depinde însăși existența contractului, deoarece părțile nu au legat executarea contractului de emiterea actului administrativ. Mai mult decât atât, aceasta obligație nu poate face obiectul unei convenții civile.

a) Părțile nu au legat executarea contractului de emiterea planului urbanistic zonal.

Faptul ca eliberarea PUZ nu reprezintă o condiție esențială pentru efectuarea schimbului rezultă atât din interpretarea literală a textului convenției - voința părților exprimată în clauzele

contractuale necalificând obligația ca fiind esențială - cât și din faptul că părțile nu au ales să stipuleze un pact comisoriu pentru situația în care PUZ nu este eliberat conform semnificațiilor solicitate.

Astfel, părțile nu au legat executarea contractului - respectiv efectuarea transferului reciproc de proprietate - de aprobarea acestor parametri urbanistici, obligația fiind prevăzută de art. 6.8, iar nu de art. 2 care definește obiectul contractului de schimb.

Astfel, susținerile reclamantilor cum că la stabilirea valorii terenului din "Satul Francez" s-a avut în vedere un PUZ cu indicatorii menționați, iar neaprobarea acestui PUZ ar duce la scăderea valorii terenului sunt neîntemeiate. Aceasta deoarece cele două imobile sunt situate în aceeași zona a Capitalei, având astfel un preț apropiat ca valoare pe piața imobiliară și, mai mult, "Zona Bordei" este încadrată ca fiind zonă verde, fără construcții, aflându-se în domeniul public al Statului, conform Hotărârii nr. 212/2008 a C.G.M.B..

Așadar, la stabilirea echivalentei valorii celor două imobile de 3.986 euro/mp s-a avut în vedere o zonă fără construcții, reprezentând spațiu verde cu destinație de parc ("Zona Bordei") și o zonă pe care se află deja construcții și cu potențial imobiliar ("Satul Francez").

Prin urmare, nu se poate vorbi de o diferență atât de mare de valoare între cele două imobile, astfel încât valoarea Satului Francez să crească foarte mult prin aprobarea PUZ-ului cu indicatorii menționați în contract, astfel încât cele două imobile să se egalizeze ca valoare.

Susținerile reclamantilor cum că prin neaprobarea PUZ-ului argumentele care au stat la baza deciziei schimbului nu se mai susțin sunt, astfel, neîntemeiate și formulate cu rea credință, deoarece cele două imobile care au făcut obiectul schimbului sunt echivalente ca valoare chiar și în condițiile neaprobării PUZ-ului cu indicatorii urbanistici menționați.

De asemenea, și celelalte obligații au fost executate de către Municipiul București și, în acest context, sancțiunea rezoluțiunii pentru nerespectarea unei obligații neesențiale nu se impune cu atât mai mult cu cât părțile nu au prevăzut în contract rezoluțiunea drept sancțiune pentru neexecutarea obligațiilor de către una dintre părți.

b) Obligația de a aproba anumiți parametri urbanistici nu poate face obiectul unei convenții civile.

Prétinsa obligație încălcată nu are natura juridică a unei obligații civile și nu poate face obiectul unui contract supus dreptului civil, ci reprezintă afirmarea unui drept recunoscut de legea administrativă oricărei persoane interesate.

Conținutul obligației prevăzute de art. 6.8 din Contractul de schimb cu suprafață nu este reprezentat de o acțiune sau o inacțiune reglementată de legislația civilă, ci de o operațiune supusă dreptului administrativ în virtutea căreia autoritatea publică emite un act administrativ în aplicarea legii, respectiv eliberează un plan urbanistic zonal cu anumite caracteristici, în urma respectării unei proceduri administrative.

Raportul juridic civil reprezintă relația socială, patrimonială sau nepatrimonială, reglementată de norma de drept civil, în conținutul sau intrând doar drepturi și obligații de natură privată.

În antiteză, raportul juridic stabilit în temeiul clauzei 6.8 din contract reprezintă un raport de drept administrativ și nu unul de drept civil, deoarece privește o relație socială din sfera administrației publice reglementată de către normele de drept administrativ. Raportul de drept

administrativ a fost definit în doctrină ca reprezentând o relație socială reglementată de normele dreptului administrativ care se formează în legătură cu organizarea, funcționarea și activitatea autorităților administrației publice.

La rândul său, actul administrativ reprezintă un act juridic adoptat sau emis de autoritățile administrației publice în condițiile legii, prin care se asigură realizarea sarcinilor care revin administrației publice.

În concret, raportul juridic prevăzut de art. 6.8 din Contract privește emiterea unui act administrativ (planul urbanistic zonal) de către organul competent al administrației publice locale (Consiliul General al Municipiului București), act administrativ de autoritate prin care sunt aprobați anumiți parametri de urbanism necesari pentru eliberarea unei autorizații de construire.

Potrivit art. 2 din Legea nr. 50/1991 republicată: „Autorizația de construire constituie actul final de autoritate al administrației publice locale pe baza căruia este permisă executarea lucrărilor de construcții corespunzător măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, conceperea, realizarea, exploatarea și executarea construcțiilor”.

Art. 311 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul prevede: „Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit legii”.

De asemenea, potrivit prevederilor Anexei 2 la Legea nr. 350/2001, noțiunea de aprobare în contextul emiterii actelor administrative în legătură cu urbanismul este definită: „Aprobare - opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se, astfel, ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții”.

În lumina textelor legale citate mai sus, art. 6.8 din contractul de schimb trebuie interpretat în sensul că se referă la posibilitatea recunoscută reclamantilor de către administrație de a obține pentru terenul din satul Francez un plan urbanistic zonal care să prevadă parametrii urbanistici similari zonei, respectiv POT 60%, CUT 3,5 și înălțime P+5.

Această obligație de a aproba parametri enunțați reprezintă în fapt o activitate reglementată de legislația administrativă privitoare la amenajarea teritoriului și urbanism și constă în activitatea de deliberare a unui for al autorității publice locale prin care se încuviințează o cerere a unei persoane private, activitate ce se finalizează prin emiterea unui act administrativ prevăzut de lege, respectiv planul urbanistic zonal. Așa cum a arătat deja, dat fiind specificul activității deliberative a organului administrației publice locale cât și actul final emis, eliberarea PUZ nu reprezintă îndeplinirea unei obligații civile, ci emiterea unui act administrativ.

Or, în temeiul art. 1 din Legea nr. 554/2004, orice persoană ce se consideră vătămată într-un drept al sau ori într-un interes legitim, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente, pentru anularea actului, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim și repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

- suma de 12.000.000 euro, reprezentând despăgubiri calculate de la data de 1.10.2006 până la data aprobării PUZ, suma considerată de soții Constanda, în mod eronat, ca fiind recunoscută deja de Municipiul București în cadrul contractului de schimb.

Asfel, nu există nicio declarație expresă de recunoaștere a acestei sume de către Municipiul București. Atât în contractul de schimb, cât și în hotărârea nr. 5/2008 a C.G.M.B. se face mențiune doar că soții [redacted] renunță la solicitarea acestor despăgubiri fără a exista fie o declarație expresă de recunoaștere, fie o hotărâre judecătorească în acest sens.

- alte sume sau alte pretenții de altă natură (neprecizate). În acest sens se impune precizarea cuantumului acestora, a provenienței și timbrarea la valoare, conform dispozițiilor Legii nr. 146/1997.

În ceea ce privește dobânda legală solicitată prin capătul 5 de cerere, reclamantii au susținut că își bazează această cerere, în mod neîntemeiat, pe invocarea unei rele-credințe existentă la data încheierii contractului de schimb din partea Municipiului București.

O asemenea afirmație este atât neîntemeiată, cât și nedovedită, atâta vreme cât Municipiul București și-a executat obligațiile din contract, iar sarcina aprobării PUZ-ului revenea organului deliberativ, în speța Consiliului General al Municipiului București.

De asemenea, aprobarea PUZ-ului nu s-a realizat din culpa reclamantilor care nu au depus documentația integrală pentru ca PUZ-ul să fie aprobat, respectiv contractul de vânzare-cumpărare și extrasul de carte funciară, așa cum se menționează în procesul-verbal al ședințelor din datele de 30.08.2009, 25.09.2009 și 30.09.2009.

De asemenea, o parte dintre sumele solicitate reprezintă deja despăgubiri sau daune-interese la care nu se mai pot adauga alte dobânzi, chiar și dobânzi legale, care au același rol de daune-interese, aspect care este interzis de dispozițiile art. 1089 Cod civil.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 114-118 Cod procedură civilă, art. 2 din Legea nr. 50/1991, art. 311 alin. 1 din Legea nr. 350/2001, art. 1 din Legea nr. 554/2004.

Prin cererea de chemare în garanție formulată la data de 10.06.2010 de pârâțul [redacted] în contradictoriu cu chemații în garanție: A. F. [redacted], A. M. [redacted], B. G. [redacted], B. A. [redacted], A. D. [redacted], B. M. [redacted], B. P. [redacted], C. M. [redacted], C. M. R. [redacted], C. I. [redacted], C. E. [redacted], D. D. [redacted], D. A. G. [redacted], D. N. [redacted], L. F. [redacted], D. F. [redacted], D. G. [redacted], D. I. [redacted], G. D. M. [redacted], T. S. I. [redacted], G. R. [redacted], I. R. C. [redacted], I. V. T. [redacted], I. T. M. Ș. D. M. [redacted], I. B. [redacted], M. C. [redacted], N. M. [redacted], N. C. [redacted], I. N. V. [redacted], N. R. D. P. A. [redacted], P. C. G. P. R. T. P. G. I. P. M. P. G. A. C. - C. P. D. P. S. R. M. C. R. S. G. R. M. R. G. A. S. H. S. J. M. S. N. T. G. T. V. J. A. C. J. H. F. U. V. V. F. L. V. M. a persoanelor indicate mai solicitând citarea acestora la sediul C.G.M.B. din București, Bd. Regina Elisabeta nr. 47, sector 5.

Prin cererea de chemare în garanție, s-a solicitat obligarea chemaților în garanție, în solidar, la plata de despăgubiri către Municipiul București la nivelul sumelor de bani pe care

Astfel, în măsura în care reclamantii se consideră lezați în drepturile sau interesele lor legitime de împrejurarea că C.G.M.B., autoritatea publică competentă, nu a emis actul administrativ solicitat, calea pusă la îndemâna acestora este promovarea unei acțiuni în contencios administrativ prin care să obțină reînnoșterea dreptului pretins.

Reclamantii însă nu au deschisă acțiunea în rezoluțiunea unui contract civil valabil încheiat pe motiv că administrația publică nu ar fi sancționat în termen legal de emitere supusă rigorilor dreptului administrativ pentru că actul juridic civil (negotium juris) a cărui sființare se solicită nu are și nu poate avea ca obiect emiterea unui act administrativ.

Din această perspectivă, capătul de emitere care vizează rezoluțiunea contractului de schimb cu sultă este neîntemeiat, respectarea sau nerespectarea unei obligații administrative neputând fi sancționată pe calea dreptului civil.

II. Nu sunt îndeplinite condițiile pentru a opera garanția pentru evicțiune.

Potrivit doctrinei, evicțiunea reprezintă pierderea posesiunii sau a proprietății lucrului vândut, rezultând din valorificarea de către un terț a unui drept asupra lucrului, drept care exclude pe cel al cumpărătorului. De asemenea, se acceptă faptul că evicțiunea poate consta și într-o faptă personală a vânzătorului pentru care acesta este ținut față de cumpărător.

În lumina art. 1339 Cod civil, faptul personal al vânzătorului ce face obiectul garanției pentru evicțiune poate consta în orice act sau fapt anterior vânzării, dar tălăuit față de cumpărător sau ulterior vânzării, dar neprevăzut în contract. Tulburarea cumpărătorului pentru care vânzătorul este obligat să garanteze poate consta într-o pierdere a posesiunii sau a proprietății (în cazul tulburării de fapt) sau în invocarea unei drepturi constituite asupra bunului (tulburare de drept).

Or, în cazul dedus judecății, reclamantii nu au făcut dovada faptului că a operat o tulburare a dreptului de proprietate dobândit prin contractul de schimb, în sensul art. 1337 Cod civil. Astfel, reclamantii nu au pierdut nici posesia și nici proprietatea bunului dobândit, ci s-a invocat doar neemiterea unui act administrativ care să cuprindă anumiți parametri urbanistici. Această împrejurare nu poate constitui încălcarea unei obligații civile ci, cel mult un fapt generator al unui contencios administrativ.

Mai mult decât atât, prin neemiterea planului urbanistic zonal stabilit nu s-a produs o tulburare a dreptului de proprietate în sensul art. 1337, respectiv autoritatea care a participat la schimb nu a invocat un drept sau un fapt juridic civil de natură să conducă la pierderea posesiei sau proprietății asupra bunului dobândit de reclamant.

Pretinsa tulburare afirmată de reclamantii nu constă într-un fapt tălăuit la momentul încheierii contractului și nici într-un fapt sau act juridic civil neprevăzut de contract.

III. Sumele solicitate cu titlu de despăgubiri sunt neîntemeiate.

Astfel, în ceea ce privește sumele solicitate la capătul 3 de emitere, considerate a fi datorate în baza art. 5.4 din contract, se distinge:

- suma de 17.757.210 euro, suma stabilită prin Decizia nr. 1146/21.06.2007 pronunțată de Curtea de Apel București - Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal, decizie rămasă irevocabilă;

instanța de judecată le va stabili în sarcina Municipiului București dacă va admite cererea de chemare în judecată formulată de către reclamantii C. G. M. B. și C. G. M. B.

În motivarea în fapt a cererii de chemare în garanție, s-au arătat următoarele:

Chemații în garanție au calitatea de consilieri membri ai Consiliului General al Municipiului București, entitate deliberativă a autorității publice locale. C.G.M.B. a aprobat prin Hotărârea nr. 5/27.01.2008 încheierea în forma autentică a contractului de schimb cu sultă intervenit între Municipiul București prin Primar General și C. G. M. B. și C. G. M. B.

Conținutul drepturilor și obligațiilor ce fac obiectul contractului de schimb amintit a fost stabilit de către C.G.M.B. prin hotărârea nr. 5/2008, stabilindu-se, totodată, faptul ca C.G.M.B. va aproba pe terenul din Satul Francez, oferit la schimb soților C. G. M. B. parametri urbanistici și planari zonei, respectiv POT 60%, CUT 3,5 și H (înălțime) P+5, în conformitate cu avizul prealabil emis de CTUAT (art. 1 lit. d din Hotărârea C.G.M.B. nr. 5/2008).

De asemenea, prin aceeași hotărâre, C.G.M.B. a dispus ca Primarul General, prin direcțiile de specialitate, să aducă la îndeplinire prevederile deciziei adoptate și să semneze în numele și pentru Municipiul București contractul de schimb în forma autentică, (art. 4 din Hotărârea C.G.M.B. nr. 5/2008).

Așadar, Primarul General al Municipiului București nu a încheiat în nume propriu contractul de schimb și nici nu a decis asupra conținutului drepturilor și obligațiilor părților, această ultimă atribuție revenind C.G.M.B. în calitatea sa de organ deliberativ al administrației publice locale.

Conform pct. 9 din tabelul-anexa 1 la Legea nr. 350/2001, aprobarea planului urbanistic zonal și a regulamentului local aferent acestuia pentru zona centrală a Municipiului București, precum și pentru alte zone funcționale de interes este aprobat nu de către Primarul General, ci de către C.G.M.B..

Potrivit prevederilor Anexei 2 la Legea nr. 350/2001, este definită noțiunea de aprobare în contextul emiterii actelor administrative în legătura cu urbanismul ca fiind opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Față de aceste considerente, apare ca evident faptul ca obligația administrativă de a aproba la cererea reclamantilor parametrii urbanistici POT 60%, CUT 3,5 și H (înălțime) P+5 pentru Satul Francez revine Primarului General, ci consilierilor întruniți în C.G.M.B., entitate care a hotărât încheierea contractului de schimb în forma autentică de notarul public.

În situația în care instanța de judecată va aprecia întemeiată acțiunea principală și va obliga Municipiul București la plata către reclamantii a sumelor reprezentând echivalentul valoric imobilului Zona Bordei, a sumei recunoscute ca fiind datorată prin art. 5.4 din contractul de schimb, restituirea sultei, precum și plata dobânzilor legale la sumele datorate de la data de 03.03.2008 până la plata efectivă a acestora, este evidentă culpa chemaților în garanție că nu au aprobat, conform hotărârii C.G.M.B. nr. 5/2008, planul urbanistic zonal cu caracteristicile solicitate de reclamantii.

Față de aceste considerente, s-a solicitat admiterea cererii de chemare în garanție și obligarea chemaților în garanție, în solidar, la plata de despăgubiri către Municipiul București în numele sumelor de bani pe care instanța de judecată le va stabili în sarcina Municipiului București,

dacă va admite cererea de chemare în judecată formulată de către C [redacted] C [redacted] și C [redacted] M [redacted].

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 60 din Codul de procedură civilă.

Prin cererea precizatoare formulată la data de 14.06.2010, reclamantii C [redacted] C [redacted] și C [redacted] M [redacted] în contradictoriu cu pârâții Municipiul București reprezentat de Consiliul General al Municipiului București și Municipiul București reprezentat de Primarul General al Municipiului București, în conformitate cu dispozițiile art. 132 alin. 2 Cod procedură civilă, precum și cu cele puse în vedere de instanța de judecată, în scopul de a identifica valoarea obiectului cererilor lor, pentru stabilirea corectă a obligațiilor ce le revin în cauză, au arătat că totalul sumelor principal solicitate este de 143.987.000 euro, adică 593.168.845 ron (la cursul de 4,1196 ron pentru 1 euro, la data de 20 ian. 2010) și al dobânzilor curse până la introducerea acțiunii de 79.484.625 ron - total sume ce formează pretenții - 672.653.470 ron. S-au solicitat dobânzile până la plata efectivă, fără ca acestea să poată fi evaluate.

Prin răspunsul la întâmpinarea formulată de pârâțul Municipiul București, la data de 26.10.2010, reclamantii C [redacted] C [redacted] și C [redacted] M [redacted] au solicitat respingerea excepțiilor invocate și, pe fond, respingerea apărărilor formulate ca nefondate.

I. În privința excepțiilor invocate prin întâmpinare:

1. Excepția netimbrării. Solicită respingerea acestei excepții, întrucât reclamantii au satisfăcut obligația de plată a taxei judiciare de timbru și timbru judiciar pusă în sarcina acestora în cuantumul stabilit prin încheierea din data de 16 Iunie 2010.

2. Excepția lipsei calității de reprezentant al Consiliului General al Municipiului București pentru Municipiul București.

Pârâțul susține această excepție întemeindu-se exclusiv pe dispozițiile art. 21 alin. 2 și ale art. 62 alin. 1 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, potrivit cărora Municipiul București este reprezentat în justiție și față de terți prin Primarul General și nu prin Consiliul General al Municipiului București.

Dispozițiile invocate de pârât au fost avute în vedere și de reclamantii atunci când au formulat cererea de chemare în judecată, motiv pentru care au și indicat drept reprezentant al pârâțului pe Primarul General al Municipiului București.

Reclamantii au avut în vedere dubla reprezentare a municipalității în raport cu circumstanțele concrete ale cauzei, pentru următoarele argumente: - obiectul acțiunii vizează rezoluțiunea unui contract. Obiectul material al contractului se află, în prezent, în domeniul public. Terenul - obiect al contractului - este situat în zona Bordei. Ulterior contractului de schimb a cărui rezoluțiune se solicită prin cererea de chemare în judecată, terenul a fost introdus în domeniul public al municipalității și amenajat ca parc, conform hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 212/2008.

Potrivit art. 12 alin. 5 coroborat cu art. 12 alin. 4 din Legea nr. 213/2008 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, în litigiile referitoare la dreptul de proprietate asupra bunurilor proprietate publică, unitățile administrativ-teritoriale sunt reprezentate de către consiliile județene, de Consiliul General al Municipiului București sau de consiliile locale, care dau mandat scris, în fiecare caz, președintelui consiliului județean sau primarului (acesta poate desemna un alt funcționar de stat sau un avocat care să-l reprezinte în fața instanței).

Dispoziția legală are caracter special față de regula generală prevăzută în Legea nr. 215/2001 și are efecte în planul reprezentării municipalității (unității administrativ-teritoriale) ori de câte ori litigiul poartă asupra situației dreptului de proprietate al unității administrativ-teritoriale.

Este necesar ca Consiliul General al Municipiului București să figureze în proces în calitate de reprezentant pentru a se evita invocarea ulterioară a unor pretense inopozabilități sau invocarea de către organul deliberativ (C.G.M.B.) că nu s-ar fi exercitat apărarea în cauză a unității administrativ-teritoriale și ținând cont de dispozițiile legale invocate și incidente.

De altfel, ambele organe de conducere erau/sunt implicate în executarea obligațiilor contractuale asumate de municipalitate, astfel că în proces trebuie să figureze ca reprezentanți ai Municipiului București atât Consiliul General (C.G.M.B.), cât și Primarul General al Municipiului București.

Reclamanții au mai arătat că este corectă soluția propusă de pârât în finalul filei 3 din întâmpinare, respectiv "respingerea acțiunii ca fiind introdusă împotriva unei persoane ce nu are calitatea de reprezentant". Nu poate fi vorba de aplicarea sancțiunii procesuale a respingerii acțiunii ca fiind introdusă împotriva unei persoane ce nu are calitatea de reprezentant, deoarece acțiunea nu este introdusă niciodată împotriva reprezentantului, ci împotriva celui reprezentat.

Dacă, din orice motive, s-ar constata judiciar că, deși acțiunea a fost introdusă împotriva persoanei care are calitate procesuală (iar în această privință nu s-a obiectat nimic prin întâmpinare), dar reprezentantul ar fi greșit indicat, sancțiunea nu este respingerea acțiunii, ci citarea pârâtului prin entitatea pe care instanța o stabilește ca având calitate de reprezentant.

Chiar dacă instanța ar aprecia că în această cauză reprezentarea municipalității se face exclusiv prin Primarul General - soluție care nu corespunde prevederilor legale incidente - atunci va continua procesul între aceleași părți cu mențiunea ca Municipiul București ar urma să fie reprezentat numai de către Primarul General.

3. Excepția lipsei calității procesuale pasive a Primarului General al Municipiului București, Invocarea acestei excepții este rezultatul unei erori în ce privește interpretarea textului cererii de chemare în judecată. Reclamanții au înțeles să cheme în judecată numai Municipiul București. În calitate de reprezentanți ai singurei persoane cu care au înțeles să se judece, reclamanții au indicat Consiliul General al Municipiului București și Primarul General al Municipiului București.

Acest aspect rezultă și din petita cererii, deoarece toate capetele de cerere sunt îndreptate împotriva Municipiului București. Prin urmare, este evidentă intenția reclamanților de a se judeca numai cu Municipiul București. Iar, pentru argumentele arătate anterior la pct. 1.2 legate de riscul invocării ulterior a unor pretense inopozabilități, au fost indicate în ce privește calitatea de reprezentant atât Consiliul General al Municipiului București, cât și Primarul General al Municipiului București.

Poziția reclamanților exprimată în mod clar în prezentul înscris poate fi avută în vedere chiar și în raport de art. 132 alin. 2 pct. 1 Cod procedură civilă, numai în măsura în care s-ar aprecia că din formularea acțiunii se putea înțelege că Primarul General ar fi chemat în calitate de parte.

4. Excepția prematurității.

Reclamanții au arătat că, în mod greșit apreciază pârâțul că acțiunea ar putea fi respinsă ca prematură ca urmare a unei pretense nepuneri în întârziere în conformitate cu art. 1079 Cod civil.

Din punct de vedere procedural, problema punerii în întârziere nu reprezintă o condiție de exercițiu a acțiunii și nici alt fine de neprimire, cum este procedura prealabilă expres reglementată în anumite cazuri limitativ prevăzute de lege. Problema punerii în întârziere nu se poate invoca ca o excepție peremptorie, ci reprezintă o apărare de fond.

În primul rând, lipsa unei puneri în întârziere nu produce efecte peremptorii cu privire la cererea de chemare în judecată ci, atunci când este obligatorie, stabilește numai momentul de la care curg daunele interese moratorii, iar nu și în ce privește dreptul de a solicita în instanță rezoluțiunea contractului pentru neîndeplinirea obligațiilor stipulate în acesta.

În al doilea rând, așa cum s-a arătat și în literatura de specialitate, punerea în întârziere constă într-o manifestare de voință din partea creditorului, prin care acesta pretinde executarea obligației de către debitor.

Prin notificarea înregistrată la registratura Primăriei Municipiului București sub nr. 3472 din 07 septembrie 2009, reclamanții și-au manifestat în mod expres și neechivoc poziția ca în cazul unui nou refuz de îndeplinire a obligațiilor contractuale privind acordarea parametrilor urbanistici stipulați în contract va interveni răspunderea civită a Municipiului București, atrasă evident pe calea unei acțiuni judiciare.

În al treilea rând, punerea în întârziere se face și prin cererea de chemare în judecată a debitorului.

Trebuie avut în vedere și faptul că, potrivit art. 1079 alin. 2 pct. 3 Cod civil, în speță, nici nu se pune problema punerii în întârziere, debitorul fiind de drept în întârziere. Obligația de aprobare a parametrilor urbanistici asumați contractual se putea realiza numai până la data intrării în vigoare a modificărilor aduse la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului (1 octombrie 2009) care nu mai permitea adoptarea de parametri urbanistici mai mari de 20% față de cei existenți inițial.

Prin tergiversarea intenționată a aprobării PUZ, consilierii municipali au urmărit iminenta intrare în vigoare a Legii nr. 242/2009 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, care începând cu data de 1.10.2009, interzicea aprobarea unor coeficienți urbanistici, precum cei asumați prin contractul de schimb. Practic intrarea în vigoare a acestui act normativ modificator plasează cauza în situația în care obligația nu putea fi îndeplinită decât într-un timp determinat, ce debitorul a lăsat să treacă, caz în care punerea în întârziere operează de drept.

În ce privește susținerea relativă la neîndeplinirea procedurii prealabile prevăzute în legea contenciosului administrativ, solicitările pârâțului sunt nefondate deoarece:

a. nu a dedus judecății un litigiu administrativ. Nu a solicitat emiterea unui act administrativ, ci rezoluțiunea contractului de schimb pentru neîndeplinirea unor obligații asumate de Municipiul București.

b. Deși nu prezintă importanță procesuală, a existat notificarea transmisă de reclamanți, înregistrată sub nr. 3472 din 07 septembrie 2009 la PMB, în sensul solicitării exprese de a se

îndeplini obligația asumată privind aprobarea parametrilor urbanistici stabiliți contractual și cu menționarea expresă a angajării răspunderii civile a municipalității în caz de neexecutare.

II. În ce privește fondul cauzei:

1. Obligația de aprobare a parametrilor urbanistici stabiliți contractual este esențială pentru echilibrul contractului sub aspectul echivalenței prestațiilor celor două părți.

Aserțiunea pârâtului, Municipiul București, conform căreia și-a îndeplinit toate obligațiile asumate prin contract, iar obligația privind aprobarea unor parametri urbanistici similari zonei nu era esențială este contrară oricărei logici de interpretare a actelor juridice și este contrară evidenței ce rezultă din situațiile care au generat încheierea contractului de schimb.

În primul rând, existența unor anume parametrii urbanistici determină valoarea de exploatare a terenului și implicit valoarea lui de piață care se poate evalua ca fiind minoră exact acea obligație care dădea sens întregii operațiuni prin determinarea valorii și posibilităților de folosire a bunului primit în schimb. Fără aprobarea documentației PUZ, terenul din Satul Francez este impropriu oricărei utilizări, fiind imposibil de exploatat.

În al doilea rând, caracterul esențial al obligației de a aproba parametrii urbanistici asumați contractual rezultă din faptul că evaluarea imobilelor ce au făcut obiectul schimbului s-a raportat la valoarea terenului din Satul francez cu acești indici urbanistici. Or, așa cum rezultă din chiar contractul de schimb, coeficienții urbanistici asumați a fi aprobați în contractul de schimb țineau la acordarea acestui teren a parametrilor specifici zonei, iar nu a unora derogatorii de la regimul celorlalte terenuri din zonă. Astfel, vorbind de zona Nordului (unde se află și Satul francez) în ce privește evaluarea, se au în vedere coeficienții terenurilor din șos. Nordului care sunt cu mult peste cei asumați în contractul de schimb. Prin urmare, fără parametrii urbanistici stipulați în contract nu există egalitate de valoare între cele două terenuri ce au făcut obiectul schimbului și nu există nicio cauză în încheierea contractului de schimb de către soții C. [REDACTED]

Este total de rea - credință susținerea pârâtului conform căreia la stabilirea echivalenței valorii s-a avut în vedere că zona Bordei era spațiu verde cu destinație de parc, deoarece la acel moment terenul din zona Bordei, în urma pronunțării deciziei nr. 11/6/2007 a Curții de Apel București și punerii în executare a acesteia prin chiar hotărârea nr. 17/2007 a C.G.M.B., fusese scos din zona verde și introdus în zona M2, teren edificabil, cu coeficienți urbanistici mai favorabili decât cei ai terenului din Satul francez, respectiv POT 32% și CUT 3,8.

Susținerea pârâtului conform căreia aprobarea unor coeficienți urbanistici nu era legată de executarea contractului este stupefiantă în primul rând datorită faptului că aceasta era stipulată clar și fără echivoc în contract și în al doilea rând datorită faptului că în raport de aceasta, se poate sau nu folosi în scop de construcții terenul primit în Satul francez. Este hilară susținerea că și fără aprobarea coeficienților asumați, valoarea terenurilor ar fi egală atât timp cât fără aprobarea PUZ nu numai că nu exista echivalența valorică, dar terenul din Satul francez nici nu poate fi utilizat. În logica pârâtului, ar fi rezonabil să se creadă că soții [REDACTED] deși dețineau contra municipalității un titlu executoriu de peste 17.000.000 euro, fără să lua în calcul posibilitatea de reactualizare a acestora cu încă 12.000.000 euro, având proprietatea asupra terenului din zona Bordei declarat la acel moment edificabil în zona M2 cu coeficienți urbanistici de POT 32% și CUT 3.8 ar fi primit în schimb un teren într-o zonă ușor inferioară care în plus era și

needificabil, mai mult plătind și o sultă de aproximativ 6.5 mii EURO și renunțând și la sumele în legătura cu care aveau titlu executoriu, cât și la actualizarea lor.

Împrejurarea că nu s-a arătat în mod expres în contract că aprobarea indicatorilor urbanistici este esențială nu are relevanță deoarece acest lucru rezultă din însăși efectele ei asupra valorii bunului primit în schimb.

Aserțiunea pârâtului conform căreia nu s-a stabilit vreo modalitate de efectuare a schimbului, respectiv transferul proprietății s-a produs imediat, nu are legătură cu caracterul important al prestațiilor la care părțile s-au obligat. Astfel, sulta pe care soții Constanda s-au obligat să o plătească era esențială, deși s-a stabilit să fie plătită în termen de cel mult 12 luni. Concomitența executării obligațiilor cu momentul încheierii contractului nu reprezintă un criteriu al importanței acestora.

Inexistența un pact comisoriu nu este nici ea un criteriu pentru a determina importanța unei obligații. De altfel, se observă că nici în ce privește neachitarea sultei de către soții C. obligație asupra căreia nu există dubii legate de calificarea ca esențială, nu s-a stipulat vreun pact comisoriu. Mai curând nestipularea pactelor comisorii țin de dificultățile pe care le presupune negocierea și aprobarea formei contractelor atunci când parte cocontractantă este o instituție publică.

Este vădit greșită teza susținută de pârâtul Municipiul București, conforma căreia nu se poate dispune rezoluțiunea dacă părțile nu au stipulat acest lucru în contract (pg. 9 din întâmpinare). Este prevăzut legal și necontestat până în prezent că „condiția rezolutorie este subînțeleasă întotdeauna în contractele sinalagmatice, în caz că una din părți nu își îndeplinește angajamentul său (art. 1020 Cod civil).

2. Susținerea pârâtului conform căreia obligația de a aproba anumiți parametri urbanistici nu poate face obiectul unei convenții civile vădește prevalarea de propria turpitudine în susținerea apărării.

Pârâtul nu se poate exonera de obligație invocând că aceasta nu putea fi asumată și îndeplinită prin mecanismele dreptului civil. Chiar dacă aducerea la îndeplinire a obligației presupunea emiterea de acte administrative, aceasta nu însemna că neîndeplinirea culpabilă a acesteia nu produce efecte în dreptul civil în ce privește efectele contractului de schimb.

O interpretare contrară ar însemna că Municipiul București poate încheia contracte în sfera dreptului civil în care își asumă obligații pe care ulterior nu le îndeplinește prevalându-se de dreptul de apreciere pe care organele sale de conducere îl au în zona administrativă. În plus, trebuie reținut faptul că sub aspectul aprecierii pe care organele deliberative îl au, în problema aprobării de indici urbanistici, la momentul schimbului, organul de conducere cu atribuții deliberative al Municipiului București se pronunțase deja în sens afirmativ prin hotărârea C.G.M.B. nr. 5/2008 atunci când a fost de acord, pe baza de avize de specialitate cu acordarea acestor indici urbanistici.

Raportul legat prin contractul de schimb este și rămâne civil, indiferent de faptul că pentru îndeplinirea obligațiilor asumate în acest raport era necesară efectuarea de operațiuni sau emiterea de acte administrative.

Municipiul București și-a asumat o obligație valabilă și a cărei valabilitate nu înțelege să o conteste. Această obligație urma să fie adusă la îndeplinire și prin emitere de către organele de

conducere (cu caracter deliberativ) a unui act administrativ, în acest caz, în zona contenciosului administrativ accesul la justiție se realizează numai în măsura în care partea interesată ar solicita emiterea actului administrativ.

Partea cocontractantă are dreptul de a alege între a solicita executarea în natură pe cale judiciară și a cere rezoluțiunea contractului pentru neexecutarea obligațiilor. În ipoteza în care solicită sancționarea pentru neexecutarea contractului de către cealaltă parte raportul rămâne în sfera dreptului civil.

Nu corespunde voinței părților interpretarea total desprinsă de realitățile contractului, propusă de pârât, conform căreia textele de la art. 6.8 din contractul de schimb trebuie interpretate în sensul unei simple posibilități de a se obține parametri urbanistici indicați în contract. Această interpretare este în discordanță totală cu forma imperativă și neechivocă a obligațiilor asumate de municipalitate și faptul că fără acești parametri valoarea terenurilor ce au făcut obiectul schimbului nu este egală, terenul din zona Satul francez fiind evaluat cu luarea în considerare a acestor indici urbanistici.

Sancționarea pentru neeliberarea actului administrativ este diferită și nu poate să înlăture sub nicio formă obligațiile asumate în planul dreptului civil în ce privește executarea contractului. Clauza contractuală care impune obligații în executarea contractului nu poate rămâne fără sancțiune în sfera raporturilor contractuale decât dacă una din părți cere și obține anularea contractului, deoarece obligația este esențială în luarea deciziei de încheiere a contractului și în echilibrul prestațiilor.

Sunt foarte multe alte situații în care îndeplinirea unor obligații asumate în contracte civile implică emiterea de acte administrative (ex: la transmiterea dreptului de proprietate asupra unui bun o parte se obligă față de cealaltă să obțină un aviz, o autorizație de construcție sau chiar un plan urbanistic), iar aceasta nu înseamnă că neobținerea respectivelor acte este nesancționabilă în planul dreptului civil.

În prejurarea că, în cauză, cocontractantul cumula, prin organele sale de conducere, atribuțiile în zona emiterii actelor administrative de care depindea executarea contractului nu trebuie să genereze o situație mai defavorabilă reclamantilor, ci, dimpotrivă, era o garanție suplimentară a posibilității de îndeplinire a obligațiilor asumate.

Premisele unui contencios administrativ s-ar produce numai în situația în care părțile ar solicita obligarea autorităților competente la emiterea actului administrativ, aspect ce rămâne o simplă obligație atât timp cât obligația de acordare a parametrilor urbanistici propuși nu decurge din lege și din clauzele contractului, iar neîndeplinirea acestora de către partea ce și-a asumat-o are efecte în planul executării contractului de schimb.

În termenul de judecată din 23.11.2010, Tribunalul a dispus **disjungerea în totalitate a cererii de chemare în garanție formulată de pârâtul Municipiul București prin Primarul General** pentru motivele arătate în încheierea de ședință de la respectivul termen de judecată.

În termenul de judecată din data de 01.02.2011, pârâtul Municipiul București reprezentat de Primarul General al Municipiului București a formulat **cererea de introducere în cauza a S.C. R. S.R.L..**

În motivarea în fapt a cererii, pârâtul a arătat că, față de obiectul cererii de chemare în judecată și faptul că, în data de 17.12.2010, Consiliul General al Municipiului București a aprobat

Planul Urbanistic Zonal pentru Șoseaua Nordului nr. 114-140, sector 1, astfel cum a fost solicitat de către beneficiarii acestuia, respectiv C. C., M. C. și S.C. R. K. S.R.L., consideră că aceleași drepturi pretins încălcate ale reclamantilor, soții C., prin neaprobarea PUZ-ului până la data formulării cererii de chemare în judecată pot fi invocate și de societatea S.C. R. K. S.R.L., în calitate de beneficiar al PUZ-ului.

De altfel, în documentația elaborată pentru aprobarea PUZ-ului în calitate de Beneficiar al acestuia figurează atât reclamantii, cât și S.C. R. K. S.R.L., dovada clară a faptului că și această societate este direct interesată în aprobarea PUZ-ului și poate invoca aceleași drepturi ca și reclamantul.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 57 Cod de procedură civilă.

La același termen de judecată din data de 01.02.2011, pârâțul Municipiului București prin Primarul General a invocat excepția lipsei de interes a acțiunii, excepția lipsei de legitimitate a obiectului acțiunii, excepția lipsei cauzei licite, reale și morale a acțiunii, iar Consiliul General al Municipiului București a invocat excepția lipsei calității de reprezentant al C.G.M.B., excepția lipsei calității procesuale pasive a C.G.M.B. și excepția lipsei capacității de folosință a C.G.M.B..

La termenul de judecată 01.02.2011, Tribunalul a constatat că fiind **tardiv formulată cerere de chemare în judecată a S.C. R. K. S.R.L.**, pentru motivele arătate în încheierea de ședință de la respectivul termen de judecată, motiv pentru care a dispus **disjungerea acesteia și formarea dosarului nr. 7784/3/2011.**

La același termen de judecată din data de 01.02.2011, Tribunalul a respins ca neîntemeiate **excepția lipsei dovezii calității de reprezentant a Consiliului General al Municipiului București, a excepției lipsei capacității de folosință a Consiliului General al Municipiului București, a excepției lipsei de interes a acțiunii, a excepției prematurității cererii față de nerespectarea dispozițiilor art. 1079 Cod civil, a excepției prematurității cererii sub aspectul nerespectării prevederilor Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, a respins ca lipsită de obiect excepția lipsei calității procesuale pasive a Primarului General al Municipiului București și a Consiliului General al Municipiului București și a calificat ca fiind apărări pe fond excepțiile lipsei obiectului acțiunii, excepției lipsei de legitimitate a obiectului acțiunii, excepției lipsei cauzei licite reale și morale a acțiunii**, pentru motivele arătate în încheierea de ședință de la respectivul termen de judecată.

În dosarul disjuns nr. 7784/3/2011, la data de 01.03.2011, intervenientul S.C. R. K. S.R.L. („R. K.” sau „Societatea”) a formulat **întâmpinare** prin care solicitat următoarele:

- admiterea excepției lipsei calității procesuale active a R. K., și, pe cale de consecință, respingerea cererii de introducere în cauză pentru lipsa calității procesuale active a Societății;

- admiterea excepției lipsei de interes a cererii de introducere în cauză și, pe cale de consecință, respingerea cererii de introducere în cauză ca lipsită de interes;

- admiterea excepției inadmisibilității cererii de introducere în cauză formulată de Municipiul București și, pe cale de consecință, respingerea cererii de introducere în cauză ca inadmisibilă și obligarea pârâțului Municipiul București la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de desfășurarea prezentei cauze.

În apărare, intervenientul a arătat următoarele:

- Excepția lipsei calității procesuale active a societății

Potrivit doctrinei, calitatea procesuală a unei părți într-un proces civil reprezintă, într-o definiție clasică „existența unei identități între persoana reclamantului și persoana care este titular al dreptului în raportul juridic dedus judecătii. Independent de faptul că, în doctrină, se consideră că, în persoana terțului chemat în judecată, în temeiul art. 57 Cod procedură civilă nu ar trebui analizată problema calității procesuale active, întrucât el nu este reclamant, chiar dacă prin definiție ar putea pretinde aceleași drepturi ca și reclamantul, în cauză de față, condițiile de exercitare a acțiunii civile trebuie raportate și la obiectul Dosarului nr. 2008/3/2010, respectiv rezoluțiunea contractului de schimb încheiat între soții C. și M. și E.

Din formularea art. 57 alin. 1 Cod procedură civilă, rezultă că specific acestei forme de intervenție forțată este faptul că terțul ar putea pretinde aceleași drepturi ca și reclamantul.

Obiectul Dosarului nr. 2008/3/2010 îl reprezintă rezoluțiunea Contractului de schimb. Municipiul București justifică formularea cererii de introducere în cauză a societății pe considerentul că R. K. apare ca beneficiar al Planului Urbanistic Zonal pentru imobilul din Șoseaua Nordului nr. 114-140, sector 1, alături de reclamantii din Dosarul nr. 2008/3/2010, respectiv C. C. și M. C. Or, simpla calitate a societății de beneficiar al unui Plan Urbanistic Zonal nu acordă Raptis Kavouras calitate procesuală activă într-un dosar având ca obiect rezoluțiunea unui contract la care nu este parte, conform principiului relativității efectelor contractelor.

Art. 973 Cod civil instituie principiul relativității contractelor conform căruia „convențiile nu au efect decât între părțile contractante”. Semnificația acestui principiu este că puterea obligatorie, efectele obligatorii ale contractului privesc numai părțile contractante. De asemenea, drepturile născute din contract aparțin și profită părților contractante, care nu calitate de titulari ale lor.

Mai mult, obiectul Dosarului nr. 2008/3/2010 îl reprezintă rezoluțiunea contractului de schimb, iar rezoluțiunea este unul dintre efectele specifice contractelor sinflagmatice ce decurge din caracteristica esențială a acestora, respectiv din reciprocitatea și interdependența obligațiilor ce revin părților contractante.

Societatea, fiind terț față de contractul de schimb, nu ar putea iniția o acțiune în contradictoriu cu pârâțul Municipiul București având ca obiect rezoluțiunea acestuia, acțiune calificată în doctrină drept „acțiune în responsabilitate contractuală”.

Plecând de la sintagma „partea în privința căreia angajamentul nu s-a executat”, cuprinsă în art. 1021 Cod civil, s-a afirmat în doctrină că „acțiunea în rezoluțiune din art. 1020 Cod civil aparține exclusiv părții care într-un raport reciproc și-a executat prestația sau este silită să și-o execute. Or, în condițiile în care societatea nu este parte în Contractul de schimb, Raptis Kavouras nu are calitatea de a formula o acțiune întemeiată pe raportul juridic născut între reclamantii din Dosarul nr. 2008/3/2010 și Municipiul București.

- Excepția lipsei de interes a cererii de introducere în cauză

Municipiul București solicită introducerea în cauză a R. K. în temeiul art. 57 Cod procedură civilă, potrivit cu care „oricare dintre părți poate să cheme în judecată o altă persoană care ar putea să pretindă aceleași drepturi ca și reclamantul”.

Orice demers în justiție trebuie să fie util, să urmărească un profit material sau moral. Așadar, interesul este o condiție de exercitare a acțiunii civile ce trebuie să stea la baza oricărei cereri în justiție, inexistența sa atrăgând respingerea cererii ca fiind lipsită de interes. Interesul de a promova o acțiune civilă este definit ca fiind „folosul practic urmărit de cel care a pus în mișcare acțiunea civilă, respectiv oricare dintre formele procedurale ce intră în conținutul acesteia”. Acest interes trebuie să fie legitim, juridic; să fie născut și actual; să fie personal și direct.

Pârâțul Municipiului București își justifică interesul în promovarea cererii de introducere în cauză pe faptul că societatea figurează, alături de reclamantul din Dosarul nr. 2008/3/2010, ca beneficiară a Planului Urbanistic Zonal pentru imobilul situat în București, Șoseaua Nordului nr. 114-140, sector 1, în documentația elaborată pentru aprobarea acesteia.

Numai că obiectul Dosarului nr. 2008/3/2010 îl reprezintă rezoluțiunea contractului de schimb încheiat de reclamantul din acest dosar cu Municipiul București, contract în care societatea nu este parte.

Având în vedere faptul că rezoluțiunea este sancțiunea neexecutării culpabile a contractului sinalagmatic de către una dintre părți, iar societatea nu este parte la contractul a cărui rezoluțiune se cere, Municipiul București nu justifică un interes născut și actual pentru a formula cererea de introducere în cauză a societății.

Astfel, pentru a fi născut și actual, interesul trebuie „să existe în momentul în care se exercită dreptul la acțiune (o componentă a acesteia), în sensul că partea s-ar expune la un prejudiciu numai dacă nu ar recurge în acel moment la acțiune”.

Or, în acest moment, societatea nu poate să inițieze împotriva Municipiului București, o acțiune în rezoluțiunea contractului de schimb, la care nici nu este parte, situație în care Municipiul București nu justifică un interes născut și actual pentru formularea cererii de introducere în cauză.

În fine, interesul promovării unei acțiuni trebuie, în toate cazurile, să fie unul legitim, iar interesul este legitim atunci când nu contravine regulilor de conviețuire socială sau legii. Așa cum s-a arătat în literatura de specialitate, interesul trebuie să fie și juridic, ceea ce înseamnă că un interes pur teoretic nu ar justifica exercițiul acțiunii civile.

Este lesne de sesizat că prin cererea de introducere în cauză formulată, având în vedere și momentul formulării acesteia, pârâțul Municipiul București nu urmărește decât să tergiverseze soluționarea Dosarului nr. 2008/3/2010, societatea neavând calitatea procesuală de a iniția, în contradictoriu cu Municipiul București, o acțiune pentru rezoluțiunea contractului de schimb care formează obiectul Dosarului nr. 2008/3/2010.

Interesul pârâțului Municipiul București este în mod nedisimulat acela de a crea confuzie, de a distra atenția instanței de judecată de la obiectul Dosarului nr. 2008/3/2010, însă o asemenea cerere nu poate fi considerată ca fiind întemeiată pe un interes legitim, care să fie legal protejat.

Pentru toate aceste motive, s-a solicitat să se admită excepția lipsei de interes a cererii de introducere în cauză, întrucât pârâțul Municipiul București nu are un interes născut actual și legitim în a solicita introducerea în cauză a Societății. În plus, demersul său nu este unul legitim, ci se întemeiază pe încercarea de a tergiversa soluționarea Dosarului nr. 2008/3/2010.

- Excepția inadmisibilității cererii de introducere în cauză

Reglementarea-cadru a cererii de chemare în judecată a altor persoane este realizată de dispozițiile art. 57 alin. 1 Cod procedură civilă, conform cărora „oricare dintre părți poate să cheme în judecată o altă persoană care ar putea să pretindă aceleași drepturi ca și reclamantul”.

Elementele definitorii ale acestei forme de atragere a terților la judecată se desprind din art. 57 alin. 1 Cod procedură civilă, potrivit căruia „oricare dintre părți poate să cheme în judecată o altă persoană care ar putea să pretindă aceleași drepturi ca și reclamantul”, fiind deci următoarele:

(i) terțul este introdus în proces nu la cererea sa, ca în cazul intervenției voluntare, ci la cererea uneia din persoanele ce au deja calitate de parte în procesul respectiv și

(ii) poate fi atrasă, prin intermediul acestei forme de intervenție forțată numai persoana ce ar fi în măsură să invoce aceleași drepturi subiective civile ca și reclamantul.

Societatea nu ar putea pretinde aceleași drepturi ca și reclamantii din Dosarul nr. 2008/3/2010. Cererea de introducere în cauză a R. K. ca persoană care ar putea pretinde aceleași drepturi ca și reclamantii din Dosarul nr. 2008/3/2010 este inadmisibilă întrucât R. K. nu poate formula o acțiune în rezoluțiunea contractului de schimb care formează obiectul Dosarului nr. 2008/3/2010, întrucât nu are calitatea de parte la acest contract.

Față de cele arătate, s-a solicitat să se admită excepția inadmisibilității cererii de introducere în cauză și, pe cale de consecință, să se respingă cererea de introducere în cauză ca inadmisibilă.

În drept, s-au invocat dispozițiile art. 57, art. 115-118 Cod procedură civilă.

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată la data de 22.02.2004 pe rolul Tribunalului București - Secția a IV-a Civilă, sub nr. 13056/3/2011, reclamantul Municipiul București prin Primarul General a solicitat să se constate nulitatea parțială a Contractului de schimb cu sultă încheiat între C. C. și C. M. pe de o parte și Municipiul București, de cealaltă parte, autentificat sub numărul 420 în data de 15.03.2008 de către BNP "Laura Badiu și Lidia Dragan", dat fiind ca art. 6.8 din Contract, prin care Municipiul București si-a asumat obligația de a aproba pe terenul din Satul Francez dat în schimb soților C. C. în temeiul contractului de schimb, parametrii urbanistici similari zonei, respectiv POT 60%, CUT 3,5 și H (înălțime) +5", este lovit de nulitate absolută, obligarea părților la plata cheltuielilor de judecată efectuate cu ocazia judecării prezentei cauze, în baza art. 274 alin. 1 Cod procedură civilă.

În motivul a în fapt a cererii, reclamantul Municipiul București în calitate de proprietar al imobilului denumit în contract "Satul francez" a încheiat, la data de 15.03.2008, cu familia C. C. (soții C. C. și C. C.), în calitate de proprietari al imobilului denumit în contract "Parcul Bordei", actul civil numit "Contractul de schimb cu sultă", autentificat sub numărul 420 în data de 15.03.2008 de către notarul public BNP "Laura Badiu și Lidia Dragan", denumit în continuare "Contractul". Încheierea Contractului sus menționat a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 5 din data de 17 ianuarie 2008.

Conform art. 1 al Hotărârii C.G.M.B.: "se aprobă încheierea în formă autentică a unei convenții de schimb cu sultă între Municipiul București, reprezentat de Primarul General și C. C. și C. M.". La litera d) a art. 1 din Hotărârea C.G.M.B. se prevede obligația Consiliului General al Municipiului București, ce va fi reiterată și în cuprinsul Contractului

de schimb, de a aproba pe terenul din Satul Francez, oferit la schimb, parametri urbanistici similari zonei, respectiv POT 60%, CUT 3,5 și H (înălțime): P+5. în conformitate cu avizul prealabil emis de CTUAT.

Așadar, încă din această fază, a aprobării încheierii Contractului prin hotărârea C.G.M.B., a fost prevăzută obligația viitoare a C.G.M.B. de a aproba parametrii urbanistici prestabiliți.

Obiectul Contractului constă în "schimbul de proprietăți între terenul proprietatea Municipiului București (Satul Francez) și proprietatea domnului C. C. și M. C. (Zona Bordei), conform Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 5/17.01.2008."

Conform art. 6.8 din Contractul de schimb cu sultă, Municipiul București, ca parte a obligațiilor asumate, s-a obligat să aprobe "pe terenul din Satul Francez dat în schimb soților Constanda în temeiul prezentului contract de schimb, parametrii urbanistici similari zonei, respectiv POT 60%, CUT 3,5 și H (înălțime): P+5".

Contractul de schimb sus menționat nu face parte din categoria contractelor administrative, pe care autoritățile publice locale le pot încheia în calitate de autoritate administrativă, având în vedere faptul că drepturile și obligațiile pe care două părți, indiferent dacă sunt persoane fizice, persoane juridice de drept privat sau public, instituții publice sau autorități ale administrației publice locale sau centrale și le pot asuma printr-un contract civil, intră strict în sfera raporturilor de drept privat.

Contractele administrative se caracterizează prin faptul că, reprezintă un acord de voință între o autoritate a administrației publice și un particular și este destinat să asigure funcționarea unui serviciu public, a cărui organizare reprezintă o obligație legală a autorității administrației publice cocontractante, având, așadar, ca scop un serviciu public sau punerea în valoare a unui bun public, caracteristici pe care contractul de schimb cu sultă nu le îndeplinește, având un evident caracter civil.

Având în vedere că aprobarea documentației de urbanism de către autoritățile publice locale, așa cum este reglementată de art. 25 și urm. din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, reprezintă una dintre atribuțiile autorităților publice locale, în calitate de putere administrativă, deci un act administrativ și intră, așadar, în sfera actelor de putere, de autoritate publică și nicidecum în sfera actelor de gestiune ale organelor administrației locale, rezultă în mod evident că aceste atribuții și prerogative nu pot face obiectul unei "tranzacționări" prin acte civile sau comerciale pe care acestea le încheie, acestea nefiind în "circuitul civil" la momentul încheierii tranzacției.

Întocmirea sau promisiunea întocmirii în viitor a unui act administrativ nu poate forma în mod valabil obiectul unui contract civil, respectiv a contractului de schimb în prezenta cauză.

Așadar, Municipiul București nu își poate asuma în mod valabil și legal, printr-un contract de natură civilă, obligația de a aproba în viitor anumii parametrii urbanistici prestabiliți pentru un anumit teren, fără a avea în vedere o documentație cadastrală aferentă și fără respectarea legislației incidente în vigoare la data la care vor fi eliberate respectivele documente.

Prin asumarea acestei obligații în cadrul art. 6.8 din Contract sunt încălcate normele de ordine publică ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale Legii nr.

554/2004 a contenciosului administrativ, precum și ale Legii nr. 215/2001 a administrației publice locale.

În conformitate cu dispozițiile art. 36 alin. 2 lit. c) coroborat cu art. 36 alin. 5 lit. c) ale Legii nr. 215/2001 a administrației publice locale, Consiliul local "exercita atribuții cu privire la administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului", sens în care "avizează sau aprobă, în condițiile legii, documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism ale localităților...". Art. 45 alin. 2 lit. e) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale prevede, de asemenea, atribuțiile Consiliului local, respectiv Consiliului General al Municipiului București, de a adopta "cu votul majorității consilierilor locali în funcție, hotărâri ale consiliului local... privind organizarea și dezvoltarea urbanistica a localităților și amenajarea teritoriului".

Făcând interpretare textelor de lege sus menționate, se desprinde concluzia că Municipiul București nu își poate asuma în mod valabil obligația de a aproba, cu atât mai puțin în temeiul unui contract de schimb, de natură civilă, anumite parametri urbanistici, din moment ce aceste atribuții sunt exclusiv în sarcina Consiliului General al Municipiului București.

În concluzie, fără să existe o Hotărâre a Consiliului General al Municipiului București prin care să fie aprobați parametrii urbanistici respectivi pe terenul în cauză (Satul Francez), Municipiul București nu își poate asuma în mod valabil obligația prevăzută la art. 6.8 din Contractul de schimb cu sultă, aceasta fiind în mod vădit lovită de nulitatea absolută.

Actele administrative reprezintă forma juridică principală a activității organelor administrației publice și sunt emise în temeiul puterii publice și în scopul realizării administrației publice, având un regim juridic specific și anume un regim de drept administrativ care este stabilit în principal de Constituție și de Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ.

Actele administrative, ca de altfel orice alte acte juridice, dau naștere, modifică sau sting anumite raporturi juridice, deci produc efecte juridice cu o anumită forță. De asemenea, se remarcă o serie de deosebiri cu privire la calitatea subiectelor, în raporturile de drept administrativ unul dintre subiecte fiind întotdeauna un organ al administrației publice, iar în dreptul civil subiectele sunt persoane fizice și/sau persoane juridice. Este adevărat că, într-un raport juridic civil poate să fie subiect și un organ al autorității de stat, însă, acesta se manifestă ca o persoană juridică, iar nu ca purtător al puterii de stat.

În ceea ce privește caracterul normelor juridice, diferența constă în aceea că în dreptul administrativ predomină normele imperative, în timp ce în dreptul civil predomină normele dispozitive. Normele de drept administrativ sunt norme imperative și nu se poate deroga de la acestea prin înregistrări private, de natură civilă. Apropierea dreptului civil de dreptul administrativ se manifestă în general în cazul în care încheierea unui act civil este precedată sau condiționată de emiterea unui act administrativ individual, de regulă de emiterea unei autorizații sau aprobări, cum este cazul și în speța de față, în care Municipiul București s-a obligat să aprobe "pe terenul din Satul Francez dat în schimb soților C. în temeiul prezentului contract de schimb, parametrii urbanistici similari zonei, respectiv POT 60%, CUT 3,5 și H (înălțime): P+5".

Anterior emiterii unui act administrativ se impune respectarea unor anumite operațiuni procedurale, cum ar fi: expertize, referate, date statistice, studii, propuneri, anchete, procese-verbale, rapoarte, avize sau acorduri prealabile.

În conformitate cu dispozițiile art. 28 și următoarele din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

- "Art. 28: Aplicarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate se asigură prin eliberarea certificatului de urbanism.

- Art. 29: (1) Certificatul de urbanism este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii".

Conform art. 32 din Legea nr. 350/2001, pentru a dispune aprobarea unor parametrii urbanistici, precum Procentul de ocupare a terenului (POT) și Coeficientul de utilizare a terenului (CUT), autoritatea publică locală are dreptul ca, prin certificatul de urbanism, "să solicite elaborarea unui plan urbanistic zonal (PUZ) prin care se stabilește: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de primarul localității, respectiv primarul general al municipiului București".

Așadar, legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul prevede expres condiția esențială a obținerii unui aviz prealabil de oportunitate, astfel cum a fost descris mai sus, fără de care nu pot fi stabiliți parametrii urbanistici respectivi. Procedura emiterii actului administrativ este supusă unui proces de avizare care presupune, la rândul său, desfășurarea de studii, rapoarte sau expertize. Fără respectarea procedurii legale prevăzute de textul de lege sus menționat, Municipiul București nu își putea asuma în mod legal și valabil obligația prevăzută la art. 6.8 din Contractul de schimb cu sultă, aceasta fiind lovită de nulitatea absolută.

Reclamantul consideră ca se impune sancțiunea nulității absolute a clauzei prevăzute la art. 6.8 din Contractul de schimb cu sultă, ce conține obligația asumată de Municipiul București de a aproba parametrii urbanistici respectivi, având în vedere natura interesului ocrotit prin normele juridice încălcate.

După cum se retine în doctrină, distincția dintre nulitatea absolută și cea relativă se face în funcție de natura interesului ocrotit prin norma juridică încălcată. În principiu, nulitatea absolută intervine în situația în care la încheierea actului juridic s-au încălcat norme juridice imperative, care au ca scop ocrotirea unor interese generale, obștești, pe când nulitatea relativă intervine în cazul în care la încheierea actului s-au încălcat dispoziții legale care au ca scop ocrotirea unor interese personale.

Așadar, având în vedere faptul că textele de lege mai sus invocate au un caracter imperativ și servesc la ocrotirea unor interese generale, obștești, este evident că încheierea unui act juridic sau a unei anumite clauze în cuprinsul actului juridic, în speță fiind vorba de asumarea obligației prevăzute de art. 6.8 din Contractul de schimb, cu încălcarea prevederilor legale, atrage ca unică sancțiune aplicabilă nulitatea absolută a clauzei respective, respectiv a art. 6.8 din Contractul de schimb cu sultă.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 36 și 45 din Legea nr. 215/2001, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și Legea nr. 52/2003.

La termenul de judecată din data de 29.03.2011, Tribunalul a dispus **conexarea dosarului nr. 13.026/3/2011 aflat pe rolul Tribunalului București - Secția a IV-a Civilă, dosarul nr. 2008/3/2010 al Tribunalului București Secția a V-a Civilă**, pentru motivele arătate în încheierea de ședință de la respectivul termen de judecată.

La data de 01.04.2011, prin Serviciul Registratură, pârâtul Municipiul București prin Primarul General a invocat excepția necompetenței materiale a Tribunalului București, arătând că obiectul cererii vizând constatarea nulității absolute parțiale a contractului de schimb cu sultă este evaluabil în bani, astfel încât competența de soluționare revine Judecătoriei Sectorului 1 București.

Totodată, pârâtul Municipiul București prin Primarul General a depus la dosar, prin Serviciul Registratură, o **cerere precizatoare** a cererii vizând constatarea nulității absolute parțiale a contractului de schimb cu sultă, în motivarea căreia s-a arătat că clauza cuprinsă în art. 6.8 nu produce prin ea însăși niciun fel de efecte patrimoniale. Prin urmare, această cerere este scutită de la plata taxelor judiciare de timbru.

La data de 08.04.2011, pârâtul Municipiul București prin Primarul General a depus la dosar, prin Serviciul Registratură, un înscris prin care a invocat excepția de nelegală compunere a completului de judecată, față de împrejurarea că președintele completului este judecător promovât în cadrul Tribunalului Ilfov.

La termenul de judecată din data de 19.04.2011, Tribunalul a **respins ca neîntemeiată excepția nelegalei compuneri a completului de judecată și excepția necompetenței materiale a Tribunalului București**, pentru motivele arătate în încheierea de ședință de la respectivul termen de judecată.

La același termen de judecată din data de 19.04.2011, Tribunalul a dispus **conexarea dosarului nr. 7784/3/2011 la dosarul nr. 2088/3/2010**, pentru motivele arătate în încheierea de ședință de la respectivul termen de judecată.

Prin **întâmpinarea** formulată la 13.04.2001, reclamantii C. [redacted] C. [redacted] și C. [redacted] M. [redacted] au solicitat respingerea ca nefondată a cererii de constatare a nulității absolute parțiale a contractului de schimb cu sultă autentificat sub nr. 420 din 15.03.2008 la BNP Laura Badiu și Lidia Dragan, formulată de Municipiul București prin Primarul General al Municipiului București.

În apărare, s-a arătat că, prin cererea conexă, reclamantul Municipiul București prin Primarul General al Municipiului București solicită constatarea nulității parțiale a contractului de schimb cu sultă sub aspectul clauzei cuprinse în art. 6.8, pretinzând în principal ca aceasta este de natură administrativă și că nu ar putea face obiectul unui contract civil, argumentele fiind subsumate acestor motive.

Susținerile reclamantului din cererea conexă, expuse de altfel și în întâmpinarea formulată față de cererea principală, sunt total greșite și au la baza aceeași rea - credință care a caracterizat comportamentul părții adverse atât în faza de formare a contractului, în cea de executare, precum și în faza judiciară.

1. Cererile formulate în acțiunea conexată, precum și apărările formulate în cererea principală cu privire la nulitatea clauzei cuprinse în art. 6.8 din contractul de schimb să circumscrie principiului nemo auditur propriam turpitudinem allegans.

Așa cum s-a arătat și în documentul denumit „răspuns la întâmpinar”, susținerea pârâtului Municipiului București (reclamant în cererea conexă) conform căreia obligația de a aproba anumii parametri urbanistici nu poate face obiectul unei convenții civile vădește prevalarea de propria turpitudine în susținerea apărării.

Partea nu se poate exonera de obligație invocând ca aceasta nu putea fi îndeplinită prin mecanismele dreptului civil. Chiar dacă îndeplinirea obligației presupunea emiterea de acte administrative, aceasta nu înseamnă ca neîndeplinirea culpabilă a acesteia nu produce efecte în dreptul civil în ce privește contractul de schimb.

Această modalitate de a susține motivele de pretinsă nulitate a contractului de schimb reprezintă manifestarea cea mai relevantă și neechivocă prevalării de propria incorectitudine în încercarea de obținere a unui efect juridic, iar comportamentul părții în cauză trebuie sancționat prin respingerea acțiunii în virtutea principiului *nemo auditur propriam turpitudinem allegans*.

2. Contractul de schimb a fost aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 5/2008, inclusiv sub aspectul clauzei prevăzute la art. 6.8., act administrativ prealabil și obligatoriu.

Unitatea administrativ teritorială este cea care, prin organele sale administrative, aprobă documentațiile urbanistice la nivel local, având o competență exclusivă în această privință. Prin urmare, autoritatea publică locală este cea mai în măsură să aprecieze dacă își poate asuma, în mod legal și oportun, obligația de a aproba un Plan urbanistic zonal.

În al treilea rând, obligația de aprobare a unui Plan urbanistic zonal pentru Satul francez, înainte de a fi asumată de Municipiul București printr-un act de drept privat, a fost asumată printr-un act de drept public: Hotărârea C.G.M.B. nr. 5/17.01.2008. Or, această hotărâre a fost adoptată de Consiliu în mod independent de orice alt subiect de drept ori de alt angajament juridic și are o forță juridică egală cu hotărârea prin care Consiliul urma să aprobe Planul urbanistic zonal. Contractul de schimb nu a făcut altceva decât să reia obligația asumată anterior de către Consiliu prin Hotărârea nr. 5/2008. Așadar, chiar și în lipsa actului de drept privat, Clientul ar fi putut solicita instanței, în baza normelor de drept administrativ, să aprobe Planul urbanistic zonal.

Așadar, trebuie reținut faptul că sub aspectul aprecierii pe care organele deliberative o dețin în ce privește stabilirea indicatorilor urbanistici, menționarea obligației Municipiului București în contractul de schimb s-a făcut în urma aprobării acesteia prin hotărârea organului cu atribuții deliberative al municipiului București. Prin hotărârea C.G.M.B. nr. 5/2008 s-a aprobat forma contractului de schimb, inclusiv obligația de aprobare a unui Plan Urbanistic Zonal care să acorde coeficienții urbanistici indicați. Or, hotărârea C.G.M.B. reprezintă un act administrativ, din perspectiva autorității publice contractul de schimb reprezentând o aducere la îndeplinire a acestuia. În plus, la baza deciziei C.G.M.B. de a asuma a obligației de aprobare a coeficienților urbanistici respectivi a stat avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului, organism de specialitate al municipalității, acesta justificând chiar sub aspectul oportunității urbanistice acordarea coeficienților urbanistici asumați. De altfel, coeficienții urbanistici asumați de către municipalitate prin hotărârea nr. 5/2008 și prin contractul de schimb erau inferiori celor deja acordați în zona șos. Nordului, dominată deja de construcții de tip condominiu cu grad de ocupare a terenului mai mare decât cel asumat în speță.

3. Obligația Municipiului București de a aproba un Plan urbanistic zonal având coeficienții stabiliți prin Contractul de schimb are un caracter civil, fiind inserată într-un contract civil.

Reclamanții-pârâți nu neagă prin aceasta importanta dimensiune administrativă a aprobării unui Plan urbanistic zonal. Trebuie subliniat însă această latură administrativă nu este de natură să neghe existența laturii civile a obligației - dimpotrivă, cele două dimensiuni, civilă și administrativă ale obligației Municipiului București, se completează reciproc.

Raportul legat prin contractul de schimb este și rămâne civil, indiferent de faptul că pentru îndeplinirea obligațiilor asumate în acest raport era necesară efectuarea de operațiuni sau emisia de acte administrative.

Reclamanții din cererea conexă susțin că prezentul contract nu face parte din sfera contractelor administrative și trag de aici concluzia greșită că autoritatea publică nu putea să își asume obligații în sfera atribuțiilor de putere publică decât în sfera unor contracte administrative.

Sușținerile sunt incorecte. Faptul că prezentul act nu reprezintă un contract administrativ ceea ce este adevărat, nu conduce cu nimic la concluzia ca acesta nu ar putea include în cuprinsul său obligații în îndeplinirea cărora este necesară eliberarea și a unor acte administrative, cu atât mai mult cu cât, contractul de schimb fusese aprobat prin hotărârea C.G.M.B.. Faptul că legea stabilește categoria contractelor administrative cu obiect strict limitat la domeniul funcționării unui serviciu public sau exploatarea unui bun din domeniul public nu presupune că acestea ar fi singurele contracte pe care autoritatea publică ar putea să le încheie și că asumarea de obligații în afara obiectului acestor contracte ar fi nelegală. Dimpotrivă, atât timp cât obligațiile asumate nu intră în categoria celor pentru care se încheie contracte administrative (fapt recunoscut de reclamantul în cererea conexă) acestea pot fi forma obiectului contractelor civile. Astfel, nu există o dispoziție legală care să interzică asumarea unei astfel de obligații de către o unitate administrativ-teritorială. Mai mult decât atât, nu există niciun principiu de drept public care să interzică implicit asumarea unei astfel de obligații, nefiind încălcată ordinea publică.

Municipiul București și-a asumat o obligație valabilă. În pofida sușținerilor generale și pe principia conform cărora asumarea obligației de aprobare a Planului Urbanistic Zonal nu este una valabilă, reclamantul din cererea conexă nu a identificat exact care este norma juridică ce ar genera pretinsa nelegalitate. Cauzele de nulitate sunt determinate, iar reclamantul din cererea conexă nu a invocat în mod exact niciuna dintre acestea. Nu există o dispoziție legală care să interzică asumarea unei astfel de obligații de către o unitate administrativ-teritorială. Mai mult decât atât, nu există niciun principiu de drept public care să interzică implicit asumarea unei astfel de obligații, nefiind încălcată ordinea publică.

Sușținerile reclamantului din cererea conexă nu identifică cauze de nulitate, ci invoca mai mult aspecte legate de specificul aducerii la îndeplinire a unor obligații incluse în actele civile ce presupun și emiterea unor acte administrative și interferenței unor norme ce reglementează competențe și proceduri de eliberare a acestor acte administrative.

Sușținerile reclamantului din cererea conexă relative la normele cuprinse în legea administrației publice locale și în cea privind amenajarea teritoriului și urbanismul sunt lipsite de relevanță cu atât mai mult cu cât din organele de specialitate ale autorității publice au avizat favorabil documentația PUZ (pct. 4 din înscrisurile depuse de reclamanții din cererea principală), raportul de specialitate certifică faptul că documentația prezentată spre dezbatere C.G.M.B. conține toate avizele solicitate, iar din procesele - verbale ale ședințelor C.G.M.B. în care s-a

dezbătut aprobarea PUZ - ului rezultă cu suficientă claritate că refuzul de aprobare a fost nejustificat.

În ce privește condiția pretinsă a existenței avizului de oportunitate, prealabilă asumării unei obligații de aprobare PUZ, invocarea ei este irelevantă și numai prin prisma faptului că introducerea noțiunii de aviz de oportunitate în legislație este ulterioară încheierii contractului de schimb.

4. Invocarea Legii nr. 554/2004 este irelevantă.

Referirile la Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ sunt irelevante în cauză.

În contenciosul administrativ accesul la justiție se realizează numai în măsura în care partea interesată ar solicita emiterea actului administrativ. Partea cocontractantă are dreptul de a alege între a solicita executarea în natură pe cale judiciară și a cere rezoluțiunea contractului pentru neexecutarea obligațiilor. În ipoteza în care solicită sancționarea pentru neexecutarea contractului de către cealaltă parte raportul rămâne în sfera dreptului civil. Sancționarea pentru neeliberarea actului administrativ este diferită și nu poate să înlăture sub nicio formă obligațiile asumate în planul dreptului civil în ce privește executarea contractului.

5. Obligațiile care implică eliberarea sau obținerea unor acte administrative pot fi inserate într-un contract care are un caracter exclusiv civil.

Nu există niciun principiu de drept care să împiedice acest lucru, cele două dimensiuni ale raporturilor juridice dintre Municipiu și Client - cea civilă și cea administrativă - completându-se reciproc.

Sunt foarte multe alte situații în care îndeplinirea unor obligații asumate în contracte civile implică emiterea de acte administrative (ex: la transmiterea dreptului de proprietate asupra unui bun o parte se obligă fata de cealaltă să obțină un aviz, o autorizație de construcție sau chiar un plan urbanistic), iar aceasta nu înseamnă că obligația asumată ar fi nulă sau că neobținerea respectivelor acte ar fi nesancționabilă în planul dreptului civil. Din moment ce obținerea emiterii unui act administrativ este considerată o obligație valabilă în cazul în care actul civil se încheie între persoane private, iar neexecutarea ei produce efecte în plan civil, nu există niciun argument pentru ca aceasta să fie nulă în cazul în care în contractul civil este parte chiar autoritatea publică ce ar fi competentă să emită actul administrativ. Împrejurarea că în cauză cocontractantul cumula, prin organele sale de conducere, atribuție în zona emiterii actelor administrative de care depindea executarea contractului nu trebuie să genereze o situație mai defavorabilă cocontractanților (reclamant și în cererea principală și pârât în cererea conexă), ci dimpotrivă, reprezintă o garanție suplimentară a posibilității de îndeplinire a obligațiilor asumate.

6. Aprobarea PUZ-ului, în condițiile stabilite în Contractul de schimb, este o obligație esențială, iar consecințele nulității acesteia se extind asupra întregului act.

Întrucât clauza prevăzută la art. 6.8 din contractul de schimb cu sultă privește o obligație esențială, chiar dacă susținerile reclamantului din cererea conexă sunt relative la nulitatea absolută parțială a acesteia, efectul nu este nulitatea parțială solicitată de reclamant, ci numai nulitatea întregului act, deci nulitatea totală.

Noțiunea de obligație esențială:

Caracterul esențial al unei obligații stabilite printr-un contract sinalagmatic poate fi explicat, în primul rând, prin prisma noțiunii de cauză a obligației, iar, în al doilea rând, prin prisma

principiilor reciprocității și interdependenței obligațiilor, caracteristice oricărui contract sinalagmatic.

Astfel, cât privește primul criteriu, o obligație este esențială dacă executarea ei permite celeilalte părți - creditoare - să își realizeze un obiectiv major, principal, pe care l-a avut în vedere la momentul încheierii contractului și datorită căruia a ales să contracteze.

Cât privește cel de-al doilea criteriu, al reciprocității și interdependenței obligațiilor, și acesta permite decelarea unei concluzii asemănătoare: o obligație este esențială în cadrul unui contract sinalagmatic dacă creditorul acesteia, prefigurând obținerea executării obligației, înțelege să își asume obligații reciproce, obligații care, la rândul lor, sunt centrale în configurația contractului.

Obligația Municipiului București de aprobare a PUZ-ului, având coeficienții stabiliți în Contractul de schimb, este o obligație esențială.

Caracterul esențial al obligației pârâtului Municipiul București de a aproba un Plan urbanistic zonal pentru Satei Francez, PUZ având coeficienții POT 60%, CUT 3,5, H (înălțime): P+5 reiese dintr-o serie de elemente:

1. Însăși încheierea Contractului de schimb s-a făcut în considerarea obligației Consiliului General al Municipiului București de a aproba acest PUZ;

2. numai în considerarea acestui PUZ și a posibilităților de construire pe care acesta le putea oferi, reclamantii au înțeles să renunțe la despăgubirile pe care erau îndreptățiți să le primească de la Municipiul București. Acest caracter poate fi analizat și prin prisma declarației autentificate sub nr. 40 din 17 ian. 2008 la BNP Laura Badiu și Lidia Dragan, prin care soții C. arată că renunță la executarea creanței de curgând din Decizia nr. 1146/2007 a Curții de Apel București se face sub condiția aprobării de către C.G.M.B. a încheierii contractului de schimb cu clauzele asprite în proiectul de hotărâre C.G.M.B. anexat declarației (devenit ulterior Hotărârea C.G.M.B. nr. 5/2008).

3. fără aprobarea PUZ-ului, terenul era needificabil, așa cum rezultă din - certificatul de urbanism eliberat de Primăria sectorului 1 București (pct. 7 din înscrisurile depuse de reclamantii în cererea principală).

Caracterul esențial al obligației de a aproba PUZ-ul reiese din faptul că prefigurarea executării acestei obligații a fost motivul determinant pentru care reclamantii au înțeles să încheie Contractul de schimb, în lipsa acestei obligații nexistând niciun interes pentru încheierea unei asemenea convenții.

Contractul de schimb a fost încheiat de părțile în litigiu subsecvent pronunțării Deciziei nr. 1146/2007 de către Curtea de Apel București și a obținerii aprobării PUZ-ului pentru Zona Bordei, de către Consiliul General al Municipiului București. Acest PUZ, obținut după ani de conflicte în instanță, permitea soților C. și standa să ridice o serie de construcții pe terenul proprietate personală.

În același timp, însă, după cum a reieșit din litigiul avut cu soții C. pentru Zona Bordei, administrația locală a Municipiului București era interesată să treacă acest imobil în domeniul public al localității și să o transforme într-un spațiu verde.

Însă având în vedere faptul că, urmare a deciziei Curții de Apel București, reclamantii erau îndreptățiți să construiască în Zona Bordei, pentru a-i putea convinge să efectueze schimbul de

terenuri, era logic ca Municipiul București să ofere reclamanților la schimb un teren de valoare echivalentă și pe care să poată construi, în mod evident, dreptul de a construi nu se putea realiza decât în condițiile permise de zona în care era situat terenul oferit la schimb. Or, în cazul Satului Francez, acestea erau determinate de următorii coeficienți tehnici: POT 60%, CUT 3,5, H (înălțime): P+5.

Așadar, numai în considerarea acestei posibilități de a construi pe terenul din Șos. Nordului nr. 114-140 au înțeles reclamanții să încheie Contractul de schimb, în lipsa acesteia, reclamanții nu aveau niciun interes să dispună de terenul Zona Bordei: în urma deciziei Curții de Apel București, ei puteau să obțină realizarea intereselor lor de afaceri construind pe terenul proprietate personală în condițiile recunoscute, definitiv și irevocabil, de instanțele de judecată.

Caracterul esențial al obligației pârâtului Municipiul București de a aproba PUZ-ul reiese și din faptul că reclamanții au renunțat la o serie de pretenții bănești în considerarea acestui PUZ și a posibilităților de afaceri pe care le oferea, astfel cum rezultă din Hotărârea C.G.M.B. nr. 5/17.01.2008. Această concluzie reiese și din Contractul de schimb, care stabilește că în schimbul garanției, de către Municipiul București, a dreptului lor de a construi pe terenul primit la schimb (art. 5.4).

Așadar, numai în baza prefigurării posibilității de a construi pe terenul primit la schimb, în condiții similare zonei, reclamanții au înțeles să renunțe la pretențiile lor în cuantum de aproximativ 30 milioane EURO, fapt care subliniază, încă o dată, caracterul esențial al acestei obligații a pârâtului în cererea principală și reclamant în cererea conexă.

Prin urmare, chiar și în ipoteza în care s-ar constata nelegalitatea clauzei în discuție, ipoteza pe care o respinge, nulitatea ar afecta întregul contract, iar nu numai clauza respectivă, deoarece aceasta este determinantă în formarea contractului, cauza acestuia și dimensiunea prestațiilor reciproce ale fiecărei părți.

La termenul de judecată din data de 26.04.2011, **Tribunalul a constatat caracterul neevaluabil al cererii conexe**, iar, prin încheierea de ședință din data de 26.05.2011 a fost **respinsă ca neîntemeiată cererea de reexaminare** formulată de reclamanții pârâți.

La data de 24.05.2011 (fila 154 vol. III), pârâtul-reclamant Municipiul București reprezentat de Primarul General al Municipiului București, în temeiul art. 57 Cod procedură civilă a formulat **cerere de introducere în cauză a S.C. P. B. R. S.A.**, având în vedere următoarele considerente:

Asupra imobilului situat în București, Șos. Nordului nr. 140B, sector 1, compus din construcțiile: C5 A vila 104 A în suprafața construită la sol de 106,37 m.p.; C6 vila 105 în suprafața construită la sol de 285 m.p.; C7 vila 106 în suprafață construită la sol de 284 m.p.; C8B parțial vila 107B în suprafață construită la sol de 112,11 m.p.; C14 vila 113 în suprafață construită la sol de 210 m.p.; C15 vila 114 în suprafață construită la sol de 212 m.p.; C16 vila 115 în suprafață construită la sol de 213 m.p.; C25 creșă în suprafață construită la sol de 409 m.p.; C27 sală sport în suprafață construită la sol de 718 m.p.; C29 parțial Cabină Poarta II în suprafața construită la sol de 109,47 m.p., teren în proprietate, imobil transcris din CF 79095/3, în suprafață totală de 15.888,4600 m.p., cu nr. CF 79095/3, a fost înscris dreptul de ipotecă în favoarea S.C. P. B. R. S.A., conform încheierii nr. 29087/06.08.2009, în baza Contractului de Ipotecă nr. 224/10.07.2009 emis de BNP Florentina Ana Rembas, pentru următoarele sarcini:

"se înregistrează ipoteca pentru suma de 1.400.000 EURO și celelalte obligații de plată aferente creditului și se notează cesiunea cu titlu de garanție asupra drepturilor din Autorizațiile de construcție ce se vor emite de Primăria Sectorului 1, promisiunii de grevare cu ipotecă a construcțiilor viitoare, interdicțiilor de înstrăinare și grevare, închiriere, dezmembrare, construire asupra terenului astfel cum reiese din Extrasul de Carte Funciară cu privire la Cartea Funciară Individuală nr. 83429 a Municipiului București, sector 1.

Ipoteca este o garanție reală, care nu comportă deposedarea celui ce o constituie și care servește la garantarea obligațiilor unui debitor față de creditorul său, printr-un bun imobil din patrimoniul său, anume desemnat pe cale legală în acest scop.

Conform definiției ce se desprinde din art. 1746 Cod civil, ipoteca este un drept real asupra imobilelor afectate la plata unei obligații. Conform art. 1748 Cod civil, ipoteca este convențională, atunci când ia naștere din convenția părților (art. 1749 alin. 2 Cod civil) sau legală, atunci când ia naștere în baza unei dispoziții speciale a legii (art. 1749 alin. 1 Cod civil).

Indiferent de felul ei, ipoteca prezintă următoarele caractere generale:

- ipoteca este un drept real asupra unui bun imobil care conferă titularului său două atribuții: dreptul de urmărire a bunului în mâna oricui s-ar găsi și dreptul de preferință în privința satisfacerii creanței sale;

- ipoteca este un drept accesoriu, deoarece însoțește și garantează un drept principal;

- ipoteca este o garanție imobiliară, deoarece are ca obiect numai bunuri imobile aflate în circuitul civil;

- ipoteca este o garanție specializată, ceea ce înseamnă că poate fi constituită numai asupra unui bun imobil sau a unor bunuri imobile individual determinate și pentru garantarea unei datorii de o valoare determinată;

- ipoteca este indivizibilă, în sensul că imobilul ipotecat este afectat în întregime pentru garantarea creanței.

Bunurile viitoare ale debitorului nu pot forma obiectul unei ipoteci. De asemenea, nu se pot ipoteca bunurile altuia, indiferent dacă acestea aparțin persoanelor fizice sau juridice, decât cu consimțământul lor expres.

Publicitatea ipoteci constă în înscrierea ipoteci în cartea funciară ținută de Oficiul județean de cadastru și publicitate imobiliară în a cărei rază teritorială se afla situat imobilul.

Ca efecte ale constituirii și înscrierii ipoteci, creditorul dobândește un drept de urmărire a imobilului ipotecat, în mâna oricui s-ar afla. Creditorul ipotecar care și-a conservat dreptul prin înscrierea ipoteci are dreptul să urmărească bunul imobil în mâna oricui s-ar afla, conform art. 1790 Cod civil. Efectele ipoteci față de terții dobânditori ai imobilului constau în faptul că, creditorul ipotecar, în speța de față S.C. P. B. S.A. poate urmări bunul în mâna noului dobânditor.

În această situație, terțul dobânditor poate recurge la procedura purgei ce constă în oferta pe care dobânditorul o face creditorului de a-i plăti datoriile și sarcinile ipotecare până la concurența prețului imobilului stipulat în actul de vânzare-cumpărare.

De soluții ce ar putea fi adoptate de către terțul dobânditor sunt de a plăti pe creditorul urmărit, de a delăsa imobilul în mâna creditorului ipotecar sau de a lasă ca procedura executării silite să și urmeze cursul împotriva sa ducând, astfel, la pierderea bunului.

Este de remarcat faptul că, oricare dintre soluțiile mai sus menționate produc un prejudiciu major Municipiului București și S.C. F. B. S.A., prejudiciu ce constă fie în pierderea bunului datorită evicțiunii din partea creditorului ipotecar F. B. S.A., în cazul Municipiului București, fie, în radierea dreptului înscris asupra imobilului de către F. B., în cazul în care instanța dispune admiterea acțiunii formulate, mai exact rezoluțiunea contractului de schimb și repunerea părților în situația anterioară, prin întoarcerea imobilului denumit "Satul Francez" în patrimoniul Municipiului București, liber de orice sarcini.

Prejudiciul devine unul efectiv, în cazul Municipiului București, în situația admiterii acțiunii, situație în care ar primi imobilul descris mai sus afectat de ipoteca înscrisă în favoarea F. B. S.A., iar în cazul S.C. F. B. în cazul în care ca urmare a admiterii ambelor capete de cerere ale acțiunii introductive ale reclamantilor-pârâți O. M. și S. C. instanța ar dispune și radierea ipotecii înscrise pe numele S.C. F. B., aceasta neputându-și valorifica, astfel, dreptul consfințit prin contractul de ipotecă.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 57 Cod de procedură civilă.

La data de 20.06.2011, intervenientul F. B. S.A. a depus la dosar **întâmpinare** față de cererea Municipiului București de introducere în cauză a acesteia întemeiată pe dispozițiile art. 57 Cod de procedură civilă, a solicitat respingerea cererii de introducere în cauză a F. B. S.A., invocând în apărare următoarele:

- excepția inadmisibilității cererii de introducere în cauză;
- excepția lipsei calității procesuale active față de acțiunea principală și cererea conexă;
- excepția lipsei de interes a cererii de introducere în cauză;
- obligarea municipiului București la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de prezențul proces, pentru următoarele *motive*:

1. Excepția inadmisibilității cererii de chemare în judecată

Prin cererea de introducere în cauză formulată de Municipiul București, acesta se mărginește la a arăta faptul că intervenienta este titulara unui drept de ipotecă asupra imobilului Sat Francez. Într-adevăr, potrivit contractului de ipotecă încheiat cu F. K. S.R.L., intervenienta este titulara unui drept de ipotecă asupra imobilului situat în București, Șos. Nordului nr. 140B, sector 1, compus din teren în suprafață de 15.888,46 mp. împreună cu construcțiile edificate pe acesta întabulate în CFIN nr. 83429, nr. cadastral 24782/1/2.

În această calitate de titular al unui drept de ipotecă și având în vedere petitul celor două acțiuni circumscris contractului de schimb, intervenienta nu „ar putea pretinde” aceleași drepturi subiective cu reclamantul în sensul cerut de art. 57 Cod procedură civilă și anume: dreptul de a solicita rezoluțiunea contractului de schimb pentru nesocotirea unei obligații asumate prin acest contract; dreptul de a solicita constatarea nulității legale a contractului de schimb, în raport de clauza înscrisă la art. 6.8.

2. Excepția lipsei calității procesuale active

Indiferent de calitatea în proces a celui care formulează o cerere întemeiată pe dispozițiile art. 57 Cod procedură civilă „terțul atras la judecată pe această cale nu va dobândi calitatea de pârât, pe care ar fi avut-o în cazul în care cererea de chemare în judecată ar fi fost formulată și împotriva lui, ci va dobândi calitatea indicată de art. 58 Cod procedură civilă, respectiv intervenient în interes propriu. Prin natura sa, cererea de intervenție în interes propriu este o

veritabilă cerere de chemare în judecată îndreptată împotriva părților inițiale din proces. Așadar, calitatea de intervenient în interes propriu nu este alta decât o varietate a calității de reclamant.

Pe cale de consecință, cel introdus în judecată în temeiul art. 57 Cod procedură civilă, are o poziție similară unui reclamant.

Or, față de obiectul cererilor introductive din dosar nr. 2008/3/2010, Banca nu justifică calitate procesuală activă pentru a solicita: fie rezoluția contractului de schimb, avută în vedere prin cererea principală formulată de soții C. [redacted] fie constatarea nulității clauzei de la art. 6.8 din contractul de schimb solicitată de Municipiul București în cadrul acțiunii conexe.

Având în vedere că cele două excepții (inadmisibilitatea și lipsa calității procesuale active) sunt insolubil legate în prezenta cauză, presupunând analiza unor aspecte comune, urmează să fie dezvoltate împreună în cele ce urmează.

A. Referitor la acțiunea conexă formulată de Municipiul București

Clauza prevăzută la art. 6.8 privește o obligație de a face asumată de Municipiul București în raporturile sale cu beneficiarii respectivei clauze și anume obligația de a aproba pe terenul din Satul Francez dat în schimb soților C. [redacted] anumiți parametri urbanistici.

Coroborând caracterul de sancțiune al nulității cu principiul relativității contractelor, se ajunge ca, de regulă, efectele anulării sau constatării nulității contractului să se răsfrângă asupra părților în cauză, care și-au asumat obligații și au dobândit drepturi prin clauza a cărei nulitate se solicită a fi constatată.

Pe cale de consecință, obiectul acțiunii Municipiului București vizând nulitatea unei clauze care constată o obligație de a face asumată inter partes în cadrul contractului de schimb și care nu naște în patrimoniul Băncii niciun drept sau obligație subiectivă, nu se poate susține că ar fi în prezența unui „drept” pe care Banca să poată să îl valorifice în aceleași condiții cu Municipiul București.

În condițiile în care în acțiunea menționată, Municipiul București figurează în calitate de reclamant, premisele de la care ar trebui să pornească pentru a se putea vorbi de admisibilitatea unei cereri de introducere în cauză a unei alte persoane, ar fi următoarele: terțul ar avea legătură cu raportul juridic substanțial dedus judecătii - în speță clauza 6.8 inclusă în contractul de schimb - și - terțul „ar fi în măsură să pretindă aceleași drepturi ca și el”.

Or, pe de o parte, în speță Banca nu se află în raporturi juridice cu reclamantul față de clauza de la art. 6.8 din contractul de schimb. Pe de altă parte, clauza în discuție nu vizează un „interes” al Băncii care să fie ocrotit prin edictarea normei a cărei încălcare se pretinde.

Pe cale de consecință, față de obiectul cererii în care municipiul București figurează în calitate de reclamant - constatarea nulității unei clauze privind o obligație de a face cuprinse într-un act în care Banca nu este parte - intervenienta nu justifică un „interes ocrotit” comun cu reclamantul respectiv care să fie valorificat prin intermediul unei atare acțiuni. Cu alte cuvinte, în patrimoniul intervenientei nu există un drept/interes care să-i aroge calitatea de reclamant și care să-i confere aceeași poziție cu cea municipiului București în acțiunea în constatarea nulității clauzei respective. Dreptul de ipotecă al Băncii asupra imobilului Sat Francez nu are legătură cu clauza amintită.

B. Referitor la acțiunea formulată de soții C. [redacted]

Prin raportare la cererea introdusă de soții C. și în care Municipiul București figurează în calitate de pârât, cererea de chemare în judecată a altor persoane în cadrul acestui dosar apare ca fiind formulată dincolo de limitele temporale prescrise de art. 57 alin. 2 Cod procedură civilă, ceea ce justifică constatarea tardivității sale.

Prevederile art. 57-59 Cod procedură civilă nu permit atragerea în proces a unui nou pârât, ci trebuie să fie vorba de un terț „care ar putea să pretindă aceleași drepturi cu reclamantul”. De aceea, prin intermediul unei cereri de chemare în judecată a altor persoane, Municipiul București nu ar putea invoca pretenții proprii față de Bancă, la fel cum Banca nu ar putea figura în calitate de pârât alături de municipiul București. Prin urmare, în cazul de față, în raport de obiectul cererii introductive formulată de reclamantii C. și C. M. (acțiune în rezoluțiunea contractului de schimb și repunerea părților în situația anterioară), condiția mai sus menționată impusă de art. 57 alin. 1 Cod procedură civilă, ar presupune ca Piraeus Bank să poată pretinde rezoluțiunea contractului de schimb. ~~Or, acțiunea în rezoluțiunea contractului poate fi intentată numai de partea care a executat sau care este gata să execute contractul. În acest sens, art. 1021 Cod civil trimite la partea în privința căreia angajamentul nu s-a executat.~~

Față de aceste aspecte, chemarea în judecată a intervenientei în temeiul art. 57 Cod procedură civilă excede cadrului contractual al schimbului intervenit între soții C. și Municipiul București. De aceea, nefiind parte în contractul de schimb, intervenienta nu ar putea pretinde aceleași drepturi cu reclamantul.

Contractul de ipotecă la care face referire Municipiul București nu este obiect al acțiunii.

De altfel, nici Municipiul București, nu justifică în cadrul cererii sale în ce măsură Banca ar avea dreptul de a pretinde aceleași drepturi ca și reclamantii, respectiv rezoluțiunea contractului de schimb din culpa exclusivă a Municipiului București și repunerea părților în situația anterioară.

De aici rezultă atât inadmisibilitatea cererii de introducere în cauză a intervenientei, cât și lipsa calității procesuale active în formularea unei cereri similare cu cea a municipiului București în legătură cu constatarea nulității clauzei de la art. 6.8 din contractul de schimb.

3. Excepția lipsei de interes a cererii de introducere în cauză a intervenientei

Similar oricărei cereri de chemare în judecată, și cererea de introducere în cauză a intervenientei în calitate de terț care pretinde „aceleași drepturi ca și reclamantul”, trebuie să fie justificată de un interes: legitim, născut și actual; personal și direct.

Prin raportare la cererea conexă în care municipiul București figurează în calitate de reclamant sau la cererea principală a soților C. în care Municipiul București figurează în calitate de pârât, condiția existenței unui interes nu este îndeplinită, (i) în primul rând, în raport de petitul cererii conexe, Municipiul București nu justifică niciun interes personal și actual, prin recurgerea la forma procedurală a cererii de introducere în cauză a intervenientei câtă vreme intervenienta nu este parte în contractul de schimb, iar din clauza înscrisă la art. 6.8 nu rezultă drepturi sau obligații directe în privința Băncii.

În condițiile în care reclamantul Municipiul București invocă o nulitate absolută a unei clauze dintr-un contract în care intervenienta nu este parte, intervenția forțată nu are legătură cu dreptul subiectiv afirmat de aceasta, așa încât nu se poate reține existența vreunui interes material sau moral în formularea unei atare cereri în temeiul art. 57 Cod procedură civilă.

(ii) În al doilea rând, nici față de cererea principală prin care soții C. [redacted] solicită rezoluțiunea contractului de schimb din cauza exclusivă a Municipiului București pentru nesocotirea unor obligații contractuale asumate prin contractul menționat, nu se poate vedea existența unui interes în vederea introducerii în cauză a intervenientei. Cererea principală nu vizează raporturile cu intervenienta, ci raporturile dintre soții C. [redacted] și Municipiul București, astfel că extinderea cadrului procesual prin introducerea intervenientei în cauză nu poate avea niciun folos practic pentru Municipiul București. Un interes pur ipotetic nu poate constitui o justificare pentru formularea unei cereri de introducere în cauză a intervenientei.

În consecință, se impune admiterea excepției lipsei de interes a Municipiului București.

În drept, s-au invocat dispozițiile art. 573 Cod procedură civilă, art. 115 Cod procedură civilă, art. 973 Cod civil, art. 1021 Cod civil.

La termenul de judecată din data de 21.06.2011 Tribunalul a respins ca neîntemeiate excepția lipsei calității procesuale active a reclamantilor-pârâți, excepția tardivității formulării cererii de chemare în judecată a C. P. [redacted] B. [redacted] S.A. și a calificat ca fiind apărări pe fond excepția inadmisibilității cererilor de intervenție forțată, excepția lipsei calității procesuale și excepția lipsei de interes invocată de cei doi intervenienți forțați.

Tribunalul a încuviințat pentru toate părțile probele cu înscrisuri.

Reclamanții pârâți au administrat la dosar următoarele înscrisuri: decizia civilă nr. 1146/21.06.2007 pronunțată de Curtea de Apel București - Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr. 48908/3/2005; contractul de schimb cu sultă autentificat sub nr. 420/15.03.2008 de Notar Public Livia Drăgău; Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 5/17.01.2008 privind schimbul de proprietăți între terenul proprietatea Municipiului București (Satul Francez) și terenul proprietatea domnului C. [redacted] C. [redacted] și a doamnei C. [redacted] M. [redacted] (Parc Bordei); notificarea transmisă către organul executiv și către organul deliberativ al Municipiului București prin care se solicită punerea în executare a obligațiilor asumate prin contractul de schimb cu sultă; documentația pentru terenul din zona Bordei prin care acesta a fost scos din zona verde și introdus în soma M2; documentația privind aprobarea contractului de schimb cu sultă; documentația de introducere în domeniul public al municipiului a terenului primit în schimb de la soții C. [redacted] în zona Bordei, aprobată prin hotărârea C.G.M.B. nr. 212/2008; proces verbal al ședinței C.G.M.B. din data de 25.09.2009; notă privind situația proiectului de hotărâre al C.G.M.B. privind aprobarea PUZ șos. Nordului nr. 114-140, sectorul 1, emisă de Primăria Municipiului București - Direcția Juridic, Contencios, Legislație; expunere de motive; raport de specialitate privind inițierea unui proiect de hotărâre pentru aprobarea schimbului de terenuri cu plata unei sulte între imobilul situat în Municipiul București, șos. Nordului nr. 114-140, sectorul 1 și Municipiul București, str. Turgheniev nr. 11-15, sectorul 1 și bd. Aviatorilor nr. 110-112, sectorul 1; adresă nr. 174/16.01.2008 emisă de P.M.B.; declarația autentificată sub nr. 40/17.01.2008 de Notar Public Lidia Drăgan dată de C. [redacted] C. [redacted] și C. [redacted] M. [redacted]; raport de evaluarea și analiză comparativă a proprietăților imobiliare bd. Aviatorilor nr. 110-112, sectorul 1, l.V. Turgheniev nr. 1-15, sectorul 1 și șos. Nordului nr. 114-140 sectorul 1, întocmit de expert Timnea Marian; aviz de urbanism nr. 7/2/17.12.2008 emis de P.M.B. - Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului pentru imobilul din șos. Nordului nr. 114-140, sectorul 1; nota nr. 31955/15.09.2009 privind situația proiectului de hotărâre a C.G.M.B.

privind aprobarea PUZ Șos. Nordului nr. 114-140, sectorul 1; certifiacat de urbanism nr. 1185/61/10.08.2009 pentru terenul din șos. Nordului (sat Francez); expunere de motive și raport de specialitate privind aprobarea Planului Urbanism Zonal șos. Nordului nr. 114-140, sectorul 1; proces-verbal al ședinței extraordinare a C.G.M.B. din data de 30.09.2009; refuzul P. B. de executare a scrisorii de garanție bancară dată în favoarea reclamantilor pârâți; H.C.G.M.B. nr. 66/2005 privind aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului elaborate la nivel de plan urbanistic pentru Municipiul București; raport de specialitate întocmit de P.M.B. - Direcția Utilități Publice privind aprobarea studiului de fezabilitate și a indicatorilor tehnico-economici pentru realizarea investiției „Ansamblul de 8 vile P+1E și bloc de locuințe P+4E” în șos. Nordului nr. 114-140 sectorul 1 și expunerea de motive; convenție privind desființarea contractelor de vânzare-cumpărare autentificate sub nr. 602/15.07.2008 și nr. 854/24.09.2008 de Biroului Notarului Public Ioana Popescu Tăriceanu București, autentificat sub nr. 1548/30.06.2010, încheiată între reclamantii pârâți și S.C. R. K. S.R.L.; încheierea nr. 283407/ 01.07.2010 data de O.C.P.I. Sector 1 București; extras de carte funciară pentru informare nr. 87174; contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 602/ 15.07.2008 de Notar Public Ioana Popescu Tăriceanu încheiat între reclamantii pârâți și S.C. R. K. S.R.L..

Pârâatul Municipiul București prin Consiliul General al Municipiului București și pârâatul reclamant Municipiul București prin Primarul General au administrat la dosar următoarele înscrisuri: adresa nr. 1229/18.02.2011 emisă de P.M.B. - Serviciul Urbanism; proces-verbal încheiat în ședința Adunării generale extraordinare a C.G.M.B. din data de 30.09.2009; proces-verbal încheiat în ședința ordinară a C.G.M.B. din data de 31.08.2009; proces-verbal încheiat în ședința ordinară a C.G.M.B. din data de 25.09.2009; hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal șos. Nordului nr. 114-140 sectorul 1, nr. 350/17.12.2010 (filele 274-275); aviz de urbanism nr. 7/2/17.12.2008 emis de P.M.N.B. - Direcția de urbanism și Amenajarea teritoriului; raport de evaluare și analiză comparativă a terenului în litigiu; adresa nr. 4527/17.12.2011 emisă de Primăria Municipiului București - Direcția Juridic; adresa nr. 5002/21.02.2011 emisă de P.M.B. - Direcția Juridic; adresa nr. 10604/14.12.2010 emisă de P.M.B. - Direcția Generală de Dezvoltare Urbană; adresa nr. 4518/07.06.2010 emisă de P.M.B. - Direcția Juridic; adresa nr. 4518/08.06.2010 emisă de P.M.B. - Serviciul Urbanism; adresa nr. 468/894040/02.03.2010 emisă de P.M.B. - Direcția Asistență Tehnică și Juridică a C.G.M.B.; cerere restituire documentație aprobare PUZ șos. Nordului nr. 114-140 sectorul 1; cerere Banca Națională a României. 3336/25.06.2009 pentru completare documentație; borderou de avize tehnice cuprinzând piese scrise și piese desenate referitoare la PUZ șos. Nordului nr. 114-140 sectorul 1; aviz nr. 127/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței; adresa nr. 1454/116/04.05.2009 emis de Agenția Regională pentru Protecția Mediului București; avizul Comisiei de Coordonare a P.M.B. nr. 827/455/06.06.2009; adresa nr. 10968/31.03.2009 emisă de GDF Suez; adresa nr. 4346/31.03.2009 emisă de ENEL Distribuție Muntenia; adresa nr. 6830/13.04.2009 emisă de R.A.D.E.T.; Plan Urbanistic Zonal șos. Nordului nr. 114-144 sector 1; contract de vânzare-cumpărare încheiat autentificat sub nr. 854/24.09.2008 încheiat între reclamantii-pârâți și S.C. R. K. S.R.L.; adresa nr. 670/24.02.2011 emisă de P.M.B.; anunț din data de 21.05.2010 emis de P.M.B.; anunț din data de 04.03.2010 emis de P.M.B.; anunț din data de

08.12.2009 emis de P.M.B.; hotărârea C.G.M.B. privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal str. Povestei - Intrarea Belciugatele nr. 19 din 27.01.2011; H.C.G.M.B. privind modificarea Planului Urbanistic Zonal str. Teius nr. 121 B sectorul 5 nr. 306/29.10.2010; H.C.G.M.B. privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Aleea Meteorologei nr. 30 sectorul 1; H.C.G.M.B. privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal șos. Pantelimon nr. 266 sectorul 2, nr. 255/29.09.2010; H.C.G.M.B. privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Calea Griviței - str. Buzești - str. Polizu sectorul 1, nr. 255/29.09.2010; extras de carte funciară pentru informare nr. 83429; extras de carte funciară pentru informare nr. 83430; extras de carte funciară pentru informare nr. 83428; adresa nr. 2182/24.05.2011 emisă de P.M.B. - Serviciul Asistență Juridică și Tehnică Legislativă; adresa nr. 4303/23.05.2011 emisă de P.M.B. - Serviciul Urbanism; adresa nr. 670/24.02.2011 emisă de P.M.B. - Serviciul Asistență Juridică și Tehnică Legislativă; anunțuri.

Intervenientul principal S.C. [REDACTED] B. [REDACTED] S.A. a depus la dosar contractul de ipotecă autentificat sub nr. 603/15.07.2008 de Notar Public Ioana Popescu Tăriceanu.

Analizând actele și lucrările dosarului, tribunalul reține următoarele:

În fapt, prin decizia civilă nr. 1146/21.06.2007 pronunțată de Curtea de Apel București - Secția a VIII-a contencios administrativ și fiscal în dosarul nr. 48.908/3/2005, rămasă irevocabilă, Consiliul General al Municipiului București a fost obligat să aprobe documentația PUZ referitoare la terenurile situate în București, str. Turgheniev nr. 11-15, sector 1 și în Bdul Aviatorilor nr. 110-112, sector 1, în conformitate cu documentația depusă, respectiv POT 32% și CUT 3,8%. Totodată, Consiliul General al Municipiului București a fost obligat să plătească reclamantului Constanda Costică suma de 17.757.210 euro, cu titlu de despăgubiri.

Prin Expunerea de motive a Primarului General (filele 20-21 din vol. 2) și Raportul de specialitate al Direcției Evidență Imobiliară și Cadastrală din cadrul Primăriei Municipiului București (filele 22-23 din vol. 2), se menționează următoarele: Consiliul General al Municipiului București este interesat în menținerea și dezvoltarea zonelor verzi ale municipiului, precum și în respectarea dreptului de proprietate privată. Proiectul de hotărâre supus dezbaterii Consiliului General al Municipiului București are ca obiect încheierea unei convenții de schimb cu plata unei sulțe între Municipiul București reprezentat de Primar General și domnii [REDACTED] [REDACTED] și [REDACTED] M. vizând imobilele situate în București, Șos. Nordului nr. 114-140, sector 1, compus din teren în suprafață de 28.500 mp. și construcțiile edificate pe acesta aparținând domeniului privat al Municipiului București și București, str. Turgheniev nr. 11-15, sector 1 și în Bdul Aviatorilor nr. 110-112, sector 1, proprietatea domnilor [REDACTED] [REDACTED] și [REDACTED] M. conform raportului de expertiză anexat la proiectul de hotărâre. Schimbul de imobile va fi condiționat de plata unei sulțe de către domnii [REDACTED] [REDACTED] și [REDACTED] M. către Municipiul București, pentru construcțiile edificate pe terenul din București, Șos. Nordului nr. 114-140, sector 1. Pentru garantarea plății sulței de către domnii [REDACTED] [REDACTED] și [REDACTED] M., se va înscrie privilegiul Municipiului București, iar sulța va fi achitată în termen de 12 luni de la data încheierii contractului de schimb în formă autentică. Totodată, se mai prevede că, la data și sub condiția autentificării și întabulării definitive a drepturilor dobândite prin contractul de schimb, soții [REDACTED] [REDACTED] și [REDACTED] M. renunță expres și irevocabil la despăgubirile convenite acestora, calculate de a data de 1 octombrie 2006 până la data aprobării PUZ, evaluate la suma de 12.000.000 euro, precum și la orice altă sumă sau alte pretenții de orice natură. În

raport de cele anterioare, se propune spre aprobare Consiliului General al Municipiului București proiectul de hotărâre privind încheierea unei convenții de schimb cu plata unei sulte între Municipiul București reprezentat de Primar General și domnii C. C. și C. M.

Prin raportul de evaluare și analiză comparativă a proprietăților imobiliare întocmit de inginer Timnea Marian (filele 32-84 din vol. 2) s-a stabilit valoarea terenurilor la suma de 3986 euro/mp., iar, conform raportului de evaluare a proprietăților imobiliare clădiri situate în „Satul Francez” întocmit de inginer Timnea Marian (filele 85-101 din vol. 2), valoarea totală a construcțiilor s-a stabilit la suma de 5.814.000 euro.

Potrivit adresei nr. DUAT/174/16.01.2008 emisă de Primăria Municipiului București, Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului (fila 24 din vol. 2), s-a reținut că, membrii Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului - P.M.B. au apreciat că, având în vedere perspectiva transformării Șosei Nordului în bulevard promenadă, este posibilă modificarea încadrării urbanistice a terenului.

Prin declarația autenticată sub nr. 40/17.01.2008 de notar public Lidia Drăgan (filele 25-26 din vol. 2), reclamanții-pârâți C. C. și C. M. s-au obligat să solicite Tribunalului București - Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal amânarea pentru o durată totală de 40 de zile calendaristice a judecării fiecăreia dintre cauzele având ca obiect validarea popirii, aflate pe rolul acestei instanțe, în care aceștia au calitatea de reclamanți în contradictoriu cu Municipiul București și Trezoreria Municipiului București, BRD - Group Societe Generale S.A., Bancpost S.A., Banca Comercială Română S.A., în cadrul executării silite a Deciziei civile nr. 1146/21.06.2007 pronunțată de Curtea de Apel București - Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal. Prin aceeași declarație, reclamanții-pârâți au mai menționat că, dacă suma de 17.757.210 euro care le este datorată cu titlu de despăgubiri potrivit Deciziei civile nr. 1146/21.06.2007 pronunțată de Curtea de Apel București - Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal, precum și suma reprezentând cheltuielile de executare le vor fi totuși plătite, se obligă să mențină sumele respective blocate într-un cont purtător de dobândă și să le restituie plătitorului împreună cu dobânda, la data înscrierii definitive a drepturilor rezultând din contractul de schimb încheiat în condițiile prevăzute de Proiectul de hotărâre a C.G.M.B.. Reclamanții-pârâți au mai precizat că declarația va fi anexată documentației ce va fi supusă aprobării Consiliului General al Municipiului București în ședința de la data de 17.01.2008 privind schimbul de terenuri menționat.

La data de 17.01.2008, Consiliul General al Municipiului București a emis Hotărârea nr. 5 (filele 35-38 din vol. 1) prin care s-a menționat că, față de dorința Consiliului General al Municipiului București de a păstra și dezvolta zonele verzi ale municipiului, dar și de a respecta dreptul de proprietate privată și obligația ce rezultă din decizia nr. 1146/21.06.2007 irevocabilă pronunțată de Curtea de Apel București, se aprobă încheierea în formă autentică a unei convenții de schimb cu sultă între Municipiul București, reprezentat de Primarul General și C. C. și C. M. în următoarele condiții:

a) obiectul schimbului îl constituie imobilul, liber de orice sarcini, situat în Municipiul București, Șos. Nordului nr. 114-140, sector 1, compus din teren în suprafață de 28.500 mp. și construcțiile edificate pe acesta aparținând domeniului privat al Municipiului București cu terenul

în suprafață de 28.500 mp. situat în Municipiul București, str. Turgheniev nr. 11-15, sector 1 și în Bdul Aviatorilor nr. 110-112, sector 1, aparținând domnului C. C. și doamnei C. M., conform raportului de expertiză însoțit și aprobat de C.G.M.B..

b) construcțiile edificate pe terenul situat în Municipiul București, Șos. Nordului nr. 114-140, sector 1, ce formează obiectul schimbului, vor fi identificate de direcția de specialitate și transmise copermutanților la valoarea cu care au fost achiziționate de Municipiul București, ce rezultă din O.G. nr. 17/27.01.2005, valoarea pe care copermutanții o vor achita Municipiului București cu titlu de sultă în termen de 12 luni de la data încheierii contractului de schimb în formă autentică. Pentru garantarea plății de către soții C. C. și C. M., se va înscrie privilegiul copermutanților, cu titlu de garanție reală.

c) la data și sub condiția autentificării și întabulării definitive a drepturilor dobândite prin contractul de schimb, părțile încetează orice obligații existente între ele, astfel:

Soții C. C. renunță definitiv la suma de 17.757.210 euro, cât și la cheltuielile de executare silită. De asemenea, soții C. C. renunță expres și irevocabil la despăgubirile convenite acestora, calculate de la data de 1 octombrie 2006 până la data aprobării PUZ, evaluate la suma de 12.000.000 euro, precum și la orice altă sumă sau alte pretenții de orice natură.

În considerarea renunțării soților C. C. la sumele mai sus menționate, Municipiul București și C.G.M.B. garantează integral și în mod expres pe aceștia, atât cu privire la evicțiune, cât și la dreptul de a construi conform Deciziei civile nr. 1146/21-06.2007 pronunțată de Curtea de Apel București, cât și a Hotărârii nr. 269/10.2007 a C.G.M.B. referitor la terenul în suprafață de 4.624 mp. ce nu formează obiectul schimbului, pentru care Municipiul București reține în proprietate terenul în suprafață de 4.624 mp. ce se află situat Clubul.

Municipiul București și C.G.M.B. încetează orice acțiuni împotriva soților C. C., renunțând în mod irevocabil la toate drepturile deduse judecății.

d) C.G.M.B. va aproba pe terenul din Satul Francez oferit la schimb, parametri urbanistici similari zonei, respectiv POT 60%, cut 3,5 și H (înălțime): P+5, în conformitate cu avizul prealabil de CTUAT.

În art. 2 al H.C.G.M.B. nr. 5/17.01.2003, se menționează că, luând în considerare că actul de schimb se încheie la cererea Municipiului București prin C.G.M.B. pentru menținerea și dezvoltarea zonelor verzi ale Capitalei și renunțarea soților C. C. și C. M. la pretențiile patrimoniale mai sus menționate, părțile convin ca toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de schimb în formă autentică, evaluările și întabulările dreptului de proprietate al fiecărei părți, cad exclusiv în sarcina Municipiului București.

Potrivit art. 3 din aceeași hotărâre întrucât contractul de schimb se încheie pentru menținerea și dezvoltarea zonelor verzi ale Capitalei, Municipiul București prin C.G.M.B. se obligă să respecte destinația exclusivă de spațiu verde a terenului în suprafață de 28.500 mp. situat în Municipiul București, str. Turgheniev nr. 11-15, sector 1 și în Bdul Aviatorilor nr. 110-112, sector 1, fără a permite și/sau autoriza, sub nicio formă, edificarea de construcții, de orice natură, cu caracter provizoriu sau definitiv, cu excepția construcțiilor necesare și utile pentru menținerea ca parc (mobiliar urban, jocuri de joacă, sport, amenajare cu apă, cișmele, etc.).

La data de 15.03.2008, între reclamantii-pârâți C. C. și C. M. și pârâțul-reclamant Municipiul București prin Primar General s-a încheiat contractul de schimb cu

sultă autenticat sub nr. 420 de notarul public Lidia Drăgan, prin care soții C. [redacted] declară că dau în schimb imobilul situat în Municipiul București, str. I.V. Turgheniev nr. 11-15, sector 1 și în Bdul Aviatorilor nr. 110-112, sector 1, compus din teren liber de orice construcții în suprafața de 28.500 mp., imobil ce va fi denumit Zona Bordei, iar Municipiul București declară că dă în schimb imobilul situat în Municipiul București, Șos. Nordului nr. 114-140, sector 1, compus din teren în suprafața de 28.500 mp. și construcțiile edificate pe acesta, cu obiectele lor de inventar: C5 A vila 104 - 284 m.p.; C6 vila 105 - 285 m.p.; C7 vila 106 - 284 m.p.; C8 vila 107 - 212 m.p.; C9 vila 108 - 212 mp.; C10 vila 109 - 212 mp.; C11 vila 110 - 212 mp.; C12 vila 111 - 255 mp.; C13 vila 112 - 247 mp.; C14 vila 113 - 210 m.p.; C15 vila 114 - 212 m.p.; C16 vila 115 - 213 m.p.; C17 vila 116 - 175 mp.; C18 vila 117 - 175 mp.; C19 vila 118 - 175 mp.; C25 creșă - 409 m.p.; C27 sală de sport - 718 m.p.; C29 Cabina Poarta II - 137 mp..

Potrivit art. 4 din contract, părțile convin că valoarea terenurilor care fac obiectul contractului de schimb este de 3.986 euro/mp fiecare, iar valoarea construcțiilor aparținând Satului Francez este de 5.814.000 euro la care se adaugă valoarea obiectelor de inventar care este de 603.669 euro și, ca atare, soții C. [redacted] sunt obligați față de Municipiul București la achitarea unei sulte în cuantum de 6.417.669 euro, valoare care se va achita de către soții C. [redacted] în termen de 12 luni socotite de la data încheierii contractului de schimb în formă autentică

În conformitate cu art. 5.4 din contract, soții Constanda declară că odată cu semnarea și autentificarea contractului de schimb renunță definitiv la suma de 17.757.210 euro și la cheltuielile de executare silită și, de asemenea, renunță expres și irevocabil la despăgubirile convenite acestora, calculate de la data de 01.10.2006 până la data aprobării PUZ, evaluată la suma de 12.000.000 euro, precum și orice alte sume sau orice alte pretenții de orice altă natură.

În art. 6.8 din contract, Municipiul București s-a obligat să aprobe pe terenul din Satul Francez dat în schimb soților C. [redacted] parametrii urbanistici similari zonei, respectiv POT 60%, CUT 3,5 și H (înălțime) P+5, iar, potrivit art. 6.9, și-a asumat obligația de a respecta destinația exclusivă de spațiu verde a Zonei Bordei, fără a permite și/sau autoriza, sub nicio formă, edificarea de construcții, de orice natură, cu caracter provizoriu sau definitiv, cu excepția construcțiilor necesare și utile pentru menținerea ca parc (mobilier urban, locuri de joacă, sport, alimentare cu apă, cișmele, etc.).

H.C.G.M.B. nr. 5/17.01.2008 a constituit anexă la contractul de schimb cu sultă.

Ulterior, prin Expunerea de motive a Primarului General (fila 132-133 din vol. 2) și raportul de specialitate al Direcției Evidență Imobiliară și Cadastrală din cadrul Primăriei Municipiului București (fila 134 din vol. 2), s-a arătat că, în contextul în care municipalitatea București este interesată în menținerea și dezvoltarea zonelor verzi ale municipiului, se consideră oportună aprobarea de către Consiliul General al Municipiului București a proiectului de hotărâre privind trecerea din domeniul privat al Municipiului București în domeniul public al Municipiului București, cu funcțiunea de parc public a imobilului situat în Municipiul București, str. I.V. Turgheniev nr. 11-15, sector 1 și în Bdul Aviatorilor nr. 110-112, sector 1, compus din teren în suprafața de 28.500 mp., precum și darea în administrarea Administrației Lacuri, Parcuri și Agreement a terenului sus menționat.

Prin H.C.G.M.B. nr. 121/25.03.2008, s-a aprobat trecerea din domeniul privat al Municipiului București în domeniul public al Municipiului București a terenului în suprafață de 28.500 mp. situat în Municipiul București, str. I.V. Turgheniev nr. 11-15, sector 1 și în Bde. Aviatorilor nr. 110-112, sector 1, teren ce va avea funcțiunea de parc public. Totodată, s-a aprobat darea în administrarea Administrației Lacuri, Parcuri și Agrement a terenului anterior menționat.

Prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 602/15.07.2008 de notar public Ioana Popescu Tăriceanu (filele 139-153 din vol. 3), reclamantii-pârâți au vândut intervenției S.C. R. K. S.R.L. imobilul situat în Municipiul București, Șos. Nordului nr. 140B, sector 1, compus din teren în suprafață de 15.888,46 mp. împreună cu construcțiile edificate pe acesta, pentru prețul de 66.273.000 euro. Potrivit art. V din contract, plata restului de preț de 33.000.000 euro este condiționată cumulativ de: vânzarea către cumpărătoare a „proprietății țintă 2” cel mai târziu până la data de 15.09.2008 și de aprobarea, până cel mai târziu la data de 30.11.2008 a PUZ-ului pentru „proprietatea țintă 1” și „proprietatea țintă 2”, care să permită edificarea de construcții având următorii parametrii urbanistici: POT max. 60, CUT max. 3,5 și H min: P+5. În situația în care aprobarea PUZ nu a fost obținută până la data de 30.11.2008, dar există iminența obținerii lui în cel mai scurt timp, părțile agreează prelungirea tuturor termenelor cu cel mult 3 luni de zile. În situația în care aprobarea PUZ nu va fi obținută nici în interiorul termenului de 3 luni de prelungire, o eventuală nouă prelungire nu va putea avea loc decât prin acordul ambelor părți.

În situația de respingere a aprobării PUZ-ului, conform parametrilor urbanistici prevăzuți mai sus, în termenul convenit și agreeat de părți, astfel cum acesta e susceptibil de prelungire conform paragrafului anterior și cu dovada efectuării de către cumpărătoare cu bună-credință a tuturor diligențelor necesare în scopul obținerii PUZ-ului (obținerea avizelor, elaborarea proiectului, etc.), prezentul contract va fi desființat de plin drept, fără somație sau îndeplinirea oricărei alte formalități, cu excepția unei notificări făcute de cumpărătoare și fără concursul instanței de judecată.

Iar, prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 854/24.09.2008 de notar public Ioana Popescu Tăriceanu (filele 134-138 din vol. 3), reclamantii-pârâți au vândut intervenției S.C. R. K. S.R.L. terenul situat în Municipiul București, Șos. Nordului, sector 1, în suprafață de 506 mp., pentru prețul de 1.727.223,22 €.

Ulterior, prin O.G. nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în M.Of., partea I, nr. 628/29.08.2008, s-a reglementat că modificarea, prin planuri urbanistice zonale elaborate pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, a reglementărilor aprobate prin Planul urbanistic general trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, 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 (pct. 9 care modifică art. 32 alin. 5 din lege).

La data de 14.11.2008, s-a emis avizul de urbanism nr. 7/2/17.12.2008 de către Primăria Municipiului București, Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului (fișă 137 din vol. 2) în vederea eliberării PUZ - Șos. Nordului nr. 114-140, sector 1, indicatorii urbanistici avizați fiind următorii: UTR1 - UTR2: POT max. 49%, CUT max. 3,5; UTR3: POT max. 56%, CUT max. 3,32; UTR4:

POT max. 55%, CUT max. 3,5; UTR5: POT max. 56%, CUT max. 3,47; pentru întreg ansamblul: H max. cornişă 22 m. și H max. 28 m.. Iar, la data de 10.08.2009, s-a eliberat certificatul de urbanism nr. 1885/61/N/16559 de către Primăria Sectorului 1 București (filele 149-150 din vol. 2), în scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de desființare construcții existente.

Ulterior, prin Expunerea de motive a Primarului General (fila 154 din vol. 2) și raportul de specialitate al Direcției Generale de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană din cadrul Primăriei Municipiului București (fila 155 din vol. 2), s-a stabilit supunerea spre dezbateri Consiliului General al Municipiului București a Planului Urbanistic Zonal - Șos. Nordului nr. 114-140, sector 1, având avizul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, pentru amplasamentul ce a făcut obiectul H.C.G.M.B. nr. 5/17.01.2008, prin care s-au aprobat în prealabil indicatorii urbanistici POT max. 60%, CUT max. 3,5, R maxh P+5E.

În conformitate cu procesul-verbal al ședinței ordinare a C.G.M.B. din data de 31.08.2009 (filele 259-262 din vol. 2) punctul vizând aprobarea Planului Urbanistic Zonal, Șos. Nordului nr. 114-140, sector 1 a fost scos de pe ordinea de zi. Potrivit procesului-verbal al ședinței ordinare a C.G.M.B. din data de 25.09.2009 (filele 156-178 din vol. 2), cu prilejul discutării proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal, Șos. Nordului nr. 114-140, sector 1, o parte a membrilor C.G.M.B. s-a retras din sală înainte de a vota Planul Urbanistic Zonal. Același lucru este consemnat și în procesul-verbal al ședinței ordinare a C.G.M.B. din data de 30.09.2009 (filele 179-239 din vol. 2), prilej cu care convocarea membrilor Consiliului în vederea aprobării Planului Urbanistic Zonal s-a făcut pentru ora 20,00. Iar, potrivit procesului-verbal încheiat în ședința de îndată a C.G.M.B. din data de 30.09.2009 ora 18,00, s-a constatat lipsa cvorumului necesar pentru desfășurarea ședinței.

Prin adresa nr. 468/894040/02.03.2010 emisă de Primăria Municipiului București, Secretar General (fila 317 din vol. 2), proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal a fost returnat Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului, luând în considerare termenul prevăzut la art. IV din O.G. nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 242/2009 și, în consecință, reclamantii-pârâți au solicitat restituirea documentației de aprobare a PUZ pentru Șos. Nordului nr. 114-140, sector 1.

Potrivit adresei nr. 4518/08.06.2010 emisă de Primăria Municipiului București, Serviciul Urbanism (fila 316 din vol. 2), prevederile legale în materie permit aprobarea unui PUZ care să se conformeze H.C.G.M.B. nr. 5/17.01.2008 prin care s-au aprobat următorii indicatorii urbanistici POT max. 60%, CUT max. 3,5, R maxh P+5E, competența de aprobare a PUZ-ului aparținând Consiliului General al Municipiului București.

Prin convenția autentificată sub nr. 1548/30.06.2010 de notar public Lidia Drăgan privind desființarea contractelor de vânzare-cumpărare autentificate sub nr. 602/15.07.2008 și nr. 854/24.09.2008 de BNP Ioana Popescu Tăriceanu încheiată între reclamantii-pârâți C. și C. și intervenienta S.C. R. K. S.R.L., părțile au prevăzut că, întrucât Planul Urbanistic Zonal nu a fost aprobat de Consiliul General al Municipiului București, constată pe cale convențională intervenirea pactului comisoriu de desființare a contractelor de vânzare-cumpărare autentificate sub nr. 602/15.07.2008 și nr. 854/24.09.2008 de BNP Ioana

Popescu Tăriceanu, pact comisoriu menționat la art. 5.2 din contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 602/15.07.2008 de NP Ioana Popescu Tăriceanu.

Potrivit art. 3.2 lit. a din această convenție, sub rezerva îndeplinirii cumulative și complete a tuturor obligațiilor vânzătorilor, în termen maxim de 30 luni socotit începând cu data autentificării, cumpărătoarea are obligația de a restitui în patrimoniul vânzătorilor dreptul de proprietate asupra „Proprietății țintă 1” și „Proprietății țintă 2”, precum și de orice sarcini și servituți.

Iar, conform art. 5.2 par. 2 din convenție, părțile conțin în mod expres și irevocabil că cumpărătoarea va fi considerată deopotrivă de dreptul de proprietate asupra „Proprietății țintă 1” și „Proprietății țintă 2” în cazul în care există o hotărâre judecătorească irevocabilă pronunțată întru favoarea cumpărătoarei care să îi conferă drept proprietar asupra „Proprietății țintă 1” și/sau „Proprietății țintă 2” un terț.

Prin H.C.G.M.B. nr. 350/17.11.2010 (filele 274-275 din vol. 2), s-a aprobat Planul Urbanistic Zonal - Șos. Nordului nr. 114-140, sector 1, indicatorii urbanistici avizați fiind următorii: UTR1 - UTR2: POT max. 45%, CUT max. 3,5; UTR3: POT max. 56%, CUT max. 3,32; UTR4: POT max. 55%, CUT max. 3,3; UTR5: POT max. 50%, CUT max. 3,47; pentru întreg ansamblul: H max. cornișă 22 m. și H max. 28 m..

În drept, având în vedere obiectul și particularitățile cauzei în rezoluțiune care presupune cu necesitate existența unor obligații contractuale valabil asumate de părți la momentul încheierii contractului, dar neîndeplinite sau îndeplinite necorespunzător pe parcursul derulării contractului, precum și că în cauză s-a formulat o acțiune de către pârâțul-reclamant Municipiul București prin Primar General cererea conexă având ca obiect constatarea nulității absolute a clauzei cuprinsă în art. 6.8 din contractul de schimb cu sultă, tribunalul reține că se impune analizarea cu precădere a **cererii conexe**, pentru stabilirea valabilității clauzei a cărei nerespectare fundamentează acțiunea reclamantilor-pârâți. Tribunalul mai reține și că pârârile invocate de pârâți prin întâmpinare vizează aceleași aspecte pe care se întemeiază și cererea conexă, astfel încât instanța se va raporta inclusiv la acestea în dezlegarea cererii conexe.

În acest sens, tribunalul reține că pârâțul-reclamant Municipiul București prin Primar General a invocat faptul că nu își putea asuma în mod valabil obligația de a aproba anumii parametrii urbanistici, cu atât mai puțin în temeiul unui contract de schimb, de natură civilă, din moment ce aceste atribuții sunt excluse în sarcina Consiliului General al Municipiului București, iar întocmirea sau promisiunea de a întocmi în viitor un act administrativ nu poate forma în mod valabil obiectul unui contract civil.

De asemenea, pârâțul-reclamant a mai invocat fraudarea legii ca și cauză de nevalabilitate absolută a clauzei cuprinsă în art. 6.8 din contractul de schimb cu sultă, arătându-se că, prin asumarea acestei obligații au fost încălcate normele de ordine publică ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, precum și ale Legii nr. 215/2001 a administrației publice locale.

Analizând primul motiv de nevalabilitate invocat, respectiv nevalabilitatea obiectului clauzei cuprinsă în art. 6.8 din contractul de schimb cu sultă, tribunalul reține următoarele:

Prin obiectul actului juridic civil se înțelege conduita părților stabilită prin acel act juridic, adică acțiunile sau inacțiunile la care sunt îndreptățite ori de care sunt ținute părțile. Pentru a fi

valabil, obiectul oricărui act juridic trebuie să îndeplinească următoarele cerințe: să existe, să fie în circuitul civil, să fie determinat sau determinabil, să fie posibil, să fie licit și moral.

Raportând considerentele anterioare la conținutul clauzei art. 6.8 din contract, tribunalul reține că obiectul acesteia îndeplinește toate cerințele prevăzute de lege.

Astfel, obligația asumată de pârâțul-reclamant Municipiul București prin Primar General de a aproba pe terenul în litigiu parametrii urbanistici POT 60%, CUT 3,5 și H (înălțime) P+5 reprezintă în fapt o promisiune a faptei Consiliului General al Municipiului București, singura autoritate administrativă cu atribuții în acest sens (art. 82 coroborat cu art. 81 alin. 1, lit. i din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale). Cu toate acestea, contractul se încheie între debitor și creditor, terța persoană fiind și rămânând străină de contract. În realitate, promițând fapta altuia, debitorul își asumă el personal o obligație, aceea de a determina pe terț să-și ia un anumit angajament față de creditor, fără ca terțului să devină obligat prin contractul încheiat de debitor cu creditorul.

Așadar, nu se poate susține cu temei că în cauză ar fi incidentă o excepție de la principiul relativității efectelor contractelor, întrucât prin acest mecanism juridic debitorul își asumă o obligație proprie, a cărei neîndeplinire va atrage eventuale sancțiuni pe planul raporturilor contractuale dintre părți.

Prin urmare, obiectul obligației asumate de pârâțul-reclamant există și este determinat.

Sub aspectul cerinței de a fi în circuitul civil, se constată că aceasta se referă în mod expres la bunuri, ca obiect derivat al actului juridic civil, astfel încât tribunalul nu o va analiza, întrucât excede cadrului procesual cu care a fost investită.

Referitor la cerința obiectului actului juridic de a fi posibil, se reține că aceasta este impusă de regula de drept potrivit căreia nimeni nu poate fi obligat la imposibil (*ad impossibilia nulla obligatio*). În acest sens, numai o imposibilitate absolută, obiectivă ar determina considerarea ca neîndeplinită a cerinței, în cazul unei imposibilități relative, obiectul actului juridic fiind posibil și, deci, actul juridic valabil, iar, în caz de neexecutare culpabilă din partea debitorului, se va angaja răspunderea civilă.

Caracterul posibil al obiectului obligației asumate de Municipiul București prin Primarul General rezultă și din împrejurarea că pârâțul-reclamant s-a angajat să îndeplinească personal o obligație, fiind respectate normele dreptului administrativ, întrucât nimic nu obliga C.G.M.B. să aprobe eliberarea Planului Urbanistic Zonal în condițiile menționate în contractul de schimb. De modalitatea în care pârâțul-reclamant Municipiul București prin Primar General reușea să-și îndeplinească obligația contractuală - aceea de a determina C.G.M.B. să elibereze PUZ-ul - depindea soarta contractului încheiat între părți.

Prin urmare, obligația de a determina un terț să-și ia un anumit angajament față de creditor este valabilă și nu interferează cu sfera dreptului administrativ. Împrejurarea că eventualul angajament ce urma a fi asumat de C.G.M.B. - urmare obligației contractuale a Municipiului București prin Primar General - îmbracă caracteristicile unui act administrativ nu transferă aceste particularități asupra contractului civil încheiat între părți și nici nu poate fi invocată ca argument în susținerea nevalabilității obiectului obligației asumate de Municipiul București prin Primar General, care prezintă un caracter intrinsec esențialmente civil.

Așadar, numai într-o interpretare superficială s-ar putea susține că obligația Municipiului București prin Primar General prezintă caracter administrativ, ce intră în sfera dreptului public, interpretare ce ignoră principiul relativității efectelor contractului și particularitățile instituției promisiunii faptei altuia, construcție juridică ce nu derogă, ci se subsumează efectelor obligatorii ale contractului.

Analizând această cerință a obiectului actului juridic de a fi posibil și sub aspectul eventualei obligații a C.G.M.B. de a aproba PUZ-ul, instanța constată că, în cauză, obiectul obligației asumate de pârâta reclamant este posibil, având în vedere că, la momentul încheierii contractului de schimb cu pârâta și, implicit, a asumării obligației de către pârâta-reclamant, Consiliul General al Municipiului București adoptase, la data de 17.01.2008, Hotărârea nr. 5 (filele 35-38 din vol. 1) prin care s-a menționat că *C.G.M.B. va aproba pe terenul din Satul Francez, oferit la schimb, parametri urbanistici similari zonei, respectiv POT 60%, cut 3,5 și H (înălțime): P+5, în conformitate cu avizul prealabil dat de CTUAT*. Un argument în plus în sensul îndeplinirii cerinței obiectului clauzei art. 8 de a fi posibil este adus și de adresa nr. 4518/08.06.2010 emisă de Primăria Municipiului București, Serviciul Urbanism (fila 316 din vol. 2), din care rezultă că prevederile legale în materie permit aprobarea unui PUZ care să se conformeze H.C.G.M.B. nr. 5/17.01.2008 prin care s-au aprobat următorii indicatori urbanistici POT max. 60%, CUT max. 3,5, R maxh P+5E, competența de aprobare a PUZ-ului aparținând Consiliului General al Municipiului București.

Verificând acest criteriu și sub cel de-al doilea aspect relevant în procedura emiterii unui act administrativ - cel care vizează *oportunitatea* respectivului act, tribunalul reține că această componentă a fost deja analizată și aprobată de organul competent în acest sens prin H.C.G.M.B. nr. 5/17.01.2008, act în care sunt menționate motivele care au determinat C.G.M.B. să aprobe încheierea contractului de schimb și aprobarea parametrilor tehnici indicați și anume: necesitatea păstrării și dezvoltării zonelor verzi ale municipiului și renunțarea soților Constanda la despăgubirile la care aceștia erau îndreptățiți.

Se mai impune a fi analizat, în acest context, și *forța juridică, precum și efectele H.C.G.M.B. nr. 5/17.01.2008*.

Astfel, problema forței juridice sau a eficienței actului administrativ se fundamentează pe prezumția că a fost emis cu respectarea tuturor condițiilor impuse de lege, în accepțiunea lato sensu, pentru emiterea lui, care îmbracă trei forme: prezumția de legalitate, prezumția de autenticitate și prezumția de iuridicitate. Prezumția de legalitate, prin care este subînțeleasă condiția actului administrativ de a corespunde Constituției, legii și actelor juridice emise în baza legii nu a fost răsturnată, actul administrativ nefiind atacat în fața instanțelor de contencios administrativ. Iar celelalte două prezumții evocă trăsăturile actului de a fi emis de organul emitent prin forma sa exterioară și de a corespunde adevărului, prezumții ce nu au fost răsturnate în cauză. Din aceste trei prezumții care fundamentează forța efectelor unui act administrativ, se desprinde concluzia că actul respectiv se impune subiectelor de drept care sunt în egală măsură obligate să-l respecte sau să-l execute. Așadar, obligația de respectare vizează inclusiv pe subiectul de drept însărcinat cu punerea lui în executare, în cauză pe C.G.M.B., acesta neputându-se apăra prin ignorarea efectelor produse de Hotărârea nr. 5/17.01.2008, act cu privire la care are calitatea de emitent și persoană însărcinată cu aducerea lui la îndeplinire.

Referitor la efectele H.C.G.M.B. nr. 5/17.01.2008, tribunalul reține că acestea se produc din chiar momentul adoptării sale și se întind atât pentru dreptul administrativ, cât și pentru alte ramuri de drept, cu excepția dreptului penal. Așadar, obligația asumată de C.G.M.B., prin Hotărârea nr. 5/17.01.2008 își întinde efectele și asupra sferei dreptului civil și, implicit, asupra raportului contractual incident în cauză, cu alte cuvinte obligația Municipiului București prin Primarul General a fost legal asumată față de întinderea efectelor H.C.G.M.B. nr. 5/17.01.2008.

Un ultim aspect al efectelor H.C.G.M.B. nr. 5/17.01.2008 vizează încetarea producerii acestora, moment care este marcat de data la care are loc scoaterea din vigoare a respectivului act prin una din modalitățile prevăzute de lege și anume: prin anulare, de instanța de judecată, prin retractare de organul care l-a emis, prin abrogare sau prin alte moduri. Cu privire la posibilitatea revocării actului administrativ, se impune a fi menționat că o astfel de operațiune juridică nu mai este posibilă, dat fiind că actul a devenit parte componentă a contractului civil, după cum înseși părțile contractante au înțeles să-l califice, H.C.G.M.B. nr. 5/17.01.2008 constituind anexă la contract. Astfel, actul administrativ reprezentat de H.C.G.M.B. nr. 5/17.01.2008 este un instrument juridic de care depinde executarea însăși a contractului, ceea ce înseamnă că, dacă s-ar admite revocarea actului administrativ, aceasta ar determina chiar rezilierea contractului, ceea ce nu este admis a se realiza de organul administrativ, ci doar de instanța de judecată.

În cauză se constată, însă, că niciuna din modalitățile juridice de încetare a efectelor H.C.G.M.B. nr. 5/17.01.2008 nu s-a dovedit a fi incidentă, motiv pentru care aceasta își produce deplin drept efectele.

În același sens, tribunalul mai reține că nu lipsite de importanță sunt și *regulile de interpretare a contractelor*, operațiune prin care se determină înțelesul exact al clauzelor contractului, prin cercetarea manifestării de voință a părților în strânsă legătură cu voința lor internă.

Astfel, principiul dominant în interpretarea oricărui contract este acela că obligațiile sunt asumate de părți în sensul în care acestea produc efecte juridice, iar nu în sens contrar, întrucât, altfel, este golită de substanță regula înscrisă în art. 977 Cod civil, potrivit căreia elementul hotărâtor pentru definirea contractului îl are voința internă a părților, voința lor reală. Este adevărat că nu se poate vorbi de o intenție comună a părților, deoarece fiecare dintre părți este animată de intenții și mobiluri proprii, însă, ceea ce este esențial este că obligațiile contractuale trebuie interpretate ca fiind asumate în conformitate cu voința reală exprimată de părți, iar nu pornind de la cuvintele în care acest acord a fost exprimat. Sub acest aspect, este relevant preambulul H.C.G.M.B. nr. 5/17.01.2008, potrivit cu care aprobarea încheierii în formă autentică a unei convenții de schimb cu sultă între Municipiul București, reprezentat de Primarul General și Constanda Costică și Constanda Maria și exprimarea acordului de emiteră a Planului Urbanistic Zonal cu caracteristicile tehnice menționate în contract au în vedere dorința Consiliului General al Municipiului București de a păstra și dezvolta zonele verzi ale municipiului, dar și de a respecta dreptul de proprietate privată și obligația ce rezultă din decizia nr. 1146/21.06.2007 irevocabilă pronunțată de Curtea de Apel București. Rezultă, așadar, că anterior încheierii contractului de schimb cu sultă, între părți au avut loc discuții și negocieri, mobilurile de ordin intern ale părților

fiind detaliate în condițiile menționate în H.C.G.M.B. nr. 5/17.01.2008, condiții ce au circumscrie obligațiile asumate contractual de părți.

De asemenea, trebuie avută în vedere și regula de interpretare sistematică, care vizează de stabilire a sensului normei (obligației), prin încadrarea sa în economia actului din care face parte sau prin raportarea sa la economia altor acte. Rezultă că, obligațiile asumate de părți nu există izolat și nu pot fi privite rupte de alte norme juridice cu care se află într-o stare de interferență și nu în stare de indiferență. Uzând, așadar, și de regula de interpretare *subiectam materiam* aplicată în conformitate cu cadrul din care face parte, tribunalul constată că obligația asumată de Municipiul București prin Primar General se circumscrie intenția reală a părților de a realiza o acordare eficientă juridică obligațiilor asumate, în sensul îndeplinirii acestora întocmai pentru aducerea la îndeplinire a scopurilor proprii ale fiecărei părți. Nu s-ar putea susține, cu temei, că obligația pârâtului-reclamant a fost asumată fără intenția de a produce efecte juridice, o astfel de interpretare excedând voinței interne și reale a părților exprimate atât în celelalte clauze ale contractului de schimb, cât și în H.C.G.M.B. nr. 5/17.01.2008.

În cele din urmă, tribunalul mai reține că pârâtul-reclamant Municipiul București prin Primar General nu se poate prevala de dreptul de apreciere pe care organul său deliberativ îl are în zona administrativă, cu atât mai mult cu cât, la data încheierii contractului de schimb, nu avea această autoritate nu și-a asumat obligația de a aproba Planul Urbanistic Zonal decât după ce a devenit competentă să aprobe o astfel de documentație urbanistică. Prin urmare, chiar autoritatea publică competentă și-a asumat obligații legale, pe care le putea aduce la îndeplinire și a determinat pe cocontractanți să accepte condițiile contractului de schimb, motiv pentru care nu îi este înăduit aceleiași autorități să se prevaleze de dreptul discreționar de apreciere, invocând în aplicarea clauzei esențiale în formarea voinței părților la încheierea contractului. În acest sens, tribunalul reține că pârâtul-reclamant nu se poate prevala de propria incorectitudine pentru a se bucura de protecția juridică a dreptului său (*nemo auditur propriam turpitudinem allegans*).

Așadar, în considerarea tuturor argumentelor anterioare, tribunalul reține că obligația asumată de Municipiul București prin Primar General la momentul încheierii contractului de schimb, dată relevantă în aprecierea valabilității clauzei art. 6.8, era pe deplin posibilă, existând acordul organului deliberativ competent pentru eliberarea Planului Urbanistic Zonal cu parametrii tehnici asumați și contractual.

În fine, în legătură cu cea din urmă cerință a valabilității conținutului contractului, de drept licit și moral, se rețin următoarele:

Potrivit art. 5 din Codul civil, conduita (acțiunea sau inacțiunea) părților actului juridic civil trebuie să fie în concordanță atât cu legea, cât și cu regulile de conviețuire socială (morală).

Cum libertatea și autonomia de voință a părților nu are și nu poate avea caracter absolut, iar normele de ordine publică nu se autodefinesc, este esențială pentru analizarea acestui criteriu clarificarea noțiunii de „ordine publică”. Astfel, textul art. 5 din Codul civil înțelege să spună că, din moment ce legea conferă persoanei anumite drepturi, singură această persoană este în măsură să le exercite sau nu, legea neputând să i le conserve împotriva voinței sale. Când, însă, în afara interesului părților, există și un interes general superior, legea intervine printr-un precept, printr-o regulă fundamentală, numită „ordine publică”, care apare astfel ca un criteriu a ceea ce este permis sau interzis în câmpul legii civile și fixează ca sancțiune nulitatea actelor încheiate în

disprețul interesului general. Așadar, „ordinea publică” apare ca o totalitate a intereselor generale, pe care legea le consideră ca fiind superioare libertății și autonomiei de voință a părților. Întrucât normele de ordine publică nu se autodefinesc și nu se pronunță nici măcar asupra gradului de însemnătate a interesului ocrotit, nici asupra sancțiunii pe care înțeleg să o instituie, revine judecătorului sarcina de a stabili, în fiecare caz în parte, caracterul normei, ținând seama de importanța intereselor generale și particulare aflate în competiție, de mobilitatea și transformările pe care nevoile sociale le imprimă ordinii publice, precum și de nevoia de a se asigura armonia socială.

Raportând aceste considerente la situația de fapt dedusă judecății, tribunalul reține că interesul general în cauză constă în necesitatea de a se respecta reglementările urbanistice specifice zonei și atribuțiile conferite de lege organelor cu competențe în acest sens, interes ce nu a fost, însă, nesocotit prin obligația asumată de Municipiul București prin Primar General, întrucât acordul C.G.M.B. a fost exprimat anterior încheierii contractului. Iar interesele particulare în cauză vizau păstrarea și dezvoltarea zonelor verzi ale municipiului, pe de o parte și respectarea dreptului de proprietate privată ce rezultă din decizia nr. 4146/21.06.2007 irevocabilă pronunțată de Curtea de Apel București, pe de altă parte. Prin urmare, interesul general ce se impune a fi ocrotit și interesele particulare cu care acesta se află în concurs impune soluția de calificare ca valabilă a obligației asumate de pârâțul-reclamant Municipiul București prin Primar General, cele două interese trebuind a fi armonizate în vederea asigurării echilibrului contraprestațiilor. Niciun element de natură a aduce atingere ordinii publice nu a fost relevat în cauză, în condițiile în care Municipiul București prin Primar General s-a obligat contractual în condiții legale, având ca fundament atât H.C.G.M.B. nr. 5/17.01.2008, cât și avizul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

Având în vedere considerentele anterior expuse, tribunalul reține că obiectul obligației asumate de Municipiul București prin Primar General îndeplinește cerința de a fi licit și moral, atâta vreme cât același organ deliberativ - în speță C.G.M.B. - a aprobat încheierea contractului de schimb în considerarea intereselor particulare anterior menționate și și-a asumat obligația de a emite Planul Urbanistic Zonal cu specificațiile tehnice arătate în contractul de schimb.

Analizând cel de-al doilea motiv de nulitate invocat, respectiv fraudă la lege, tribunalul reține următoarele:

Frauda la lege reprezintă un procedeu, un mijloc prin care părțile cu intenție caută să eludeze dispozițiile imperative sau prohibitive ale legii.

În susținerea acestui motiv de nulitate, pârâțul-reclamant a invocat dispozițiile art. 36 alin. 2 lit. c) coroborat cu art. 36 alin. 5 lit. c) ale Legii nr. 215/2001 a administrației publice locale, potrivit căroră consiliul local "exercită atribuții cu privire la administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului", sens în care "avizează sau aprobă, în condițiile legii, documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism ale localităților...". Totodată, s-au invocat și prevederile art. 45 alin. 2 lit. e) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale care enumeră printre atribuțiile Consiliului local, respectiv Consiliului General al Municipiului București, pe aceea de a adopta "cu votul majorității consilierilor locali în funcție, hotărâri ale consiliului local... privind organizarea și dezvoltarea urbanistică a localităților și amenajarea teritoriului". De

asemenea, au fost invocate și dispozițiile art. 1 alin. 1 din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ.

Cu referință la aceste dispoziții legale invocate, tribunalul reține că, față de considerentele anterior expuse în dezlegarea primului motiv de nulitate, clauza cuprinsă în art. 6.8 din contractul de schimb nu neocotește prevederile Legii nr. 215/2001 și nici ale Legii nr. 554/2004, nefiind încălcate atribuțiile Consiliului General al Municipiului București în privința avizării și/sau aprobării, în condițiile legii, a documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism ale municipiului. Și aceasta întrucât, la momentul încheierii contractului de schimb și, implicit, a asumării obligațiilor de către Municipiul București prin Primar General (15.03.2008), Consiliul General al Municipiului București adoptase Hotărârea nr. 5/17.01.2008, prin care își exprimase acordul cu privire la încheierea contractului și emiterea Planului Urbanistic Zonal cu parametri tehnici menționați în contract.

Aceleași considerente referitoare la forța juridică și efectele H.C.G.M.B. nr. 5/17.01.2008 anterior expuse, precum și la neobligativitatea membrilor Consiliului General al Municipiului București de a-și exprima votul în sensul aprobării Planului Urbanistic Zonal, dreptul de vot și libertatea de exprimare a acestuia nefiind constrânse prin obligațiile asumate contractuale sunt de deplin valabile și în acest context. Cel mult s-ar putea susține că membrii Consiliului General al Municipiului București erau ținuți să respecte efectele propriului act emis anterior încheierii contractului de schimb, respectiv H.C.G.M.B. nr. 5/17.01.2008 și nicidecum efectele contractului de schimb, față de care C.G.M.B. avea calitatea de terț, aceste din urmă efecte producându-se exclusiv între părțile contractante, respectiv Municipiul București prin Primar General și societatea [redacted].

Pârâtul-reclamant a mai invocat și nesocotirea dispozițiilor art. 28 și următoarele din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, potrivit cărora: "art. 28: Aplicarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate se asigură prin eliberarea certificatului de urbanism. Art. 29: (1) Certificatul de urbanism este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii". Iar, conform art. 32 din Legea nr. 350/2001, pentru a dispune aprobarea unor parametrii urbanistici, precum Procentul de ocupare a terenului (POT) și Coeficientul de utilizare a terenului (CUT), autoritatea publică locală are dreptul ca, prin certificatul de urbanism, "să solicite elaborarea unui plan urbanistic zonal (PUZ) prin care se stabilește: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de primarul localității, respectiv primarul general al municipiului București".

Sub acest aspect, tribunalul reține că, din adresa nr. 4518/08.06.2010 emisă de Primăria Municipiului București, Serviciul Urbanism (fila 316 din vol. 2), rezultă că prevederile legale în materie permit aprobarea unui PUZ care să se conformeze H.C.G.M.B. nr. 5/17.01.2008 prin care s-au aprobat următorii indicatori urbanistici POT max. 60%, CUT max. 3,5, R maxh P+5. În plus, competența de aprobare a PUZ-ului aparținând Consiliului General al Municipiului București. Iar, prin avizul de urbanism nr. 7/2/17.12.2008 emis de Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajare

Teritoriului CTUAT - DUAT a PMB, s-a avizat eliberarea Planului Urbanistic Zonal Șos Nordului nr. 114-140, sector 1.

Prin urmare, chiar dacă îndeplinirea obligației asumată contractual de Municipiul București prin Primarul General depindea de îndeplinirea obligației de către Consiliul General al Municipiului București, o eventuală nerealizare a acesteia de către C.G.M.B. ar fi fost de natură a produce consecințe pe planul răspunderii contractuale și nicidecum nu lipsea de eficacitate juridică obligația pârâtului-reclamant. Consiliul General al Municipiului București nu era ținut să respingă efectele contractului de schimb, ci efectele propriului act emis anterior încheierii acestui contract, respectiv H.C.G.M.B. nr. 5/17.01.2008.

Pe cale de consecință, tribunalul reține că, în cauză, pârâtul-reclamant nu a dovedit că părțile cu intenție au eludat dispozițiile imperative sau prohibitive ale legii, deși sarcina probei îi revenea, potrivit art. 1169 Cod civil.

Față de toate aceste considerente, tribunalul va respinge cererea conexă având ca obiect constatarea nulității absolute parțiale a art. 6.8 din contractul de schimb cu sultă formulată de pârâtul-reclamant M. B. reprezentat de P. G. AL M. B. în contradictoriu cu reclamantii-pârâți C. C. și C. M. ca neîntemeiată.

Analizând cererea principală având ca obiect rezoluțiunea contractului de schimb, tribunalul reține următoarele:

Rezoluțiunea contractului reprezintă o sancțiune a neexecutării culpabile a contractului sinalagmatic, constând în desființarea retroactivă a acestuia și repunerea părților în situația avută anterior încheierii contractului. Temeiul juridic al acestei sancțiuni constă în reciprocitatea și interdependența obligațiilor din contractul sinalagmatic, împrejurarea că fiecare dintre obligațiile reciproce este cauza juridică a celeilalte, astfel încât neîndeplinirea culpabilă a uneia dintre obligații lipsește de suport juridic obligația reciprocă.

Condițiile ce se cer a fi îndeplinite pentru admisibilitatea rezoluțiunii judiciare sunt:

- una dintre părți să nu-și fi executat obligațiile ce-i revin;
- neexecutarea să fi fost imputabilă părții care nu și-a îndeplinit obligația;
- debitorul obligației neexecutate să fi fost pus în întârziere, în condițiile prevăzute de lege.

a) În legătură cu prima condiție, aceea ca una dintre părți să nu-și fi executat obligațiile ce-i revin, tribunalul urmează a analiza următoarele aspecte:

- identificarea obligației pretins nerespectate;
- stabilirea importanței acestei obligații;
- verificarea modului de îndeplinire a obligației;
- dreptul de apreciere a instanței de judecată asupra măsurii în care neexecutarea pretinsă

justifică rezoluțiunea contractului.

Referitor la primul aspect, tribunalul reține că reclamantii-pârâți și-au fundamentat acțiunea în rezoluțiune pe invocarea neexecutării obligației cuprinsă în art. 6.8 din contractul de schimb cu sultă, constând în obligația pârâtului-reclamant Municipiul București prin Primar General de a aproba pe terenul din Satul Francez dat în schimb reclamantilor-pârâți Constanda parametrii urbanistici similari zonei, respectiv POT 60%, CUT 3,5 și H (înălțime) P+5. Legat de această

clauză, Tribunalul urmează a se raporta la considerențele expuse în motivarea cererii conexe, precum și la soluția adoptată acesteia, în sensul valabilității art. 6.8 din contract.

Tribunalul mai ține și că obligația asumată de părțile-reclamant Municipiul București prin Primar General reprezintă în fapt o promisiune a faței Consiliului General al Municipiului București singura autoritate administrativă cu atribuții în acest sens (art. 82 coroborat cu art. 81 alin. 1 lit. i din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale). Promițând fapta altuia, debitorul își asumă personal o obligație, aceea de a determina pe terț să-și ia un anumit angajament față de creditor, fără ca terțul să devină obligat prin contractul încheiat de debitor cu creditorul.

Ca privire la obiectul vizând importanța acestei obligații, tribunalul urmează a o analiza sub un dublu aspect, cel subiectiv, în care voința părților are un rol determinant pe tărâmul contractului și cel obiectiv care are în vedere echilibrul material care trebuie să existe între obligațiile născute din contractele sinalagmatice.

Sub aspect subiectiv, tribunalul se va raporta la obiectivele principale urmărite de părți la momentul încheierii contractului, datorită cărora acestea au ales să contracteze. În acest sens, relevante sunt atât clauzele contractuale, cât și contextul socio-juridic care a stat la baza elaborării și asumării sale către părți a contractului de schimb. Pentru determinarea acestor circumstanțe, instanța va apela la lucrările preparatorii încheierii contractului de schimb, la hotărârile judecătorești irevocabile anterioare contractului și la reacțiile sociale din vremea respectivă care au determinat încheierea contractului.

Așfel, tribunalul ține atât Expunerea de motive a Primarului General (filele 20-21 din vol. 2), cât și raportul de specialitate al Direcției Evidență Imobiliară și Cadastrală din cadrul Primăriei Municipiului București (filele 22-23 din vol. 2), în care se menționează interesul Consiliului General al Municipiului București în menținerea și dezvoltarea zonelor verzi ale municipiului, precum și în respectarea dreptului de proprietate privată.

De asemenea, se are în vedere H.C.G.M.B. nr. 5/17.01.2008 (filele 35-38 din vol. 1) prin care s-a menționat că față de dorința Consiliului General al Municipiului București de a păstra și dezvolta zonele verzi ale municipiului, dar și de a respecta dreptul de proprietate privată și obligația rezultată din decizia nr. 1146/21.06.2007 irevocabilă pronunțată de Curtea de Apel București, se aprobă încheierea în formă autentică a unei convenții de schimb cu sultă între Municipiul București, prezentat de Primarul General și C. C. și C. M. în următoarele condiții: Soții C. vor achita Municipiului București cu titlu de sultă în termen de 12 luni de la data încheierii contractului de schimb în formă autentică contravaloarea construcțiilor existente pe terenul oferit la schimb, iar, pentru garantarea plății sultei de către soții C. C. C. M. se va înscrie privilegiul copermutantului, cu titlu de garanție reală. În plus, la data și sub condiția autentică și întabulării definitive a drepturilor dobândite prin contractul de schimb, părțile încetează orice litigii existente între ele, astfel: Soții C. renunță definitiv la suma de 17.757.210 euro, cât și la cheltuielile de executare silită. De asemenea, soții C. renunță expres și irevocabil la despăgubirile convenite acestora, calculate de la data de 1 octombrie 2006 până la data aprobării PUZ, evaluate la suma de 12.000.000 euro, precum și la orice altă sumă sau alte prestații de orice natură. O altă condiție asumată a fost aceea că C.G.M.B. va aproba pe terenul din Satul Francez, oferit la schimb,

parametri urbanistici similari zonei, respectiv POT 60%, cut 3,5 și H (înălțime): P+5, în conformitate cu avizul prealabil de CTUAT.

Tot astfel, tribunalul urmează a avea în vedere și decizia civilă nr. 1146/21.06.2007 pronunțată de Curtea de Apel București - Secția a VIII-a contencios administrativ și fiscal în dosarul nr. 48.908/3/2005, rămasă irevocabilă, prin care Consiliul General al Municipiului București a fost obligat să aprobe documentația PUZ referitoare la terenurile situate în București, str. Turgheniev nr. 11-15, sector 1 și în Bdul Aviatorilor nr. 110-112, sector 1, în conformitate cu documentația depusă, respectiv POT 32% și CUT 3,8% și să plătească reclamantului O. [redacted] suma de 17.757.210 euro, cu titlu de despăgubiri.

Caracterul important al obligației asumate de pârâtul-reclamant rezultă și din certificatul de urbanism nr. 1885/61/N/16559/10.08.2009 emis de către Primăria Sectorului 1 București (filele 149-150 din voi. 2), care menționează că realizarea locuințelor este condiționată de existența unui PUZ, aprobat conform legii. Mai mult decât atât, rezultă că absența PUZ-ului conduce la lipsirea terenului de orice posibilitate de dezvoltare imobiliară, atâta vreme cât acesta trebuie aprobat conform legii, ceea ce se constituie într-un argument suplimentar în susținerea caracterului esențial al obligației, întrucât lipsa PUZ-ului aprobat potrivit legii transforma imobilul teren într-o suprafață needificabilă, contrar intenției reale a reclamantilor-pârâți.

Un alt argument în sensul caracterului important al obligației asumate de pârâtul-reclamant îl reprezintă și faptul că reclamantii-pârâți au renunțat definitiv - în considerarea schimbului de terenuri - la suma de 17.757.210 euro, la cheltuielile de executare silită, la despăgubirile convenite acestora, calculate de la data de 1 octombrie 2006 până la data aprobării PUZ, evaluate la suma de 12.000.000 euro, precum și la orice altă sumă sau alte pretenții de orice natură (art. 5.4 din contract).

Așadar, motivul determinant în sens de cauză a actului juridic, care a determinat reclamantii-pârâți să încheie contractul de schimb a fost acela de a li se oferi un imobil în condiții cel puțin identice cu cele pe care aceștia le dețineau deja la data încheierii contractului și care le permiteau să dezvolte un proiect de afaceri care să le asigure obținerea unui profit. Aceasta cu atât mai mult cu cât contractul de schimb a fost încheiat subsecvent pronunțării irevocabile a deciziei civile nr. 1146/21.06.2007 de Curtea de Apel București - Secția a VIII-a contencios administrativ și fiscal și a obținerii aprobării PUZ-ului pentru Zona Bordei de către Consiliul General al Municipiului București. Prin urmare, scopul în considerarea căruia reclamantii-pârâți au acceptat încheierea contractului a fost acela de a li se oferi în schimb un imobil echivalent cu cel denumit „Zona Bordei” și construibil în aceleași condiții tehnice pe care aceștia le câștigaseră deja prin hotărâre judecătorească irevocabilă. În acest sens, sunt relevante și toate demersurile judiciare anterioare efectuate de reclamantii-pârâți finalizate prin decizia civilă menționată, toate acestea subsumate interesului reclamantilor-pârâți de dezvoltare a unor relații comerciale și de prefigurare a realizării unor profituri de ordin financiar.

Prin urmare, numai în condițiile anterior arătate, reclamantii-pârâți își puteau asuma încheierea contractului de schimb, orice interpretare contrară lasând fără substanță principiul voinței interne, reale urmărită de părți, precum și regulile de interpretare istorico-teleologică care permit stabilirea sensului clauzei art. 6.8 din contract prin raportare la contextul istoric care guverna la data adoptării obligației și la finalitatea urmărită de părți.

Uzând și de *criteriul obiectiv* care are în vedere echilibrul material care trebuie să existe între obligațiile născute din contractele sinalagmatice, tribunalul constată că, întrucât pârâțul-reclamant, prin încheierea contractului de schimb a urmărit păstrarea și dezvoltarea zonelor verzi ale municipiului, „Zona Bordei” urmând a fi circumscrisă acestui interes și încadrată în domeniul public al municipiului, se impune ca și contraprestația acestuia să fie de natură a asigura echitatea prezumată de fiecare normă și obligație asumată. În caz contrar, raporturile juridice dintre părți devin disproporționate și injuste în dezafoarea reclamanților-pârâți, cărora trebuie să le fie asigurată satisfacerea intereselor particulare prefigurate la încheierea contractului întocmai ca și pârâțul-reclamant, neexistând nicio justificare obiectivă și rațională pentru crearea unui astfel de dezechilibru. Orice disproporție între obligațiile contractuale asumate trebuie să aibă o rațiune legitimă și să poată fi motivată judicios. Or, în cauză nu au fost evidențiate și nici dovedite împrejurări care să fundamenteze ruperea echilibrului contractual, cu atât mai mult cu cât inițiativa încheierii contractului de schimb a aparținut pârâțului-reclamant, astfel cum rezultă din art. 2 al H.C.G.M.B. nr. 5/17.01.2008, neexistând nicio rațiune pentru care reclamanților-pârâți să li se creeze o situație mai defavorabilă față de cea pe care o dețineau anterior încheierii contractului.

În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a statuat că dreptul la un tribunal garantat de art. 6 alin. 1 din Convenție ar fi iluzoriu dacă ordinea juridică internă a unui stat contractant ar permite ca o hotărâre judecătorească definitivă și obligatorie să rămână inoperantă în detrimentul unei părți. Executarea unei sentințe trebuie considerată ca făcând parte integrantă din proces în sensul art. 6, Curtea recunoscând că protejarea efectivă a justițiabilului și restabilirea legalității implică obligația pentru administrație de a se adapta la o hotărâre pronunțată (cauza S.C. Ruxandra Trading S.R.L. c. României, par. 52). În plus, Curtea a subliniat importanța deosebită pe care o are executarea hotărârilor judecătorești în contextul contenciosului administrativ (cauza Iera Moni Profitou Iliou Thiras c. Greciei, par. 34).

Astfel, tribunalul reține că rațiunile încheierii contractului de schimb nu pot fi situate în afara scopului urmărit de reclamanții-pârâți de a li se acorda eficacitate practică drepturilor dobândite anterior prin hotărârea instanței de contencios administrativ. A accepta contrariul ar însemna a recunoaște că administrația s-ar putea sustrage executării unei hotărâri judecătorești, invocând pur și simplu lipsa caracterului important pentru reclamanții-pârâți a clauzei vizând obținerea unei documentații urbanistice în aceleași condiții tehnice cu cele pe care deja ● obținuseră. Or, acțiunile sau omisiunile administrației în urma unei hotărâri judecătorești nu pot avea drept consecință nici împiedicarea, nici, cu atât mai puțin, repunerea în discuție a fondului acestei hotărâri. Administrația constituie un element al statului de drept, interesul său identificându-se cu cel al unei bune administrări a justiției. Așadar, dacă administrația refuză sau omite să execute o hotărâre ori întârzie în executarea acesteia, garanțiile art. 6 de care a beneficiat justițiabilul în fața instanțelor judecătorești își pierde rațiunea de a fi. Așa cum s-a reținut și în cauza Orha contra României, par. 22, atunci când autoritățile trebuie să acționeze pentru executarea unei decizii judecătorești și omit să o facă, această inerție angajează responsabilitatea Statului în baza articolului 6 par. 1 din Convenție (cauza Scollo contra Italia, par. 44).

În orice caz, din moment ce o decizie internă definitivă este propunțată de instanțele naționale, la efectele căreia reclamanții-pârâți nu au înțeles să renunțe în ceea ce privește

aspectele de ordin tehnic, ea trebuie să fie pusă în aplicare cu claritate și coerență rezonabile de către autoritățile publice, pentru a evita în măsura în care este posibil nesiguranța juridică și incertitudinea pentru subiectele de drept în cauză prin aplicarea sa (a se vedea *mutatis mutandis*, cauza Păduraru c. România).

Totodată, instanța mai reține că, la momentul încheierii contractului de schimb, reclamantii-pârâți dispuneau de un "bun" în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1 la CEDO, întrucât obținuseră deja dreptul de a edifica în anumite condiții tehnice pe imobilul teren denumit "Parcul Bordei", printr-o hotărâre irevocabilă și, deci, obligatorie, care nu cerea, nicio altă măsură de execuție. Rezultă, astfel, că imposibilitatea pentru reclamantii-pârâți de a obține o executare în aceleași condiții cu cele ce deja le fuseseră recunoscute reprezintă un amestec în dreptul la respectarea bunurilor (cauza S.C. Ruxandra Trading S.R.L. c. României, par. 72).

Refuzând să se conformeze obligațiilor asumate prin contractul de schimb în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile, autoritățile au privat reclamantii-pârâți de posibilitatea de a folosi terenul în cauză, fără a le prezenta o justificare. Această neexecutare este, deci, arbitrară și încalcă principiul legalității (cauza Orha contra României, par. 37). Curtea europeană a drepturilor omului amintește că statele beneficiază de o marjă amplă de apreciere pentru a-și conduce politica de urbanism (cauza Gorraiz Lizaraga și alții împotriva Spaniei, par. 70). Cu toate acestea, însă, în cauză, refuzul de executare nu a fost motivat. Presupunând chiar că un asemenea motiv ar putea justifica neexecutarea, tribunalul constată că autoritățile nu au propus nicio măsură compensatorie reclamantilor-pârâți pentru ca echilibrul just impus de art. 1 din Protocolul nr. 1 să nu fie întrerupt (cauza S.C. Ruxandra Trading S.R.L. c. României, par. 74).

În acest sens, tribunalul mai reține și reacțiile sociale din vremea respectivă, reacții în considerarea cărora Municipiul București prin Primar General a preluat inițiativa încheierii contractului de schimb. Astfel, așa cum rezultă din chiar cuprinsul contractului de schimb (art. 5.1) Fundația Ecocivica formulase o serie de acțiuni judiciare cu privire la imobilul din „Zona Bordei”, scopul declarat al acestei organizații neguvernamentale fiind acela de a proteja mediul înconjurător.

Numai o astfel de interpretare care se bazează atât pe elemente de ordin subiectiv, cât și obiectiv poate oferi o calificare corectă și deplină scopului contractului și mijloacelor pentru atingerea acestuia.

Tribunalul urmează a înlătura ca vădit nefondate apărările formulate de pârâțul-reclamant în sensul că obligația prevăzută de art. 6.8 din contract nu ar defini obiectul contractului de schimb, întrucât, ceea ce este esențial în determinarea obiectului contractului este voința internă și reală a părților exprimată la momentul încheierii contractului, iar nu așezarea topografică a clauzelor contractuale, interpretarea acestora trebuind a fi făcută sistematic, ținând cont de legăturile acestora cu alte norme juridice, fie din același act, fie din alte acte normative.

Tot astfel, instanța nu se va raporta nici la susținerile cuprinse în întâmpinare vizând nereglementarea de către părți în mod expres în cuprinsul contractului de schimb a sancțiunii rezoluției întrucât eventuala incidentă a acesteia nu este condiționată de statuarea ei pe cale contractuală, ci exclusiv de întrunirea cerințelor prevăzute de art. 1020 și urm. Cod civil.

Față de toate argumentele anterioare, tribunalul reține caracterul esențial al obligației înscrisă în art. 6.8 din contractul de schimb.

În legătură cu aspectul vizând verificarea gradului de îndeplinire a obligației, tribunalul reține că aceasta a fost îndeplinită pe parcursul soluționării prezentului proces, prin emiterea H.C.G.M.B. nr. 350/17.12.2010 (filele 274-275 din vol. 2), prin care s-a aprobat Planul Urbanistic Zonal - Șos. Nordului nr. 114-140, sector 1, indicatorii urbanistici avizați fiind următorii: UTR1 - UTR2: POT max. 49%, CUT max. 3,5; UTR3: POT max. 56%, CUT max. 3,32; UTR4: POT max. 55%, CUT max. 3,5; UTR5: POT max. 56%, CUT max. 3,47; pentru întreg ansamblul: H max. cornișă 22 m. și H max. 28 m..

În acest sens, tribunalul urmează a se raporta cu precădere la apărările formulate de reclamantii-pârâți în sensul nevalabilității H.C.G.M.B. nr. 350/17.12.2010 prin care pârâțul-reclamant și-a îndeplinit obligația de emiteră a Planului Urbanistic Zonal - Șos. Nordului nr. 114-140, sector 1, față de nerespectarea prevederilor locale care guvernau la data emiterii acestei hotărâri. Instanța, însă, va înlătura ca neîntemeiate aceste apărări, reținând că atâtă vreme cât acest act nu a fost anulat de către instanța de judecată ori retractat de organul care l-a emis, acesta se bucură de prezumția de legalitate, autenticitate și veridicitate conferite de lege. Întrucât prezenta instanță nu a fost investită cu soluționarea unei cereri vizând nevalabilitatea H.C.G.M.B. nr. 350/17.12.2010 prin care s-a aprobat PUZ-ul - Șos. Nordului nr. 114-140, sector 1, neavând în plus nici competență de atribuțiune în acest sens, față de natura administrativă a acestui act, tribunalul urmează a reține valabilitatea hotărârii menționate, reclamantii-pârâți neînțelegând să uzeze de mijloacele puse la dispoziție de lege pentru verificarea legalității actului. Prin urmare, niciuna din susținerile reclamantilor-pârâți relative la nevalabilitatea PUZ-ului nu vor fi reținute de instanță, acestea excedând cadrului procesual cu care a fost investită, pe de o parte, dar și competenței de atribuțiune a instanței, mijloacele procedurale prin care s-ar putea analiza legalitatea unui act administrativ fiind expres reglementate de legea contenciosului administrativ și date în căderea exclusivă a unor instanțe specializate.

Așadar, H.C.G.M.B. nr. 350/17.12.2010 se impune subiectelor de drept care sunt în egală măsură obligate să-l respecte sau să-l execute.

În continuare, tribunalul urmează să uzeze de dreptul de apreciere pe care-l are asupra măsurii în care executarea obligației pe parcursul procesului justifică incidența sancțiunii rezoluțiunii contractului.

În acest demers, se impune, în primul rând, verificarea conformității obligației executate în timpul litigiului cu condițiile contractuale. Astfel, se constată că Planul Urbanistic Zonal - Șos. Nordului nr. 114-140, sector 1 nu respectă în totalitate detaliile tehnice avute în vedere de părți la momentul încheierii contractului și care au fundamentat decizia reclamantilor-pârâți în sensul acceptării schimbului propus de pârâțul-reclamant. Se reține că detaliile tehnice vizând procentul de ocupare la sol a terenului și coeficientul de utilizare a terenului sunt mai mici decât cele menționate în contractul de schimb, astfel încât se constată o executare defectuoasă a prestației asumate. O astfel de neconformitate este de natură a goli de conținut obligația asumată, conducând la ruperea echilibrului contractual, reclamantii-pârâți nemaifiind în măsură să-și realizeze scopul urmărit, valoarea economică a terenului fiind diminuată în raport cu ceea ce s-a contractat inițial. Având în vedere considerarea caracterizată a obligației cuprinsă în art. 6.8 din contract și datorită legăturilor specifice dintre obligațiile contractuale, tribunalul apreciază că

neexecutarea conformă a obligației de către pârâtul-reclamant este de natură să lipsească de interes pe creditor în executarea contractului de schimb.

Aceeași concluzie va fi reținută de instanță și pentru ipoteza în care s-ar aprecia că Planul Urbanistic Zonal - Șos. Nordului nr. 114-140, sector 1 este conform. În acest sens, tribunalul reține că, de regulă, executarea obligațiilor debitorului după introducerea cererii de rezoluțiune împiedică aplicarea unei asemenea sancțiuni, având în vedere că finalitatea încheierii oricărui contract este executarea sa în natură. În acest sens, chiar cererea de chemare în judecată prin care se solicită pronunțarea rezoluțiunii apare ca un instrument de natură a-l constrânge pe debitor să-și execute obligațiile în natură sub amenințarea desființării contractului.

Această soluție, însă, trebuie aplicată circumstanțiat, neputând fi extinsă de plano la toate situațiile deduse judecării, trebuind a se ține seama de specificul structurii juridice a dreptului de creanță născut pe temeiul contractului sinalagmatic, care depinde de interesul creditorului în funcție de împrejurările concrete. Așadar, ori de câte ori, datorită întârzierii în executare, obligația debitorului nu mai prezintă interes pentru creditor, instanța nu poate lua act de executarea obligației în cursul procesului.

Prin urmare, se impune ca, în cauză, instanța să verifice în ce măsură executarea obligației mai prezintă interes pentru creditor. Sub acest aspect, tribunalul reține că, prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 602/15.07.2008 de notar public Ioana Popescu Tăriceanu (filele 139-153 din vol. 3), reclamantii-pârâți au vândut intervenientei S.C. R. K. S.R.L. imobilul situat în Municipiul București, Șos. Nordului nr. 140B, sector 1, compus din teren în suprafață de 15.888,46 mp. împreună cu construcțiile edificate pe acesta, pentru prețul de 66.273.000 euro. Potrivit art. V din contract, plata restului de preț de 33.000.000 euro era condiționată cumulativ de: vânzarea către cumpărătoare a „proprietății țintă 2” cel mai târziu până la data de 15.09.2008 și de aprobarea, până cel mai târziu la data de 30.11.2008 a PUZ-ului pentru „proprietatea țintă 1” și „proprietatea țintă 2”, care să permită edificarea de construcții având următorii parametrii urbanistici: POT max. 60, CUT max. 3,5 și H min: P+5. În situația în care aprobarea PUZ nu era obținută până la data de 30.11.2008, dar exista iminența obținerii lui în cel mai scurt timp, părțile au agreeat prelungirea tuturor termenelor cu cel mult 3 luni de zile. În situația în care aprobarea PUZ nu ar fi fost obținută nici în interiorul termenului de 3 luni de prelungire, o eventuală nouă prelungire nu putea avea loc decât prin acordul ambelor părți.

În situația de respingere a aprobării PUZ-ului, conform parametrilor urbanistici prevăzuți mai sus, în termenul convenit și agreeat de părți, astfel cum acesta era susceptibil de prelungire conform paragrafului anterior și cu dovada efectuării de către cumpărătoare cu bună-credință a tuturor diligențelor necesare în scopul obținerii PUZ-ului (obținerea avizelor, elaborarea proiectului, etc.), prezentul contract urma a fi desființat de plin drept, fără somație sau îndeplinirea oricărei alte formalități, cu excepția unei notificări făcute de cumpărătoare și fără concursul instanței de judecată.

Iar, prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 854/24.09.2008 de notar public Ioana Popescu Tăriceanu (filele 134-138 din vol. 3), reclamantii-pârâți au vândut intervenientei S.C. R. K. S.R.L. terenul situat în Municipiul București, Șos. Nordului, sector 1, în suprafață de 506 mp., pentru prețul de 1.727.223,22 euro.

Ulterior, prin O.G. nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în M.Of., partea I, nr. 628/29.08.2008, s-a reglementat că modificarea, prin planuri urbanistice zonale elaborate pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, a reglementărilor aprobate prin Planul urbanistic general trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, 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 (pct. 9 care modifică art. 32 alin. 5 din lege). Potrivit art. IV din acest normativ, „avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism elaborate în baza unui certificat de urbanism emis înainte de 29 august 2008 sau care au solicitare de aviz al comisiei tehnice de urbanism a autorității publice locale competente se vor face în condițiile prevederilor legale aplicabile înainte de intrarea în vigoare a prezentei ordonanțe, dar nu mai târziu de 30 septembrie 2009”. Așadar, termenul limită pentru aprobarea documentației de urbanism în cauză expiră la data de 30.09.2009.

Referitor la ședințele C.G.M.B. întrunite pentru aprobarea PUZ-ului în cauză, tribunalul reține că, în conformitate cu procesul-verbal al ședinței ordinare a C.G.M.B. din data de 31.05.2009 (filele 259-262 din vol. 2) punctul vizând aprobarea Planului Urbanistic Zonal, Șos. Nordului nr. 114-140, sector 1 a fost scos de pe ordinea de zi. Potrivit procesului-verbal al ședinței ordinare a C.G.M.B. din data de 25.09.2009 (filele 156-178 din vol. 2), cu prilejul discuției proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal, Șos. Nordului nr. 114-140, sector 1, o parte a membrilor C.G.M.B. s-a retras din sală înainte de a vota Planul Urbanistic Zonal. Același lucru este consemnat și în procesul-verbal al ședinței ordinare a C.G.M.B. din data de 30.09.2009 (filele 179-239 din vol. 2), prilej cu care convocarea membrilor Consiliului în vederea aprobării Planului Urbanistic Zonal s-a făcut pentru ora 20,00. Iar, potrivit procesului-verbal încheiat în ședința de îndată a C.G.M.B. din data de 30.09.2009, ora 18,00, s-a constatat lipsa cvorumului necesar pentru desfășurarea ședinței.

În consecința acestei modificări legislative, prin convenția autenticată sub nr. 1548/06.2010 de notar public Lidia Drăgan privind desființarea contractelor de vânzare-cumpărare autentificate sub nr. 602/15.07.2008 și nr. 854/24.09.2008 de BNP Ioana Popescu Tăriceanu încheiată între reclamantii-pârâți C. și C. și intervenienta S.C. R. K. S.R.L., părțile au prevăzut că, întrucât Planul Urbanistic Zonal nu a fost aprobat de Consiliul General al Municipiului București, se constată pe cale convențională intervenirea pactului comisoriu de desființare a contractelor de vânzare-cumpărare autentificate sub nr. 602/15.07.2008 și nr. 854/24.09.2008 de BNP Ioana Popescu Tăriceanu, pactul comisoriu menționat la art. 5.2 din contractul de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 602/15.07.2008 de BNP Ioana Popescu Tăriceanu.

Potrivit art. 3.2 lit. a din această convenție, sub rezerva îndeplinirii cumulative și complete a tuturor obligațiilor vânzătorilor, într-un termen maxim de 30 luni socotit începând cu data autentificării, cumpărătoarea are obligația de a restitui în patrimoniul vânzătorilor dreptul de proprietate asupra „Proprietății țintă 1” și „Proprietății țintă 2”, libere de orice sarcini și servituți.

Iar, conform art. 5.2 par. 2 din convenție, părțile convin în mod expres și irevocabil că cumpărătoarea va fi considerată deposedată de dreptul de proprietate asupra „Proprietății țintă 1”

și „Proprietății țintă 2” în cazul în care există o hotărâre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva cumpărătoarei care să indice drept proprietar asupra „Proprietății țintă 1” și/sau „Proprietății țintă 2” un terț.

Rezultă, așadar, că, urmare a neadoptării PUZ-ului astfel cum fusese convenit prin contractul de schimb, reclamantii-pârâți au pierdut atât posibilitatea de a construi pe terenul în litigiu, cât și parteneriatul cu dezvoltatorul S.C. R. K. S.R.L., căruia trebuie să-i plătească despăgubiri, conform prevederilor din convenția de desființare. În aceste condiții, adoptarea PUZ-ului în cursul procesului este inutilă, față de scopul urmărit de reclamantii-pârâți la încheierea contractului și față de demersurile de ordin juridic întreprinse ulterior, în sensul dezvoltării unei relații de afaceri cu intervenienta S.C. R. K. S.R.L.. Interesul invocat în cauză de reclamantii-pârâți circumstanțiat raporturilor juridice încheiate cu intervenienta S.C. R. K. S.R.L. este justificat și prin faptul că, ulterior încheierii contractului de schimb, la o scurtă perioadă de timp, reclamantii-pârâți și intervenienta au încheiat cele două contracte de vânzare-cumpărare, rezultând intenția reală, internă a reclamantilor-pârâți de valorificare a dreptului lor subiectiv prin dezvoltarea proiectului imobiliar cu intervenienta.

Având în vedere intrarea în vigoare a prevederilor legale care modificau condițiile de aprobare a planurilor urbanistice zonale, cu incidență și asupra PUZ-ului ce urma a fi eliberat în cauză, reclamantii-pârâți și intervenienta S.C. R. K. S.R.L. s-au văzut în situația în care scopul prefigurat la încheierea celor două contracte de vânzare-cumpărare să fie golit de conținut, normele legale în vigoare nemaipermitând aprobarea planului urbanistic zonal în condițiile convenite.

Desființarea convențiilor încheiate de reclamantii-pârâți cu intervenienta S.C. R. K. S.R.L. prin convenția autentificată sub nr. 1548/30.06.2010 de notar public Lidia Drăgan nu poate fi apreciată ca având caracter pro causa, astfel cum au invocat pârâții, întrucât aceasta a intervenit la data de 30.06.2010, anterior emiterii H.C.G.M.B. nr. 350/17.12.2010 de aprobare a PUZ-ului și ulterior datei de 01.10.2009, dată la care expirase termenul legal de aprobare a documentației de urbanism în cauză. Așadar, desființarea raporturilor juridice cu intervenienta s-a fundamentat în mod rațional pe dispozițiile legale în vigoare la acel moment, apreciindu-se în mod serios și obiectiv că numai era posibil sub aspect legal să se elibereze planul urbanistic zonal pentru imobilul în litigiu, cu consecința constatării lipsii de interes pentru intervenientă a raportului comercial încheiat cu reclamantii-pârâți. În consecința acestei desființări juridice, reclamantii-pârâți sunt ținuți la plata de despăgubiri către intervenientă, așa cum rezultă din prevederile contractuale, astfel încât tribunalul nu poate aprecia că sancțiunea rezoluțiunii nu se mai impune, având în vedere că scopul încheierii contractului de schimb nu se mai poate realiza.

Cu referire la *termenul de executare a obligației*, instanța reține că aceasta trebuie îndeplinită de îndată ce a devenit scadentă. Și aceasta întrucât în cauză obligația înscrisă în art. 6.8 din contract este cu execuție imediată, nefiind stabilit un termen, astfel încât obligația trebuie îndeplinită la momentul nașterii raportului juridic obligațional, moment de la care obligația a devenit exigibilă. Astfel, tribunalul apreciază că data emiterii H.C.G.M.B. nr. 350/17.12.2010 de aprobare a PUZ-ului nu se circumscrie unui termen rezonabil de îndeplinire a obligațiilor, chiar dacă C.G.M.B. este o autoritate administrativă și specific raporturilor de drept public este situarea

autorității publice pe poziții de putere publică, adică de superioritate față de cea administrată. Deși prestarea serviciului public se circumscrie sferei interesului public și necesității de satisfacere a nevoilor colectivității, autoritatea publică nu trebuie să abuzeze de puterea sa de autoritate în mod discreționar, întrucât astfel capătă caracter abuziv și vatămă drepturile fundamentale și interesele cetățenilor, în cauză ale reclamantilor-pârâți. Satisfacerea interesului general nu trebuie să conducă la nesocotirea intereselor particulare, iar invocarea puterii discreționare a autorității publice nu poate fundamenta îndeplinirea cu întârziere a obligației, cu atât mai mult cu cât aceasta nu are o justificare obiectivă și rațională. Orice dezechilibru contractual trebuie să fie temeinic motivat, să aibă o justificare reală și obiectivă și să nu înfrângă interesele particulare ale cetățenilor. Nu pot fi reținute apărările invocate de pârâți în sensul caracterului complex al documentației urbanistice pentru imobilul în litigiu, ceea ce a determinat tergiversarea aprobării acesteia, întrucât această documentație a fost înregistrată la sediul autorității competente la data de 14.11.2008, PUZ-ul fiind eliberat abia la data de 17.12.2010, în intervalul de timp menționat nefiind solicitate reclamantilor-pârâți niciun fel de completări la documentația depusă, ceea ce crează prezumția că aceasta a fost completă. Această concluzie rezultă și din faptul că hotărârea de aprobare a PUZ-ului s-a întemeiat exclusiv pe materialul tehnic înregistrat în al.

Soluționarea dosarului administrativ într-un termen rezonabil este un element indispensabil al efectivității dreptului subiectiv de proprietate al reclamantilor-pârâți și, în conformitate cu jurisprudența europeană, implică obligații pozitive pentru stat și instituțiile acestuia, obligații generale și speciale, preventiv atât pentru asigurarea efectivității în timp util a drepturilor substanțiale, cât și a posteriori pentru repararea prejudiciilor cauzate prin întârzierea nejustificată a rezolvării solicitării părții. Responsabilitatea fiecărui stat este să aibă un arsenal juridic adecvat și suficient pentru a asigura respectarea obligațiilor pozitive ce îi revin, astfel încât, într-un stat care respectă preeminența dreptului, acesta să fie concret și efectiv, iar nu teoretic și iluzoriu.

Respectarea cerinței ca îndeplinirea obligației să se facă într-un termen rezonabil trebuie, prin urmare, apreciat în funcție de circumstanțele cauzei, de natura obligațiilor asumate de părți, de durata și complexitatea procedurilor administrative, de comportamentul autorității competente și de scopurile prefigurate de fiecare dintre părți la momentul încheierii contractului, fără, însă, ca vreunul din aceste criterii să fie decisiv, acestea trebuind a fi conjugate sau corelate între ele.

Lentoarea administrației nu trebuie să se constituie într-un argument în sprijinul tezei invocate de pârâți în apărare în sensul că, în general, termenele de aprobare a documentațiilor urbanistice sunt mari, astfel de comportamente trebuind a fi sancționate prin mecanisme care să prevină termenele excesive de soluționare a cererilor.

Mai trebuie reținut în acest context că jurisprudența CEDO sancționează culpa autorităților, neavând relevanță că acestea sunt executive, legislative sau judiciare (Hotărârea în cauza Capuano c. Italiei din data de 25 iunie 1987, hotărârea din cauza Martins Moreira c. Portugaliei din data de 26 octombrie 1988).

În considerarea tuturor acestor circumstanțe, rezultă că hotărârea de aprobare a Planului Urbanistic Zonal - Șos. Nordului nr. 114-140, sector 1 emisă după mai mult de doi ani de zile, nu mai este oportună, nemaiprezentând interes pentru reclamantii-pârâți, în condițiile în care, din întregul material probator administrat la dosar și față de considerentele anterioare, a rezultat fără

putință de tăgadă că interesul reclamantilor-pârâți s-a circumscris dezvoltării unei afaceri imobiliare cu intervenția S.C. R. K. S.R.L., raport juridic ce ulterior s-a desființat, lăsând fără eficiență practică și juridică executarea obligației.

Tribunalul va înlătura și susținerile pârâților vizând riscul contractului asumat de reclamantii-pârâți prin încheierea contractelor de vânzare-cumpărare cu intervenția S.C. R. K. S.R.L., întrucât acestea nu prezintă relevanță prin raportare la modalitatea în care pârâtul-reclamant a înțeles să-și îndeplinească obligația și anume neconform și tardiv, lipsindu-i pe reclamantii-pârâți de posibilitatea concretă de valorificare a dreptului subiectiv dincolo de orice ingerință din partea unei autorități, căreia îi incumba îndatorirea de a-și îndeplini obligația conform cu condițiile tehnice asumate contractual și într-un termen considerat ca fiind rezonabil, potrivit considerațiilor anterioare.

De asemenea, nu vor fi reținute apărările vizând neridicarea niciunei fel de obiecțiuni a intervenției S.C. R. K. S.R.L. față de valabilitatea PUZ-ului, întrucât, în cauză, nu se analizează caracterul conform legii al acestui act, ci numai modalitatea în care pârâtul-reclamant a înțeles să-și îndeplinească obligația.

Așadar, executarea neconformă și într-un termen nerezonabil a obligației de către pârâtul-reclamant lipsește de cauză obligația reclamantilor-pârâți, unul din elementele subiective care compun voința juridică, întrucât drepturile dobândite prin contract trebuie să fie eficiente, iar nu iluzorii și lipsite de eficacitate practică.

b) Referitor la cea de-a doua condiție, aceea ca neexecutarea să fi fost imputabilă părții care nu și-a îndeplinit obligația, tribunalul reține următoarele:

Deși vinovăția nu este menționată în art. 1020-1021 Cod civil, ea este o condiție generală a răspunderii contractuale, fiind, astfel, incidente prevederile art. 1082 Cod civil, din care rezultă că debitorul va fi obligat la plata despăgubirilor nu numai atunci când acționează cu intenția de a-l păgubi pe creditor, ci ori de câte ori nu va dovedi existența unei cauze străine, neimputabile, în condițiile art. 1083 Cod civil. În același timp, textul de lege instituie și o prezumție de vină în sarcina debitorului, prezumție relativă, care, însă, în cauză, nu a fost răsturnată de pârâți nici prin dovada cazului fortuit sau a celui de forță majoră și nici prin dovada vinovăției reclamantilor-pârâți.

Astfel, având în vedere calificarea anterioară a obiectului obligației pârâtului-reclamant ca reprezentând o promisiune a faptei C.G.M.B., tribunalul reține că vinovăția pârâtului-reclamant rezultă din neîndeplinirea obligației acestui organ. În cazul în care debitorul nu reușește să determine terțul să îndeplinească obligația asumată, se va angaja propria răspundere a debitorului, întrucât promisiunea faptei altuia are ca obiect propria faptă a debitorului.

Analizând probele administrate la dosar sub acest aspect, tribunalul constată că, în cauză, vinovăția rezultă cu prisosință din procesele-verbale ale ședințelor C.G.M.B.. Astfel, din procesele-verbale din data de 25.09.2009 și 30.09.2009, rezultă că o mare parte din membrii Consiliului s-au retras de la ședințe în scopul de a nu-și exprima votul cu privire la cererea de aprobare a PUZ-ului, părăsind sala de ședințe în momentele în care urma să se discute PUZ-ul în litigiu, ședințele rămânând, astfel, lipsite de cvorum.

De asemenea, tribunalul va înlătura ca nefondate apărările pârâților în sensul invocării culpei solicitanților datorită nedepunerii la dosarul administrativ a actului de proprietate, întrucât

documentația urbanistică a fost ulterior completată cu respectivul act și repusă de două ori pe rolul ședințelor C.G.M.B.. Cu toate acestea, PUZ-ul nu a fost aprobat datorită culpei membrilor C.G.M.B. care s-au retras de la ședințe și care, totodată, au nesocotit forța juridică și efectele propriilor acte anterioare, respectiv H.C.G.M.B. nr. 5/17.01.2008.

Un argument în plus în sensul culpei C.G.M.B. constă și în aceea că H.C.G.M.B. nr. 350/17.12.2010 de aprobare a PUZ-ului a fost emisă în temeiul aceleiași documentații ce s-a aflat pe rolul ședințelor C.G.M.B. în cursul anului 2009, nefiind, așadar, invocată și nici dovedită culpa reclamantilor-pârâți.

Constatând, așadar, culpa C.G.M.B. în aprobarea cu întârziere a PUZ-ului în litigiu, tribunalul nu poate decât să rețină că aceasta se constituie într-o culpă a pârâtului-reclamant Municipiul București în Primar General, prin raportare și la prevederile art. 1080 Cod civil, potrivit cu care diligența care trebuie să se pună în îndeplinirea unei obligații este totdeauna aceea a unui bun proprietar. Reținând, de asemenea, și că, în cauză, pârâții nu au reușit să răstoarne prezumția de culpă ce căzuse în sarcina acestora și în favoarea reclamantilor-pârâți, tribunalul reține îndeplinită și această condiție a rezoluțiunii.

c) După de cea de-a treia condiție a rezoluțiunii și anume aceea ca debitorul obligației neexecutate să fi fost pus în întârziere, în condițiile prevăzute de lege, tribunalul constată următoarele:

Punerea în întârziere reprezintă un element esențial pentru stabilirea culpei părții în legătură cu îndeplinirea tardivă a obligației contractuale. Pentru ca întârzierea debitorului în executarea obligației să producă efecte juridice, ea trebuie constatată în formele prevăzute de lege și constă într-o manifestare de voință din partea creditorului, prin care el pretinde executarea obligației de către debitor.

Musta trebuie precizat că interesul îndeplinirii acestei condiții aparține creditorului, care, altfel, nu poate pretinde că a fost păgubit, prezentând importanță pentru stabilirea momentului de la care cumulaunele interese.

Formele prin care se realizează punerea în întârziere a debitorului sunt: notificarea prin intermediul executorilor judecătorești și cererea de chemare în judecată a debitorului. Așadar, tribunalul reține că, prin formularea prezentei cereri de chemare în judecată, a operat și punerea în întârziere a pârâților.

În plus, instanța mai reține că, în conformitate cu prevederile art. 1079 pct. 3 Cod civil, formalitatea punerii în întârziere nu este necesară atunci când obligația, prin natura sa, nu putea fi îndeplinită decât într-un termen determinat, pe care debitorul l-a lăsat să expire fără a executa. Or, în cazul de față, dispoziția de excepție menționată este incidentă având în vedere că eliberarea PUZ-ului nu se putea face decât cel mai târziu până la data de 01.10.2009, dată la care expira termenul stabilit prevăzut de dispozițiile O.G. nr. 27/2008 pentru aprobarea documentațiilor urbanistice când coeficienții tehnici asumați prin contractul de schimb.

De asemenea, tribunalul mai reține că acest caz de scutire de a pune pe debitor în întârziere este aplicabil și față de considerentele anterioare, potrivit cărora debitorul a lăsat să treacă termenul înăuntrul căruia putea să execute obligația în mod util pentru creditor, astfel încât nu mai este nevoie de formalitatea menționată față de scopul acesteia.

Pe cale de consecință, tribunalul reține îndeplinită și cea din urmă condiție pentru admisibilitatea acțiunii în rezoluțiune.

Pentru toate aceste considerente, constatând îndeplinirea cumulativă a condițiilor prevăzute de lege pentru promovarea acțiunii în rezoluțiune, instanța va admite cererea principală și va dispune rezoluțiunea contractului de schimb cu sultă autenticat sub nr. 420/15.03.2008 de notar public Lidia Drăgan. Sub acest aspect, tribunalul va înlătura ca fiind vădit nefondate apărările pârâților cuprinse în întâmpinare întemeiate pe regulile care guvernează răspunderea pentru evicțiune, întrucât acestea exced condițiilor ce se cer a fi analizate în cadrul acțiunii având ca obiect rezoluțiunea contractului de schimb. Garanția pentru evicțiune devine incidentă numai în ipoteza în care reclamantul suferă pierderea posesiei sau proprietății lucrului vândut, or, în cauză, nu este aplicabilă o astfel de instituție juridică, reclamantii-pârâți fiind atât în posesia, cât și în proprietatea bunului, aceștia invocând, doar tulburarea în dreptul de proprietate produsă prin imposibilitatea de a-și exercita pe deplin prerogativele decurgând din calitatea de proprietar, imobilul neputând fi folosit și exploatat în condițiile avute în vedere la încheierea contractului.

Cu privire la **capătul de cerere având ca obiect repunerea părților în situația anterioară** contractului de schimb cu sultă autenticat sub nr. 420/15.03.2008 de notar public Lidia Drăgan, tribunalul reține următoarele:

Consecințele juridice ale aplicării sancțiunii rezoluțiunii reprezintă urmările datorate desființării actului juridic. Efectul esențial al admiterii acțiunii în rezoluțiune este desființarea retroactivă a contractului și, în consecință, părțile trebuie repuse în situația anterioară încheierii contractului, restituindu-și una alteia tot ceea ce și-au prestat în temeiul contractului desființat. În virtutea principiului *restitutio in integrum*, prin desființarea actului juridic dispăre temeiul juridic al executării prestațiilor.

Prin urmare, față de soluția de admitere a acțiunii în rezoluțiunea contractului de schimb, tribunalul urmează a dispune repunerea părților în situația anterioară încheierii contractului de schimb cu sultă autenticat sub nr. 420/15.03.2008 de notar public Lidia Drăgan.

În acest context trebuie precizat că legitimarea procesuală activă a reclamantilor-pârâți pe acest capăt de cerere este determinată de calitatea de parte contractantă în contractul a cărei rezoluțiune se cere. De asemenea, tribunalul reține că împrejurarea înstrăinării unei părți din imobilul în litigiu de către reclamantii-pârâți nu este de natură să-i lipsească pe aceștia de îndreptățirea de a solicita rezoluțiunea contractului de schimb, acțiune care se soluționează exclusiv în contradictoriu cu părțile care au participat la încheierea contractului.

Cu privire la capetele subsecvente de cerere, respectiv cu privire la solicitarea de repunere a părții în situația anterioară, tribunalul reține că acțiunea în restituirea prestațiilor efectuate în baza unui act juridic rezoluționat nu se confundă cu însăși acțiunea în rezoluțiune. Așadar, sub aspect procesual, cel interesat poate să aleagă una din următoarele două procedurale: să ceară, în același timp, atât rezoluțiunea, cât și restabilirea situației anterioare, ipoteză în care actul de procedură va avea două capete de cerere și anume un capăt de cerere principal prin care se solicită rezoluțiunea actului juridic, precum și un capăt de cerere accesoriu, prin care se solicită restituirea prestațiilor efectuate în temeiul actului juridic respectiv sau să solicite mai întâi rezoluțiunea actului juridic, iar, dacă instanța va dispune rezoluțiunea acestuia,

să declanșeze un al doilea proces, având ca obiect restituirea prestațiilor efectuate în baza actului juridic rezoluționat.

Sub acest aspect, se reține că numai reclamantii-pârâți au înțeles să investească instanța și cu un cerșit de cerere având ca obiect restabilirea situației anterioare, iar nu și pârâtul-reclamant Municipiul București prin Primar General, motiv pentru care se va dispune în concret repunerea în situația anterioară numai a reclamantilor-pârâți C. și C. și C. M.

În acest sens, tribunalul va obliga pârâtul Municipiul București prin Primar General la plata către reclamantii-pârâți C. și C. M. a următoarelor sume:

- 109.216.400 Euro, reprezentând contravaloarea imobilului teren situat în București, str. I.V. Turgheniev nr. 11-15, sector 1 și în Bdul Aviatorilor nr. 110-112, sector 1;
- 6.427.669 Euro, reprezentând contravaloarea sultei achitată de reclamantii-pârâți C. și C. M. prin contractul de schimb cu sultă autentificat sub nr. 420/15.03.2008 de notar public Lidia Drăgan;
- 2977.210 Euro, reprezentând contravaloare despăgubiri, conform contractului de schimb cu sultă autentificat sub nr. 420/15.03.2008 de notar public Lidia Drăgan.

Referitor la suma de 109.216.400 Euro, reprezentând contravaloarea imobilului teren situat în București, str. I.V. Turgheniev nr. 11-15, sector 1 și în Bdul Aviatorilor nr. 110-112, sector 1, tribunalul reține că, urmare H.C.G.M.B. nr. 121/25.03.2008 prin care s-a aprobat trecerea din domeniul privat al Municipiului București în domeniul public al Municipiului București a terenului în suprafață de 28.500 mp. situat în Municipiul București, str. I.V. Turgheniev nr. 11-15, sector 1 și în Bdul Aviatorilor nr. 110-112, sector 1, teren ce va avea funcțiunea de parc public și darea în administrarea Administrației Lacuri, Parcuri și Agrement a terenului anterior menționat, restituirea în natură a prestațiilor efectuate, în speță, a imobilului teren nu mai este posibilă, astfel încât partea îndreptățită la restituire va primi numai despăgubiri, constând în contravaloarea acestui bun. Bunurile ce alcătuiesc domeniul public sunt inalienabile, potrivit art. 136 alin. 4 din Constituția României, republicată, ceea ce înseamnă că acestea nu pot fi înstrăinate, astfel încât instanța nu poate dispune în sensul reînțoarcerii în natură a imobilului teren în suprafață de 28.500 mp. situat în Municipiul București, str. I.V. Turgheniev nr. 11-15, sector 1 și în Bdul Aviatorilor nr. 110-112, sector 1 în patrimoniul reclamantilor-pârâți.

Pentru determinarea valorii acestui imobil, tribunalul se va raporta la prevederile contractului de schimb cu sultă, potrivit căror valoarea terenurilor care fac obiectul contractului de schimb a fost stabilită de comun acord de părți la suma de 3986 euro/mp. (art. 4 din contract), plata acestor despăgubiri fiind un efect al contractului. Sub acest aspect, niciun alt criteriu nu poate fi avut în vedere de instanță, față de efectul principal al admitterii acțiunii în rezoluțiune care constă în restabilirea părților în situația care exista la momentul încheierii contractului. Acesta este argumentul pentru care proba cu expertiză de specialitate evaluatorie a imobilului teren în litigiu a fost respinsă de instanță ca nefiind pertinentă și nici concludentă în dezlegarea cauzei, căci ceea ce interesează în cauză este valoarea bunului de la momentul încheierii contractului, iar nu de la data pronunțării rezoluțiunii.

Sub acest aspect, tribunalul va înlătura apărările formulate de pârâtul-reclamant în sensul caracterului lipsit al cauzei acțiunii și al lipsei de cauză, întrucât repunerea reclamantilor-pârâți în

situația anterioară încheierii contractului de schimb este efectul esențial al admiterii acțiunii în rezoluțiune. Nu se poate susține cu temei că scopul urmărit de reclamantii-pârâți a constat în obligarea pârâtului-reclamant la cumpărarea unui teren la un preț fabulos, întrucât, așa cum a rezultat din toate considerentele anterioare, scopul urmărit prin promovarea acțiunii a constat în aplicarea sancțiunii rezoluțiunii și repunerea în situația anterioară încheierii contractului ca urmare a nemdeplinirii corespunzătoare a obligației asumate contractual de pârâtul-reclamant Municipiul București prin Primar General. Împrejurarea că la data pronunțării rezoluțiunii de către instanța de judecată valoarea imobilelor teren în litigiu este mult diminuată față de valoarea de la data încheierii contractului nu prezintă relevanță în cauză, întrucât, rața de principii care guvernează acțiunea în rezoluțiune și efectul retroactiv al acesteia, restabilirea situației anterioare presupune raportarea la momentul încheierii contractului, așadar, o întoarcere a prestațiilor efectuate astfel încât părțile să fie repuse în situația în care s-ar fi aflat dacă respectivul contract nu s-ar fi încheiat.

Nici celelalte considerații referitoare la falsitatea sau imoralitatea cauzei acțiunii ori lipsa acesteia nu pot fi reținute, având în vedere caracterul întemeiat al acțiunii în rezoluțiune, astfel cum a fost stabilit de instanță pe baza argumentelor expuse pe larg, niciuna din probele administrate la dosar nerelevând un alt scop urmărit de reclamantii-pârâți în afara celui vizând apărarea dreptului subiectiv civil de proprietate, nesocotit prin îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către pârâtul-reclamant. Efectele produse de temeinicia demersului reclamantilor-pârâți nu pot fi circumscrise altor considerente decât celor care sunt urmarea firească a admiterii acțiunii.

Cu privire la suma de 6.417.669 Euro, reprezentând contravaloarea sulteii achitată de reclamantii-pârâți C. și C. M. prin contractul de schimb cu sultă autenticat sub nr. 420/15.03.2008 de notar public Lidia Drăgan la plata căreia urmează a fi obligat pârâtul-reclamant, tribunalul reține că și aceasta se circumscrie aceluiași efect al admiterii acțiunii în rezoluțiune și anume restabilirea situației anterioare încheierii contractului.

Referitor la suma de 29.757.210 Euro, reprezentând contravaloare despăgubiri, conform contractului de schimb cu sultă autenticat sub nr. 420/15.03.2008 de notar public Lidia Drăgan, tribunalul reține că, dispărând temeiul juridic al executării prestațiilor prin desființarea actului juridic, se impune ca pârâtul-reclamant Municipiul București prin Primar General să restituie reclamantilor-pârâți sumele la care aceștia au renunțat în considerarea încheierii contractului de schimb rezoluționat.

În acest sens, se reține că, în conformitate cu prevederile art. 5.4 din contract, soții C. au declarat că odată cu semnarea și autentificarea contractului de schimb renunță definitiv la suma de 17.757.210 euro și la cheltuielile de executare silită și, de asemenea, renunță expres și irevocabil la despăgubirile convenite acestora, calculate de la data de 01.10.2006 până la data aprobării PUZ, evaluată la suma de 12.000.000 euro, precum și orice alte sume sau orice alte pretenții de orice altă natură.

Sub acest aspect, tribunalul va înlătura ca neîntemeiate susținerile pârâtului-reclamant vizând lipsa acordului Municipiului București și nerecunoașterea de către acesta a sumei menționate, față de împrejurarea că prin Decizia civilă nr. 1146/21.06.2007 pronunțată de Curtea de Apel București - Secția a VIII-a Contencios administrativ și fiscal, rămasă irevocabilă, Consiliul

General al Municipiului București este cel care a fost obligat la plata acestor sume, iar nu Municipiul București.

În acest sens se reține că, potrivit art. 1405 Cod civil, *schimbul este contractul prin care părțile își dau respectiv un lucru pentru altul*. Raportând aceste dispoziții legale la situația de fapt dedusă judecătii, Tribunalul reține că „lucrul” dat în schimb de reclamantii-pârâți se compune din imobilul teren situat în București, str. I.V. Turgheniev nr. 11-15, sector 1 și în Bduk Aviatorilor, nr. 110-112, sector 1, dreptul de creanță constând în sumele de 17.757.210 euro și 12.000.000 euro, reprezentând despăgubiri convenite acestora în temeiul Deciziei civile nr. 1146/21.06.2007 pronunțată de Curtea de Apel București - Secția a VIII-a, Contencios administrativ și fiscal, rămasă irevocabilă. Prin urmare, schimbul realizat de reclamantii-pârâți s-a făcut în considerarea faptului că lucrul dat în schimb cuprinde toate componentele anterioare.

Astfel, prin asumarea contractului de schimb de către pârâtul-reclamant Municipiul București prin Primar General, rezultă că acesta din urmă și-a manifestat în mod expres voința în sensul recunoașterii sumei totale de 29.757.210 Euro. Pentru ca această preluare de datorie de către pârâtul-reclamant să opereze trebuie să existe, în primul rând, acordul creditorului, întrucât o eventuală schimbare de debitor ar putea fi de natură a leza interesele acestuia, pentru care persoana debitorului nu poate rămâne indiferentă, dar și acordul noului debitor, ambele manifestări de voință în sensul schimbării debitorului realizându-se în cauză prin semnarea contractului de schimb. Instanța nu este investită cu verificarea raporturilor juridice dintre pârâtul-reclamant Municipiul București prin Primar General și pârâtul C.G.M.B. și a rațiunilor pentru care pârâtul-reclamant a înțeles să preia această datorie, întrucât asemenea cenzură excede cadrului procesual cu care a fost investită.

Relevant în acest sens este și argumentul de analogie care se circumscrie regulii de interpretare logică a normelor juridice, argument ce se bazează pe ideea că, unde există aceleași rațiuni, trebuie aplicate aceleași norme juridice, trebuie dată aceeași soluție, tribunalul având în vedere în acest caz instituția legală a cesiunii de creanță și principiul libertății contractuale. Importanța acestui argument de analogie constă în aceea că permite completarea „lacunelor legii” prin identificarea unui text de lege sau principiu al dreptului civil care să fie aplicabil la situația concretă dedusă judecătii și neprevăzută de lege.

În consecință, uzând de acest argument, dar și de regula înscrisă în art. 978 Cod civil, potrivit cu care interpretarea convenției trebuie făcută în sensul aplicării ei, iar nu în sensul în care să nu se aplice (*plus interpretandus est potius ut valeat, quam ut pereat*), tribunalul reține caracterul licit și conform principiilor generale din materia contractuală a operațiunii juridice incidente în cauză a preluării de datorie, care, deși neconsacrată legislativ, nu i se poate refuza aplicarea practică în baza principiului libertății contractuale care guvernează nașterea oricărui raport juridic.

Atâta timp cât lucrul dat în schimb de reclamantii-pârâți încorporează și contravaloarea despăgubirilor în sumă de 29.757.210 euro, pentru a se asigura echivalența contraprestațiilor specifice contractului de schimb, rezultă fără putință de tăgadă că pârâtul-reclamant Municipiul București prin Primar General și-a asumat obligația ca, în ipoteza rezoluțiunii contractului de schimb, acesta să se îndatorat să restituie lucrul primit în toată alcătuirea sa avută în vedere la

momentul încheierii contractului sau echivalentul acestui lucru, în măsura în care restituirea în natură nu mai era posibilă.

Pentru aceste motive, tribunalul va obliga pârâtul-reclamant Municipiul București prin Primar General să restituie reclamanților-pârâți suma de 29.757.210 Euro, reprezentând contravaloare despăgubiri, conform contractului de schimb cu sultă autentificat sub nr. 420/15.03.2008 de notarul public Lidia Drăgan.

În legătură cu suma de 79.484.625 lei, reprezentând dobânda legală aferentă sumelor indicate anterior, calculată pentru perioada aprilie 2008 - decembrie 2009, precum și dobânda legală aferentă sumelor indicate anterior calculată în continuare până la data plății efective a acestor sume, tribunalul reține că, în conformitate cu prevederile art. 1088 Cod civil, la obligațiile care au ca obiect o sumă oarecare, daunele-interese pentru neexecutare nu pot cuprinde decât dobânda legală. Aceste daune-interese se cuvin fără ca creditorul să fie ținut a justifica despre vreo pagubă și nu sunt debite decât din ziua cererii în judecată, afară de cazurile în care după lege, dobânda curge de drept.

Sub acest din urmă aspect, dispozițiile art. 1081 Cod civil dispun că daunele nu sunt debite decât atunci când debitorul este în întârziere de a îndeplini obligația sa, afară numai de cazul când lucrul ce debitorul era obligat de a da sau a face, nu putea fi dat nici făcut decât într-un timp oarecare ce a trecut. Coroborând aceste prevederi cu cele ale art. 1079 pct. 3 Cod civil și față de considerentele expuse în motivarea cerinței vizând punerea în întârziere a debitorului, tribunalul urmează a reține că, întrucât cu privire la pârâtul-reclamant nu trebuia îndeplinită formalitatea punerii în întârziere, acesta datorează dobânda legală de drept începând cu luna aprilie 2008 și până la data plății efective a sumelor stabilite în sarcina sa.

Tribunalul va înlătura apărările formulate de pârâtul-reclamant în sensul că nu este permis a se acorda dobânda legală care reprezintă daune-interese ce se adaugă la celelalte sume ce reprezintă, de asemenea, daune-interese, întrucât, principiul reglementat de art. 1084 Cod civil este acela că prejudiciul suferit de creditor datorită neexecutării, executării cu întârziere sau necorespunzătoare a obligației trebuie să cuprindă pierderea efectiv suferită (*damnum emergens*), cât și câștigul pe care creditorul nu l-a putut realiza (*lucrum cessans*). Dobânda legală se circumscrie celei din urmă componente a prejudiciului și anume beneficiul pe care creditorul nu l-a mai putut realiza, repararea prejudiciului trebuind, așadar, să fie integrală.

Analizând materialul probator sub aspectul cererilor de intervenție forțată, tribunalul reține următoarele:

Cu privire la intervenienta S.C. R. K. S.R.L., tribunalul reține că prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 602/15.07.2008 de notarul public Ioana Popescu Tăriceanu (filele 139-153 din vol. 3), reclamanții-pârâți au vândut intervenientei imobilul situat în Municipiul București, Șos. Nordului nr. 140B, sector 1, compus din teren în suprafață de 15.888,46 mp. împreună cu construcțiile edificate pe acesta, pentru prețul de 66.273.000 euro. Iar, prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 854/24.09.2008 de notarul public Ioana Popescu Tăriceanu (filele 134-138 din vol. 3), reclamanții-pârâți au vândut aceleiași interveniente terenul situat în Municipiul București, Șos. Nordului, sector 1, în suprafață de 506 mp., pentru prețul de 1.727.223,22 euro.

... anterior, prin convenția autenticată sub nr. 1548/30.06.2010 de notar public Lidia Drăgan privind desființarea contractelor de vânzare-cumpărare autentificate sub nr. 602/15.07.2008 și nr. 854/24.09.2008 de BNP Ioana Popescu Tăriceanu încheiate între reclamantii-pârâți C. [redacted] și intervenienta S.C. R. [redacted] K. [redacted] S.R.L., părțile au prevăzut că, întrucât Planul Urbanistic Zonal nu a fost aprobat de Consiliul General al Municipiului București, constatăm că prin prezentă decizie convențională intervenirea părții comisoriu de desființare a contractelor de vânzare-cumpărare autentificate sub nr. 602/15.07.2008 și nr. 854/24.09.2008 de BNP Ioana Popescu Tăriceanu, pact comisoriu menționat la art. 5.2 din contractul de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 602/15.07.2008 de BNP Ioana Popescu Tăriceanu.

Privire la intervenienta S.C. R. [redacted] K. [redacted] S.A., tribunalul reține că, în urma încheierii contractului de credit autenticat sub nr. 602/15.07.2008 prin care S.C. R. [redacted] K. [redacted] S.A. a acordat o facilitate de credit în sumă maximă de 61.000,00 euro în favoarea debitorului S.C. R. [redacted] K. [redacted] S.R.L., aceasta din urmă s-a obligat să garanteze restituirea tuturor sumelor datorate băncii în baza contractului de credit anterior menționat prin înscrind ipotecă asupra imobilului situat în Municipiul București, Șos. Nordului nr. 140B, sector 1, conștient din teren în suprafață de 15.888,46 mp. împreună cu construcțiile edificate pe acesta. Astfel, între cele două interveniente s-a încheiat contractul de ipotecă autenticat sub nr. 603/15.07.2008 de notar public Ioana Popescu Tăriceanu (filele 179-184 din vol. 3).

În drept, se reține că, potrivit dispozițiilor art. 57 Cod procedură civilă, *oricare dintre părți poate să formuleze în judecată o altă persoană care ar putea să pretindă aceleași drepturi ca și reclamantul*. Ca atare, specific acestei forme de intervenție forțată este faptul că terțul poate pretinde aceleași drepturi ca și reclamantul.

Având în vedere că excepțiile inadmisibilității acestor cereri, a lipsei calității procesuate a terților și a lipsei de interes invocate de cei doi intervenienți au fost calificate de instanță ca reprezentând apărări pe fondul acestor cereri raportând că aceste aspecte presupun o cercetare a fondului și porturilor juridice deduse judecării, și mai astfel putându-se determina în ce măsură cererile de intervenție sunt sau nu fondate, tribunalul urmează a se raporta și la aceste apărări.

Raportând situația de fapt anterior descrisă la prevederile art. 57 Cod procedură civilă care circumscrie condițiile în care se poate formula o cerere de intervenție forțată sub forma cererii de chemare în judecată a altor persoane, tribunalul urmează a respinge ambele cereri de intervenție ca neîntemeiate.

Pentru a decide astfel, tribunalul constată că niciuna dintre interveniente nu a fost parte în contractul de schimb cu sultă autenticat sub nr. 420/15.03.2008 de notar public Lidia Drăgan, motiv pentru care S.C. R. [redacted] K. [redacted] S.R.L. nu ar putea solicita rezoluțiunea acestui contract, iar S.C. R. [redacted] B. [redacted] R. [redacted] S.R.L. nu ar putea solicita nulitatea acestui contract (având în vedere că acest intervenient a devenit parte în proces ca urmare a cererii de intervenție formulate de Municipiul București prin Primar General în calitate de reclamant în cererea conexă).

Sub aspectul eventualei legitimări procesuale active a intervenientei S.C. R. [redacted] K. [redacted] S.R.L. în acțiunea în rezoluțiune circumscrisă împrejurării că reclamantii-pârâți i-au înstrăinut acestor părți din suprafața terenului în litigiu, tribunalul reține că o astfel de interpretare nu poate fi admisă față de împrejurarea că acțiunea în rezoluțiune se soluționează exclusiv în contradicție cu părțile care au participat la încheierea contractului. Iar cu privire la capacitatea

subsecvente de cerere, respectiv cu privire la solicitarea de repunere a părții în situația anterioară, tribunalul reține că, prin raportare la cadrul procesual cu care prezenta instanță a fost investită, în sensul că numai reclamantii-pârâți au înțeles să formuleze o cerere vizând repunerea părților în situația anterioară, iar nu și paratul-reclamant, tribunalul reține ca intervenienta S.C. R. K. S.R.L. nu ar putea, de asemenea, să pretindă aceleași drepturi ca și reclamantul. Prin urmare, simpla calitate a intervenientei S.C. R. K. S.R.L. de beneficiar al Planului Urbanistic Zonal pentru imobilul Șos. Nordului nr. 114-140, sector 1 alături de reclamantii-pârâți nu poate conferi legitimare procesuală intervenientei, ținând cont de principiul relativității efectelor contractelor, potrivit cu care convențiile nu au efect decât între părțile contractante (art. 973 Cod civil).

Potrivit art. 1021 Cod civil, numai partea în privința căreia angajamentul nu s-a executat poate introduce acțiunea în rezoluțiunea contractului sinalagmatic neexecutat sau executat necorespunzător.

Aceeași concluzie se desprinde și în privința intervenientei S.C. F. B. R. S.A., împrejurarea că aceasta are calitatea de creditor ipotecar în relația cu intervenienta S.C. R. K. S.R.L. nu o îndreptățește să solicite nulitatea absolută parțială a contractului de schimb cu sultă, neavând niciun interes într-o eventuală astfel de acțiune, prin raportare la regimul juridic care guvernează acțiunea în constatarea nulității absolute.

Pe cale de consecință, față de principiul relativității efectelor contractelor, având în vedere că cele două interveniente au calitatea de terți față de contractul de schimb a cărui rezoluțiune, respectiv nulitate absolută parțială s-a cerut și prin raportare la prevederile art. 57 Cod procedură civilă, tribunalul apreciază drept neîntemeiate ambele cereri de intervenție forțată formulate de pârâțul-reclamant Municipiul București prin Primar General, urmând a le respinge în consecință.

Pentru toate considerentele anterioare, tribunalul va admite cererea principală, va respinge cererea conexă ca neîntemeiată, va dispune rezoluțiunea contractului de schimb cu sultă autentificat sub nr. 420/15.03.2008 de notar public Lidia Drăgan și va dispune repunerea părților în situația anterioară încheierii contractului de schimb cu sultă autentificat sub nr. 420/15.03.2008 de notar public Lidia Drăgan. Totodată, va obliga pârâțul-reclamant Municipiul București prin Primar General la plata către reclamantii-pârâți C. și C. M. a următoarelor sume: 109.216.400 Euro, reprezentând contravaloarea imobilului teren situat în București, str. I.V. Turgheniev nr. 11-15, sector 1 și în Bdul Aviatorilor nr. 110-112, sector 1; 6.417.669 Euro, reprezentând contravaloarea sultei achitată de reclamantii-pârâți C. și C. M. prin contractul de schimb cu sultă autentificat sub nr. 420/15.03.2008 de notar public Lidia Drăgan; 29.757.210 Euro, reprezentând contravaloare despăgubiri, conform contractului de schimb cu sultă autentificat sub nr. 420/15.03.2008 de notar public Lidia Drăgan; 79.484.625 lei, reprezentând dobânda legală aferentă sumelor indicate anterior, calculată pentru perioada aprilie 2008 - decembrie 2009, precum și dobânda legală aferentă sumelor indicate anterior calculată în continuare până la data plății efective a acestor sume. De asemenea, va respinge cererile de intervenție forțată a S.C. R. K. S.R.L. și a S.C. F. B. A. ca neîntemeiate.

PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE

Admite cererea principală formulată de reclamantii-pârâți C. [redacted] și C. [redacted] M. [redacted], ambii cu domiciliul în B. [redacted] str. A. [redacted] nr. [redacted], sector 1 în contradictoriu cu pârâtul-reclamant M. [redacted] L. E. [redacted] reprezentat de P. [redacted] G. [redacted], cu sediul în București, str. Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6 și cu sediul ales la SPARL Grigorescu, Ștefănică și Asociații, în București, str. Dionisie Lupu nr. 33, sector 2 și cu pârâtul M. [redacted] B. [redacted] reprezentat de C. [redacted] G. [redacted] AL M. [redacted] B. [redacted], cu sediul în București, Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6.

Respinge cererea formulată de pârâtul-reclamant M. [redacted] B. [redacted] reprezentat de P. [redacted] G. [redacted] AL M. [redacted] B. [redacted] în contradictoriu cu reclamantii-pârâți C. [redacted] C. [redacted] și C. [redacted] M. [redacted] ca neîntemeiată.

Dispune rezoluțiunea contractului de schimb cu sultă autentificat sub nr. 420/15.03.2008 de notar public Lidia Drăgan.

Dispune repunerea părților în situația anterioară încheierii contractului de schimb cu sultă autentificat sub nr. 420/15.03.2008 de notar public Lidia Drăgan.

Obligă pârâtul-reclamant M. [redacted] B. [redacted] la plata către reclamantii-pârâți C. [redacted] C. [redacted] și C. [redacted] M. [redacted] a următoarelor sume:

- 109.216.400 Euro, reprezentând contravaloarea imobilului teren situat în București, str. I.V. Turgheniev nr. 11-15, sector 1 și în Bdul Aviatorilor nr. 110-112, sector 1;

- 6.417.669 Euro, reprezentând contravaloarea sultei achitată de reclamantii-pârâți C. [redacted] C. [redacted] și C. [redacted] M. [redacted] prin contractul de schimb cu sultă autentificat sub nr. 420/15.03.2008 de notar public Lidia Drăgan;

- 29.757.210 Euro, reprezentând contravaloare despăgubiri, conform contractului de schimb cu sultă autentificat sub nr. 420/15.03.2008 de notar public Lidia Drăgan;

- 79.484.625 lei, reprezentând dobânda legală aferentă sumelor indicate anterior, calculată pentru perioada aprilie 2008 - decembrie 2009, precum și dobânda legală aferentă sumelor indicate anterior calculată în continuare până la data plății efective a acestor sume.

Respinge cererile de intervenție forțată a S.C. P. [redacted] K. [redacted] S.R.L., cu sediul în București, str. D. [redacted] D. [redacted] nr. [redacted], sector 1 și a S.C. P. [redacted] B. [redacted] S.R.L., cu sediul în București, Ș. M. [redacted] T. [redacted] nr. [redacted], sector 1 ca neîntemeiate.

Cu apel în 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședință publică, azi, 05.07.2011.

PREȘEDINTE,

Evelina Oprina



GREFIER,

Andreea Maria Cofaru



