

TRIBUNALUL BUCUREȘTI

Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal

DOMNULE PREȘEDINTE,

Subscrisa **NUSCO IMOBILIARA S.A.**, persoana juridica romana, avand sediul în București, Sos. Pipera Nr.48, Pavilion Administrativ, et.2, cam.20, Sector 2 , avand CUI 10061498, **reprezentată convențional și cu domiciliul procesual ales în vederea comunicării actelor de procedura prin Cabinet Avocat “Alexandru Dumitrescu”,** cu sediul procedural ales în **Mun. București - Sector 1, Str. Ion Campineanu nr. 28, etaj 3, camera 303**, (Sala Palatului) C.I.F. 43244246, persoana desemnată în cadrul Cabinet Avocat “Alexandru Dumitrescu” cu primirea corespondenței fiind Alesandra Goga – office manager, e-mail: office@bythelaw.ro, tel.: +40.743.286.228, in contradictoriu cu

Unitatea Administrativ Teritoriala a Municipiului București, cu sediul in București, B-dul Regina Elisabeta, Nr. 47, Sector 5, cod postal 050013, prin primar general Nicusor Dan, **Consiliul General al Municipiului București**, cu sediul in București, B-dul Regina Elisabeta, Nr. 47, Sector 5, cod postal 050013, formulam in temeiul art.1 din Legea nr.554/2004,

CERERE DE CHEMARE ÎN JUDECATĂ

prin care va solicităm respectuos următoarele:

1. Sa constatați neîndeplinirea obligației de notificare a subscrisei anterior aprobării **PUZ Inel median**¹ prin HCGMB nr.294/2013, cu încălcarea art. 37 lit.a pct.2² din

¹ P.U.Z. - INCHIDERE INEL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA NORD AUTOSTRADA URBANA TRONSON CUPRINS ÎNTRE LACUL MORII si ȘOSEAUA COLENTINA aprobat prin HCGMB nr.294/2013

² Art.37 Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile de PUZ se fac înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare, astfel:[...]

Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr.2701/2010.

De asemenea vă solicit să constatați și refuzul nejustificat al pârâților de efectuare a unei operațiuni administrative necesare pentru protecția dreptului meu de proprietate, dispunand totodata și obligarea pârâților la îndeplinirea obligatiilor legale corelative.

2. Sa constatați exproprierea în fapt a suprafeței de teren de **44392 mp**³ situat în intravilanul Municipiului București, la adresa Sos. Pipera nr.48, ca urmare a aprobării prin Puz Inel Median și PUZ Coordonator Sector 2 a Obiectivelor de Utilitate Publica.
3. Sa obligați pârâta la acordarea către subscrisa reclamantă a unei juste despăgubiri reprezentând contravaloarea imobilului expropriat în fapt, despăgubire estimată de noi în cuantum de **31,074,400 euro** pentru întreaga suprafață afectată de servitutile publice instituite prin reglementările urbanistice ale PUZ Inel Median și PUZ Coordonator Sector 2.
4. Sa obligați pârâții la plata unei despăgubiri pentru lipsa folosintei bunului imobil de la momentul aprobării documentației PUZ Inel Median, 28.11.2013 și până în prezent, in cuantum de **24,415,600 euro**, avand in vedere ca pe toata aceasta perioada, subscrisa nu mi-am putut exercita în mod liber și nestingherit dreptul de proprietate pe care îl am asupra terenurilor indicate.
5. Să oblige pârâta la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de prezentul litigiu,

pentru următoarele

MOTIVE

a) autoritățile administrației publice locale informează publicul prin cel puțin următoarele activități:[...]

2. identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ (Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr.2701/2010)

³ Aceasta suprafața include drumuri și trotuare. Drumuri în suprafața de 27610 mp și trotuare în suprafața de 16782 mp.

În fapt, subscrisa reclamantă sunt proprietara terenurilor situate în București, Sos. Pipera nr.48, Sector 2, afectate de reglementările urbanistice instituite prin documentația PUZ - INCHIDERE INEL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA NORD AUTOSTRADA URBANA TRONSON CUPRINS ÎNTRE LACUL MORII și ȘOSEAUA COLENTINA și PUZ COORDONATOR SECTOR 2, în suprafața totală de **142783 mp**. Acest fapt reiese din extrasele de carte funciara pe care le anexez prezentei acțiuni.

Astfel, dorim să invederăm instanței următoarele aspecte deosebit de relevante:

- **“Terenurile”**

Astfel cum am menționat mai sus, subscrisa, sunt proprietară a terenurilor situate în București, Sos. Pipera nr.48, Sector 2, dovada calitatii mele de proprietară, fiind extrasele de carte funciara ce vor fi atasate prezentei.

Subscrisa dețin în proprietate 142783 de metri pătrați, iar conform estimărilor mele, Obiectivele de utilitate publică instituite pe terenul nostru afectează o suprafață de 44392 de metri pătrați reprezentând străzi și trotuare impuse prin documentațiile PUZ menționate.

- **“Reglementari Urbanistice”**

În data de 28.11.2013, prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (“HCGMB”) a fost aprobată documentația PUZ Inel median. Prin aceste reglementări urbanistice au fost instituite regimuri diferite juridice restrictive pe terenul proprietatea subscrisei. Astfel, prin documentația PUZ pe terenul nostru au fost prevăzute un număr de Obiective de Utilitate Publică care corespund unor străzi din cadrul rețelei publice stradale amplasate pe terenul subscrisei.

Ulterior, la 7 ani de la intrarea în vigoare a PUZ Inel Median, intra în vigoare PUZ Coordonator Sector 2 HCGMB 339/13.08.2020 .

La data de 26.02.2021, PUZ Coordonator Sector 2 se suspenda prin HCGMB 65/26.02.2021, iar în data de 28 feb 2023, Tribunalul București a decis ca PUZ-ul Sectorului 2 este din nou în vigoare. Acestea sunt reglementările urbanistice care au afectat proprietatea subscrisei.

Prin cele doua documentatii de urbanism, pe terenul subscrisei sunt stabilite o rețea de Obiective de Utilitate Publica ("OUP") care reprezinta rețea stradala publica. Aceasta rețea are o suprafata de 30000 mp afectata din terenul nostru, aspect care reiese în mod evident din planurile de situație care constituie partea desenata a documentațiilor PUZ indicate.

- **"Servitutea publică"**

Conform Anexei 2 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, "servitutea de utilitate publica reprezinta sarcina impusa asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil avand un alt proprietar". Masura de protectie a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este conținută în documentațiile de urbanism aprobate, avand drept consecinta o limitare administrativă a dreptului de proprietate.

Astfel prin reglementarea pe terenul subscrisei a rețelei stradale indicate ca Obiective de Utilitate Publica in documentatiile PUZ la care face referire, se institutie o servitute publica pe terenul subscrisei, cu caracter permanent. Suprafata pe care aceste Obiective de Utilitate Publica o ocupa in teren apreciem ca este de 30000 mp ceea ce prin raportare la situația de fapt prezenta, considerăm că subscrisea reclamantă este îndreptățită la obținerea unei juste despăgubiri, în condițiile în care dreptul de proprietate, un drept fundamental reglementat de dispozițiile art. 44 din Constituția României, mi-a fost încălcat de către pârâte, prin impunerea servituții de utilitate publică, servitute care este menținută și în prezent prin documentația PUZ COORDONATOR SECTOR 2 aprobata prin HCGMB 339/13.08.2020 si anterior prin documentatia PUZ - INCHIDERE INEL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA NORD AUTOSTRADA URBANA TRONSON CUPRINS ÎNTRE LACUL MORII si ȘOSEAUA COLENTINA aprobata prin HCGMB nr.294/2013.

Neîndeplinirea obligatiilor legale izvorâte din lege.

Prin Normele metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001, aprobate prin Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr.233/2016, la art.38⁴ se stabilește ca *"pe baza evaluării din teren cu privire la situația socio-economică a populației vizate, a regimului juridic, economic și tehnic al imobilelor, a expunerii la riscuri naturale, biologice și antropice și a prevederilor din documentațiile de urbanism în vigoare, grupul de*

lucru constituit la nivel local propune măsuri specifice de intervenție, pe care le supune procesului de consultare publică". Aceste măsuri specifice care se propun în urma evaluării din teren, *"după procesul de consultare a populației, măsurile specifice se constituie într-un plan de acțiune ce este propus avizării comisiei județene⁴ constituite conform art. 38⁷, iar apoi aprobării Consiliului General al Municipiului București"*.

Reținem cu privire la aceste aspecte că pârâtele nu au constituit nici grupul de lucru, nu au realizat planul de acțiune în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism a Municipiului București care să cuprindă măsurile specifice care trebuiau luate pentru evitarea lezării drepturilor proprietarilor de terenuri, cum este și subscrisa reclamanta.

În același timp, reținem ca în Anexa 2 la Legea nr.350/2001, se definește noțiunea de documentația de amenajare a teritoriului și de urbanism drept ansamblu de piese scrise și desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților pe o perioadă determinată.

Astfel, având în vedere că măsurile de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților trebuie să fie pe o perioadă determinată, subscrisa reclamanta nu a identificat ca documentația PUZ în el median despre care facem vorbire în prezenta acțiune să menționeze o **perioada determinată în care să fie îndeplinite obiectivele stabilite prin planul de acțiune**. Aceasta mențiune nu este o critică adusă actului administrativ normativ menționat ci are scopul de a sublinia lipsa de acțiune și de interes a autorității publice locale în a face demersurile necesare pentru reparațiile la care proprietarii de terenuri afectați de documentație urbanistică erau îndreptați.

De altfel, subscrisa nu a reușit să identifice un plan de acțiune întocmit sau avizat de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului București cu toate că autoritățile publice, în procesul de întocmire a documentației de urbanism, trebuiau să elaboreze și să supună aprobării Consiliului General al Municipiului București planul de acțiune privind măsurile specifice dispuse, cum ar fi despăgubirea proprietarilor de terenuri a căror drept de proprietate a fost afectat prin aprobarea documentației PUZ în el Median și PUZ Coordonator Sector 2.

⁴ La nivelul Municipiului București comisia despre care se face vorbire este Comisia Tehnică de Amenajare Tehnică și Urbanism a Municipiului București.

Având în vedere faptul că autoritatea publică a elaborat documentația PUZ înel median fără să îndeplinească aceste aspecte relevante pentru clarificarea situației afectării terenurilor subscrisei cu servituți publice constând în stabilirea unor **Obiective de Utilitate Publică**, rețea stradală, a căror realizare nu a fost menționată în Planul de acțiune astfel cum metodologia Legii 350/2001 obligă, **considerăm ca exproprierea în fapt este confirmată.**

Atitudinea autorităților publice din Municipiul București confirmă exproprierea în sensul în care acest aspect reiese fără niciun echivoc și din Certificatele de urbanism solicitate de subscrișa autorității locale de la nivelul Sectorului 2 al Municipiului București și care respectă și aplică întocmai reglementările PUZ Inel Median și al PUZ Coordonator Sector 2. Prin Certificatul de urbanism nr.1429/185 "P" din 22.09.2020, în secțiunea 5, prin care sunt precizate documentele care vor însoți cererea de obținere a autorizației de construire fiind bifată mențiunea; "**dovada rezervării suprafeței de teren necesară realizării obiectivelor de utilitate publică în conformitate cu reglementările aferente PUZ Sector 2 prin dezmembrare, precum și instituirea servitutilor administrative asupra acesteia în vederea transferului în domeniul public, în condițiile legii, notate în cartea funciara a imobilului.**"

Trebuie menționat că la momentul solicitării certificatului de urbanism indicat, în vigoare era PUZ COORDONATOR SECTOR 2.

Totodată, prin Certificatul de urbanism nr.1302/207 "P" din 29.12.2021, la partea 5, în care sunt precizate documentele care vor însoți cererea de obținere a autorizației de construire, este bifată următoarea mențiune; "**dovada rezervării suprafeței de teren necesară realizării obiectivelor de utilitate publică în conformitate cu reglementările aferente PUZ Închidere Inel Median - Tronson 3", precum și act notarial autentificat privind instituirea servitutilor administrative asupra acesteia în vederea realizării procedurilor ulterioare de transfer în domeniul public, în condițiile Legii**".

- **Caracterul permanent al servituții publice**

Subliniem că în temeiul dispozițiilor art.5 alin.1 din Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate [...] rețele stradale și parcuri publice. În continuare, același text normativ la alin.2 stabilește că terenurile care fac parte

din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile. Ele nu pot fi introduse în circuitul civil decât dacă, potrivit legii, sunt dezafectate din domeniul public. Ultima referire a art.5 la terenurile pe care sunt amplasate rețele stradale statuează ca aceste terenuri nu pot fi dezafectate din domeniul public decât în cazuri de excepție pentru lucrări de interes național. Prin urmare, Obiectivele de Utilitate Publica stabilite prin documentatiile de urbanism PUZ Inel Median și PUZ Coordonator Sector 2, se refera la rețele stradale publice.

Or, prin raportare la dispozițiile legale ale Legii nr.18/1991 enunțate mai sus care fac practic imposibilă scoaterea terenurilor din rețeaua stradala implica dezafectarea din domeniul public, reglementarea urbanistica reprezinta o expropriere în fapt a subscrisei și își regasescemeiul juridic în dispozițiile Protocolului 1 art.1 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, subscrisea nemaiputand, în fapt, să-mi exercit dreptul de proprietate în deplinătatea lui, limitele acestuia fiind de natură a aduce atingere însăși substanței dreptului, imposibilitatea exercitării conținutului dreptului de proprietate atât al folosirii, exploatării sau dispoziției echivalând cu scoaterea din circuitul civil și introducerea forțată în domeniul public.

Curtea Europeană a Drepturilor Omului s-a pronunțat prin mai multe hotărâri în litigii în care persoane private reclamau faptul că Statul le-a încălcat dreptul de proprietate prin ocuparea terenului prin obiective de interes public, fără a se proceda la exproprierea pentru utilitate publică și la despăgubirea justă și prealabilă.

Prin hotărârile amintite, Curtea a reținut noțiunea ocupării în fapt ca expropriere de fapt. Curtea a apreciat că a existat o ingerință a autorității publice asupra dreptului de proprietate al reclamanților, protejat de art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului și a obligat Statul la despăgubiri.

Din perspectiva jurisprudențială, considerăm absolut relevantă Decizia nr.542/2022 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție Secția I civilă, la data de 17.03.2022, prin care, într-o speță similară, a fost constatat o expropriere în fapt a unui privat prin reglementările urbanistice adoptate de autoritățile locale din Cluj Napoca și obligarea acestora la plata unei juste despăgubiri pentru suprafața de teren expropriat în fapt. În motivare, Curtea arată și că “ Consecințele instituirii unei servituți de utilitate publică asupra

terenului reclamantei fara plata unei despăgubiri și fără urmarea procedurilor legale de expropriere care sa fundamenteze o astfel de plata, reprezinta o ingerinta severa in incalcarea dreptului sau de proprietate si ca atare o incalcare a art. 1 din Protocolul nr. 1 aditional la Conventie”

- **Afectarea dreptului de proprietate**

Arătăm că subscrisa reclamanta este îndreptățită la obținerea unei juste despăgubiri, în condițiile în care dreptul de proprietate, un drept fundamental reglementat de dispozițiile art. 44 din Constituția României, ne-a fost încălcat de către pârâte, prin impunerea servituții de utilitate publică, servitute care este menținută și în prezent.

Pierderea elementelor esențiale ale dreptului de proprietate, deși subscrisa reclamanta rămânem, formal, proprietarul bunului, cu privire la care însă nu mai poate exercita nici un atribut din conținutul dreptului, în lipsa unei prealabile și juste despăgubiri, afectează dreptul în substanța sa, și reprezintă o încălcare din partea autorităților publice locale din București, sancționată de art. 1 din Protocolul nr. 1.

Putem spune, chiar dacă nu s-a derulat o procedură de expropriere, că pârâții, prin reglementările urbanistice aprobate și care aduc atingere terenului proprietatea noastră, au generator, în sarcina noastră, o interdicție în legătură cu un exercițiu complet al dreptului nostru de proprietate, determinată de un interes public, însă aceștia nu și-au îndeplinit și obligațiile pozitive corelative, și anume de a expropria, în drept, bunul și de a ne oferi subscrisei titulare a dreptului de proprietate o compensație financiară corespunzătoare indisponibilizării bunului.

Aceasta întrucât nu se poate admite că realizarea unor obiective de politică socială de interes public de către autoritățile publice locale să fie suportate doar de o persoană anume, în speță, subscrisa reclamante.

- ***Despăgubiri pentru contravaloare imobilului expropriat***

În ceea ce privește capătul de cerere cu privire la obligarea pârâtei la acordarea către subscrisa reclamantă a unei juste despăgubiri reprezentând contravaloarea imobilului

expropriat în fapt, despăgubirea este estimată de noi în cuantum de **31,074,400 euro după cum urmează:**

- având în vedere că sunt privată de o suprafață de 44392 mp, iar la momentul actual metrul pătrat are o valoare de aproximativ 700 euro/mp, rezulta suma totală de 31,074,400 euro constând în contravaloarea imobilului expropriat.
- **Despăgubiri pentru lipsa folosinței bunului**

Cu privire la obligarea părților la plata unei despăgubiri pentru lipsa folosinței bunului imobil de la momentul aprobării documentației PUZ Inel Median, 28.11.2013 și până în prezent, în cuantum de **24,415,600 euro**, având în vedere că pe toată această perioadă, subscrișii nu mi-am putut exercita în mod liber și nestingherit dreptul de proprietate pe care îl am asupra terenurilor indicate, menționăm următoarele:

- de la data de 28.11.2013 și până în prezent au trecut aproximativ 110 luni. Metrul pătrat se închiriaza la aproximativ 5 euro/mp. Ținând seama de faptul că nu am putut folosi suprafața de 44392 mp, rezulta următorul calcul: **44392 înmulțit cu 5 euro/mp și înmulțit cu 110 luni, rezultă 24,415,600 euro-despăgubiri pentru lipsa folosinței bunului.**

În concluzie, proporționalitatea în materia privării de proprietate este legată de obligativitatea autorităților de a stabili despăgubiri pentru bunul pierdut, calculate în funcție de pierderea suferită de proprietar.

O altă condiție a proporționalității unei privări de proprietate este aceea că indemnizarea să survină într-un interval de timp rezonabil de la momentul pierderii proprietății, întrucât proporționalitatea impune ca interesele divergente să sufere o satisfacere a lor concomitentă. Or, după cum am arătat, lipsa planului de acțiune prevăzut la art.38⁴ din Normele metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 și implicit a măsurilor specifice care trebuiau întreprinse de autoritatea publică, nu ne oferă un orizont de timp rezonabil în care noi să fim despăgubiți. Sub acest aspect, consecințele instituirii unei servituți de utilitate publică asupra terenului reclamantei, fără plata vreunei despăgubiri și fără urmarea procedurilor legale de expropriere care să fundamenteze o astfel de plată, reprezintă o

ingerință severă în dreptul său de proprietate și, ca atare, o încălcare a art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenție.

Privarea de bun suportată de reclamantă în circumstanțele expuse mai sus constituie, totodată, și o încălcare a art. 44 alin. (3) din Constituția României, care obligă autoritățile statului, atunci când interesul general o impune, să procedeze la o expropriere în condițiile legii și doar cu "dreaptă și prealabilă despăgubire", ceea ce, în speță, nu s-a realizat.

Ca atare, în mod corect și cu respectarea dispozițiilor enunțate din legea fundamentală, socotim ca unica soluție care poate duce la o justă reparație a lezării dreptului de proprietate al subscrisei reclamante, este acordarea despăgubirilor, ca mijloc de reparație pentru privarea de proprietatea imobilului referit.

- **Lipsa folosinței bunului imobil**

În ceea ce privește lipsa folosinței bunului imobil, pornim în primul rând de la faptul că folosința este un atribut al dreptului proprietății, aceasta din urmă neputând fi încălcată de nimeni, nici măcar de Unități Administrativ Teritoriale. Astfel, având în vedere că subscrisa, am fost lipsită de dreptul de proprietate prin reglementările urbanistice menționate mai sus, neavând în același timp nici dreptul de a mă folosi liber de atributele dreptului meu de proprietate, rezultă că acest drept apărut chiar de Constituția României, a fost încălcat în „substanța sa”, întrucât, folosința este un atribut fundamental al proprietății.

În drept, Legea 350/2001, Legea 18/1991, precum și toate reglementările incidente în materie.

Solicităm încuviințarea probei cu inscripții și a probei cu expertiză topografică/topometrică și de evaluare imobiliară necesare identificării exacte a suprafeței de teren afectate, precum și a prețurilor de piață a acestora de la momentul actual. Obiectivele expertizei le vom stabili la momentul discutării probelor.

Solicităm judecarea în lipsă în baza art. 411(1) pct. 2 Cod de Procedură Civilă.

NUSCO IMOBILIARA S.R.L.

Prin Cabinet de av. Alexandru Dumitrescu