

TRIBUNALUL BUCUREȘTI

SECȚIA a V-a CIVILĂ

București, Bulevardul Unirii nr. 37, Sector 3

Dosar nr. 2008/3/2010

Termen de pronuntare la 28.06.2011

Grigorescu, Ștefănică și Asociații
SPARL

Str. Dionisie Lupu nr. 33
RO- 020021 București

Telefon (+40 21) 264 16 50

Fax (+40 21) 264 16 60

Email office@bpv-grigorescu.com

Web www.bpv-grigorescu.com

6 iulie 2011

Onorata instanța,

Municipiul București, prin Primarul General, cu sediul în București, Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, în calitate de parată, cu domiciliul ales la și reprezentată de Grigorescu, Ștefănică și Asociații SPARL, cu sediul în București, Str. Dionisie Lupu nr. 33, sector 2, RO-020021,

în contradictoriu cu **Constanda Costică și Constanda Maria**, în calitate de reclamanti,

formulăm prezentele:

concluzii scrise

prin care solicităm instanței de judecată respingerea cererii, ca neintemeiată.

având în vedere următoarele considerente:

I. Succinta prezentare a situației de fapt:

Municipiul București în calitate de proprietar al imobilului denumit în Contract "Satul francez" a încheiat, la data de 15.03.2008, cu soții Maria și Costica Constanda, în calitate de proprietari al imobilului denumit în contract "Parcul Bordei", actul civil numit "Contractul de schimb cu sulta", autentificat sub numărul 420 în data de 15.03.2008 de către notarul public BNP "Laura Badiu și Lidia Dragan", denumit în continuare "Contractul".

Incheierea Contractului sus mentionat a fost aprobata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 5 din data de 17 ianuarie 2008.

Conform art. 1 al Hotararii CGMB nr. 5 din data de 17 ianuarie 2008: "Se aproba incheierea in forma autentica a unei conventii de schimb cu sulta intre Municipiul Bucuresti, reprezentat de Primarul General si Constanda Costica si Constanda Maria ..."

La litera d) a art. 1 din Hotararea CGMB se prevede obligatia Consiliului General al Municipiului Bucuresti, ce va fi reiterata si in 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 si H (inaltime): P+5, in conformitate cu avizul prealabil emis de CTUAT".

Obiectul Contractului consta in "Schimbul de proprietati intre terenul proprietatea Municipiului Bucuresti (Satul Francez) si proprietatea sotilor Costica si Maria Constanda (Zona Bordei) conform Hotararii Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 5/17.01.2008..."

Conform art. 6.8 din Contractul de schimb cu sulta, Municipiul Bucuresti, ca parte a obligatiilor asumate, "s-a obligat" sa aprobe "pe terenul din Satul Francez dat in schimb sotilor Constanda in temeiul prezentului contract de schimb, parametrii urbanistici similari zonei, respectiv: POT 60%, CUT 3,5 si H (inaltime): P+5".

II. Pe cale de exceptie invocam:

-

1. EXCEPTIA PREMATURITATII ACTIUNII

Avand in vedere prevederile art. 1079 din Codul Civil reclamantii aveau obligatia sa sa realizeze punerea in intarziere a Municipiului Bucuresti.

Astfel, potrivit art. 1079 din c.civ., in cazul unor obligatii de a da si a face, debitorul acestor obligatii va trebui pus in intarziere printr-o notificare ce se va face prin tribunalul domiciliului sau. Necesitatea punerii in intarziere este relevata si de specificul obligatiei pentru a carei nerespectare se cere rezolutiunea, respectiv o obligatie de a face, **fara un termen specificat.**

In aceasta situatie, este necesar ca debitorul sa fie pus in intarziere inainte de introducerea actiunii, in caz contrar, actiunea urmand a fi respinsa ca prematur introdusa.

2. EXCEPTIA LIPSEI CALITATII PROCESUALE ACTIVE.

Avand in vedere faptul ca, reclamantii nu pot solicita rezolutiunea contractului de schimb nr. 420/15.03.2008 si repunerea partilor in situatia anterioara, ca efect imediat al unei eventuale rezolutiuni judiciara, deoarece nu mai sunt proprietari asupra unei parti (in suprafata de 15.888,46 mp) din imobilul denumit "Satul Francez", aceasta suprafata apartinand unui tert si, in consecinta, repunerea partilor in situatia anterioara nu poate opera.

Conform extrasului de carte funciara din data de 25.02.2011 emis de OCPI sector 1, Bucuresti privind **imobilul din Bucuresti, sector 1, sos. Nordului numarul 140B**, compus din **constructie**:

- C5A, vila 104 A, in suprafata construita la sol de 106,37 mp;
- C6 vila 105 in suprafata construita la sol de 285 mp;
- C7 vila 106 in suprafata construita la sol de 284 mp;
- C8B partial vila 107B in suprafata construita la sol de 112,11 mp;
- C14 vila 113 in suprafata construita la sol de 210 mp;
- C15 vila 114 in suprafata construita la sol de 212 mp;
- C16 vila 115 in suprafata construita la sol de 213mp;
- C25 cresa in suprafata construita la sol de 409 mp;
- C27 sala sport in suprafata construita la sol de 718 mp;
- C29 B partial Cabina Poarta II in suprafata construita la sol de 109,47 mp

si **teren** in suprafata de 15.888,46 mp, acesta **apartine societatii S.C. RAPTIS KAVOURAS S.R.L. in baza contractului de vanzare-cumparare nr.602/15.06.2008 emis de BNP Ioana Popescu Tariceanu.**

Asadar, avand in vedere situatia proprietatii asupra imobilului situat in **Bucuresti, sector 1, sos. Nordului numarul 140B ("Satul Francez")**, reclamantii nu pot solicita rezolutiunea contractului de schimb nr. 420/15.03.2008 si repunerea partilor in situatia anterioara deoarece nu mai sunt proprietari asupra unei suprafate de teren de 15.888,46 mp din imobilul denumit "Satul Francez", aceasta apartinand unui tert respective societatii RAPTIS KAVOURAS S.R.L. si, in consecinta, repunerea partilor in situatia anterioara nu poate opera.

Astfel, pentru a avea calitate procesual activă în prezenta acțiune, în sensul rezoluției contractului de schimb și a repunerii părților în situația anterioară, **reclamantii trebuie să dovedească calitatea de proprietar asupra imobilului primit ("Satul Francez") în schimbul imobilului cedat ("Parcul Bordei")**.

În caz contrar, în situația repunerii părților în situația anterioară, reclamantii se vor afla în imposibilitate de a ceda proprietatea asupra imobilului primit în urma contractului de schimb ("Satul Francez") către Municipiul București.

3. EXCEPTIA LIPSEI DE INTERES A ACȚIUNII

Interesul reprezintă o cerință necesară pentru existența dreptului la acțiune. Deși Codul de procedură civilă nu definește această condiție de exercițiu a acțiunii, în doctrină¹ s-a arătat că prin interes înțelegem folosul practic, imediat pe care îl are o parte pentru a justifica punerea în mișcare a procedurii judiciare.

Pentru a justifica sesizarea instanței, interesul trebuie să îndeplinească anumite condiții: să fie legitim și juridic; personal și direct; să fie născut și **actual**.

Mai mult decât atât, condiția interesului trebuie să existe nu numai la declansarea procedurii judiciare, deci nu numai în legătură cu cererea de chemare în judecată ci **pe tot parcursul procesului**.²

După cum se observă din textul cererii de chemare în judecată, motivul pentru care se solicită rezoluția contractului de schimb cu sulta nr. 420/2008 este neaprobarea PUZ-ului pentru imobilul situat în Sos. Nordului nr. 114-140, sector 1 (Satul Francez) cu indicatorii menționați.

Or, în momentul de față, având în vedere Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 350/17.12.2010, PUZ-ul solicitat de reclamant a fost aprobat întocmai cum este prevăzut în Contractul de schimb cu sulta și în Hotărârea nr. 5/2008 a CGMB.

Fata de aceasta acțiunea formulată de reclamant este lipsită de interes deoarece interesul acestora nu mai este actual, obligațiile existente în contractul de schimb cu sulta fiind îndeplinite.

De altfel, în acest sens se pronunță și doctrina (C. Stănescu, C. Barsan - Teoria generală a obligațiilor, ed. VII, 2002, pag. 97), **considerându-se că debitorul are posibilitatea să execute prestațiile datorate în tot cursul procesului, inclusiv în faza recursului.**

¹ I. Stănescu, S. Zilberstein, Drept procesual civil. Teoria generală. Judecătura la prima instanță. Hotărârea, Ed. Didactică și Pedagogică, București

² M. Tabarca, Excepțiile procesuale în procesul civil, Ed. Universul Juridic, București, 2006

Consecinta, potrivit opiniei prestigiosilor autori mentionati, este respingerea actiunii in rezolutiunea contractului (fie ca lipsita de interes, fie ca lipsita de obiect, consideram noi).

Aceasta cu atat mai mult cu cat, in situatia de fata avem un pact comisoriu de gradul I (cel mai scazut grad) fiind aplicabile dispozitiile generale art.1020 din c.civ., rezolutiunea contractului fiind lasata la puterea de apreciere a instantei, cu posibilitatea chiar de acordare a unui termen de gratie.

Fata de cele mentionate, solicitam admiterea exceptiei lipsei de interes a actiunii si respingerea ca atare a actiunii pentru neindeplinirea acestei conditii procedurale.

Dupa cum se observa din textul cererii de chemare in judecata, motivul pentru care se solicita rezolutiunea contractului de schimb cu sulta nr. 420/2008 este neaprobarea PUZ-lui pentru imobilul situat in Sos. Nordului nr. 114-140, sector 1 (Satul Francez) cu indicatorii mentionati. Or, in momentul de fata, avand in vedere Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 350/17.12.2010, **PUZ-ul solicitat de reclamanti a fost aprobat intocmai cum este prevazut in Contractul de schimb cu sulta si in Hotararea nr. 5/2008 a CGMB.**

Fata de aceasta actiunea formulata de reclamanti este lipsita de interes deoarece interesul acestora nu mai este actual, obligatiile existente in contractul de schimb cu sulta fiind indeplinite.

De altfel, in acest sens se pronunta si doctrina (C. Statescu, C. Barsan-Teoria generala a obligatiilor, ed.VII, 2002,pag 97), **considerandu-se ca debitorul are posibilitatea sa execute prestatiile datorate in tot cursul procesului, inclusiv in faza recursului.**

In situatia de fata, in Contract exista un pact comisoriu de gradul I (cel mai scazut grad) fiind aplicabile dispozitiile generale ale art.1020 din C.civ., rezolutiunea contractului fiind lasata la puterea de apreciere a instantei, cu posibilitatea chiar de acordare a unui termen de gratie.

4. EXCEPTIA LIPSEI CAUZEI REALE, A CAUZEI LICITE SI A CAUZEI MORALE

Desi doctrina juridica retine ca notiunea de cauza a actiunii civile este greu de definit, in acest sens, opiniile fiind impartite, se retine totusi diferenta intre cauza actiunii (*causa petendi*) si cauza cererii de chemare in judecata (*causa debendi*).

Prin cauza actiunii(*causa petendi*) s-ar intelege “scopul catre care se indreapta vointa celui care reclama sau se apara, scopul care exprima si caracterizeaza vointa juridica a acestuia de a afirma pretentia sa in justitie, scop explicat cu imprejurarile si motivele speciale care au determinat partea sa actioneze.” , aceasta fiind diferentiata (in aceeasi prestigioasa lucrare) de cauza dreptului sau cauza raportului juridic sau a obligatiunii puse in discutie (*causa debendi*) care este insasi cauza cererii de chemare in judecata.

Atat cauza actiunii cat si cauza cererii de chemare in judecata trebuie sa indeplineasca anumite conditii: **sa existe, sa fie reala, sa fie licita si morala.**

M. Tabarca, Exceptiile procesuale in procesul civil, Ed. Universul Juridic, Bucuresti, 2006

Astfel, pe langa faptul ca aceasta trebuie sa existe (conditie indeplinta in majoritatea situatiilor), “cauza actiunii trebuie sa fie reala, adica pornirea actiunii sa fie determinata de scopul pe care titularul dreptului urmareste sa-l obtina prin hotararea judecatoreasca. Ori de cate ori realitatea e disimulata in spatele unei aparente inselatoare cauza este falsa. In sfarsit, cauza actiunii trebuie sa fie licita si morala, adica sa fie in concordanta cu legea si cu regulile de convietuire sociala.”

In cazul de fata, in aparenta, familia Costanda solicita rezolutiunea contractului de schimb cu sulta autentificat sub nr. 420/15.03.2008 si repunerea partilor in situatia anterioara, pe cand in realitate se doreste obligarea Municipiului Bucuresti la cumpararea unui teren (zona Bordei), (care ar reveni in proprietatea reclamantilor ca urmare a efectului *ex tunc* al rezolutiunii), si nu oricum ci la un pret fabulous de 3.986 euro/mp(!!!).

Chiar reclamantii, in cererea de chemare in judecata, la fila 12 explica efectele acestei “rezolutiuni”, si anume:

“Ca urmare a rezolutiunii contractului de schimb cu sulta, partile sunt repuse in situatia anterioara.

- a. Terenul din satul Francez revine in proprietatea Municipiului Bucuresti.
- b. Municipiul Bucuresti sa fie obligat la plata contravalorii terenului din zona Bordei, pe care nu il poate retransmite in proprietatea subsemnatilor ca urmare a faptului ca prin CGMB nr. 212/2008 a fost introdus in domeniul public al municipalitatii si amenajat ca parc, avand in prezent regim juridic de domenalitate publica, fiind deci inalienabil.”

Or, efectul principal al rezolutiunii consta in desfiintarea contractului atat pentru trecut, cat si pentru viitor. Intre parti, rezolutiunea contractului are ca efect repunerea lor in

situatia anterioara, partile fiind tinute sa-si restituie prestatile efectuate in temeiul contractului desfiintat.

Deci, in cazul de fata rezolutiunea contractului de schimb mentionat mai sus ar insemna **revenirea la situatia anterioara incheierii acestui contract** si nu situatia in care terenul din satul Francez ar reveni in proprietatea Municipiului Bucuresti, iar acesta din urma ar fi obligat la plata contravalorii terenului din Zona Bordei, varianta propusa de catre reclamanti si prezentata ca singura viabila, dar in fapt varianta cea mai avantajoasa din punct de vedere financiar pentru acestia, dar nesustinuta din punct de vedere juridic.

Argumentul cum ca nu se poate retransmite proprietatea zonei Bordei, deoarece acest teren a fost introdus in domeniul public, este o pista falsa indusa de reclamanti, versati oameni de afaceri, care in fapt doresc realizarea, prin intermediul instantei de judecata, a celei mai profitabile tranzactii posibile avand ca obiect zona Bordei, respectiv obligarea Municipiului Bucuresti la cumpararea acestuia la un pret ireal.

La o simpla lecturare a capetelor de cerere a reclamantilor se poate observa ca acestia nu doresc rezolutiunea contractului de schimb si repunerea partilor in situatia anterioara incheierii acestuia, ci urmaresc obtinerea contravalorii terenului din zona Bordei, dar la o suma exagerat de mare, respectiv cea de **3.986 euro/mp(!!!)**, **suma care nu s-ar obtine NICIODATA de la un posibil cumparator al acestei suprafete de teren.**

Aceasta deoarece terenul de 28.500 mp proprietatea familiei Constanda nu era tranzactionabil cu usurinta pe piata libera avand in vedere toate contestatiile si impedimentele legale intampinate de familia Constanda in demersul de a construi pe acest teren situat in parcul Bordei. De altfel, suntem convinsi ca daca pretul terenurilor ar fi crescut in Bucuresti fata de momentul incheierii contractului de schimb(anul 2008), reclamantii ar fi solicitat revendicarea terenului si in nici un caz vanzarea mascata a acestuia catre Municipiul Bucuresti.

Astfel, pe acest considerent, cauza actiunii reclamantilor este falsa deoarece se disimuleaza realitatea, creandu-se impresia ca se doreste restabilirea unei situatii anterioare pe cand, in fapt, se doreste mascat realizarea, prin intermediul instantelor de judecata, a unei tranzactii imobiliare fabuloase.

De asemenea, cauza actiunii reclamantilor nu este nici licita deoarece se urmareste obligarea Municipiului Bucuresti la achizitionarea unui teren, in dispretul legislatiei fiscale si a legislatiei privind administratia publica locala si a restrictiilor bugetare ce se impun in cazul unei unitati administrativ-teritoriale.

Fara indoiala ca actiunea reclamantilor este intemeiata pe o cauza imorala, scopul acestora nefiind nici pe de parte recunoasterea unui drept in justitie ci realizarea unei afaceri profitabile cu banii populatiei Municipiului Bucuresti, care ar fi obligati sa cumpere un teren la un pret cu mult peste valoarea sa de piata.

2) Pe de alta parte, pentru admiterea actiunii avand ca obiect rezolutiunea unui contract se cer indeplinite urmatoarele conditii:

- a. Una dintre parti sa nu-si fi executat obligatiile sale;
- b. Neexecutarea sa fi fost imputabila partii care nu si-a indeplinit obligatia;
- c. Debitorul obligatiei neexecutate sa fi fost pus in intarziere, in conditiile prevazute de lege (punerea in intarziere fiind foarte importanta, pentru a putea dovedi refuzul de executare a obligatiilor de catre cealalta parte contractanta).

Consideram ca, in ciuda sustinerilor reclamantilor, pretinsa obligatie incalcata este afectata de modalitati, respectiv de un **termen incert implicit**– data pana la care se va intruni Consiliului General –si, de asemenea, de o **conditie suspensiva implicita** – aceea ca reclamantii sa depuna documentatia urbanistica aferenta care sa respecte to-todata legislatia in vigoare, conditii fara de care PUZ-ul (act administrativ de autoritate prin care sunt aprobati anumiti parametric de urbanism necesari pentru aliberarea unei autorizatii de construire) nu ar putea fi emis de catre Consiliul General al Municipiului Bucuresti.

Astfel ca, Municipiul Bucuresti nu se afla in situatia de a nu-si fi executat obligatiile contractuale si nici nu ni se poate imputa acest lucru, atata vreme cat indeplinirea obligatiei de emitere a PUZ-ului depinde in totalitate de **realizarea conditiilor care trebuie indeplinite chiar de reclamanti.**

Asadar, PUZ-ul nu a fost aprobat de catre CGMB din culpa reclamantilor care nu au depus intreaga documentatie necesara emiterii acestui act administrativ si nerealizandu-se astfel conditia suspensiva amintita.

In plus, daca acestia s-au considerat vatamati de catre hotararea CGMB de neaprobare a PUZ-ului, asa cum am aratat, calea contenciosului administrativ prevazuta de Legea nr.554/2004.

3) In considerarea celor de mai sus, suntem de parere ca, in exercitiul drepturilor procesuale, reclamantii au depasit interesul lor legitim si au deturnat drepturile procesuale de la finalitatea lor social-economica, savarsind astfel un abuz de drept procesual.

Codul de procedura civila prevede : *“Drepturile procedurale trebuie exercitate cu buna-credinta si potrivit scopului in vederea caruia au fost recunoscute de lege. Partea care foloseste aceste drepturi in chip abuziv raspunde pentru pagubele pricinuite.”*

Dupa cum se observa din textul cererii de chemare in judecata, motivul pentru care se solicita rezolutiunea contractului de schimb cu sulta nr. 420/2008 este neaprobarea PUZ-lui pentru imobilul situat in Sos. Nordului nr. 114-140, sector 1 (Satul Francez) cu indicatorii mentionati. Or, in momentul de fata, avand in vedere Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 350/17.12.2010, **PUZ-ul solicitat de reclamanti a fost aprobat intocmai cum este prevazut in Contractul de schimb cu sulta si in Hotararea nr. 5/2008 a CGMB.**

Fata de aceasta actiunea formulata de reclamanti este lipsita de interes deoarece interesul acestora nu mai este actual, obligatiile existente in contractul de schimb cu sulta fiind indeplinite.

De altfel, in acest sens se pronunta si doctrina (C. Statescu, C. Barsan-Teoria generala a obligatiilor, ed.VII, 2002,pag 97), **considerandu-se ca debitorul are posibilitatea sa execute prestatiile datorate in tot cursul procesului, inclusiv in faza recursului.**

In situatia de fata, in Contract exista un pact comisoriu de gradul I (cel mai scazut grad) fiind aplicabile dispozitiile generale ale art.1020 din C.civ., rezolutiunea contractului fiind lasata la puterea de apreciere a instantei, cu posibilitatea chiar de acordare a unui termen de gratie.

5. EXCEPTIA LIPSEI DE OBIECT A ACTIUNII

Astfel, prin aprobarea PUZ-ului in conditiile mentionate in contractul de schimb cu sulta, astfel cum am aratat la punctul 3 de mai sus, practic nu mai exista niciun litigiu, iar demersul reclamantilor ramane fara obiect.

6. EXCEPTIA LIPSEI DE LEGITIMITATE A OBIECTULUI ACTIUNII DAT-ORATA IMPOSIBILITATII DE AFIRMARE A DREPTULUI DE A CERE REZOLUTIUNEA CONTRACTULUI

Astfel, prin aprobarea PUZ-ului in conditiile mentionate in contractul de schimb cu sulta, practic nu mai exista litigiu iar demersul reclamantilor ramane fara obiect.

Avand in vedere ca prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 350/17.12.2010 s-a aprobat Planul Urbanistic Zonal-Sos. Nordului nr. 114-140, sector 1

corespunzator Avizului de urbanism nr.7/2/17.12.2008 emis de Directia Urbanism si Amenajare a Teritoriului, beneficiari fiind SC RAPTIS KAVOURAS SRL , Constanda Costica si Constanda Maria.

Dreptul care “se afirma”, dreptul in temeiul caruia reclamantul a introdus actiunea este, mai exact, ar fi trebuit sa fie, dreptul de a cere instantei sa hotarasca rezolutiunea contractului de schimb semnat cu parat in luna ianuarie 2008.

Dreptul uneia dintre parti, numai acea parte care si-a executat sau este in masura sa-si execute obligatiile asumate, de a cere rezolutiunea unui contract sinalagmatic se naste prin neexecutarea obligatiilor asumate de catre cealalta parte, prin executarea cu intarziere(cand este stabilit un termen explicit pentru executarea obligatiei) sau prin executarea necorespunzatoare.

In contractul nostru de schimb, nefiind stipulate niciunul dintre pactele comisorii de gradele III sau IV, in cazul in care am fi solicitat, instanta urma sa ne acorde termenul de gratie prevazut de 1021 Cod Civil, pentru executare obligatiei asumate de catre CGMB, aceea de aprobare a PUZ-ului solicitat de catre reclamantii-co-schimbasi.

Nu am solicitat instantei acordarea unui termen de gratie intrucat pana la prima zi de infatisare din dosar ne-am executat obligatia asumata, prin adoptarea Hotararii Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 350/17.12.2010 prin care s-a aprobat Planul Urbanistic Zonal-Sos. Nordului nr. 114-140, sector 1 corespunzator Avizului de urbanism nr.7/2/17.12.2008 emis de Directia Urbanism si Amenajare a Teritoriului, beneficiari fiind SC RAPTIS KAVOURAS SRL , Constanda Costica si Constanda Maria, lasand astfel in “nelegitimata” si in imposibilitatea de “afirmare” dreptul reclamantilor de a cere rezolutiunea contractului de schimb.

7. EXCEPTIA EXERCITARII ABUZIVE A DREPTURILOR PROCESUALE

de catre reclamantii Costanda Costica si Costanda Maria si pe cale de consecinta va solicitam respingerea actiunii formulate de catre acestia ca fiind abuziv introdusa, pentru urmatoarele:

Conform pct.2.2. din contractul de schimb nr. 420/15.03.2008 incheiat intre reclamanti si Municipiul Bucuresti, Municipiul Bucuresti a dat in schimbul imobilului denumit “Parcul

Bordei”, imobilul situat in Bucuresti, sos. Nordului nr. 114-140, sector 1, denumit “Satul Francez” compus din teren in suprafata de 28.500 mp si constructiile edificate pe acesta, cu obiectele lor de inventar: C5-vila 104=284MP; C6-vila 105=285mp; C7-vila 106=284mp; C8-vila 107=212mp; C9-vila 108=212mp; C10-vila 109=212 mp; C11-vila 110=212 mp; C12-vila 111=255 mp; C13-vila 112=247mp; C14-vila 113=210mp; C15-vila 114=212mp; C16-vila 115=213mp; C17-vila 116=175 mp; C18-vila 117=175mp; C19-vila 118=175 mp; C25-CRESA=409 mp; C27-SALA DE SPORT=718mp; C29-CABINA POARTA II=137 mp;

Prin actiunea formulata de catre sotii Constanda, acestia solicita: *”repunerea partilor in situatia anterioara incheierii contractului de schimb cu sulta, in sensul redobandirii de catre MUNICIPIUL BUCURESTI a dreptului de proprietate asupra imobilului pe care l-a oferit la schimb (“Satul Francez”) si a platii de catre MUNICIPIUL BUCURESTI a echivalentului valoric al imobilului denumit “Parcul Bordei”.*

Sotii Costica si Maria Constanda nu mai detin in prezent calitatea de proprietari asupra intregului imobil sus mentionat, denumit “Satul Francez”, deoarece o parte din acesta, respectiv terenul in suprafata de 15.888,46 mp, a fost instrainat catre societatea comerciala RAPTIS KAVOURAS S.R.L.

Conform extrasului de carte funciara din data de 25.02.2011 emis de OCPI sector 1, Bucuresti privind **imobilul din Bucuresti, sector 1, sos. Nordului numarul 140B**, compus din **constructiile**: C5A, vila 104 A, in suprafata construita la sol de 106,37 mp; C6 vila 105 in suprafata construita la sol de 285 mp; C7 vila 106 in suprafata construita la sol de 284 mp; C8B partial vila 107B in suprafata construita la sol de 112, 11 mp; C14 vila 113 in suprafata construita la sol de 210 mp; C15 vila 114 in suprafata construita la sol de 212 mp; C16 vila 115 in suprafata construita la sol de 213mp; C25 cresa in suprafata construita la sol de 409 mp; C27 sala sport in suprafata construita la sol de 718 mp; C29 B partial Cabina Poarta II in suprafata construita la sol de 109,47 mp si **teren** in suprafata de 15.888,46 mp, acesta **apartine societatii S.C. RAPTIS KAVOURAS S.R.L., in baza contractului de vanzare-cumparare nr.602/15.06.2008 emis de BNP Ioana Popescu Tariceanu.**

Avand in vedere situatia proprietatii asupra imobilului situat in **Bucuresti, sector 1, sos. Nordului numarul 140B (“Satul Francez”)**, reclamantii nu au calitatea de a solicita rezolutiunea contractului de schimb nr. 420/15.03.2008 si repunerea partilor in situatia anterioara, deoarece acestia nu mai sunt proprietari asupra unei parti (in suprafata de 15.888,46 mp) din imobilul denumit “Satul Francez”, imobilul apartinand unei terte persoane si, in consecinta, repunerea partilor in situatia anterioara nu poate opera in aceste conditii.

Astfel, pentru a avea calitate procesual activa in prezenta actiune, si pentru a putea cere rezolutiunea contractului de schimb si repunerea partilor in situatia anterioara, **reclamantii trebuie sa dovedeasca calitatea de proprietar asupra imobilului pe care l-au primit ("Satul Francez") in schimbul imobilului cedat ("Parcul Bordei").**

In momentul de fata, in situatia in care s-ar dispune repunerea partilor in situatia anterioara, reclamantii Constanda nu pot ceda proprietatea asupra intregului imobilului primit in urma contractului de schimb ("Satul Francez") catre Municipiul Bucuresti, avand in vedere ca societatea RAPTIS KAVOURAS S.R.L. este proprietarul terenului in suprafata de 15.888,46 mp ce face parte din intregul imobil.

Dupa cum am dovedit, o parte din imobilul "Satul Francez" a fost deja instrainat de catre sotii Constanda catre societatea **S.C. RAPTIS KAVOURAS S.R.L.**

In aceste conditii, **repunerea partilor in situatia anterioara, ca urmare a rezolutiunii contractului de schimb, nu mai poate fi realizata, deoarece reclamantii Constanda nu mai pot restitui Municipiului Bucuresti intregul imobil pe care l-au primit de la acesta din urma in baza contractului de schimb, avand in vedere ca o parte din imobil, respectiv terenul in suprafata de 15.888,46 mp a fost instrainat catre S.C. RAPTIS KAVOURAS S.R.L.**

Consideram ca sotii Constanda au introdus prezenta actiune in deplina cunostinta de cauza, realizand faptul ca in situatia admiterii actiunii, reclamantii insisi nu vor putea duce la indeplinire petitul actiunii privind repunerea partilor in situatia anterioara, fiind evident ca nu vor putea transmite dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 15.888,46 mp, care apartine in acest moment societatii RAPTIS KAVOURAS S.R.L.

Luand in considerare faptul ca actiunea reprezinta un ansamblu de mijloace procesuale prin care se asigura protectia dreptului subiectiv civil, se desprinde concluzia fireasca ca cel care introduce actiunea trebuie sa afirme existenta unui drept si sa justifice interesul de a recurge la intentarea actiunii in justitie. In plus, trebuie ca partile sa aiba capacitatea de exercitiu si de folosinta precum si calitatea procesuala de a figura in proces.

In concluzie, pentru exercitarea actiunii se cer a fi indeplinite urmatoarele conditii, cunoscute in doctrina sub denumirea de "conditiile de exercitare a actiunii civile": afirmarea unui drept, existenta unui interes, capacitatea procesuala si calitatea procesuala.

Pornind de la definitia dreptului subiectiv de a introduce actiunea civila, constand in posibilitatea recunoscuta titularului dreptului subiectiv civil de a recurge la forta coercitiva a statului pentru protectia sau valorificarea dreptului sau, se desprinde concluzia ca titularul dreptului subiectiv civil are obligatia sa manifeste o atitudine de buna-credinta in exercitarea dreptului sau in momentul cand doreste valorificarea acestuia in justitie.

De altfel, buna-credința este consacrată ca un principiu de exercitare a drepturilor procesuale chiar de dispozițiile art. 723 Cod proc. civ, conform caruia : *“Drepturile procedurale trebuie exercitate cu buna-credință și potrivit scopului în vederea cărora au fost recunoscute de lege”*.

Articolul menționat reglementează practic un adevărat principiu de drept procesual pe care instanța trebuie să îl aibă în vedere la aprecierea modului de exercitare a drepturilor procedurale de către justitiabili.

În Proiectul Noului Cod de procedură civilă, conținutul art. 723 este cuprins în Titlul preliminar al Codului fiind consacrat ca principiu fundamental al procesului civil, respectiv la art. 10 fiind completat și reformulat astfel: *“Drepturile procesuale trebuie exercitate cu buna-credință, potrivit scopului în vederea cărora au fost recunoscute de lege și fără a încălca drepturile procesuale ale altei părți”*.

Obligația exercitării drepturilor procesuale cu buna-credință este consacrată și într-un principiu constituțional, respectiv în art. 57 din Constituția României, conform căruia: *“Cetățenii români, cetățenii străini și apatrizii trebuie să își exercite drepturile și libertățile constituționale cu buna-credință, fără să încalce drepturile și libertățile celorlalți”*. Prevederile sus menționate sunt deopotrivă aplicabile și dreptului procedural la acțiune, acesta fiind un drept fundamental.

Aspectele privind modul de exercitare a acțiunii civile, în ceea ce privește exercitarea cu buna credință a drepturilor procesuale, trebuie să vizeze și ideea abuzului de drept, respectiv ideea exercitării abuzive a drepturilor procesuale.

În doctrină s-a reținut că, abuzul de drept procesual presupune exercitarea cu rea-credință a drepturilor procedurale cu nerespectarea scopului pentru care acestea au fost recunoscute de lege.

În conformitate cu prevederile art. 723 Cod proc. civ.,: *“(1)Drepturile procedurale trebuie exercitate cu buna-credință și potrivit scopului în vederea cărora au fost recunoscute de lege. (2)Partea care folosește aceste drepturi în chip abuziv răspunde pentru pagubele pricinuite”*.

Reglementarea principiului abuzului de drept în art. 723 Cod proc. civ. da posibilitatea instanței să constate și să sancționeze abuzurile în temeiul principiului, nefiind necesar să apeleze pentru aceasta la norme speciale, care să le consacre.

Așa cum am mai menționat, dreptul la acțiunea civilă este recunoscut ca posibilitatea titularului dreptului subiectiv civil, de a pune în mișcare formele procedurale puse la îndemână acestuia pentru valorificarea drepturilor sale .

Astfel, trebuie sa observam in primul rand, ca actiunea civila este in stransa legatura cu protectia drepturilor subiective civile, ceea ce inseamna ca odata ce reclamantul a ales calea procedurala pentru valorificarea drepturilor sale subiective, drepturile procedural pe care acesta le poate exercita se circumscriu scopului economic si social ce rezulta din cererea de chemare in judecata.

Dreptul de a introduce o cerere de chemare in judecata nu trebuie exercitat in mod abuziv prin formularea cu rea-credinta a cererilor. Astfel, exercitarea abuziva a dreptului de a chema in judecata poate fi sanctionata conform art. 108¹ alin. (1) lit. a) Cod proc. civ., deoarece formularea unei cereri vadit netemeinice poate fi apreciata ca un abuz de drept.

Mai mult, dreptul de a formula cererea de chemare in judecata trebuie sa fie exercitat cu rerespectarea conditiilor de exercitare ale actiunii civile.

Avand in vedere faptul ca, in cauza de fata nu sunt, in mod evident, indeplinite conditiile de exercitare a actiunii cu privire la existenta unui interes actual al reclamantilor precum si la calitatea procesuala activa a acestora, ne consideram indreptatiti sa apreciem introducerea cererii de chemare in judecata de catre reclamantii Costica si Maria Constanda ca reprezentand o exercitare abuziva a drepturilor procesuale.

Interesul reprezinta o cerinta necesara pentru existenta dreptului la actiune. Desi Codul de procedura civila nu defineste aceasta conditie de exercitiu a actiunii, in doctrina³ s-a aratat ca prin **interes** intelegem folosul practic, imediat pe care il are o parte pentru a justifica punerea in miscare a procedurii judiciare.

Pentru a justifica sesizarea instantei, interesul trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii: sa fie legitim si juridic; personal si direct; sa fie nascut si **actual**.

Mai mult decat atat, **conditia interesului** trebuie sa existe nu numai la declansarea procedurii judiciare, deci nu numai in legatura cu cererea de chemare in judecata ci **pe tot parcursul procesului**.

Dupa cum se observa din textul cererii de chemare in judecata, adevaratul motiv pentru care reclamantii solicita rezolutiunea contractului de schimb cu sulta nr. 420/2008 este neaprobarea PUZ-lui pentru imobilul situat in Sos. Nordului nr. 114-140, sector 1 (Satul Francez) cu indicatorii mentionati.

³ I. Stoenescu, S. Zilberstein, Drept procesual civil. Teoria generala. Judecata la prima instanta. Hotararea, Ed. Didactica si Pedagogica, Bucuresti

Or, in momentul de fata, avand in vedere Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 350/17.12.2010, PUZ-ul solicitat de reclamanti a fost aprobat intocmai cum este prevazut in Contractul de schimb cu sulta si in Hotararea nr. 5/2008 a CGMB.

Fata de aceasta actiunea formulata de reclamanti este lipsita de interes deoarece interesul acestora nu mai este actual, obligatiile existente in contractul de schimb cu sulta fiind indeplinite.

De altfel, in acest sens se pronunta si doctrina (C. Statescu, C. Barsan-Teoria generala a obligatiilor, ed.VII, 2002,pag 97), **considerandu-se ca debitorul are posibilitatea sa execute prestatiile datorate in tot cursul procesului, inclusiv in faza recursului.**

Consecinta, potrivit opiniei prestigiosilor autori mentionati, este respingerea actiunii in rezolutiunea contractului (fie ca lipsita de interes, fie ca lipsita de obiect, consideram noi).

Aceasta cu atat mai mult cu cat, in situatia de fata avem un pact comisoriu de gradul I (cel mai scazut grad) fiind aplicabile dispozitiile generale art.1020 din c.civ., rezolutiunea contractului fiind lasata la puterea de apreciere a instantei, cu posibilitatea chiar de acordare a unui termen de gratie.

Fata de cele mentionate, solicitam admiterea exceptiei exercitarii abuzive a drepturilor procesuale si pe cale de consecinta respingerea ca atare a actiunii pentru neindeplinirea acestei conditii procedural de introducere a actiunii.

III. Pe fondul cauzei vă invederăm următoarele aspecte:

1. **Obligatia ce se pretinde a fi încălcată reprezintă o obligatie supusă dreptului administrativ, ce nu poate face obiectul unei conventii civile cum este Contractul de schimb cu sulta incheiat la data de 15.03.2008.**

Contractul de schimb sus mentionat nu face parte din categoria contractelor administrative, pe care autoritatile publice locale le pot incheia in calitate de autoritate administrativa, avand in vedere faptul ca drepturile si obligatiile pe care doua parti, indiferent daca sunt persoane fizice, persoane juridice, persoane juridice de drept privat sau public, institutii publice sau autoritati ale administratiei publice locale sau centrale si le pot asuma printr-un contract civil, intra strict in sfera raporturilor de drept privat.

Contractele administrative se caracterizeaza prin faptul ca, reprezinta un acord de vointa intre o autoritate a administratiei publice si un particular si este destinat sa asigure func-

tionarea unui serviciu public, a carui organizare reprezinta o obligatie legala a autoritatii administratiei publice cocontractante, avand asadar ca scop un serviciu public, sau punerea in valoare a unui bun public, caracteristici pe care contractul de schimb cu sulta nu le indeplineste, avand un evident caracter civil.

Avand in vedere ca aprobarea documentatiei de urbanism de catre autoritatile publice locale, asa cum este reglamentata de art. 25 si urm. din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, reprezinta una dintre atributiile autoritatilor publice locale, in calitate de putere administrativa, deci reprezinta un **act administrativ** si intra asadar in sfera actelor de putere, de autoritate publica si nicidecum in sfera actelor de gestiune ale organelor administratiei locale. **Rezulta in mod evident ca aceste atributii si prerogative nu pot face obiectul unei "tranzactionari" prin acte civile sau comerciale** pe care acestea le incheie, acestea nefiind in "circuitul civil" la momentul incheierii tranzactiei.

Consideram ca, intocmirea, sau promisiunea intocmirii in viitor a unui act administrativ nu poate forma in mod valabil obiectul unui contract civil, respectiv a contractului de schimb in prezenta cauza.

Asadar, Municipiul Bucuresti nu isi putea asuma in mod valabil, printr-un contract de natura civila, obligatia administrativa de a aproba in viitor anumiti parametrii urbanistici prestabiliti pentru un anumit teren, fara a avea in vedere o documentatie cadastrala aferenta si fara respectarea legislatiei incidente in vigoare la data la care ar urma sa fie liberate respectivele documente.

Prin asumarea acestei obligatii in cadrul art. 6.8 din Contract, sunt incalcate normele de ordine publica ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, ale Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ precum si ale Legii nr. 215/2001 a administratiei publice locale.

In conformitate cu dispozitiile art. 36 alin. 2 lit. c) coroborat cu art. 36 alin. 5 lit. c) ale Legii nr. 215/2001 a administratiei publice locale, Consiliul local "*exercita atributii cu privire la administrarea domeniului public si privat al comunei, orasului sau municipiului*", sens in care "*avizeaza sau aproba, in conditiile legii, documentatiile de amenajare a teritoriului si urbanism ale localitatilor...*"

Art. 45 alin. 2 lit. e) din Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale prevede, de asemenea, atributiile Consiliului local respectiv Consiliului General al Municipiului Bucuresti, de a adopta "*cu votul majoritatii consilierilor locali in functie, hotarari ale consiliului local ... privind organizarea si dezvoltarea urbanistica a localitatilor si amenajarea teritoriului*".

Facand interpretare textelor de lege sus mentionate, se desprinde concluzia ca, Municipiul Bucuresti nu isi poate asuma in mod valabil obligatia de a aproba, cu atat mai putin in temeiul unui contract de schimb, de natura civila, anumiti parametri urbanistici, din moment ce aceste atributii sunt exclusive in sarcina Consiliului General al Municipiului Bucuresti.

In concluzie, fara sa existe o Hotarare a Consiliului General al Municipiului Bucuresti prin care sa fie aprobati parametri urbanistici respectivi pe terenul in cauza (Satul Francez), Municipiul Bucuresti nu isi poate asuma in mod valabil obligatia prevazuta la art. 6.8 din Contractul de schimb cu sulta, aceasta fiind in mod vadit lovita de **nulitatea absoluta**.

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, precizăm faptul că 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 CGMB 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, si 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, că au fost de acord cu încheierea contractului de schimb cu condiția ca CGMB 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, această obligație nu poate face obiectul unei convenții civile, deoarece reprezintă o obligație supusă dreptului administrativ.

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

Faptul că 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 specificațiilor 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.

Sustinerile reclamantilor cum ca, prin neaprobarea PUZ-ului argumentele care au stat la baza deciziei schimbului nu se mai sustin, sunt astfel neintemeiate si formulate cu rea-credinta, deoarece cele doua imobile care au facut obiectul schimbului sunt echivalente ca valoare chiar si in conditiile neaprobării PUZ-ului cu indicatorii urbanistici mentionati.

De asemenea, si celelalte obligatii au fost executate de catre Municipiul Bucuresti si in acest context, sanctiunea rezolutiunii pentru nerespectarea unei obligatii neesentiale nu se impune cu atat mai mult cu cat părțile nu au prevazut in contract rezolutiunea drept sanctiune pentru neexecutarea obligatiilor de catre una dintre parti.

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

Pretinsa 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 sultă 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 ⁴, în conținutul său intrând doar drepturi și obligații de natură privată.

⁴ Gh. Beleiu, *Drept civil român*, ed. Șansa, București, 1999, pag. 76, G. Boroi, *Drept civil. Partea generală. Persoanele*. Ed. All Beck, pag. 40.

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 doctrină⁵ ca reprezentând o relație socială reglementată de normele dreptului administrativ care se formează în legătură cu organizarea, funcționarea și activitatea autorităților 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 reclamanților de către administrație de a obține pentru terenul din satul Francez un plan urbanistic zonal care să prevadă parametri urbanistici similari zonei, respectiv POT 60%, CUT 3,5 și înălțime P+5.

⁵ M. Preda. *Drept administrativ. Partea generală*, ed. Lumina Lex 2004, pag. 32.

Această obligație de a aproba parametrii 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 am 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 său 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.

Astfel, în măsura în care reclamantii se consideră lezați în drepturile sau interesele lor legitime de împrejurarea că CGMB, 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 recunoașterea dreptului pretins.

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

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

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

Potrivit doctrinei,⁶ 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.⁷

⁶ C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil român*, vol. II, ed. All Beck, 2002, pag. 559.

⁷ Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale.*, ed. Actami, București, 1996, pag. 57.

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 tănuțit 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 posesiei sau a proprietății (în cazul tulburării de fapt) sau în invocarea unor drepturi constituite asupra bunului (tulburare de drept).

Or, în cazul dedus judecătii, 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. Așa cum am arătat deja această împrejurare nu poate constitui încălcarea unei obligații civile ci cel mult un fapt generator al unui contencios administrativ.

3. Sumele solicitate cu titlu de despagubiri sunt neintemeiate.

In ceea ce priveste sumele solicitate la capatul 3 de cerere, considerate a fi datorate in baza art. 5.4 din contract, se disting:

- suma de 17.757.210 euro, suma stabilita prin **Decizia nr. 1146/21.06.2007** pronuntata de Curtea de Apel Bucuresti-sectia a VIII-a Contencios Administrativ si Fiscal, decizie ramasa irevocabila,
- suma de 12.000.000 euro, reprezentand despagubiri calculate de la data de 1.10.2006 pana la data aprobarii PUZ, suma considerata de sotii Constanda, in mod eronat, ca fiind recunoscuta deja de Municipiul Bucuresti in cadrul contractului de schimb.

Nu exista nici o declaratie expresa de recunoastere a acestei sume de catre Municipiul Bucuresti. Atat in contractul de schimb cat si in hotararea nr. 5/2008 a CGMB se face mentiune doar ca sotii Constanda renunta la solicitarea acestor despagubirilor fara a exista fie o declaratie expresa de recunoastere, fie o hotarare judecatoreasca in acest sens.

- alte sume sau alte pretentii de alta natura (neprecizate). In acest sens se impune precizarea cuantumului acestora, a provenientei si timbrarea la valoare conform dispozitiilor legii nr. 146/1997.

In ceea ce priveste dobanda legala solicitata prin capatul 5 de cerere, reclamantii sustin ca isi bazeaza aceasta cerere, in mod neintemeiat, pe invocarea unei rele-credinte existente la data incheierii contractului de schimb din partea Municipiului Bucuresti.

O asemenea afirmatie este atat neintemeiata cat si nedovedita, atata vreme cat Municipiul Bucuresti si-a executat obligatiile din contract iar sarcina aprobarii PUZ-ului revine organului deliberativ, in speta Consiliului General al Municipiului Bucuresti.

De asemenea, o parte dintre sumele solicitate reprezinta deja despagubiri sau daune-interese la care nu se mai pot adauga alte dobanzi, chiar si dobanzi legale, care au acelasi rol de daune-interese, aspect care este interzis de dispozitiile art.1089 c.civ.

În concluzie, în considerarea argumentelor expuse pe larg în cele ce preced, va solicitam sa dispuneti respingerea cererii ca neintemeiata. Ne rezervăm dreptul de a ne adresa instantei printr-o cerere separata pentru obtinerea cheltuielilor de judecată ocazionate cu prezentul litigiu.

Municipiul Bucuresti prin Primar General,

prin Grigorescu, Ștefănică și Asociații SPARL