

ROMÂNIA

TRIBUNALUL BUCUREȘTI

SECȚIA A II-A (FOSTĂ A IX-A) - CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

Sentința civilă nr. 1292

Ședința publică din data de 21.02.2014

Tribunalul constituit din:

Președinte: IONUȚ MILITARU

Grefier: ADELINA CÎRMĂCEANU

Pe rol judecarea cauzei de contencios administrativ și fiscal privind pe reclamantii **PEIU PETRISOR-GABRIEL și PEIU MIHAELA** și pe pârâții **PRIMARUL SECTORULUI 3 BUCUREȘTI, TOPOR DANIEL IONUȚ și TOPOR MARLENA**, având ca obiect **anulare act administrativ**.

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din data de 31.01.2014 când au fost consemnate în încheierea de ședință de la aceea dată ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, când tribunalul, pentru a da posibilitatea părților de a depune la dosar concluzii scrise, a amânat pronunțarea succesiv, la datele de 07.02.2014, 14.02.2014 și 21.02.2014.

TRIBUNALUL,

Deliberând asupra cauzei de față, constată următoarele:

1. Obiectul cererii de chemare în judecată

1.1. Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul Tribunalului București - Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal la data de 23.02.2012, sub numărul 5331/3/2012, formulată de reclamantii Peiu Petrișor-Gabriel și Peiu Mihaela în contradictoriu cu pârâții Primarul Sectorului 3 București și Topor Daniel Ionuț și Topor Marlena s-a solicitat pronunțarea unei hotărâri judecătorești prin care să se dispună:

1. Anularea autorizației de construire nr. 702/11.08.2010 emisa de Primarul Sectorului 3 pentru imobilul situat în București, str. Prof. Petre Cumpănici nr. 7, sector 3 ;

2. În conformitate cu dispozițiile art. 18 alin. 1 și 2 din Legea nr. 554/2004, să se constate nelegalitatea actelor premergătoare ce stau la baza eliberării autorizației de construire nr. 702/11.08.2010 emisa de Primarul Sectorului 3;

3. Obligarea paraților beneficiari ai autorizației de construire la desființarea/demolarea construcției situată în București, str. Prof. Petre Cumpănici nr. 7, sector 3 urmarea anularii autorizației de construire ;

4. Stabilirea de către instanța de judecată a unui termen de executare a obligației de desființare/demolare solicitate la capătul 3 de cerere;

5. În subsidiar, pentru cel de-al patrulea capăt de cerere, în situația în care parata nu va respecta termenul de executare stabilit la capătul 2 de cerere, fie autorizați reclamantii să efectueze desființarea/demolarea construcției pe cheltuiela paratei ;

6. Obligarea paraților la plata cheltuielilor de judecată conform art. 274 C.pr.civ.

În motivarea acțiunii, reclamantii au arătat în esență că au fost încălcate prevederile legale privind avizarea și autorizarea construcției, respectiv:

A. A fost autorizat un CUT mai mare decât permite legea. Astfel, în cuprinsul autorizației se menționează SC=105,95; Sd=366,85 mp; Su=293,48; Hmax=10,40, iar conform Planului de Urbanism General București (art 15 și art. 16) precum și Certificatului de Urbanism 424/23.02.2009 emis de Primăria sectorului 3, indicatorii urbanistici ce trebuiau autorizați sunt: Procent maxim de ocupare a terenului (POT) maxim = 45%; Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3.

Prin raportare la suprafața parcelei prevăzută în CU de 250 mp rezulta că Primarul sectorului 3 a autorizat un CUT de 1,46. Prin urmare, pentru autorizarea unui alt CUT decât cel prevăzut de documentația urbanistică în vigoare, conform prevederilor regulamentului de urbanism era necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Prevederile PUG și ale Regulamentului Local de Urbanism permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate la punctul 4, din Titlu I - Prescripții generale ale RLU. Punctul 4 poartă denumirea de „Derogări de la prevederile Regulamentului”

B. Încălcarea prevederilor art. 2 din PUG - București privind utilizările admise cu condiționări. Conform prevederilor legale se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu bai și grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maximum 12.0 mp.

Din analiza autorizației de construire rezulta ca extinderea construcției s-a realizat pe o suprafața de teren de 20 mp, cu 40% mai mare decât extinderea maxima admisa de către lege. Mai mult decât atat, rezulta din analiza autorizației de construire ca extinderea clădirii nu s-a realizat in partea posterioara a clădirii.

Fata de la punctul 4, Titlu I - Prescripții generale ale RLU, depășirea acestor condiționări de construire impunea elaborarea unui PUZ.

C. Încălcarea regimului de înălțime maxima admisibila. Conform art. 10 din PUG, înălțimea maxima a clădirii măsurata de la nivelul terenului la cornișa va respecta înălțimea maxima prevăzuta prin proiectul inițial al lotizării. Autorizarea Hmax=10,40 m prin actul atacat depășește înălțimea maxima admisa prin prevederile de urbanism obligatorii, fapt ce impunea obligativitatea elaborării unui PUZ in vederea emiterii unei autorizații de construire valabile.

D. Autorizația de construire nr. 702/11.08.2010 a fost emisa cu încălcarea drepturilor fundamentale ale omului privind dreptul la ocrotirea vieții private si de familie, a domiciliului său si a corespondentei, afectând atat posibilitatea reclamanților de a ne bucura de liniștea si confortul domiciliului nostru, dar si de securitatea acestora.

Existenta construcției in imediata apropiere de construcția susemnatilor creaza un prejudiciu ca urmare a lipirii imobilului de lumina naturala si insozire de care beneficiau pana la momentul ridicării acesteia, lumina nemaiputand ajunge la clădirea reclamanților. Imobilul acestora are mai multe ferestre deschise pe partea unde se construiește clădirea vecina, lumina naturala fiind deosebit de importanta. Insusii proiectul care a stat la baza construcției reclamanților a avut la baza iluminarea naturala a acestuia.

Consideră reclamanții ca era absolut necesar inainte de emiteria autorizației de construire sa se solicite si sa se realizeze un studiu de insozire pentru a se determina in ce măsura este incalcat Normativul privind proiectarea clădirilor de locuințe NP057-02 (3) precum si Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997, in privința insozirii spatiilor de locuit ale clădirilor învecinate. In plus, pe latura de vecinătate dintre cele doua imobile, clădirea ce se construiește are mai multe ferestre mari perpendiculare, cu vedere directa asupra casei reclamanților. Pentru a fi prevăzute aceste ferestre de vedere nu s-a impus si nu s-a solicitat acordul reclamanților. Distața construcției ce se edifica fata de limita de proprietate este de 1,7 m.

In drept, s-au invocat dispozițiile Legii nr. 350/2001 privind urbanismul, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, dispozițiile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

1.2. Prin cererea completatoare și precizatoare formulată la data de 26.10.2012 (f.144-152), reclamanții Peiu Petrișor-Gabriel și Peiu Mihaela au precizat acțiunea introductivă, în sensul că solicită constatarea nelegalității actului premergător reprezentat de Certificatul de Urbanism nr. 424/ 23.02.2009 emis de Primarul Sectorului 3 București, adăugând totodată și alte capete de cerere, respectiv:

1. anularia autorizației de construire nr. 21/25.01.2012 eliberata de Primarul sectorului 3 pentru imobilul situat in București, str. Prof. Petre Cumpanici nr. 7. sector 3, intabulat in Cartea Funciara nr. 222865 a Mun. București Sector 3, nr. CF vechi 86439 cu numărul cadastral vechi imobil 11489/0:1 (provenita din conversia de pe hârtie a CF. nr. 86439), cu număr cadastral 222865;

2. În conformitate cu dispozițiile art. 18 alin. 1 si 2 din Legea nr. 554/2004, sa se constate nelegalitatea actelor premergătoare ce stau la baza eliberării autorizației de construire nr. 21/25.01.2012 emisa de Primarul sectorului 3, respectiv a certificatului de urbanism nr. 1472/07.12.2011 (număr pe care il cunoaștem din finalul întâmpinării Primarului Sector 3);

3. Obligarea paraților beneficiari ai autorizației de construire la desființarea/demolarea construcției edificate ca urmare a autorizației de construire nr. 21/25.01.2012, situata in București, str. Prof. Petre Cumpanici nr. 7, sector 3, urmarea anularii autorizației de construire;

4. Stabilirea de către instanța de judecata a unui termen de executare a obligației de desființare/demolare solicitate la capătul 3 de cerere ;

5. In subsidiar, pentru cel de-al patrulea capăt de cerere, in situația in care parații nu vor respecta termenul de executare stabilit la capătul 2 de cerere, va solicitam sa ne autorizați sa efectuam desființarea/demolarea construcției edificate in baza autorizației de construire nr. 21/25.01.2012, pe cheltuiala paraților;

6. Obligarea paraților la plata cheltuielilor de judecata conform art. 274 C.pr.civ.

În motivare, reclamanții au arătat că prin autorizația de construire nr. 21/25.01.2012 s-a autorizat un regim de construire care îi prejudiciază si mai mult, respectiv P+2E+M.

Fata de caracteristicile tehnice menționate in cuprinsul autorizației de construire rezulta fara niciun echivoc ca a fost autorizat un CUT mai mare decât permite legea. Nu sunt respectate procentul maxim de ocupare a terenului (POT) si coeficientul de utilitate a terenului (CUT). Prin raportare la suprafața parcelei prevăzuta in CU de 250 mp rezulta ca Primarul sectorului 3 a autorizat un CUT de 1,46. Prin urmare, pentru autorizarea unui alt CUT decât cel prevăzut de documentația urbanistica in vigoare, conform prevederilor regulamentului de urbanism era necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Reclamanții invocă, de asemenea, încălcarea prevederilor art. 2 din PUG - București privind utilizările admise cu condiționări, încălcarea prevederilor art. 6 (amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor)

conform cărora pentru clădirile izolate este necesară o „retragere fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornia, dar nu mai puțin de 3,0 metri”. În aceste condiții, edificarea clădirii vecine la o distanță de 1,7 m fata de limita de proprietate încalca dispozițiile legale imperative de urbanism și dispozițiile art. 612, art. 613 C.civ. precum și art. 603, art. 612, art. 615 din Noul C.civ.

În ceea ce privește încălcarea regimului de înălțime maximă admisibilă, s-a invocat art. 10 din PUG, conform căruia înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la comisa va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării. Autorizarea construirii unei mansarde peste etajul 2 depășește înălțimea maximă admisă prin prevederile de urbanism obligatorii, fapt ce impunea obligativitatea elaborării unui PUZ în vederea emiterii unei autorizații de construire valabile.

Autorizația de construire nr. 21/25.01.2012 emisă de Primarul sectorului 3 a fost eliberată cu încălcarea drepturilor fundamentale ale omului privind dreptul la ocrotirea vieții private și de familie, a domiciliului său și a corespondenței.

2. Poziția procesuală a părților

2.1. Pârâțul Primarul Sectorului 3 București a formulat întâmpinare, prin care a invocat excepția prescripției, iar pe fond a solicitat respingerea cererii ca neîntemeiată (f. 63-64).

2.2. Pârâții Topor Daniel Ionuț și Topor Marlina au formulat întâmpinare (f. 167-175), prin care au invocat excepția tardivității procedurii prealabile administrative în raport cu capătul 1 de cerere, excepția lipsei procedurii prealabile administrative în raport de capătul 2 de cerere, excepția de litispendență în raport de capetele 1 și 2 din cererea completatoare, excepția tardivității plângerii prealabile, excepția lipsei procedurii prealabile, iar pe fond au solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată.

În apărare, pârâții au învederat că certificatele de urbanism prevăd mai multe condiționări la regimul tehnic, care au fost respectate pe deplin la eliberarea celor două autorizații.

În ceea ce privește indicatorii urbanistici, și anume POT maxim, acesta este 42%, prin urmare până în limita de 45% admisă prin certificatul de urbanism, iar CUT maxim este de 1.27. În acest sens, la calculul acestor doi indicatori, s-a luat în considerare suprafața construită desfășurată a tuturor planșelor (317.85 mp), respectiv suprafața construită la sol (105.95 mp), raportată la suprafața parcelei (250 mp). Conform prevederilor OG nr. 27/2008, Anexa 2, în situația de fata nu s-au luat în calculul suprafeței construite desfășurate, suprafața de 49 mp aparținând subsolului care are destinația strict de spațiu tehnic.

În ceea ce privește cea de-a treia condiție tehnică, respectiv concesionarea terenului necesar pentru extindere, prin certificatul de urbanism s-a făcut mențiunea că este necesară concesionarea unei suprafețe de 20 mp, drept pentru care s-a încheiat cu Municipiul București prin Primarul General, contractul de concesiune aut. sub nr. 307/24.05.2010. De menționat este faptul că acest contract s-a încheiat în condiții de legalitate, după depunerea documentațiilor cerute de lege și obținerea avizului de specialitate favorabil din partea Administrației Fondului Imobiliar, Direcției Evidența Imobiliară și Cadastrală, Direcției Juridic, Contencios și Legislație.

Terenul concesionat a fost identificat pe partea laterală posterioară, având în vedere că pe partea posterioară a imobilului nu există nicio suprafață de teren care să permită extinderea locuinței. Mențiunea reclamanților conform căreia nu s-a respectat limita de 12 mp pentru extindere clădirii și că aceasta extindere trebuia să se facă exclusiv în partea posterioară, este neîntemeiată, întrucât această limitare se referă strict la modernizarea dotării locuințelor cu bai și grupuri sanitare. Concesiunea terenului s-a încheiat în conformitate cu prevederile legale, respectiv art. 13-22 din Legea nr. 50/1991 și H.C.G.M.B. nr. 211/1997, suprafața concesionată, destinația și durata concesiunii fiind stabilite conform Anexelor 1 și 2 la Contractul de concesiune aut. sub nr. 307/24.05.2010.

În ceea ce privește amplasarea clădirii fata de limitele laterale și posterioare, construcția a păstrat aceeași retragere de 2.50 m de la limita dreaptă a terenului, a păstrat același aliniament către str. Petre Cumpanici, a rămas la calcan pe limita stânga și în același aliniament cu construcția din str. Petre Cumpanici nr. 5 pe limita de spate.

Cu privire la motivul invocat de reclamanți, în sensul că este necesară retragerea clădirii fata de limita laterală și posterioară, pârâții au arătat că nu este necesară o astfel de retragere, nefiind efectuată nicio modificare a amplasamentului clădirii fata de proiectul inițial al lotizării. Astfel, pârâții au realizat în principal lucrări de consolidare și remodelare a clădirii vechi, precum și extinderea construcției vechi pe suprafața de 20 mp și supraetajarea acesteia. Prin urmare, sunt neîntemeiate susținerile reclamanților cu privire la obligația retragerii construcției, având în vedere că aceste limitări sunt necesare numai în cazul unei construcții care este integral nouă.

In ceea ce privește înălțimea clădirii, aceasta se încadrează cu celelalte clădiri din zona, respectând limitările impuse prin certificatul de urbanism. In acest sens, imobilul din str. Petre Cumpănici nr. 7, se afla in subzona 2a - locuințe individuale realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P+2E situate in afara zonei protejate. Totodată, chiar si clădirea reclamanților are un regim de înălțime apropiat de cel al clădirii paraților, in zona existând clădiri cu un regim de înălțime superior celui al paraților.

Cu privire la respectarea vieții private, de familie, a domiciliului sau si a corespondentei, imobilele aparținând părților se învecinează pe o latura care nu depășește 1 m, construcțiile părților nu au fost si nici nu sunt la calcan, nefiind astfel necesar vreun acord notarial al reclamanților cu privire la lucrările de construire la imobilul in litigiu.

In ceea ce privește respectarea vieții private a reclamanților, trebuie menționat faptul ca parații au montat înspre proprietatea reclamanților ferestre cu geamuri sablate si fixe, tocmai pentru a se evita un litigiu si a respecta intelegerea dintre parti consemnata in minuta din data de 15.11.2011. Astfel, reclamanții sunt de rea-credință atunci cand afirma ca exista ferestre cu vedere directa asupra casei lor fara a specifica ca ferestrele au geamuri sablate si fixe, astfel incat nu exista nicio posibilitate de vedere spre curtea reclamanților.

Reaua-credință a reclamanților in promovarea acestei acțiuni reiese si din faptul ca aceștia sunt cei care au modificat proiectul inițial al lotizării proprii construcții, extinzând construcția inițiala si montând ferestre noi fara geamuri sablate spre proprietatea paraților si a vecinului dinspre str. Petre Cumpănici nr.5, fara a avea acordul acestora. Reclamanții nu sunt prejudiciali in niciun fel de construcția edificata de parați, având in vedere ca se învecinează cu aceștia pe o latura foarte mica de pana la 1 metru, pe restul laturii posterioare, imobilul din Petre Cumpănici nr.7 învecinându-se cu imobilul din str. Matache Dobrescu nr. 16, ai căror proprietari nu au avut obiecțiuni cu privire la edificarea construcției in litigiu.

In ceea ce privește ferestrele cu geamuri sablate montate de parați, acestea se încadrează in condițiile prevăzute de art. 616 C.civ., respectiv reprezintă ferestre de lumina care sunt construite astfel incat sa impiedice vederea spre fondul învecinat si pentru care nu exista o limita de distanta. Prin urmare, sunt neîntemeiate afirmațiile reclamanților conform cărora amplasarea construcției cu ferestre de vedere la 1,7 m distanta de limita de proprietate, incalca dispoz. art. 615 C.civ. care impune o limita de cel puțin 2 metri între cele doua fonduri învecinate, atâta timp cat art. 616 C.civ., precizează ca dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul de a deschide ferestre de lumina. Tot in acest sens, nu se impunea obținerea unui acord al reclamanților cu privire la montarea acestor ferestre atât timp cat sunt simple ferestre de lumina, si nu de vedere, relațiile de buna vecinătate prevăzute de art.603 C.civ. nefiind incalcate.

Reclamanții sunt in eroare cu privire la lipsa studiului de însorire, acesta existând, fiind întocmit de arhitect Paul Ion si depus la Primăria Sectorului 3. Din concluziile Studiului de însorire rezulta ca "in cazul de fata, conform studiului de însorire, construcția propusa nu afectează construcțiile învecinate, respectând normele legale in vigoare". Construcția studiata a fost imobilul paraților, asa cum exista in prezent, cu un regim de înălțime S+P+2E+M si a fost analizata asigurarea însoririi clădirilor învecinate la echinocliul de primăvara (21 martie ora 12,00) si de toamna (23 septembrie, ora 12,00), precum si la solstițiul de vara (21 iunie, ora 12,00) si de iarna (22 decembrie, ora 12,00), conform prevederilor Ordinului 536/1997 al Ministerului Sanatatii.

In ceea ce privește soluțiile convenite prin minuta din 15.11.2011, părții au menționat ca, desi acestea au fost adoptate sub condiția confirmării de către specialiști in domeniu, parații, fiind de buna-credință, chiar si in lipsa unei confirmări din partea unui expert tehnic, au adus la îndeplinire o parte din aceste soluții, respectiv s-au montat ferestre sablate, parazapezi, instalații de preluare a apelor fluviale si de scurgere a acestora in incinta curții paraților.

In ceea ce privește celelalte capete de cerere, respectiv obligarea paraților la desființarea/demolarea construcției edificate ca urmare a emiterii celor doua autorizații si stabilirea de către instanța a unui termen de executare a acestei obligații, respectiv autorizarea reclamanților la aducerea la îndeplinire a acestei obligații, s-a arătat ca aceste masuri s-ar impune doar ca o consecință a anularii autorizațiilor contestate, iar prin motivele expuse mai sus s-a dovedit netemeinicia cererii de chemare in judecata astfel cum a fost completata.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 115-118, art. 274, art. 242 alin. 2 C.pr.civ., art. 616 C.civ., dispozițiile Legii nr. 554/2004, dispozițiile Legii nr. 51/1990, Ordinul MDRL nr. 839/2009.

3. Aspecte procesuale

Cererea de chemare în judecată a fost legal timbrată.

Prin încheierea de ședință din data de 25.01.2013 (f.332), ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, instanța a admis excepția litispendenței și excepția conexității și a dispus reunirea sub nr. 5331/3/2012 a dosarului 17222/3/2012, pentru considerentele expuse pe larg în încheiere.

Prin încheierea de ședință din data de 22.03.2013 (f.424), ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, instanța a respins excepția decăderii, excepția prescripției dreptului material la acțiune și excepția inadmisibilității, ca neîntemeiate.

Prin încheierea de ședință din 17.05.2013 (f.445), tribunalul a încuviințat părților proba cu înscrisuri și proba cu expertiza tehnică specialitatea arhitectură (f.516). Pârâțul Primarului Sectorului 3 București a depus în cadrul probei cu înscrisuri documentația care a stat la baza emiterii actului contestat, în baza art. 13 alin. 1 din Legea nr. 554/2004.

4. Starea de fapt

Analizând actele și lucrările dosarului, tribunalul reține că parații Topor Daniel Ionuț și Topor Marlina au dobândit, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 4234/02.07.2002 (f.134), proprietatea imobilului situat în mun. București, str. Petre Cumpănici, nr.7, sector 3, imobil compus din 3 camere, vestibul, hol baie, culoar, bucătărie, pivnița în suprafața utila de 82,75 mp.

Prin contractul de închiriere nr. 2782/01.04.2003 încheiat cu Primăria Mun. București, parații au închiriat o suprafață de teren de 89 mp cu destinația de curte aferenta locuinței cumpărate conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 4234/02.07.2002, contract de închiriere ce a fost prelungit, în baza O.U.G. nr. 44/2009, pentru perioada 19.05.2009 - 19.05.2014.

La data de 23.02.2009, pârâții au obținut certificatul de urbanism nr. 424/2009, prelungit pana la data de 23.02.2011, în vederea consolidării, remodelării, extinderii, supraetajării construcției S+P existenta în str. Petre Cumpănici, nr.7, sector 3, în scopul realizării unui imobil S+P+2E cu destinația de locuința vederea obținerii autorizației de construire a imobilului S+P+2E cu destinația de locuința și concesionare teren.

Prin certificatul de urbanism nr.424/2009, s-a solicitat și încheierea unui contract de concesiune pentru extindere, iar în data de 24.05.2010, parații au încheiat cu Municipiul București prin Primar General, contractul de concesiune autentificat sub nr. 307/24.05.2010 (f.77), prin care au concesionat o suprafață de 20 mp din terenul situat în București, str. Petre Cumpănici, nr.7, sector 3.

Primarul Sectorului 3 București a emis Autorizația de construire nr. 702/11.08.2010, în vederea consolidării, remodelării, extinderii, supraetajării în scopul realizării unui imobil S+P+2E cu destinația de locuință.

Prin procesul-verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr.124/29.11.2011, parații au fost sancționați cu amenda contravențională în cuantum de 3.000 lei, întrucât au fost executate, la adresa din București, str. Petre Cumpănici, nr.7, sector 3, lucrări de construcție cu încălcarea prevederilor Autorizației de construire nr. 702/11.08.2010, și anume modificări interioare și exterioare în scopul realizării unui imobil S+P+2E+M. Totodată, prin același proces verbal au fost dispuse și îndeplinirea a două măsuri, și anume oprirea lucrărilor de construcție și încadrarea în prevederile Autorizației de construire nr. 702/11.08.2010 sau obținerea unei noi autorizații de construire pentru lucrările executate, măsuri ce trebuiau realizate până la data de 27.02.2012.

Ca urmare a măsurilor dispuse prin acest proces-verbal, pârâții au efectuat demersurile necesare în vederea intrării în legalitate și obținerii unei noi autorizații de construire pentru lucrările executate. Astfel, s-a obținut certificatul de urbanism nr. 1472/07.12.2011, prin care s-a permis intrarea în legalitate pentru modificări interioare și exterioare în scopul realizării unui imobil S+P+2E+M cu destinația de locuința, lucrările executate fiind realizarea ferestrei fixe cu geam sablat către imobilul din str. Matache Dobrescu, nr.14, înalțarea podului cu 30 cm în scopul realizării unor spații de locuit la mansarda, scurgerea apelor pluviale în incinta proprie.

Prin Autorizația de construire nr. 21/25.01.2012, s-a autorizat intrarea în legalitate cu privire la modificări interioare și exterioare în cadrul construcției autorizate cu Autorizația de construire nr. 702/11.08.2010, în curs de execuție pentru imobilul locuința S+P+2E+M, situat în mun. București, str. Petre Cumpănici, nr.7, sector 3.

Potrivit constatărilor raportului de expertiză tehnică judiciară efectuat de dl. expert arh. Teodor Zoran, potrivit planului topografic scara 1 / 500, anexa la Certificatul de

urbanism nr. 424 din 23.02.2009 și la Certificatul de urbanism nr. 14722 din 07.12.2011, terenul și construcția situate în București, sector 3, str. Prof. Petre Cumpanici nr. 7 se învecinează la sud-est cu str. Prof. Petre Cumpanici, la sud-vest cu imobilul de la adresa str. Prof. Petre Cumpanici nr. 5, la nord-vest cu imobilul de la adresa str. Matache Dobrescu nr. 14 și cu imobilul din str. Matache Dobrescu nr. 16, iar la nord-est cu aleea din spatele blocului I7, din hemiciclu Piata Alba Iulia nr. 8.

Din inscrierile administrate și din concluziile expertizei judiciare rezulta ca suprafața terenului proprietate personală a părților este de 86,66 mp, conform actelor de vânzare / cumpărare și de 20,00 mp conform actelor de concesiune, în total 106,66 mp.

5. Asupra fondului cererii

Tribunalul reține că actul administrativ este executoriu de drept, el bucurându-se de o puternică prezumție de legalitate, autenticitate și veridicitate, considerându-se că este emis cu respectarea Constituției și a legilor, *lato sensu*, că organul emitent a îndeplinit toate formalitățile privind forma și fiind prezumat a corespunde adevărului.

Condițiile de validitate ale actelor administrative sunt determinate de specificul acestora, acestea fiind adoptate sau emise pe baza și în vederea executării legii. Nesocotirea acestor condiții atrage nulitatea sau inexistența lor, după caz.

Potrivit art. 1 alin. 1 din Legea nr. 554/2004, orice persoană care 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.

Condițiile de valabilitate ale actului administrativ se verifică prin raportare la dispozițiile legale în vigoare la data emiterii sale, modul în care actul administrativ este pus în executare de către beneficiarul său neputând constitui motiv de anulare a actului, ci – eventual – de răspunde civilă delictuală.

Art. 1 alin. 5 din Constituție consacră principiul legalității, constând în obligația generală de respectare a Constituției, a supremației sale și a legilor. Aceasta presupune ca actele administrative ale autorităților publice să fie emise cu respectarea strictă a dispozițiilor legale în vigoare, iar actele care au fost emise cu nerespectarea anumitor prevederi legale să fie revocate ori anulate.

5.1. Asupra acțiunii în anulare

Având în vedere aceste principii, tribunalul reține că motivele de nelegalitate invocate de reclamanti sunt parțial întemeiate, acestea urmând a fi analizate în continuare în mod grupat, în privința ambelor autorizații contestate, pornind de la argumentele invocate de fiecare dintre părți:

5.1.1. Autorizarea unui Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) și a unui Procentul de Ocupare a Terenului (POT) mai mare decât permite legea

Conform reglementărilor cuprinse în Planul de Urbanism General (PUG), aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2006, imobilul - teren și construcții - din București, sector 3, str. Prof. Petre Cumpanici nr. 7, se află în *subzona L2a*, locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare P - P+2 niveluri, situate în afara zonelor protejate, P.O.T. maxim = 45%, C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC / mp teren.

În cuprinsul autorizației nr. 702/11.08.2010 și al documentației tehnice aferente se menționează SC=105,95 mp; Sd=366,85 mp; Su=293,48 mp; Hmax=10,40 m. Rezultă din aceste date că POT autorizat este de 99%, iar CUT de 3,43.

În cuprinsul autorizației nr. 21/25.01.2012 și al documentației tehnice aferente se menționează SC=105,95 mp; Sd=472,80 mp; Su=378,24 mp; Hmax=11,50 m. Rezultă din aceste date că POT autorizat este de 99%, iar CUT de 4,43.

Conform Anexei nr. 2 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, procentul de ocupare a terenului (POT) reprezintă „raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită”.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) reprezintă „raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție”.

Aceeași lege prevede și unele *excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT*:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale noii construcții.

Expertiza judiciară a stabilit că documentația tehnică ce stă la baza emiterii autorizațiilor de construire conține indicatori urbanistici diferiți, astfel cum rezultă din tabelul următor:

	Acte din dosar	Supraf. teren	Sc supraf. constr. propusa	Sd supraf. defas. propusa	POT	CUT
1	Certificat de urbanism 424 din 23.09.2009	87,80mp+20mp	-	-	45%	1,3
2	Cerere pentru Autorizația de construire nr. 702/11.08.2010	250mp	105,95mp	366,85mp	42,38%	1,27
3	Autorizația de construire nr. 702/11.08.2010	106,66mp	105,95mp	366,85mp	99%	3,43
4	Bilant teritorial din planul de situație, anexa la Autorizația de construire nr.702/11.08.2010	250mp	86,60mp	317,10mp	42,38%	1,27
5	Certificatul de Urbanism nr. 1472/07.12.2011	105,95mp	105,95mp	-	Conf. PUG 45%	Conf. PUG 1,3 pentru P+2E
6	Memoriu tehnic arhitectura, anexa la Autorizația de construire nr. 21/25.01.2012	105,95mp	105,95mp	472,80mp	42,38%	1,69

Asa cum rezulta din calcule:

7	Cladire realizata pe teren proprietate si concesionat	106,66mp	105,95mp	423,80 mp supateran	99%	3,97
8	Cladire realizata raportata la total incinta	191,17mp	105,95mp	423,80mp supateran	55%	2,21

Din analiza probelor administrate, tribunalul reține că, în cazul imobilului în speță, autoritatea emitentă a autorizațiilor de construire a stabilit suprafața parcelei la 250 mp, și nu la 106,66 mp, astfel cum rezultă din titlul de proprietate și contractul de concesiune, și nici la 191,17 mp, astfel cum rezultă din documentația cadastrală înregistrată la O.C.P.I. la data de 21.07.2008.

Această valoare de 250 mp a influențat calculul indicatorilor urbanistici POT și CUT. Potrivit art. 16 din Ordinul Ministerului *Dezvoltării Regionale și Locuinței* nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, printre documentele necesare emiterii autorizației de construire/desființare trebuie să existe și dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, în copie legalizată, sau, după caz, extrasul de plan cadastral

actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Din planul de amplasament și delimitare a imobilului nr. 336239/14.07.2008 (f.133) rezultă că suprafața măsurată a parcelei nr. 1, încadrată în categoria curți-construcții (CC) este de 191,17 mp (din măsurători), aceasta cuprinzând conform titlurilor de proprietate sau de cedare a folosinței:

- terenul de 86,6 mp aflat sub construcția inițială, ce a făcut obiectul contractului de vânzare-cumpărare nr. 4234/02.07.2002;
- terenul de 20 mp ce a făcut obiectul contractului de concesiune autentificat sub nr. 307/24.05.2010 (inițial acest teren a fost deținut în temeiul contractului de închiriere nr. 2782/01.04.2003 încheiat cu Primăria Mun. București, fiind inclus în suprafața de 89 mp);
- restul suprafeței de teren reprezintă diferența dintre suprafața inițial închiriată și suprafața ce a făcut obiectul concesiunii.

Această configurație a parcelei rezultă din schițele cadastrale de la f. 133 și, respectiv, f. 139.

Prin urmare, tribunalul reține că „suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință”, ca element ce stă la baza determinării indicatorilor urbanistici, este de 191,17 mp, și nu de 250 mp. Pe cale de consecință, indicatorii urbanistici sunt cei calculați la pct. 8 al tabelului de mai sus, respectiv POT 55% și CUT 2,21, fiind încălcate prevederile Planului Urbanistic General, care permit un procent maxim de ocupare a terenului (POT) de 45% și un Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) de 1,3.

Instanța nu poate reține argumentul părților, respectiv al expertului-consilier parte Barnaure Mihaela, în sensul că primăria ar deține și terenurile parcelei alăturate și domeniul public, ceea ce ar permite în aprecierea sa majorarea suprafeței de referință, deoarece părții nu au nici un titlu cu privire la celelalte terenuri (prin care să se transmită proprietatea sau folosința) și, mai mult, acestea sunt incluse în alte parcele.

De asemenea, va fi înlăturată susținerea părților că trebuie scăzut un procent de 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, deoarece art. 2 alin. 4 lit. a¹ din Legea nr. 50/1991 prevede că, prin exceptare de la prevederile alin. (2) se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, după caz.

Or, construcția inițială era S+P, de unde rezultă că a fost supraetajată cu mai mult de un etaj, astfel că nu se aplică această corecție de 20%, fiind necesară așadar aprobarea unor documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism.

În concluzie, ambele autorizații de construire au încălcat dispozițiile legale și urmează a fi anulate pentru acest motiv, la fel și certificatele de urbanism corespunzătoare.

5.1.2. Încălcarea prevederilor art. 2 din PUG - București privind utilizările admise cu condiționări

Conform prevederilor legale, pentru zona L1b, se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu bai și grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafața construită la sol de maxim 12.0 mp.

Contractul de concesiune a terenului nr. 339 din 25.05.2010, încheiat între Topor Daniel Ionuț și Topor Marlena, în calitate de concesionar și Municipiul București, în calitate de concedent, contract încheiat pentru extinderea locuinței, proprietatea particulară a parților, în curtea imobilului din București, sector 3, str. Prof. Petre Cumpanici nr. 7, se referă la o suprafață de teren de 20 mp. Documentația cadastrală, înregistrată la O.C.P.I., la data de 19.01.2010, arată existența unei suprafețe efective de teren de 19,96 mp din cadrul terenului curte aferent imobilului, conform Contractului de concesiune teren pentru extinderea locuinței proprietate particulară în curtea imobilului nr. 339 din 25.05.2010. Din planul de situație conținut în documentațiile autorizațiilor de construire rezultă că extinderea s-a realizat pe latura nord-estică a imobilului existent, supus autorizării, adică spre latura învecinată cu aleea din spatele blocului I7, din hemicicluul Piața Alba Iulia nr. 8. Deși extinderea clădirii nu s-a realizat spre latura opusă str. Prof. Petre Cumpanici, tribunalul reține că sunt îndeplinite premisele legale, din moment ce parcela are deschidere la două drumuri publice și nu sunt afectate proprietățile învecinate.

În plus, tribunalul reține că limitarea la 12 mp se refera strict la modernizarea dotării locuințelor cu bai și grupuri sanitare, iar în cazul de față concesiunea terenului s-a încheiat în conformitate cu prevederile legale, respectiv art. 13-22 din Legea nr. 50/1991 și H.C.G.M.B. nr.211/1997, suprafața concesionată, destinația și durata concesiunii fiind stabilite conform Anexelor 1 și 2 la Contractul de concesiune aut. sub nr. 307/24.05.2010, ceea ce permite derogarea de la acea limită atât timp cât s-a permis extinderea cu o altă destinație (funcțiune) decât băi și grupuri sanitare.

Potrivit art. 15 lit. e din Legea nr. 50/1991, „prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații: [...] e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia”.

În acest caz, limitele sunt cele impuse de indicatorii urbanistici, conform excepțiilor privind extinderea construcțiilor prevăzute de Anexa nr. 2 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Prin urmare, nu simpla extindere pe o suprafață mai mare de 12.0 mp constituie motiv de nelegalitate, ci încălcarea indicatorilor urbanistici generali, în lipsa unei derogări aprobate în condițiile Titlului I - Prescripții generale ale RLU.

5.1.3. Încălcarea regimului de înălțime maximă

Conform art. 10 din PUG, înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișa va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării.

Tribunalul reține că înălțimea medie a clădirilor învecinate din zonă este relevantă pentru stabilirea limitei maxime în cadrul *Regulamentelor locale de urbanism*, astfel cum rezultă din art. 31 din Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”.

După adoptarea unui regulament local de urbanism, la momentul emiterii autorizației de construire, trebuie avute în vedere criteriile stabilite prin acest act de reglementare. Or, pentru Municipiul București, art. 10 din Regulamentul Local de Urbanism prevede că înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade. În speță, din planul cadastral (f.583) rezultă că str. Prof. Petre Cumpănici are o lățime de cca. 9,5 m, astfel că se încadrează la un nivel convențional (3.0 metri) P+2 +M și înălțimea maximă admisă de 11 m.

Conform Tabelului din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. București, subzona L2a este zona pentru locuințe individuale și colective mici, realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate, cu P.O.T. de maxim 45% și C.U.T. 0,9 pentru P+1E și 1,3 pentru P+2E și se admite mansardarea clădirilor existente cu panta de 45 grade cu o suprafața de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 424 din 23.09.2009, regimul maxim de înălțime admis este de S+P+2E. Conform Certificatului de Urbanism nr. 1472 din 07.12.2011, regimul maxim de înălțime admis este de S+P+2E+M.

În Autorizația de construire nr. 702/11.08.2010 regimul de înălțime este S+P+2E, iar în Autorizația de construire nr. 21/25.01.2012 regimul de înălțime este atât S+P+2E+M în titlu, cât și S+P+2E în cuprinsul acesteia. Această neconcordanță urmează a fi înlăturată, urmând a se reține că scopul a fost intrarea în legalitate, iar documentația tehnică aferentă privește inclusiv mansardarea construcției.

Astfel cum a subliniat expertul judiciar, în mod uzual A.C. (Autorizația de construire), cât și C.U. (Certificatul de Urbanism), conțin atât înălțimea la cornișe, cât și înălțimea la coama, pentru a se evita înalțimi exagerate și deci realizarea în interior a unor surpante. Tribunalul reține că înălțimea la cornișă și înălțimea la coamă lipsesc din autorizațiile contestate (situație confirmată și de expertul-consilier al părților), însă din documentația tehnică aferentă rezultă că proiectul final a fost conceput pentru o înălțime de +11,50 la coamă și de +8,40 la cornișă, considerând ultimul nivel drept mansardă (f.369).

Nu poate fi reținută susținerea expertului-consilier al părților, în sensul că înălțimea la cornișă proiectată respectă limita de 10,40 m, chiar dacă nu este specificată în autorizația de construire nr. 21/25.01.2012, deoarece ultimul nivel reprezintă în realitate o falsă mansardare, așa cum se va expune la punctul următor, ceea ce înseamnă

că înălțimea de +10,70 din proiect (f.369) reprezintă în realitate înălțimea la cornișă, cu depășirea limitei de 10,40 m.

În aceste condiții, susținerea expertului-consilier al părților, în sensul că se admite înălțimea podului cu 30 cm, nu poate fi primită, deoarece această marjă ar influența exclusiv înălțimea la coamă (a podului propriu-zis, cum de altfel și expertul-consilier a calculat, f.505), iar în forma actuală înălțimea la coamă depășește cu 50 cm înălțimea maximă de 11 m.

În aceste condiții, se observă că autoritatea emitentă, deși putea lua în considerare o limită maximă de înălțime de 11 m, conform Ordinului MLPAT nr. 80/N/1996 (a se vedea tabelul de la f. 582, cuprins în raportul expertului-consilier al reclamanților), a înțeles să aprobe prin Autorizația de construire nr. 702/11.08.2010 o înălțime maximă de 10,40 m, iar pentru intrarea în legalitate a aprobat Autorizația de construire nr. 21/25.01.2012 care nu conține nicio referire la înălțimea maximă, dar pentru un proiect a cărui configurație reală este de P+3E, așa cum se va detalia la punctul următor, și a cărui înălțime la cornișă este de +10,70 m.

Potrivit Anexei nr. 1 la Legea nr. 50/1991, documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - D.T.A.C. - trebuie să cuprindă un memoriu care să ofere datele și indicii care caracterizează investiția proiectată, cuprinși în anexa la cererea pentru autorizare: suprafețele - construită desfășurată, construită la sol și utilă; înălțimile clădirilor și numărul de niveluri; volumul construcțiilor; procentul de ocupare a terenului - P.O.T.; coeficientul de utilizare a terenului - C.U.T.

Tribunalul reține că documentația tehnică aferentă autorizației de construire face corp comun cu aceasta, motiv pentru care nu se admite realizarea unui proiect tehnic (piese desenate de arhitectură) cu o înălțime la cornișă mai mare decât cea din autorizația propriu-zisă. Prin urmare, tribunalul reține că lipsa din ultima autorizație de construire a înălțimii maxime reprezintă un viciu de legalitate, în condițiile în care s-a specificat expres că este emisă pentru „intrare în legalitate - modificări interioare și exterioare în cadrul construcției autorizate cu AC nr. 702/11.08.2010, în curs de execuție”, fără a se face referire și la modificarea indicelui înălțime inițial aprobat.

Tribunalul apreciază că, în măsura în care un act administrativ este conceput pentru intrarea în legalitate după încălcarea de către beneficiar a unui alt act administrativ, este absolut necesară menținerea datelor și indicilor autorizației ce diferă față de soluția tehnică inițială.

Aceste omisiuni sau neconcordanțe, evidențiate de expertiza judiciară, sunt de natură a menține o confuzie legată de regimul de construire aprobat, aspect incompatibil cu regimul de putere publică al procedurii de emitere a autorizației de construire, care presupune un control atent și o detaliere riguroasă a elementelor tehnice în limitele cărora se va realiza construcția. Coroborând acest motiv cu cel de la punctul următor, tribunalul reține că sunt întemeiate criticile de nelegalitate formulate de către reclamanți.

5.1.4. Încălcarea regimului de construire P+2E+M

Unul dintre obiectivele expertizei judiciare a fost de a se stabili dacă imobilul edificat de parati are, conform proiectului, un regim de sau P+3E, în funcție de configurația tehnică a ultimului nivel (daca este calificat drept etaj sau mansarda).

Potrivit concluziilor expertului judiciar arh. Teodor Zoran, definiția mansardei în diferite variante întâlnite atât în manualele de arhitectura, cât și în manualele de construcții și în diferitele dicționare arată de fapt același lucru: „mansarda este ultimul etaj al unei case, acoperit sub acoperis, cu tavanul înclinat și amenajat ca locuință”. Conform acestor definiții, în cazul de față avem o mansarda.

Fata de aceasta definiție, însă, în arhitectura există restricționări legate în special de înălțimile libere ale spațiilor astfel obținute, dar și în funcție de P.U.G. - ul localității, de U.T.R. (Unitati Teritoriale de Referință) și R.L.U. (Regulament Local de Urbanism). În cazul Municipiului București, conform reglementărilor din P.U.G., aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269 / 2006, se admite mansardarea în interiorul volumului acoperișului și suplimentarea pentru aceasta a ariei desfășurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări.

Conform regulamentului local de urbanism al Municipiului Bucuresti, Titlul II Prescriptii specifice pe zone, subzone si unitati teritoriale de referinta L - Zona de locuit, art. 10, *pentru subzona L2a, se admite mansardarea cladirilor existente cu panta de 45 grade cu o suprafata de maxim 60% din aria construita la sol.*

Tribunalul reține ca fiind corectă concluzia expertului judiciar, conform căruia, raportat la P.U.G. si R.L.U., este vorba de un etaj 3 realizat cu o falsa mansardare a clădirii, avand aceeași suprafata cu a etajelor inferioare, peretele cu înălțimea minima, de pe contur (de 1,90m), suprapunându-se pe peretii perimetrali ai construcției (a se vedea planșa de la f.369 în care imobilul este prezentat în secțiune), deși falsa mansardare este interzisă prin același regulament.

În realitate, ultimul nivel are aceeași suprafață locuibilă ca și a etajelor inferioare, iar panta nu este de 45 de grade, ci mult mai mult, fiind concepută numai pentru a permite scurgerea precipitațiilor.

5.1.5. Încălcarea dispozițiilor Codului civil privind distanța între construcții

Din masuratorile efectuate de expertul judiciar impreuna cu expertii-consilieri ai partilor, a rezultat ca retragerea fata de limita de proprietate a partilor este de 1,63 m și, respectiv, de 1,23 m în dreptul proprietatii din str. Matache Dobrescu nr. 16, diferenta fiind datorata termoizolatiei acestei fatade.

Conform concluziilor expertizei judiciare, retragerea fata de aliniament este respectata atat fata de aliniamentul aferent str. Prof. Petre Cumpanici, cat si fata de aleea din spatele blocului I7, din Piata Alba Iulia nr. 8, cu specificarea ca acest aliniament a fost modificat la o data anterioara Contractului de vânzare-cumpărare prezentat de parati.

Pe latura nord vestica a imobilului, proiectul prevede „tamplarie cu geam termopan alb”, menționându-se ulterior (scris de mana) ca jumătatea fixa a geamului este mata.

În mod corect foaia de geam mobila trebuia sa se deschida pe axul central sau pe un ax orizontal, fiind prevazuta cu geam termopan mat, ceea ce ar fi permis atat iluminatul natural cat si ventilatul spatiilor interioare, nepermitand în acelasi timp vederea spre incinta si construcția reclamanților. Conform legislației în vigoare, solutia trebuie elaborata de catre proiectant, prin Ordin de santier.

Potrivit dispozițiilor art. 612-613 C.civ. din 1865, în vigoare la data emiterii autorizației de construire nr. 702 din 11.08.2010: Nimeni nu poate avea vedere sau ferestre spre vedere, nici balcoane sau alte asemenea asupra proprietății îngrădite sau neîngrădite a vecinului său, de nu va fi o distanță de 19 decimetri între zidul pe care se deschid aceste vederi și proprietatea vecină. Nimeni nu poate avea vederi piezișe pe proprietatea vecinului de nu va fi o distanță de șase decimetri.

Tribunalul reține că nu sunt incidente dispozițiile Noului Cod civil, deoarece emiterea autorizației de construire cu o anumită configurație și fapta de a construi au avut loc anterior intrării în vigoare a noului Cod, iar autorizația nr. 21/25.01.2012 a fost emisă exclusiv pentru intrarea în legalitate cu privire la o construcție existentă.

În speță, tribunalul reține că din fotografiile anexate expertizei judiciare (f.543) rezultă că proiectul construcției permite vederea dinspre imobilul pâraților către proprietatea vecină a reclamanților, deși distanța dintre construcții este mai mică de 1,9 metri. În cazul vederii piezișe, dispozițiile legale sunt respectate, nefiind necesar acordul vecinilor.

Instanța reține că pârații au recunoscut parțial această situație, fiind de acord cu înlocuirea ferestrelor cu geamuri sablate și fixe, în alegerea dintre parti consemnata în minuta din data de 15.11.2011. Însă, dat fiind că expertiza judiciară a dovedit că la data cercetării la fața locului subzista această neregulă, tribunalul va reține că acest motiv de nelegalitate nu a fost înlăturat, urmând a fi avut în vedere la momentul intrării în legalitate.

5.1.6. Încălcarea dispozițiilor legale privind însorirea spațiilor de locuit ale clădirilor învecinate și existența spațiilor de parcare

Potrivit concluziilor expertizei tehnice judiciare, din punct de vedere tehnic construcția noua din București, sector 3, str. Prof. Petre Cumpanici nr. 7, astfel cum a fost proiectata prin documentația tehnica a Autorizațiilor de construire nr. 702 / 11.08.2010 si nr. 21 / 11.08.2010 respecta dispozițiile Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populației si

alé actelor normative cu caracter de reglementare în materie, prin raportare la construcția existentă în București, sector 3, str. Matache Dobrescu nr. 14. Se confirmă, aşadar, concluziile studiului de însorire întocmit pentru pârâți de arhitect Paul Ion la momentul obținerii autorizației de construire, acest motiv de nelegalitate fiind neîntemeiat.

Cu privire la locurile de parcare, tribunalul reține că nu sunt incidente dispozițiile HCGMB nr. 66/06.04.2006, deoarece incinta imobilului permite parcare a două vehicule, nefiind necesar un număr mai mare de locuri de parcare, în condițiile în care nu s-a dovedit că imobilul ar avea o destinație rezidențială, ca bloc de locuințe cu mai multe unități locative distincte, din probele administrate rezultând destinația unifamilială.

5.1.7. Încălcarea dispozițiilor legale privind scurgerea apelor pluviale

Potrivit concluziei expertizei tehnice, scurgerea apelor pluviale de pe acoperisul imobilului este asigurată în incinta proprie, respectiv terenul din str. Prof. Petre Cumpănici nr. 7, dar nu pe terenul proprietate sau concesionat.

Instanța reține că nu reprezintă un motiv de nelegalitate această ultimă observație, deoarece parcela supusă autorizării este formată și din terenul deținut în folosință, astfel că nu este obligatorie asigurarea scurgerii pe terenul proprietate sau concesionat.

Tribunalul va înlătura argumentele expertului judiciar privind riscul ca apa pluvială și zăpada să poată depăși un eventual jgheab, deoarece au la bază speculații, și nu elemente concrete, iar propunerea finală, de a se emite o dispoziție de șantier conform Legii nr. 50/1991 și Legii nr. 184/2001 pentru eliminarea unor posibile neajunsuri, reprezintă o modalitate de a înlătura orice posibilă vătămare, nefiind necesară anularea actului administrativ pentru un astfel de motiv, cu atât mai mult cu cât la pct. 5.1.4. al hotărârii s-a reținut și încălcarea regimului de construire P+2E+M, astfel că orice inițiativă de intrare în legalitate va avea în vedere și soluțiile tehnice privind configurația ultimului etaj al imobilului.

5.1.8. Concluzie

Pentru aceste considerente, raportat la motivele de nelegalitate reținute anterior, tribunalul va admite în parte cererea de chemare și va dispune anularea autorizațiilor de construire nr. 702 din 11.08.2010 și nr. 21/25.01.2012.

În ceea ce privește certificatul de urbanism, instanța reține că, potrivit dispozițiilor art. 18 alin. 2 din Legea nr. 554/2004, este competentă să se pronunțe, în afara situațiilor prevăzute la art. 1 alin. 6, și asupra legalității operațiunilor administrative care au stat la baza emiterii actului supus judecării.

Conform dispozițiilor art. 6 din Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, certificatul de urbanism este actul de informare prin care autoritățile prevăzute la art. 4: a) fac cunoscute solicitantului informațiile privind regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și construcțiilor existente la data solicitării, în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice și ale regulamentelor aferente acestora ori ale planurilor de amenajare a teritoriului, după caz, avizate și aprobate potrivit legii; b) stabilesc cerințele urbanistice care urmează să fie îndeplinite în funcție de specificul amplasamentului; c) stabilesc lista cuprinzând avizele/acordurile necesare în vederea autorizării; d) încunoștințează investitorul/solicitantul cu privire la obligația de a contacta autoritatea competentă pentru protecția mediului, în scopul obținerii punctului de vedere și, după caz, al actului administrativ al acesteia, necesare în vederea autorizării.

Avizarea reprezintă o procedură de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice, care nu produce efecte juridice în mod direct, nu creează un drept subiectiv și nici o obligație corelativă, întrucât dreptul de a construi este conferit titularului său doar prin actul ce are la bază acel certificat, însă instanța este competentă să se pronunțe asupra legalității acestei operațiuni administrative atâta timp cât se contestă și actul administrativ – autorizația de construire.

Pentru aceleași motive reținute anterior, tribunalul va dispune anularea și a certificatelor de urbanism nr. 424/23.02.2009 și nr. 1472/07.12.2011.

5.2. Asupra desființării construcției

Potrivit dispozițiilor art. 17 C.pr.civ., cererile accesorii și incidentale sunt în căderea instanței competente să judece cererea principală.

Acțiunea în obligarea pârâților la desființarea construcției realizate cu încălcarea dispozițiilor legale are ca scop restabilirea situației anterioare emiterii actului administrativ. Ca urmare a anulării autorizațiilor de construire, se constată retroactiv – ca efect al nulității actului administrativ - că lucrările efectuate nu au fost autorizate în mod legal.

Potrivit dispozițiilor art. 1 din Legea nr. 50/1991, executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Tribunalul consideră că restabilirea situației anterioare în ceea ce privește desființarea construcției se raportează la momentul 11.08.2010.

Art. 32 din Legea nr. 50/1991 prevede posibilitatea sesizării instanțelor judecătorești cu o acțiune pentru a dispune desființarea construcțiilor realizate nelegal, însă în cauză nu s-a încheiat un proces-verbal de contravenție, astfel că măsura reprezintă o consecință a admiterii acțiunii în anularea actului administrativ. Cu toate acestea, rămân pe deplin aplicabile dispozițiile art. 32 alin. 3 din Legea nr. 50/1991, potrivit cărora în cazul nerespectării termenelor limită stabilite, măsurile dispuse de instanță, în conformitate cu prevederile alin. 2, se vor duce la îndeplinire prin grija primarului, cu sprijinul organelor de poliție, cheltuielile urmând să fie suportate de către persoanele vinovate.

Față de aceste considerente, tribunalul va dispune desființarea elementelor construcției realizate nelegal în termen de 90 de zile de la rămânerea definitivă și irevocabilă a hotărârii și aducerea acesteia la starea inițială existentă la data de 11.08.2010. Așa cum s-a reținut anterior, această măsură este alternativă obținerii de către pârâți a unei autorizații de construire care să acopere lucrările efectuate până în prezent.

În cazul nerespectării de către pârâți a termenelor limită stabilite, măsurile dispuse de instanță se vor duce la îndeplinire prin grija Primarului Sectorului 3 București, cu sprijinul organelor de poliție, cheltuielile urmând să fie suportate de către pârâți.

Tribunalul va respinge cererea reclamanților de a fi abilitat la ducerea la îndeplinire a dispozițiilor instanței pe cheltuiala, în solidar, a pârâților Topor Daniel Ionuț și Topor Marlena și Marica Mona Ioana, având în vedere atribuțiile Primarului Sectorului 3 București în acest sens, precum și faptul că în acest stadiu se prezumă că autoritatea publică va respecta măsurile dispuse de instanță și dispozițiile legale.

5.3. Asupra cheltuielilor de judecată

Potrivit art. 274 alin. 1 C.pr.civ., partea care cade în pretenții va fi obligată să plătească cheltuielile de judecată.

Realitatea cheltuielilor ține de justificarea că ele au fost concepute într-o legătură strictă și indisolubilă cu litigiul, au precedat sau au fost contemporane acestuia și concepute de partea care le-a plătit ca având caracter indispensabil din perspectiva sa, spre a obține serviciul avocatului în funcție de calitatea acestuia, considerată ca o garanție a succesului său.

Caracterul rezonabil al cheltuielilor semnifică faptul că, în raport cu natura activității efectiv prestate, complexitatea, riscul implicat de existența litigiului și/sau reputația celui care acordă asemenea servicii, ele să nu fie exagerate. De asemenea, tot subscris caracterului rezonabil, ele trebuie să fie și previzibile, adică să fie la timp recunoscute de cel împotriva căruia se fac, pentru ca acesta să aibă dreptul a le contesta și combate.

În ceea ce privește realitatea cheltuielilor de judecată, tribunalul constată că reclamanții au fost reprezentați de Societatea Civilă de Avocați „Bîrsan, Popescu și Asociații” în prezentul dosar.

Potrivit art. 274 alin. 3 C.pr.civ. judecătorii au dreptul să micșoreze onorariile avocaților, potrivit cu cele prevăzute în tabloul onorariilor minimale, ori de câte ori vor constata motivat că sunt nepotrivit de mici sau de mari, față de valoarea pricinii sau munca îndeplinită de avocat.

În această privință, instanța constată că onorariul avocațial de 17.378,76 lei este disproporționat în raport cu natura pricinii, complexitatea acesteia, valoarea totală a pretențiilor admise și munca îndeplinită de avocați, astfel că va fi redus, urmând a fi obligați pârâții la plata sumei de 8.000 de lei. Pentru restul sumei, instanța reține că plata apare ca o bonificație, o recompensă pe care reclamanții au plătit-o avocatului sau, indiferent care este modalitatea expresiei sale contractuale, nu poate fi impusă celeilalte părți, față de dispozițiile art. 274 alin. 3 C.pr.civ.

Această soluție nu contravine art. 34 din Legea nr. 51/1995 deoarece nu se intervine în contractul de asistență judiciară, care își produce pe deplin efectele între părți, ci doar se apreciază în ce măsură onorariul părții îndreptățite trebuie suportat de partea care a pierdut, față de natura pricinii și de complexitatea apărărilor.

Așa fiind, tribunalul va obliga pârâții la plata sumei totale de 15.034,4 lei cheltuieli de judecată reprezentând taxe judiciare de timbru și timbru judiciar (34,4 lei), onorariul expertului judiciar (7.000 de lei) și onorariul avocațial proporțional cu pretențiile admise și redus conform art. 274 alin. 3 C.pr.civ.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII,
HOTĂRĂȘTE :**

Admite în parte cererile de chemare în judecată conexe, astfel cum au fost formulate și completate de reclamanții **PEIU PETRISOR-GABRIEL și PEIU MIHAELA**, ambii cu domiciliul procesual ales la SCA Bîrsan, Popescu și Asociații în sector 5, București, Str. Dr. Dimitrie Drăghiescu, nr. 12 bis, et. 1, în contradictoriu cu pârâții **PRIMARUL SECTORULUI 3 BUCUREȘTI** cu sediul în sector 3, București, Str. Parfumului, nr. 2-4, **TOPOR DANIEL IONUT și TOPOR MARLENA**, ambii cu domiciliul procesual ales în sector 3, București, str. Petre Cumpanici, nr. 7.

Dispune anularea autorizațiilor de construire nr. 702 din 11.08.2010 și nr. 21/25.01.2012, precum și a certificatelor de urbanism nr. 424/23.02.2009 și nr. 1472/07.12.2011.

Obligă pârâții la desființarea elementelor construcției realizate nelegal în termen de 180 de zile de la rămânerea definitivă și irevocabilă a hotărârii și aducerea acesteia la starea inițială existentă la data de 11.08.2010.

Respinge ca neîntemeiat capătul de cerere privind autorizarea reclamanților să efectueze măsurile de desființare pe cheltuiala pârâților în cazul nerespectării de către aceștia a termenelor limită stabilite.

Obligă pârâții la plata sumei de **15.034,4 lei** cheltuieli de judecată reprezentând taxe judiciare de timbru și timbru judiciar, onorariul expertului judiciar și onorariul avocațial proporțional cu pretențiile admise și redus conform art. 274 alin. 3 C.pr.civ.

Respinge cererea cu privire la restul, ca neîntemeiată.

Cu recurs în termen de 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședință publică, azi, 21.02.2014.

**PREȘEDINTE,
IONUȚ MILITARU**

**GREFIER,
ADELINA CÎRMĂCEANU**