

TRIBUNALUL BUCURESTI
SECTIA A II-A DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV SI FISCAL
DOSAR NR: 21301/3/2016
TERMEN: 20.05.2019

DOMNULE PRESEDINTE,

Subscrisa Asociația Salvati Cartierele Damaroaia - Bucurestii Noi, asociatie inregistrata in Registrul Asociatiilor si Fundatiilor al Judecatoriei Sector 1 din 2012, avand CIF 30675824, cu sediul in Bucuresti, sector 1, Piata Presei Libere nr. 1, corp C, etaj 2, camera 246, reprezentata legal prin presedinte Fatu Gheorghe, si av. Edward Stancovici, cu delegatie la dosar, **in calitate de intervenienta in sprijinul reclamantului,** formulam prezentele:

CONCLUZII SCRISE PE FONDUL CAUZEI

prin care solicitam instantei admiterea cererii de chemare in judecata astfel cum a fost formulata si motivata de catre reclamant, urmand ca prin hotararea pe care o veti pronunta, sa dispuneti urmatoarele:

1. Anularea in parte a Hotararii privind aprobarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu pentru constructii definitive pe terenuri situate in Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti nr. 136/28.08.2014, respectiv anularea pozitiei 1 din Anexa 1 a Hotararii nr. 136/28.08.2014, prin care a fost aprobat Planul Urbanistic de Detaliu pentru imobilul de la adresa Ing. Patulea nr. 5, avizat C.T.U.A.T. conform avizului nr. 12/22/09.07.2014;

2. Anularea Autorizatiei de Construire nr. 72/08/P/29190 din 30.03.2016, ca fiind emisa cu incalcarea si nesocotirea dispozitiilor legale in materie in vigoare;

3. In conformitate cu dispozitiile art. 18 alin. 1 si 2 din Legea nr. 554/2004 sa se constate nelegalitatea actelor premergatoare ce stau la baza eliberarii Autorizatiei de Construire nr. 72/08/P/29190 din 30.03.2016, respectiv a documentatiei tehnice DTAC, avizate spre neschimbare, intrucat aceasta contravine autorizatiei de construire, deoarece in plansele tehnice se avizeaza construirea unei cladiri D+P+2E+Ms sau D+P+2E+amenajare pod pe 60% din Ac, pentru motivele pe care le vom dezvolta in cele ce urmeaza;

4. Obligarea paratelor-beneficiar ai autorizatiei de construire la desfiintarea/demolarea constructiei situata in Bucuresti, str. Ing. Patulea nr. 5, sector 1, urmare a anularii autorizatiei de construire;

5. Stabilirea de catre instanta de judecata a unui termen de executare a obligatiei de desfiintare/demolare solicitate la capatul 4) de cerere;

6. In subsidiar, pentru capatul 4) si 5) de cerere, in situatia in care paratele beneficiar nu vor respecta termenul de demolare ce va fi stabilit de instanta, masura de desfiintare/demolare sa fie dusa la indeplinire de catre Primaria Sectorul 1 Bucuresti, cheltuielile urmand a fi suportate de paratele-beneficiar;

7. Obligarea paratelor la plata cheltuielilor de judecata conform art. 453 Cod Procedura Civila.

IN FAPT, prin cererea de chemare in judecata, reclamantul, proprietar al imobilului din Bucuresti, Str. Ing. Patulea nr. 3, sector 1, a chemat in judecata pe paratii Cobzaru Debora Cristina, (Lungu Constanta Rebeca), Bogdanici Dumitru, U.A.T. Sector si Primarul Sectorului 1 Bucuresti, solicitand instantei, ca in contradictoriu cu acestia, sa dispuna anulara pozitiei 1 din Anexa 1a Hotararii nr. 136/28.08.2014, prin care a fost aprobat P. U. D.-ul pentru imobilul de la adresa din Bucuresti, Str. Ing. Patulea nr. 5, sector 1, anulara Autorizatiei de Construire nr. 72/08/P/29190 din 30.03.2016, emisa pentru acelasi imobil, sa constate nelegalitatea actelor premergatoare ce stau la baza eliberarii Autorizatiei de Construire mentionate, respectiv a documentatiei tehnice DTAC, sa oblige pe paratele beneficiare ale autorizatiei de construire la desfiintarea/demolarea constructiei edificata cu incalcarea dispozitiilor legale, sa stabileasca un termen pentru aducerea la indeplinire a acestor masuri si sa oblige paratii la plata cheltuielilor de judecata.

In motivarea actiunii sale, reclamantul a invocat si argumentat in esenta aspecte ce tin de nelegalitatea PUD-ului aprobat de Sectorul 1 care contravine PUG-ului atat prin inaltimea cladirii aprobata prin DTAC, care face parte integranta din Autorizatia de Construire, cat si prin incalcarea indicatorilor POT si CUT si a retragerilor laterale ale cladirii fata de limitele vecinatatilor asa cum sunt stabilite de PUG, act superior care nu poate fi modificat sau incalcat de PUD-ul aprobat, prin raportare si la legislatia specifica in speta, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbansimul, precum si legislatia privind Normele de Igiena si Sanatate Publica aprobate prin Ordinul Ministrului Sanatatii, publicat in M.O. nr. 127/2014 art. 3 (2), fapt ce conduce la anulara Autorizatiei de construire 72/08/P/29190 din 30.03.2016.

De asemenea, conform expertizei depuse la dosarul cauzei de catre expertul judiciar desemnat de instanta ing. Velicu Viorel au fost constatate

aspecte ce tin atat de incalcarea DTAC avizata spre neschimbare, cat si a PUD si Avizul Arhitectului in executia constructiei in teren, realizata cu incalcarea evidenta a autorizatiei si a reglementarilor urbanistice in vigoare, referitoare la planul urbanistic general si al zonei de referinta in care se afla imobilul in discutie din str. Ing. Patulea, strada aflata la limita Zonei Protejate Bazilescu a Cartierului Damaroiaia.

In fapt, in calitatea noastra de Asociatie non profit avem drept scop apararea intereselor proprietarilor din Cartierele Damaroiaia si Bucurestii Noi in sensul respectarii de catre institutiile publice abilitate, in speta Primaria Sector 1 si Primaria Capitalei, a legislatie in domeniul urbanismului in scopul neprejudicierii cetatenilor-proprietari si conservarii patrimoniului arhitectural si al echilibrului si ansamblului zonei incadrata prin PUG ca zona L2a si partial Zona Protejata Bazilescu, alcatuita din loturi mici cu case unifamiliale, de inaltime maxima P sau P+2, care sa nu depaseasca 10 m inaltime, masurata de la cota naturala a terenului la cornisa, si cu un grad de ocupare a terenului de maxim 45% din suprafata terenului existent. In realitate, fata de numarul mare de sesizari si prin implicarea noastra in rezolvarea acestor cazuri am constatat ca in fapt institutiile publice vizate, platite din banii publici sa vegheze la respectarea legii si sa aplice legea, incalca in mod sistematic legislatia specifica cu scopul de a produce nemulumiri in randul locuitorilor Cartierelor Bucurestii Noi si Damaroiaia si a strica echilibrul zonei, aproband in mod nelegal construirea de blocuri intre casele mici, fracturand astfel frumusetea si echilibrul zonei, linistea si intimitatea proprietarilor acestor case prin ridicarea intre aceste case de blocuri de catre dezvoltatori care, prin nerespectarea legii, nu fac decat sa strice atat arhitectura zonei, dar si viata privata a cetatenilor acestor cartiere.

Cererea de chemare in judecata, astfel cum a fost formulata si motivata de reclamant, este intemeiata in opinia noastra, urmand ca si in apararile pe care le vom formula in sprijinul cererii reclamantului, sa ne referim punctual la aceste doua aspecte esentiale pentru solutionarea cauzei de fata, astfel:

I. In ceea ce priveste nelegalitatea emiterii P.U.D. –ului ce a stat la baza autorizatiei de construire si a documentatiei tehnice de avizare premergatoare, apreciem ca relevante urmatoarele:

1.1. Planul Urbanistic de Detaliu pentru imobilul de la adresa Ing. Patulea nr.5, a fost intocmit de cele doua dezvoltatori si aprobat de catre U.A.T. Sector 1, prin **Hotararea de Consiliu Local nr. 136/28.08.2014, Anexa 1,** cu incalcarea **Certificatului de Urbanism nr. 208/18/P/3003 din 12.02.2014,** care prevedea in mod expres obtinerea de catre cele doua doamne dezvoltatori a declaratiilor notariale ale vecinilor perimetrali, conform art. 612 Cod Civil, avand in vedere faptul ca se executau lucrari - sapaturi la mai putin de 60 cm fata de

proprietatile de la nr. 7 si de la nr. 3, cu punerea in pericol atat a casei de la nr. 7, cat si a gardului din zidarie de la nr. 3.

In cazul in speta, Sectorul 1 cunostea ca pentru constructia ce urma sa fie edificata, asa cum rezulta din DTAC, sapatura trebuia efectuata pana la -4,85 m adancime (deoarece sub imobilul cu suprafata construita la sol de 171 mp trebuiau asigurate 7 locuri de parcare in sistem Klaus), situatie in care lucrarile noi impuneau luarea unor masuri de interventie pentru protejarea imobilelor existente (consolidari ale sapaturilor realizate la mai putin de 60 cm fata de limita de proprietate, cum era cazul in speta) si daca zona de influenta a excavatiei adanci se extinde dincolo de limitele proprietatii, ceea ce s-a si intamplat ca zona de influenta a excavatiei inspre gardul de la nr. 3 s-a extins dincolo de limitele de proprietate **incat a condus la ruperea gardului de la nr. 3 atat in stalpii de sustinere, cat si in zona de zidarie.**

Ambele ipoteze avute in vedere prin Certificatul de Urbanism s-au regasit in teren cu ocazia edificarii imobilului in discutie, fapt confirmat prin raportul de expertiza tehnica specialitatea constructii efectuat in cauza de catre expert judiciar Velicu Viorel, necontestat de catre parate, care a constatat faptul ca au fost necesare atat masuri de interventie pentru sprijinirea malurilor fundatiilor la imobilul de la nr. 7, fata de care constructia noua sa afla alipita la calcan, cat si la fundatia gardului imobilului de la nr. 3 pe care l-a fisurat, proprietatea reclamantului.

Nu doar ca U.A.T. Sector 1 a emis P.U.D.-ul pentru constructia in discutie fara a respecta dispozitiile Certificatului de Urbanism in ceea ce priveste acordul notarial al vecinilor perimetrali pentru situatiile punctual precizate si ulterior confirmate, dar a ignorat cu desavarsire dezacordul exprimat in scris de catre toti locuitorii strazii Ing. Patulea cu privire la Autorizatia de construire emisa ulterior in baza acestui P.U.D., incalcand astfel si dispozitiile art. 27 din Normele Metodologice ale Legii nr. 50/1991, respectiv pct. 2.5.6. din Anexa 1.

Deci Primaria Sectorului 1, nu numai ca a nesocotit cerintele impuse prin propriul certificat de urbanism, dar a incalcat si Codul Civil Articolul 612 – Distanta dintre constructii:

„Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.”

Referirea la derogarea din ultima propozitie, in contextul intregului articol, se refera la “distanta minima” valabila: fie cea de 60 cm, fie cea minima “stabilita prin lege sau prin regulament de urbanism”, situatie valabila in cazul de fata in care distanta minima este stabilita de Articolul 6 din Regulamentul Local de Urbanism, zona L2a.

In cazul de fata nu numai ca beneficiarii PUD-ului nu au avut acordul vecinilor, dar exista un dezacord clar si scris al acestora.

1.2. Mai mult decat atat, in cazul aceleiasi constructii, U.A.T. Sector 1 a aprobat un P.U.D. care deroga in mod evident de la P.U.G., prin autorizarea unei suprafete construite mai mari decat cea permisa si cu amplasarea cladirii noi la o distanta mai mica decat $\frac{1}{2}$ din inaltimea celei mai mari, fara efectuarea unui studiu de insorire, absolut obligatoriu in aceasta situatie, incalcand in mod flagrant dispozitiile art. 48 din Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, care prevede la alin. 1 ca: "Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifica in corelatie cu parcelele invecinate, Planul Urbanistic de Detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior", iar la alin 3: "*Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul Urbanistic General, pentru stabilirea condițiilor de construire.*"

1.3. Inca de la bun inceput, paratele dezvoltatoare au urmarit edificarea unei constructii bloc de locuit cu 6 apartamente, intr-un cartier de locuinte individuale mici, P sau maxim P+2 asa cum este definita zona L2A in P.U.G., fara a respecta retragerile stabilite prin P.U.G. fata de cladirile invecinate, obtinand fara probleme acordul autoritatii administrative competente Sectorul 1 in acest sens, care in scopul de a da posibilitatea paratelor sa faca, contrar PUG, si o mansarda locuibila, introduce in textul DTAC-ului avizat spre neschimbare si sintagma "POD", care nu exista in PUD -ul aprobat, dar exista in DTAC - desi in uzanta regulilor de arhitectura nu exista ca element de arhitectura evidenciat separat, deoarece "PODUL" este un element de constructie de finalizare a unei case care se naste ca urmare a amplasarii elementului de finalizare-sarpanta pe ultimul nivel al planseului ultimului etaj. Acesta nu este un element de arhitectura ce trebuie identificat special, nefiind o suprafata locuibila.

Astfel, U.A.T. Sector 1, prin derogare de la P.U.G., a adoptat un P.U.D. si un D.T.A.C. avizat spre neschimbare, parte integranta din Autorizatia de construire, ce permite atat un regim de inaltime al constructiei mai mare de 10 m, masurat de la C.N.T. la cornisa, prin stabilirea unilaterala a cotei naturale a terenului la +0,90m care permite inaltarea cladirii inca din fata de DTAC cu inca +0.90m fata de limita maxima aprobata $h=10m$, conform PUG, cladire care la randul sau, prin suprainaltare podului cu inca 1,20 m la cornisa, permite amenajarea unei mansarde locuibile, cat si o retragere laterala stanga mai mica de 5 m, (jumătate din inaltimea cladirii celei mai inalte), fara sa solicite in acelasi timp si intocmirea unui studiu de insorire. Nici distanta minima pentru ferestrele de vedere, astfel cum este aceasta reglementata prin P.U.G. si Codul Civil in art. 615, nu este respectata, fiind mai mica de 2 m.

In ceea ce priveste posibilitatea amenajarii unui pod sau a unei mansarde locuibile, acestea, desi nu sunt prevazute in Autorizatia de construire, D.T.A.C. avizat spre neschimbare, prevede posibilitatea amenajarii unui pod in proportie de 60%, !!!!, desi U.A.T. Sector 1 cunostea ca prin avizarea nelegala a amenajarii podului se suprainalta cladirea, contrar prevederilor P.U.G., care stabilesc

expres in art. 10, faptul ca o astfel de mansardare-pod este permisa doar pentru **cladirile existente**, si fara a depasi regimul maxim de inaltime de 10m. In fapt, constructia in cauza masoara 11,60 m la conisa si la cornisa si 13,98 m. la coama, prin masurarea inaltimii acesteia de la o cota de +0.90 m fata de cota naturala a terenului.

Articolul 10 din Regulamentul Local de Urbanism se refera la mansardarea cladirilor deja existente la data elaborarii Planului de Urbanism General, in anul 2000, fiind absurd ca acest articol sa se refere la mansardarea cladirilor in curs construire, ceea ce ar conduce la constructie total ilogica a acestui Regulament de Urbanism – logica fiind mentionarea clara si explicita a unui regim general de P+2E+M si nu enuntarea din start a regimului de inaltime P+2E, asa cum este in prezent. Deci, mansardarea prin autorizatie de construire, in zona L2a, a unei cladiri viitoare de P+2E+M este gresita si contrara Regulamentului Urban de Urbanism.

1.4. Este evidenta din aceasta perspectiva intentia directa a U.A.T. Sector 1 de a le favoriza direct pe cele doua dezvoltatoare, precum si coniventa dintre acestia, in sensul in care sa le permita ca prin P.U.D.-ul aprobat si D.T.A.C. avizata spre neschimare sa incalce autorizatia de construire, prin edificarea unei constructii noi care nu se incadreaza in arhitectura zonei, cu un P.O.T. si un C.U.T. mai mari decat cele admise, cu o inaltime maxima mai mare decat cea prevazuta in P.U.G., cu posibilitatea construirii unei mansarde locuibile neprevazuta in autorizatia de construire, cu ignorarea lipsei acordului notarial al vecinilor riverani, dar si a dezacordului manifestat in scris de catre toti ceilalti locuitori ai Str. Ing. Patulea, cu nerespectarea retragerilor laterale si a distantei minime pentru ferestrele de vedere si fara efectuarea unui studiu de insorire, absolut obligatoriu in situatia in care se deroga de la P.U.G.

1.5. U.A.T. Sector 1 in complicitate cu cele doua investitoare, nu incalca doar dispozitiile exprese ale **art. 48 din Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul prin raportare la art. 27 din Normele Metodologice ale Legii nr. 50/1991, respectiv pct. 2.5.6. din Anexa 1 si reglementarile urbanistice din P.U.G., ci si o serie de dispozitii din Codul Civil, in speta art. 612**, care reglementeaza distanta minima intre constructii, **art. 615**, ce prevede distanta minima pentru ferestrele de vedere, **art. 555**, ce stabileste continutul dreptului de proprietate privata, si **art. 556**, referitor la limitele exercitarii dreptului de proprietate privata, si nu in ultimul rand **art. 15**, care statueaza ca, nici un drept nu poate fi exercitat in scopul de a vatama sau a pagubi pe altul, ori intr-un mod excesiv si nerezonabil, contrar bunei credinte, cum este cazul de fata.

Astfel, articolul 48 din Legea 350/2001 prevede foarte clar :*“Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.”* Prin sintagma “in relatie cu parcelele invecinate” legiuitorul a expus foarte clar rolul elaborarii unui PUD, respectiv corelarea

urbanistica, estetica si functionala a unei proprietati cu proprietatile invecinate, asa cum este completata si de Ordinul nr.233/2016 al Ministerului Dezvoltarii Regionale si Administratiei Publice - Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism *SECTIUNEA a 7 – a, Art 19:*

“ (3) Planul urbanistic de detaliu trebuie sa cuprinda reglementari urbanistice privind:

c) relatiile functionale si estetice cu vecinatatea, respectiv înscrierea obiectivului si tratarea lui arhitecturala în raport cu cadrul construit si natural învecinat;”

Ori, emitentul PUD-ului incriminat de catre reclamant interpreteaza cu rea credinta aceste articole si le foloseste pentru o actiune de derogare de la regulamentele de ordin superior, respectiv Regulamentul Local de Urbanism al Planului de Urbanism General, incalcand aticolul care prevede o distanta minima egala cu jumatate din inaltime si permitand amplasarea unei cladiri S+P+2E+POD, disonanta si disproportionata ca volum fata de vecinatati, la distante sub norme.

Va rugam sa constatati ca retragerea cladirii fata de proprietatea de la numarul 3 este de 3.00 m, iar retragerea cladirii nelipita la calcaul de la nr.5 este chiar mai mica, respectiv de 2.00 m.

Deci, se poate constata ca articolul 48 este incalcat, in cazul de fata, in integralitatea sa.

1.6. Procedand astfel, U.A.T. Sector 1, nu incalca doar dispozitiile legale imperative invocate, ci si dreptul reclamantului la folosinta efectiva si deplina a bunului sau, dreptul la o convietuire linistita si in conditii de confort, dreptul la sanatate, dreptul la intimitatea personala si buna vecinatate.

In situatia in care, spre exemplu, reclamantul Dica Andrei Alexandru, in calitate de proprietar, ar solicita autoritatii administrative aprobarea unui P.U.D. identic cu cel a paratelor, respectiv eliberarea unei autorizatii de construire in aceleasi conditii, ar fi fara indoiala limitat in acest drept al sau, respingandu-se de catre Sector 1 aprobarea unui PUD similar tocmai pentru ca beneficiarele PUD-ului aprobat cu incalcarea dispozitiilor legale si a conditionalitatilor incalcate sau ignorate cu buna stiinta de parate, in coniventa cu autoritatea administrativa, au aprobat prin acest PUD construirea la o distanta de 3 m a unei cladiri, fara a se cere efectuarea unui studiu de insorire, fiind astfel prejudiciat in exercitarea drepturilor si intereselor sale legitime legate de attributele dreptului sau de proprietate privata si, nu in ultimul rand, de statutul sau de cetatean al acestui sector, egal in drepturi si obligatii cu ceilalti cetateni.

Deci, prin aprobarea acestui PUD in favoarea paratelor, reclamantului i se incalca chiar dreptul constitutional conferit de Articolul 16 al Constitutiei Romaniei : *“(1) Cetățenii sunt egali în fața legii și a autorităților publice, fără privilegii și fără discriminări.”*

Aceasta incalcare a dreptului reclamantului se concretizeaza ca acesta este pus in situatia de a nu beneficia de acelasi drept de construire, pe proprietatea sa, a unei cladiri similare ca amplasare, volum si caracteristici urbanistice.

Prin emiterea acestui PUD abuziv se instituie de catre Primaria Sectorului 1 a unei pseudolegi “primul sosit, singurul servit”, sau cu alte cuvinte “primul care solicita un PUD de natura celui elaborat, va fi si singurul”.

1.7. In concluzie, aprobarea, respectiv emiterea de catre U.A.T. Sector 1 a P.U.Z. –ului cu multiplele si nepermisele derogari de la P.U.G., si de la normele si principiile fundamentale ale urbanismului, respectiv a Autorizatiei de Construire si D.T.A.C. avizate spre neschimbare, derogatorii la randul lor de la Autorizatie, cu incalcare sau ignorarea fatisa a tuturor dispozitiilor legale in materie invocate, are ca unic scop favorizarea unui grup restrains de investitori cu interese in sfera afacerilor imobiliare foarte profitabile, binecunoscuti dealtfel, in detrimentul evident al locuitorilor din zona, carora le sunt incalcate cu buna stiinta drepturi elementare, cum ar fi dreptul la sanatate, dreptul la proprietatea privata si attributele sale, dreptul la o convietuire civilizata si in conditii de confort, ori dreptul la pasnica locuire si buna vecinatate.

Devine astfel aproape evidenta si de necontestat complicitatea dintre acesti asa zisi investitori imobiliari si U.A.T. sector 1, care impreuna incalca sau ignora legea, drepturile elementare ale cetatenilor contribuabili, dar si propriile normative tehnice, cu buna stiinta si in repetate cazuri, care se afla in atentia si sub monitorizarea Asociatiei noastre, inca de la infiintare, unul din obiectivele noastre principale fiind acela de a sesiza organele competente in investigarea acestor abuzuri si faradelegi.

Intervenienta

Asociatia Salvati Cartierele Damaroiaia - Bucurestii Noi
prin av. Edward Stancovici

DOMNULUI PRESEDINTE AL TRIBUNALULUI BUCURESTI