

PMB Registratura

Nr_inreg: 1231515

NSVD:

Cetățean: NESTOR NESTOR
DICULESCU
KINGSTON PETERSEN

Adr_Cetățean: Șoseaua București -
Ploiești Nr. 1A intrarea A
Bl. Sc. Et. Ap. București

Tel: 0724002386/0212011200

Depus pe: 04.04.2014 08:20:26

Term: 04.05.2014

Ghiseu: 13

Cond.PMB Subordonare Directa PG

Direcție Directia Juridic

Comp:

Probl: DJ - Probleme diverse

Desc Probl: RASPUNS LA
ADRESA D.U.-SERV
AUTARIZARI CU NR
1225158-2059/2014

Adresa

Doc: Cerere Original

Inf Supl:



Nestor Nestor Diculescu Kingston Petersen
SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI

CATRE,

**Municipiul Bucuresti, cu sediul in Bucuresti, sector.6, Splaiul
Independentei nr. 291-293**

In atentia: Direcției Generale Dezvoltare Urbană, Direcția Urbansim

Spre stiinta : PMB - Direcția Juridică

DE LA:

**S.C. MILLENIUM BUILDING DEVELOPMENT S.R.L., reprezentată
convențional prin SCA Nestor Nestor Diculescu Kingston Petersen, cu sediul
profesional în București, Șos. București Ploiești nr. 1A, intrarea A, Etaj 4,
Sector 1, Complexul Bucharest Business Park**

BUCUREȘTI

Bucharest Business Park
Șos. București-Ploiești, Nr. 1A
Intrarea A, Etaj 4
Sector 1, București 013681
România

T +40 21 201 1200, +40 31 225 3300
F +40 21 201 1210, +40 31 225 3310
E office@nndkp.ro, www.nndkp.ro

TIMIȘOARA

T +40 256 202 133
F +40 256 202 146
E office.timisoara@nndkp.ro

CLUJ-NAPOCA

T +40 264 433 527, +40 364 229 000
F +40 364 229 005
E office.cluj@nndkp.ro

BRĂȘOV

T +40 268 547 824
F +40 268 547 822
E office.brasov@nndkp.ro

CRAIOVA

T +40 351 228 000
F +40 351 228 005
E office.craiova@nndkp.ro

PUNCT DE VEDERE

Stimați domni,

Am luat act de Adresa nr. 1225158-2059/21.03.2014 emisă de Serviciul Autorizare din cadrul Direcției de Urbanism, prin care se solicită punctul de vedere al Departamentului - Direcția Juridică, prin raportare la temeiurile de drept invocate de societatea noastră, Millennium Building Development SRL pentru a se dispune regularizarea situației juridice a clădirii Cathedral Plaza, cat si prin raportare la stadiul proceselor pe rol, ce au ca parti Municiplitatea, Millennium Building Development SRL si Arhiepiscopia Romano-Catolica Bucuresti.

Se impune de la bun început a preciza că argumentele noastre juridice au fost expuse, alături de celor tehnice, pe larg în numeroasele adrese și documente depuse în susținerea cererii noastre, înregistrate inițial încă din data de 29.12.2011.

Pentru a ușura identificarea documentului cel mai relevant din acest punct de vedere va rugam sa analizati toate explicatiile cuprinse in Memorandumul datat 01.03.2014, intocmit de SCA NNDKP, (anexa 4 la Adresa nr.

1225158/12.03.2014) avand ca obiect tocmai interpretarea dispozitiilor legale aplicabile, respectiv a art. 59 din Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

Deopotriva mentionam ca litigiile curente dintre Millennium si PMB, respectiv ARCB vizand posibila procedura de demolare a constructiei au fost fie respinse de catre instantele de judecata, fie suspendate pana la data la care va fi solutionata irevocabil procedura initiata de Millennium Building Development SRL, in temeiul art. 59 mai sus indicat.

Cat priveste hotararea pronuntata de Tribunalul Dambovita intr-un simulacru de proces desfasurat fara citarea proprietarului Millennium Building Development SRL, aratam ca aceasta sentinta dispune asupra emiterii unei autorizatii de demolare in conditiile legii, adica doar dupa verificarea de catre autoritatea abilitata a conditiilor legale pentru o astfel de operatiune, care implica nu numai opozabilitatea deciziei fata de Proprietar, dar si o analiza tehnica extrem de responsabila a posibilitatii realizarii operatiunilor de demolare, cat si a efectelor directe si/sau conexe unei astfel de proceduri.

Precizam ca datorita imprejurarii ca societatea noastra nu a fost parte in litigiul finalizat prin pronuntrea acestei hotarari unitare si deopotriva absurde, Tribunalul Dambovita nu a putut fi/nu a fost informat despre existenta procedurii de intrare in legalitate initiata de Millennium Building Development SRL, astfel ca respectiva hotarare se bazeaza pe o grava necunoastere a contextului actual al problemelor legate de reautorizarea cladirii Cathedral Plaza.

Asadar, este incontestabil ca se impune cu prioritate, atat din considerente legale, cat si din considerente de oportunitate, solutionarea cererii administrative de intrare in legalitate prin verificarea indeplinirii rigorilor impuse de textele legale ce reglementeaza aceasta procedura.

Atasam pentru analiza si clarificarea dumneavoastra inclusiv Raspunsul reclamantei Millennium Building Development SRL la Intampinarea depusa de Primarul Municipiului Bucuresti in dosarul nr. 8563/3/2013 al Tribunalului Bucuresti, prin care am detaliat care sunt argumentele legale pentru care cererea de intrare in legalitate se impune a fi admisa, iar actul de autorizare eliberat de indata de Primarul General al Municipiului Bucuresti.

Asa fiind, va solicitam sa constatati ca se impune :

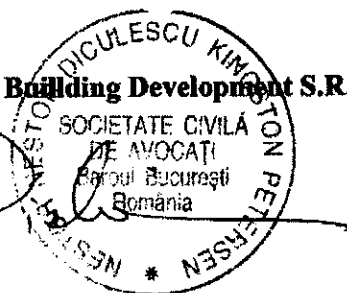
- **rezolvarea urgenta a cererii de regularizare administrativa a Cladirii Cathedral Plaza,**
- **emiterea actului de autorizare a cladirii.**

Orice intarziere in acest sens ne aduce grave prejudicii cuantificate in prezent la peste 60 milioane de euro.

In speranta unei solutionari imediate a cererilor noastre, va asiguram de intreaga noastra consideratie.

S.C. Millennium Building Development S.R.L.

SCA NNDKP



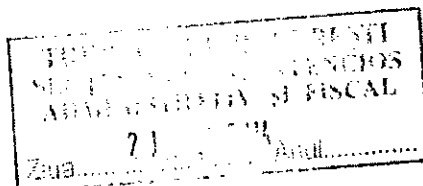
Anexa 1 - Raspuns Intampinare 21.03.2014 - dosar 8563/3/2013 al Tribunalului Bucuresti



Nestor Nestor Diculescu Kingston Petersen

SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI

Tribunalul București
Secția a IX-a de Contencios
administrativ și fiscal
Complet C12
Dosar nr. 8563/3/2013



BUCUREȘTI

Bucharest Business Park
Șos. București-Ploiești, Nr. 1A
Intrarea A, Etaj 4
Sector 1, București 013681
România

T +40 21 201 1200, +40 31 225 3300
F +40 21 201 1210, +40 31 225 3310
E office@nndkp.ro, www.nndkp.ro

TIMIȘOARA

T +40 256 202 133
F +40 256 202 146
E office.timisoara@nndkp.ro

CLUJ-NAPOCA

T +40 264 433 527, +40 364 229 000
F +40 364 229 005
E office.cluj@nndkp.ro

BRAȘOV

T +40 268 547 824
F +40 268 547 822
E office.brasov@nndkp.ro

CRAIOVA

T +40 351 228 000
F +40 351 228 005
E office.craiova@nndkp.ro

Domnule Președinte,

Subscrisa, S.C. MILLENIUM BUILDING DEVELOPMENT S.R.L. (în continuare „Millenium” sau „societatea”), cu sediul în Str. A.P. Cehov, nr. 2 parter, Sector 1, București, având nr. de înregistrare la Registrul Comerțului J40/109/1998 și CUI: 10096011, reprezentată convențional prin SCA Nestor Nestor Diculescu Kingston Petersen, cu sediul profesional în București, Șos. București Ploiești nr. 1A, intrarea A, Etaj 4, Sector 1, Complexul Bucharest Business Park, unde solicităm și comunicarea tuturor actelor de procedură conform art. 93 C.Proc.Civ, în contradictoriu cu:

- **Primarul General al Municipiului București** (în continuare „autoritatea administrativă emitentă” sau „pârâtul”), având sediul în Str. Splaiul Independenței, nr. 291 – 293, Sector 6 București, cod poștal 060042.

În temeiul art. 201 alin. 2 din NCPC, în termenul legal de 10 zile de la comunicarea întâmpinării pârâtului, formulăm:

RĂSPUNS LA ÎNTÂMPINARE

prin care solicităm îndepărtarea argumentelor în apărare prezentate de pârâtul Primarul General al Municipiului București și pe cale de consecință admiterea cererii noastre de chemare în judecată astfel cum a fost formulată, având în vedere și următoarele:

CONSIDERENTE

ASPECT PREALABIL

La data de 12.03.2014 petenta-reclamantă, Millennium Building Development SRL, din inițiativă proprie, a depus la dosarul administrativ constituit de Primăria Municipiului București, pentru soluționarea cererii

de regularizare, un set nou de lucrări tehnice și juridice prin care s-a făcut o dată în plus dovada îndeplinirii cerințelor legale din perspectiva siguranței și stabilității construcției Cathedral Plaza, prin raportare la prescripțiile P100/3-08 și CR6/2006.

Setul de acte conține un număr de 3 expertize tehnice întocmite de un colectiv de renumiți profesori și experți tehnici după cum urmează:

1. Raport de expertiza tehnica privind proiectul de executie pentru structura de rezistenta a cladirii "Cathedral Plaza 4S+P+19E" - experti tehnici Dr. Ing. Sreban Dima și Dr. Ing. Viorel Popa.
2. Cathedral Plaza - Expertiza tehnica - Colectiv de elaborare - Prof.Univ.Dr.Ing. Mihai Voiculescu și Conf. Univ.Dr.Ing. Daniel Stoica
3. Raport - Aspecte tehnice privind posibilitatea de demolare a cladirii "Cathedral Plaza" - Colectiv de elaborare - Ing. Mihai Dragomir, Dr.Ing. Serban Dima - expert MLPAT

Depunem toate aceste acte ca Anexa 1 la prezentul Răspuns.

La data de 10.03.2014, Primăria Municipiului București, prin directorul executiv, Adrian Iordache, conducător al Departamentului Juridic, a solicitat societății Millennium un set de documente tehnice legate de procedura de edificare a construcției Cathedral Plaza, respectiv: documentația tehnica - detalii de execuție, toate dispozițiile de șantier, documentația privind monitorizarea construcțiilor învecinate, studiu geotehnic, cartea tehnica a construcției și condica de betoane.

Toate aceste acte au fost predate de către Societate reprezentantului PMB, d-nul Călin Cătălin, în data de 14.03.2014, așa cum rezulta și din Procesul verbal de predare-primire semnat cu respectiva ocazie. (Anexa 2 - facem mențiunea că respectivele acte, însumând mii de pagini cu conținut exclusiv tehnic, vor fi depuse la dosarul cauzei doar în măsura în care instanța va aprecia util și oportun acest lucru)

Concluzie: Față de aceste fapte/acte și împrejurări noi, urmează ca emitentul actului solicitat, să evalueze întreaga documentație relevantă depusă la Primăria Municipiului București sens în care probabil este necesar ca termenul de judecată ce se va stabili pentru prima zi de înfățișare să ia în considerare acordarea unei perioade de timp suficiente pentru Autoritate în vederea analizei documentelor depuse de subscrisa, ulterior sesizării instanței, la dosarul administrativ de regularizare/intrare în legalitate.

1 Clarificări cu privire la demersurile administrative ale subscrisei pentru a obține intrarea în legalitate – temeinicia primului capăt de cerere – inaplicabilitatea art. 56

- (1) Procedura intrării în legalitate se derulează în temeiul dreptului câștigat pentru societatea Millennium și pentru clădirea proprietatea noastră din Str. Gen. Berthelot, nr. 11 – 15, Sector 1 București (în continuare „Cathedral Plaza”), prin raportarea atât la împrejurarea că autorizația de construire a fost anulată după recepția lucrării, cât și la împrejurarea că solicitarea care a declansat etapa recursului grațios a fost făcută

la data de 29.12.2011, adică înainte de intrarea în vigoare (la 01.01.2012), a art. 56¹, care a fost introdus în Legea nr. 350/2001, prin OUG nr. 7/2011.

- (2) Înregistrarea cererii administrative la Primăria Municipiului București s-a făcut sub nr. 1051041/29.12.2011, iar la Direcția Generală Dezvoltare Urbană – Direcția Urbanism / Serviciul Autorizare – Serviciul Urbanism sub nr. 11495/30.12.2011, respectiv sub nr. 11494/30.12.2011.
- (3) Acest demers, din perspectiva regulilor contenciosului administrativ, este „o cerere” în sensul art. 1 alin. 1, art. 2 alin. 1 lit. h) și art. 11 alin. 1 lit. c) din Legea nr. 554/2004. Autoritatea administrativă trebuia să răspundă în termen de 30 de zile în sens favorabil sau nefavorabil, sau prin excepție de la această regulă a emiterii răspunsului, să ceară informații / date / lămuriri / documente suplimentare.
- (4) În interiorul termenului de 30 de zile, care a curs de la înregistrarea cererii noastre din 29.12.2011, Primarul General al Municipiului București, ne-a trimis Adresa sa cu dublu nr. de înregistrare 1051041/11495, respectiv, 1051043/11494, la data de 05.01.2012. Prin această adresă, autoritatea administrativă competentă ne-a solicitat completarea documentației cu sentințele, deciziile civile precum și orice alte înscrisuri de care înțelegem să ne folosim.
- (5) Am completata documentatia conform solicitarii si pe lângă hotărârile judecătorești relevante, am depus si patru expertize tehnice (două privind încadrarea clădirii în spațiul construit preexistent, una privind starea structurii de rezistență și a patra privind „siguranța la foc”) precum și două avize de la autorități cu competențe în domeniul protecției mediului.
- (6) La data de 18.09.2012, prin cererea înregistrată sub nr. 1106713, am reiterat solictarea de regularizare a clădirii și am completat dosarul administrativ cu documentele obținute în perioada ianuarie – septembrie 2012, subliniind că prin depunerea documentelor suplimentare a fost întregită documentația cerută în sensul art. 59 alin. 3 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 aprobate prin Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 publicat în M.Of. nr. 797 din data de 23.11.2009 (în continuare „Normele metodologice”).
- (7) Prin petitul cererii introductive am solicitat să se constate că pârâtul nu ne-a răspuns în termenul legal de 30 de zile (prevăzut de art. 2 alin. 1 lit. h) din Legea nr. 554/2004), prin raportare la acest din urmă moment al cererii de revenire (de după completarea documentației adusă în sprijinul cererii inițiale), calculat de la data de 18.09.2012, când pârâtul avea toate elementele juridice și tehnice necesare pe baza cărora să se lămurească asupra caracteristicilor constructive ale clădirii noastre și asupra îndeplinirii cumulative a condițiilor legale de intrare în legalitate, existente în activul legislativ. se vedea art. 59 alin. 3 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991).
- (8) Sub aspectul caracterului adecvat si a celui necesar al rapoartelor de expertiză și al avizelor ce au fost depuse la data de 29.11.2011, la dosarul administrativ de intrare în legalitate, constituit de serviciile de specialitate din subordinea Primarului General al Municipiului București, urmeaza a se constata că acestea nu au fost contestate în utilitatea lor din tripla perspectiva:

- 1. pentru a lua decizia administrativă / a emite autorizația de construire autoritatea nu neaga ca are nevoie de documentația pusă la dispoziție de subscrisa,
 - 2. documentația clarifica acele aspectele tehnice a căror verificare trebuie făcuta de autoritatea administrativă competentă, pentru intrarea în legalitate a cladirii și că
 - 3. rapoartele de expertiză tehnică au un înalt grad de rigurozitate științifică și conving de realitatea constatărilor specialiștilor/expertiilor.
- (9) Subscrisa, reiterăm și prin prezentul Răspuns la întâmpinare, că ipoteza avută în vedere de legiuitor în art. 59 alin. 3 din Normele metodologice este aceea a solicitării / emiterii unei autorizații de construire după verificarea întrunirii cumulative a unor condiții speciale.
- (10) În cazul nostru, autoritatea administrativă competentă să emită autorizația de construire este Primarul General al Municipiului București, așa cum a stabilit Curtea de Apel Suceava prin Decizia nr. 1989/03.u.2010 și așa cum a tranșat legiuitorul prin art. I pct. 5 din Legea nr. 261/2009, care a modificat art. 4 lit. c) pct. 2, care trimite la art. 3 alin. lit. b) modificat și el, prin aceeași lege din 2009.
- (11) Aceasta este situația *de lege lata*, începând din data de 14.10.2009, când s-au epuizat cele 90 de zile de la publicarea în M.Of. nr. 493 din data de 16 iulie 2009, a Legii nr. 261/2009 care a modificat / completat substanțial Legea nr. 50/1991. Or, Curtea de Apel Suceava a considerat că emitentul autorizației de construire nr. 179/18/B/43074/24.02.2006 (în continuare „autorizația de construire inițială” sau „autorizația anulată”) era Primarul General al Municipiului București, în loc de Primarul Sectorului 1 București, judecând la nivelul anului 2010, ca și cum modificările aduse prin Legea nr. 261/2009, ar fi fost în vigoare încă de la data de 24.02.2006, cu mai mult de doi ani și jumătate înainte de momentul real al intrării lor în vigoare.
- (12) Fără a pune în discuție corectitudinea și acuratețea juridică a hotărârii Curții de Apel Suceava pronunțată în revizuire, subscrisa, reamintim că motivul determinant reținut a fost de natura procedurală constând în necompetența emitentului actului administrativ, respectiv a Primarului sectorului 1.
- (13) Important: cu privire la conținutul dosarului administrativ, a actelor administrate de parte ori emise de autorități, nu a existat disputa relevantă, acestea rămânând câștigate cazului, fiind de esență unei astfel de ipoteze procedurale, că toate actele deja administrate rămân câștigate cauzei / dosarului administrativ.
- (14) Ne aflăm așadar într-o ipoteză similară (în lipsă de orice alte norme contrarii) anulării unei hotărâri judecătorești de către instanța de control judiciar pentru necompetența instanței inferioare, când întreaga documentație administrată în probațiune rămâne câștigată respectivei cauzei urmând a fi valorificată de autoritatea/instanța stabilită a fi competentă. (art.160 C. proc. civ și art. 137 NCPC)
- (15) În consecință, solicităm a se constata că nu se poate repune în discuție nici de autoritatea administrativă declarată competentă pe cale judiciară și nici de vreo altă

- parte interesată, ca în reluarea procesului administrativ de soluționare a cererii de intrare în legalitate, să se constituie un nou dosar administrativ, conținând un nou certificat de urbanism, noi avize / noi acorduri etc.
- (16) Dat fiind istoricul cazului, problema de procedura neimputabila proprietarului care a dus la întârzierea valorificării clădirii, procesul decizional aferent cererii noastre administrative de intrare în legalitate trebuia și trebuie să se desfășoare cu respectarea priorității a dispozițiilor art. 59 din Normele metodologice de aplicarea a Legii nr. 50/1991 din Capitolul I intitulat „*Autorizarea executării lucrărilor de construcții*”.
- (17) Autoritatea administrativă competentă trebuia și trebuie să observe că „*intrarea în legalitate*” în cazul dat are drept premisă existența unei construcții finalizate, în baza unei Autorizații valide la data recepției, dar anulate ulterior de instanța de judecată pe motive de necompetență a emitentului (ipoteza mult favorabilă celei avute în vedere de legiuitor când a prevăzut regularizarea situației administrative a clădirilor edificate în lipsa oricărei autorizații, dar care trebuie păstrate și introduse în circuitul locativ și civil pentru ca legea să se interpreteze/aplice în sensul producerii de efecte juridice și nu al lipirii de orice consecință a faptelor licite). Or, este necontestat că edificarea construcției a cărei regularizare administrativă se cere, a fost făcută în perioada de valabilitate prezumată a autorizației, prezumție care a durat continuu 4 ani cât justiția a fost investită cu verificarea legalității organului competent să o emita și prin urmare a valabilității acesteia.
- (18) Clădirea pentru care se cere intrarea în legalitate este așadar deja edificată legal, iar administratul care face cererea este deja proprietarul unui bun imobil actual în sensul prevederilor CEDO.
- (19) Prin urmare, pârâtului îi revine și îi revine sarcina să verifice numai îndeplinirea condițiilor impuse cu claritate de art. 59 alin. 3 din Normele metodologice, respectiv, dacă imobilul edificat:
- „*înrunește condițiile urbanistice de integrare în cadrul construit preexistent*”,
 - *respectă „cerința esențială de calitate ”rezistență mecanică și stabilitate” privind starea structurii de rezistență în stadiul fizic în care se află construcția*”,
 - *respectă „cerința esențială de calitate, ”securitatea la incendiu” și*
 - *este analizat de autoritatea cu competențe în protecția mediului și este obținut Acordul de mediu, în condițiile legii.*
- (20) Redactarea textului indicat prin claritatea descrierii : „... *autoritatea administrației publice locale competente poate proceda la emiterea unei autorizații de construire în vederea intrării în legalitate, în coroborare cu luarea măsurilor legale ce se impun, numai în baza concluziilor unui referat ...*”. asigură verificarea în cauza a îndeplinirii ipotezei legii.
- (21) Dosarul administrativ constituit ca suport al cererii de intrare în legalitate conține documente tehnice și avize cerute de lege, iar autoritatea emitentă putea și trebuia să

soluționeze cererea noastră, emițând noua autorizație de construire pentru clădirea „Cathedral Plaza”.

- (22) Mai mult, arătăm că tăcerea administrativă a pârâtului, văzută și ca act administrativ negativ asimilat, este nejustificată pentru că nu se invocă existența unui dosar incomplet, Millennium depunând toate analizele cerute a fi efectuat, inclusiv avizarea din partea autorităților cu competențe în domeniul protecției mediului chiar în perioada contemporană solicitării noastre.
- (23) Având în vedere aceste considerente care vin să completeze susținerile și argumentele juridice expuse pe larg în cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul Tribunalului București vă solicităm să admiteți primul capăt de cerere așa cum a fost el formulat.

2 Temeinicia celui de al doilea capăt de cerere - Obligarea la emiterea autorizației de construire limitează întinderea vătămării suportate prin neemiterea ei de bună voie de către pârât

- (24) Pentru acuratețea analizei juridice a cererii noastre de intrare în legalitate (procedură demarată la data de 29.12.2011 și continuată prin cererea de la data de 18.09.2012) arătăm că apărările invocate de Primarul General al Municipiului București în secțiunea a doua a întâmpinării sunt, în întregime, inaplicabile în speță.
- (25) Art. 2 alin. 2¹ din Legea nr. 50/1991 este aplicabil în cu totul altă ipoteză, respectiv în ipoteza în care se dorește edificarea unei clădiri în viitor, care la momentul solicitării nu există.
- (26) Nu contestăm că în acea ipoteză vizată de Capitolul I din Legea nr. 50/1991, și care este străină cu totul de cea în care ne aflăm (reglementată de art. 59 alin. 3 din Normele metodologice), procedura administrativă de obținere a unei autorizații de construire începe cu solicitarea eliberării unei certificat de urbanism. În respectiva situație, certificatul de urbanism este condiție necesară pentru a obține autorizația de construire, în timp ce, în cazul nostru, un nou certificat de urbanism nu este necesar, el existând deja și fiind câștigat cauzei.
- (27) Temeiul legal invocat pentru intrarea în legalitate a clădirii noastre este clar: se emite direct o autorizație de construire doar după verificarea îndeplinirii cumulative a unor condiții expres prevăzute de legiuitor pentru această ipoteză.
- (28) Este inacceptabil punctul de vedere al pârâtului, potrivit căruia procedura intrare în legalitate este practic identică cu cea de autorizare a executării lucrărilor și începe odată cu depunerea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism, pentru ca neaga instituția legală a regularizării administrative a unei clădiri edificate (reglementata de sine stătător și special din punct de vedere legislativ) care are premise diferite de emiterea unui act administrativ pentru o clădire ce se va edifica.
- (29) Or, art. 59 alin. 3 face parte din Capitolul IV intitulat „Alte precizări privind autorizarea” și din Secțiunea 1 intitulată „Situații speciale în procedura de autorizare” fiind dat chiar în aplicarea Legii 50/1991, nu a unei legi conexe.

(30) Argumentul de la începutul celei de a doua secțiuni a întâmpinării potrivit căruia subscrisei ne-ar fi trebuit înainte de a obține autorizația de construire și un certificat de urbanism nou, nu rezistă așadar unei analize juridice corecte pentru că:

- în principiu, legalitatea unui act se apreciază fata de regulile existente la momentul emiterii sale.
- regula după care legalitatea unui act/autorizație se apreciază la momentul emiterii sale este înaltă într-o ipoteză foarte importantă ; cea a autorizării care urmează unui certificat de urbanism pozitiv . În acest caz, decizia administrativă trebuie să se conformeze, regulilor existente în momentul eliberării certificatului, care are ca efect de a „îngheța” dreptul pentru o perioadă.¹
- subscrisa am avut un dosar complet cuprinzând certificate de urbanism pozitive, avize și acorduri corespunzătoare cerințelor legale.
- **OBSERVAȚIE:** procesul administrativ de obținere a certificatelor de urbanism, a tuturor avizelor și aprobărilor prealabile emiterii unei autorizații de construire a fost parcurs în mod complet în acord cu dreptul aplicabil la momentul emiterii nefiind afectate de viciul de procedură privind competența autorității emitente.

Temeiul juridic al solicitării noii autorizații are ca premisa valabilitatea întregului material administrat și implică drept element de noutate numai referatelor care dovedesc îndeplinirea cumulativă a cerințelor de ordin tehnic prevăzute în art. 59 din Norme.

OBSERVAȚIE 1: Aceste referate nu sunt impuse a fi obținute de către administrat, sensul textului legal fiind acela că autoritatea competentă „poate” emite (formula referă dreptul de apreciere al oricărei autorități care însă nu trebuie să fie absolut, ci rezonabil raportat la lege) noua autorizație de construire după ce verifică, prin departamentele de specialitate dacă cerințele esențiale de ordin tehnic sunt îndeplinite. Referatele menționate la art. 59 alin. 3 din Normele metodologice trebuie deci, să fie efectuate de către / prin grija autorității publice competente prezumata legal ca are capacitatea tehnică și obiectivitatea necesară să evalueze ceea ce administratul nu are obligația să știe ori să facă în respectivul domeniu. Diligențele administratului și faptul depunerii unor astfel de referate și de către acesta au doar rolul de a oferi autorității opinii de autoritate ce urmează a fi trecute prin filtrul serviciilor sale de specialitate ca orice concluzii ale experților în domeniile indicate în norma juridică.

OBSERVAȚIE 2: În scopul susținerii analizei legale / tehnice a autorității publice competente, subscrisa am depus diligențe pentru a demonstra că respectăm întru-totul toate cerințele impuse de art. 59 alin. 3 din Normele metodologice, sens în care am solicitat și obținut (la începutul anului 2014) 3 rapoarte noi de expertiză tehnică pe care le-am depus în data de 12.03.2014

¹ Mircea Dutu- Dreptul urbanismului, ed. a III-a, pag. 132

sub nr. de înregistrare 1225158 la dosarul administrativ. Data fiind data întocmirii și depunerii, în mod evident nu au fost cunoscute de pârâtul Primarul General al Municipiului București la data formulării Întâmpinării în această cauză.

Toate aceste analize de specialitate, întocmite de renumiți experți și profesori în materie, susțin necesitatea analizei cererii de intrare în legalitate, confirmând în același timp că întreaga construcție Cathedral Plaza îndeplinește cerințele legale și exigențele urbanistice necesare pentru legalizarea sa, prin emiterea actului de regularizare.

- Nu trebuie confundate „măsurile legale care se impun”, menționate în textul art. 59 alin. 3 din Normele metodologice, cu verificarea obținerii unor avize / acorduri / aprobări noi, la data formulării cererii de intrare în legalitate 2011 - 2012.

OBSERVAȚIE: măsurile de care vorbește legiuitorul în articolul indicat sunt cele care pot însoți autorizația de construire nouă (de intrare în legalitate, iar nu precondiții pentru emiterea ei.

Aceste măsuri legale, care sunt menționate în textul analizat, pot fi subsumate, în esență, unor servituți administrative. Ele își au izvorul în actele emise de autoritatea administrației publice și se pot constitui în limite ale exercitării dreptului de proprietate inerente activității desfășurate în imobil. Esențial este că aceste măsuri sunt luate cel mult, concomitent cu procesul de intrare în legalitate, dar cel mai adesea, vizează perioada de după intrarea în legalitate.

- (31) Trimiterile din întâmpinarea pârâtului Primarul General al Municipiului București, la prevederile art. 33 alin. 3 din Legea nr. 350/2001 privind durata de valabilitate a certificatului de urbanism nu ne sunt aplicabile pentru că, așa cum am arătat mai sus, nu există obligația și nu este necesară obținerii unui nou certificat de urbanism, cel existent fiind deja câștigat cauzei de vreme ce nu a fost niciodată anulat. Sensul procedurii administrative de intrare în legalitate este acela de a completa ceea ce a fost deja făcut / avizat / aprobat, și nu acela de a reface ceea ce a fost deja parcurs.
- (32) În ceea ce privește apărarea pârâtului prin trimitere la art. 56¹ din Legea nr. 350/2001 conform căruia nu pot fi inițiate proceduri de intrare în legalitate a unor „construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire”, învederăm că respectiva dispoziție legală nu este aplicabil în cauză dintr-o dublă perspectivă:
- Pe de o parte, așa cum remarcă însuși pârâtul, art. 56¹ a fost introdus în Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prin art. I pct. 35 din OUG nr. 7/2011, care a fost publicată în M.Of. nr. 111 din 11.02.2011. Or potrivit art. VIII din OUG nr. 7/2011 dispozițiile art. I pct. 35 au intrat în vigoare la data de 01.01.2012. Vă rugăm să observați că cererea noastră inițială a fost înregistrată la registratura pârâtului la data de 29.12.2011. În virtutea principiului *tempus regit actum*, procedura pe care am inițiat-o pentru intrarea în legalitate a clădirii „Cathedral Plaza” este anterioară producerii efectelor art. 56¹ din Legea nr. 350/2001. Cu alte cuvinte, dispozițiile acestui

articol nu ni se aplică, procedura fiind una pendinte la momentul intrării lui în vigoare. Drept consecință dreptul subscrisei de a obține „intrarea în legalitate” este unul câștigat.

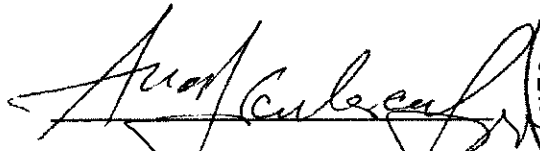
- Pe de altă parte, clădirea „Cathedral Plaza” nu se află în niciuna dintre ipotezele recensate de art. 56¹ din Legea nr. 350/2001 pentru că este o clădire care a fost construită în baza unei autorizații de construire care era valabilă, fiind chiar recunoscută ca atare de către o instanță de recurs, Curtea de Apel Ploiești la data recepționării lucrărilor.
- Nu avem de a face, așadar, cu ipoteza construirii unei clădiri „fără” autorizație de construire. Nu trebuie confundat efectul retroactiv al nulității reținute de Curtea de Apel Suceava cu intenția legiuitorului român de a sancționa prin imposibilitatea intrării în legalitate a tuturor acelor proiecte imobiliare care au fost edificate de la bun început fără autorizația de construire cerută de lege, de către dezvoltatori de rea-credință.
- Subscrisa nu am înfrânt în niciun moment și sub nici o formă, acest deziderat al legiuitorului, ci dimpotrivă, noi am solicitat și am obținut mai multe certificate de urbanism atât de la Municipiul București, cât și de la Primăria sectorului 1 (ambele reprezentante ale administrației publice locale), am constituit un dosar complet aferent autorizației de construire în conformitate cu legislația în vigoare, am prezentat acest dosar singurei entități care l-a acel moment putea emite Autorizația, pentru a constata ulterior că reglementarea deficitară a textelor de lege în privința emitentului unei astfel de autorizații poate să ducă până la anularea actului, fără însă a ne putea fi imputată vreo culpă.

Pentru aceste argumente suplimentare celor deja exprimate prin cererea introductivă, vă solicităm să constatați caracterul nefondat al apărărilor pârâtului și să admiteți cererea de chemare în judecată așa cum a fost formulată.

În drept invocăm dispozițiile art. 59 alin. 3 din Normele Metodologice din 12 oct. 2009, de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Probe: În vederea susținerii cererii noastre vă rugăm să ne încuviințați proba cu înscrisuri, iar în temeiul art. 13 din Legea nr. 554/2004, să obligați pârâtul să depună documentația atașată cererilor administrative de intrare în legalitate a clădirii „Cathedral Plaza”.

S.C. MILLENIUM BUILDING DEVELOPMENT S.R.L.



Prin SCA NNDKP, av. Ana Diculescu



av. Emil Bivolaru

PMB Registratura

Nr_Înreg: 1225158**NSVD:****Cetățean:** MILLENNIUM
BUILDING
DEVELOPMENT
S.R.L. -**Adr_Cetățean:** Bulevardul Mihalache
Nr. 15 - 17 Bl. Sc. Et.
Ap. Bucuresti**Tel:** 021/3193567**Depus pe:** 12.03.2014 11:59:09**Term:** 11.04.2014**Ghiseu:** 12**Cond.PMB** Directia Generala
Dezvoltare Urbana**Direcție** Directia Urbanism**Comp:** Serviciul de Autorizare**Probl:** DUAT2 - Probleme
diverse**Desc Probl:** COMPLETARE L.
1051041/11495/2012 ȘI
1051043/2012**Adresa** Strada Gen. H. M.
Berthelot Nr. 11-15 Bl.
Sc. Et. Ap. Sect. 1**Doc:** Cerere Original**Inf Supl:**
