

TRIBUNALUL BUCURESTI

DOSAR NR. 8563/3/2013

DOMNULE PRESEDINTE,

Primarul General al Municipiului Bucuresti cu sediul in Staiul Independentei nr.291-293, sector 6 Bucuresti, in calitate de parat in cauza referita mai sus,

avand in vedere dispozitiile art.201 C.proc.civ.

formulam

INTAMPINARE

fata de cererea de chemare in judecata formulata de reclamanta Millennium Building Development SRL.

1. CU PRIVIRE LA PRIMUL CAPAT DE CERERE

In fapt, clădirea Cathedral Plaza a fost construita incepand cu anul 2006, în perimetrul urbanistic aferent strazii Gen Berthelot, pe un teren proprietate privata, in imediata vecinatate a Catedralei Sf. Iosif, de catre dezvoltatorul S.C. Millennium Building Development S.R.L, reclamanta in prezenta cauza.

In anul 2000, au fost aprobate Planul Urbanistic Zonal și cel de Detaliu de către Consiliul General al Municipiului București, pentru o înălțime maximă a cladirilor noi din zona de 74 m. La data de 09.10.2000, Primarul General al Municipiului Bucuresti a emis Certificatul de urbanism nr. 151B/30244 vizand proiectul actualului dezvoltator Millennium Building Development SRL. Ulterior, Municipiul Bucuresti a încheiat 2 contracte de concesiune cu acelasi dezvoltator, la data de 24.09.2002, pentru 70 mp de teren, iar al doilea, la data de 08.12.2005, pentru 116 mp de teren, ceea ce ar fi trebuit sa permita ridicarea constructiei inclusiv pe un teren limitrof, ce nu apartinea proprietarului, ci asupra caruia aceasta are un drept de folosinta cedat prin contractele de concesiune.

Este indiscutabil ca legislatia aplicabila, inclusiv OUG nr. 228/2000 privind protejarea monumentelor istorice, nu a clarificat multa vreme cine dintre primarii Municipiului Bucuresti sau ai sectoarelor Bucurestiului aveau obligatia de a emite autorizatii de construire pentru clădiri ce se dovedeau a fi

localizate din zona de protecție a unor monumente istorice, cum este și cazul de față, unde clădirea se afla ridicată la mai puțin de 10 m distanță de Catedrala Romano-Catolică Sf. Iosif.

Art. 7 alin. 13 din Legea nr. 50/1991 prevedea la data de 24.02.2006 (data emiterii autorizației inițiale) ca astfel de acte administrative se semnau exclusiv de către președintele Consiliului Județean sau de către primar.

Prin Legea nr. 422/2001 a fost reglementată atribuția Consiliului General al Municipiului București de a elibera autorizații de construire pentru imobile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice. Legea 50/1991 nu a tranșat până în anul 2009 care dintre primari ar putea emite în cazul capitalei, autorizațiile de construire pentru clădirile din zonele de protecție a monumentelor istorice.

La data emiterii autorizației de construire din 24.02.2006 aspectul competenței emitentului autorizației de construire nu fusese, asadar, încă clarificat, căta vreme Consiliul General al Municipiului București era prevăzut la art. 48 lit. d) că eliberează autorizațiile de construire pentru imobile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice sau în zonele construite protejate, dar acesta reprezenta un organ deliberativ, iar nu unul executiv capabil să emita astfel de acte.

La solicitarea beneficiarului, la data de 06.02.2004 Primăria Sectorului 1 a emis un nou Certificat de urbanism nr. 221/15B/15064, iar la data de 13.06.2005 Primăria Sectorului 1 a emis Certificatul de urbanism nr. 1973/83B/5701.

Prin Hotărârea CGMB nr. 213/2005 a fost aprobată documentația PUZ "Zona Catedralei Sf. Iosif".

Prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 București nr. 243/27.05.2004 a fost aprobată și documentația PUD aferentă proiectului actual.

PUG-ul București aprobat prin Hotărârea CGMB nr. 269/2000 a avut valabilitatea prelungită succesiv până la 31.12.2011, și acesta include PUZ "Zona Catedralei Sf. Iosif".

Autorizația de construire pentru ridicarea imobilului de birouri „Cathedral Plaza” în București, str. General Berthelot nr. 11-15, sector 1, a fost eliberată de către Primarul Sectorului 1 București sub nr. 179/18/B/43074/24.02.2006. S-a autorizat executarea lucrărilor de construire pentru regimul de înălțime 4S+P+18E+etaj tehnic, arie construită de 1.059 m.p., arie desfășurată de 23.288 m.p., înălțime maximă de 75 de metri. S-a autorizat și organizarea de șantier corespunzătoare.

După începerea edificării construcției, autorizația de construire a fost contestată de Arhiepiscopia Romano-Catolică București, care a solicitat anularea sa sub motiv că emitentul ar fi trebuit să fie Municipiul București.

Lucrările de construcție autorizate s-au finalizat în octombrie 2010, astfel cum rezulta din Procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 42 încheiat de dezvoltator și autoritățile legale implicate la acel moment în avizarea și urmărirea proiectului.

Ulterior, la data de 03.11.2010, Curtea de Apel Suceava a pronunțat Decizia nr. 1989 prin care a admis o cerere de revizuire și a anulat autorizația de construire nr. 179/18/B/43074/24.02.2006, în mod irevocabil.

La data de 29.12.2011 a fost depusă la registratura Primăriei Municipiului București, însoțită de câteva seturi de acte, cererea administrativă a reclamantei prin care s-a solicitat emiterea de către Primarul Municipiului București a autorizației de construire pentru a se asigura intrarea în legalitate.

La începutul anului 2012, Primăria Municipiului București / Direcția Generală Dezvoltare Urbană – Direcția Urbanism / Serviciul Autorizare – Serviciul Urbanism, a transmis către petent o adresă prin care a solicitat completarea dosarului administrativ cu noi acte fără de care analiza solicitării nu putea fi inițiată, respectiv sentințele, deciziile aferente dosarului prin care s-a anulat autorizația de construire nr. 179/18/B/43074/24.02.2006 emisă de Primăria Sectorului 1, precum și orice alte înscrisuri de care Millennium Bulidin Development SRL dorea să se folosească.

Abia la data de 18.09.2012, petenta a depus noi acte clarificatoare respectiv:

- „Raportul privind modul în care construcția realizată pe terenul din Str. General Berthelot nr. 11-15, Sectorul 1, București, se încadrează în cadrul construit preexistent reglementat”, asumat de arhitectul Sorin Gabrea,
- „Cathedral Plaza - raportare la contextul urban” - opinie semnată de arh. Arpad Zachy; Urb. Dana Milea și Urb. Mihai Zachy,
- „Expertiza tehnică privind starea structurii de rezistență, în stadiul fizic în care se află construcția, la cerința esențială „rezistența mecanică și stabilitate” pentru imobilul de birouri „Cathedral Plaza Building”, cu regim de înălțime 4S+P+18E, în vederea intrării în legalitate - Raport de evaluare”, asumat de expertul tehnic ing. O. Manoiu,
- Raportul de expertiză tehnică privind cerința esențială „Siguranța la foc” - C - Construcții și instalații, referitor la Clădire de birouri „Cathedral Plaza”, asumat de ing. Expert tehnic Dumitrescu V. Dan,
- Avizul favorabil în vederea emiterii acordului unic emis în data de 19.12.2005, de Agenția pentru Protecția Mediului București,
- Adresa nr. 16367 din data de 13.09.2012, emisă de Agenția Regională pentru Protecția Mediului București,
- Decizia nr. 1989/3.11.2010 pronunțată de Curtea de Apel Suceava pentru soluționarea cererii de revizuire, Decizia nr. 1025/25.06.2009

pronunțată în recurs, de către Curtea de Apel Ploiești și Sentința civilă nr. 122/27.02.2009 pronunțată la fond de Tribunalul Dâmbovița.

Pentru clarificarea cadrului legal aratam ca procedura vizand posibilitatea intrarii in legalitate a cladirilor construite fara autorizatie de construire sau cu incalcare a autorizatiei deja emise, este reglementata prin art.59 din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii – Capitolul IV .

Art. 59: Intrarea în legalitate

„(3) În situația în care construcția realizată fără autorizație de construire întrunește condițiile urbanistice de integrare în cadrul construit preexistent, autoritatea administrației publice locale competente poate proceda la emiterea unei autorizații de construire în vederea intrării în legalitate, în coroborare cu luarea măsurilor legale care se impun, numai în baza concluziilor unui referat de expertiză tehnică pentru cerința esențială de calitate "rezistență mecanică și stabilitate" privind starea structurii de rezistență în stadiul fizic în care se află construcția, precum și pentru cerința esențială de calitate "securitatea la incendiu", numai după emiterea Acordului de mediu, în condițiile legii.”

Lipsa raspunsului Autoritatii in termenul de 30 de zile de la data ultimei depuneri de acte la dosarul vizand cererea de emiterea a autorizatiei de construire pentru imobilul cladire situat in str. General Berthelot nr.11-15, sect.1 Bucuresti, s-a datorat pana in prezent unor cauze obiective, neimputabile subscrisului sau Municipality Bucuresti, legate de completarea de catre petent a documentateii tehnice cu noi acte si puncte de vedere tehnice necesare unei astfel de proceduri si prelungirii in mod corespunzator a termenelor de slutionare a solicitarii autorizatiei.

Aratam ca analiza intregii documentatii a dosarului administrativ a fost si este supusa departamentelor de specialitate din cadrul Primariei,

Evaluarea acestei situatii speciale in care se solicita intrarea in legalitate a unei intregi cladiri pentru care instantele judecatoresti au pronuntat anterior, in mod irevocabil solutii de anulare a unei vechi autorizatii, indiferent de cauze, impune o mare responsabilitate si mai ales o analiza extrem de minutioasa a aspectelor urbanistice si tehnice impuse de legislatia in vigoare, fiind o operatiune complexa pe care Municipality incearca sa o realizeze intr-un termen rezonabil si in afara presiunilor impuse atat de dezvoltator cat si de catre terti intre acestia, in mod particular, Arhiepiscopia Romano-Catolica Bucuresti.

2. CU PRIVIRE LA CAPATUL 2 DE CERERE, RESPECTIV CEL PRIVIND EMITEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE

Ca entitate responsabila in procedura de emitere a autorizatiei de construire pentru zona protejata in discutie, primarul Municipiului Bucuresti este obligat sa respecte analizele si punctele de vedere tehnice care premerg emiterii actului. Din aceasta perspectiva, nu ne opunem *de plano* emiterii autorizatiei de construire solicitate, dar avem obligatia indiscutabila de a verifica continutul acestor documentatii - avize/acorduri/ evaluari tehnice etc.

In cazul de fata, am preluat un dosar administrativ pentru emiterea unei autorizatii de construire constituit inca din anul 2000, cum am aratat mai sus, caruia acum i s-au completat piesele importante.

Perioada de 4 ani cat a durat examenul de legalitate a autorizatiei emise de catre o alta entitate administrativa a Bucurestului (Primaria Sectorului 1) stabilit judiciar ca fiind necompetenta, a facut ca acum, in fata subscrisului, sa se afle o procedura deja parcursa, dar care impune verificari de ordin tehnic, din care sa rezulte daca cererea de intrare in legalitate este intemeiata.

Precizez ca pentru emiterea unei analize complete si corecte din punct de vedere legal ne sunt necesare documentele mentionate in certificatul de urbanism dar si noi evaluari legate de situatia particulara a cazului, ce tin de siguranta constructiei si impactul ei posibil asupra constructiilor invecinate.

In prezent, evaluam, in conformitate cu art 59 mai sus indicat, respectarea de parametrilor urbanistici preexistenti si a conditiilor de siguranta impuse de legislatia in vigoare la momentul emiterii certificatului de urbanism si la acest moment.

Din punctul de vedere al cerintelor tehnice impuse de art 59 alin.3 din Normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991, la intrarea in legalitate sau regularizarea trebuie stabilite conditiile privind "rezistenta mecanica si stabilitatea," cladirii dar si cele privind "securitatea la incendii", ceea ce implica nu numai prezentarea de catre beneficiar a lucrarilor tehnice respective, dar si efectuarea unor analize proprii, de specialitate, de catre Autoritatea implicata pe care urmeaza sa le evaluam in perioada imediat urmatoare.

Dorim sa subliniem ca institutia Primarului General intelege sa respecte in egala masura reglementarile de urbanism general, care privesc interesul comunitatii, dar si dreptul de proprietate privata al solicitantilor de autorizatii de construire, urmand a ramane de fiecare data echidistanta in solutiile pe care le va adopta, bazandu-se pe concursul departamentelor din PMB si al celorlalte autoritati administrative implicate in procesul de autorizare si ferindu-se in acelasi timp, sa afecteze dreptul de proprietate.

Prin urmare, solicit Onoratei Instanțe, să acorde un termen util în soluționarea procedurii curente, pentru îndeplinirea condițiilor privind finalizarea analizei dosarului administrativ, prin evaluarea inclusiv a rapoartelor de expertiză tehnică depuse de reclamanta Millennium abia la data de _____, conform Adresei pe care o anexăm și care, potrivit propriilor sale mențiuni, reprezintă ultimele documente tehnice pe care petenta Millennium Building Development SRL înțelege să își întemeieze cererea de intrare în legalitate.

Ulterior acestui moment vom decide asupra emiterii în mod corespunzător a actului administrativ solicitat.

Probe : înscrisuri.

Primarul General al Municipiului București

Sorin Oprescu