

Către,

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ COMUNA MOGOȘOAIA
CONSILIUL LOCAL MOGOȘOAIA
PRIMĂRIA COMUNEI MOGOȘOAIA

Referitor: PUZ – PENTRU REGLEMENTAREA FUNCȚIONALĂ TRAMA STRADALĂ ȘI UTILITĂȚI ZONA LIVADA – din 16.04.2021 (data publicării pe site-ul primăriei Mogoșoaia.



DOMNULE PRIMAR,

Subsemnații soți [redacted] domiciliati în Mun. București, str. [redacted] în calitate de proprietari ai imobilului compus din teren intravilan în suprafață de 756 mp, având nr. cadastral 1630, înscris în CF nr. 1515 a localității Mogoșoaia, având adresa poștală Comuna Mogoșoaia, str. [redacted] jud. Ilfov, având în vedere cadrul legal aplicabil procedurii de elaborare și aprobare a documentațiilor de urbanism – și anume:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, publicat în Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011, emis în baza art. 57 și 61 din Legea nr. 350/2001 și art. 13 alin. 6 din HG 1631/2009.

În calitate de persoane păgubite în mod direct de această propunere de sistematizare a localității prin prezenta ne exprimăm punctul de vedere și ridicăm obiecțiuni legate de impactul PUZ în faza consultării publicului cu privire la elaborarea documentațiilor de urbanism, conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

O B I E C Ț I U N I

Conform proiect nr. U019/2020 – PUZ – Comuna Mogoșoaia, Jud. Ilfov – Memoriu General, proprietatea noastră este încadrată în zona:

V. GC- zona de gospodărie comunala, care are drept funcțiuni admise:

- Construcții tehnice și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, transportul public urban, salubritate, întreținerea spațiilor plantate, etc;
- Activități conexe – administrative, sociale, etc.

- Zonă de interdicție de construire până la extinderea rețelelor edilitare.

Totodată, str. Marta Bibescu este prevăzută pentru sistematizare, cu un profil de drum de 9 metrii.

Fără știința noastră și acordul nostru prealabil exprimat în scris în formă autentică, pe proprietatea noastră a fost amplasată o conductă pentru ape pluviale/canalizare ce deversează în lac, lucrare ce întrunește elementele constitutive a mai multor infrațiuni și/care, deversează ocazional și dejecții în lac, un semn evident fiind mirosul din zonă.

În dovedire anexăm imagini in format JPG (JPEG).

În acest sens, vă solicităm ca în termen de 10 zile de la comunicarea prezentei să ne informați în scris cu privire la gradul de afectare a proprietății noastre, PUZ-ul în cauză fiind o expropriere de fapt, deoarece **Dacă există un plan urbanistic în vigoare**, care să permită să se identifice exact modul în care respectivul teren va fi afectat de interesul public, instanțele din România au obligația să stabilească care este quantumul despăgubirilor datorate pentru respectiva expropriere.

În acest sens, Constituția stabilește extrem de clar în art. 44 alin. (3) că „Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire.” În fiecare dintre situațiile de mai sus, cel mai dificil este a se stabili dacă a avut loc sau nu o expropriere. Exproprierea este de două feluri:

- expropriere de fapt și
- expropriere realizată în baza legii.

Legea nr. 33/1994 și Legea 255/2010, reia în art. 1 condițiile exproprierii stipulate în Constituție stabilind modalitățile în care se poate demara și finaliza o procedură de expropriere, care are ca rezultat transferul de proprietate din patrimoniul unei persoane private în domeniul public. Utilitatea publică și dreapta și prealabila despăgubire reprezintă principiile care stau la baza acestui tip de expropriere, singurul care respectă cerințele articolului 1 al Protocolului 1 al CEDO. Deoarece procedura de expropriere prevăzută de Legea 33/1994 este de foarte multe ori extrem de îndelungată și, mai ales, costisitoare pentru bugetele încărcate ale autorităților publice, statele au recurs la o serie de mecanisme, mai mult sau mai puțin evidente, prin care obțin același rezultat al utilizării proprietății private în scopuri publice fără a acorda proprietarilor despăgubirile datorate, uneori chiar impunându-le cedarea terenurilor. **În baza jurisprudenței CEDO, s-a stabilit că ne aflăm în fața unei exproprieri de fapt de fiecare dată când „diversele măsuri ale autorităților statale au ca rezultat lipsirea titularului de posibilitatea exercitării atributelor dreptului său”.**

Această expropriere de fapt există de fiecare dată când există o legătură directă între măsurile pe care o persoană le-ar putea aștepta de la un stat și exercitarea efectivă a prerogativelor dreptului de proprietate (cauza Onerzildiz c. Turcia din 30.09.2004, par. 134). Ceea ce nu apare evident în discursul și acțiunea publică a autorităților publice este **faptul că exproprierea de fapt există de fiecare dată când proprietarul nu-și poate exercita oricare dintre atributele dreptului de proprietate.**

Astfel, în cauza Sporrang et Lonroth c. Suedia (A52 (1982)), piatra de temelie a jurisprudenței CEDO în materia exproprierii de fapt, Curtea a statuat: "în absența unei exproprieri formale, adică a operării unui transfer de proprietate, Curtea este ținută să privească dincolo de aparențe și să analizeze realitatea situației litigioase...Din moment ce Convenția are ca scop protejarea unor drepturi concrete și efective...este important să se cerceteze dacă situația în discuție nu are semnificația unei exproprieri de fapt." După cum am arătat mai sus, în nenumărate situații, proprietarii privați sunt împiedicați să își exercite atribuțiile folosinței și, indirect al dispoziției, prin invocarea de către autoritățile locale a unor interese publice, aparent superioare celor private. **Atributul folosinței este încălcat prin faptul că proprietarii nu sunt lăsați să utilizeze imobilele conform intereselor proprii. Invocându-li-se supremația interesului public, li se refuză de către autoritățile locale emiterea unor acte administrative necesare realizării construcțiilor. În acest mod, orice utilizare a terenului devine imposibilă, iar o eventuală demarare a acelor construcții fără actele administrative prevăzute de lege, este calificată ca infracțiune (articolul 24 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcție).**

De la încălcarea folosinței, la dispariția oricărei posibilități reale de a dispune de bun, este doar un pas.

Orice încercare a proprietarilor de a dispune prin acte între vii cu titlu oneros de respective bunuri, va fi sortită eșecului având în vedere că orice alt nou proprietar se va vedea supus aceluiași restricții. Atitudinea autorităților încalcă cele două laturi ale obligațiilor impuse de articolul 1 al Protocolului 1 CEDO: obligațiile pozitive și obligațiile negative.

Statul trebuie să ia măsurile necesare protejării proprietății private, dar să se și abțină de la acte care aduc atingere acesteia. Atingerea adusă proprietății poate rezulta atât printr-o acțiune a autorităților publice, cât și printr-o inacțiune, prin neglijența în adoptarea unor măsuri care să conducă la prezervarea posibilității proprietarilor de a-și exercita atribuțiile.

În cazul în care nu veți respecta legislația în materie ne vom adresa instanțele de judecată să re-echilibreze raportul dintre interesele private și cele publice. Cele două modalități aflate la îndemâna instanțelor sunt:

- Obligarea autorității la încetarea abuzurilor și la emiterea actelor administrative necesare sau
- Obligarea autorităților la plata despăgubirilor, ce ar fi trebuit să fie prealabile.
- Restabilirea situației inițiale a terenului (mutarea lucrărilor realizate fără drept și fără acordul proprietarului)

Cum principiul de bază în materia acoperirii unor prejudicii este repararea în natură (art. 1386 NCC), instanțele, în baza prevederilor art. 1 din Protocolul nr. 1 al CEDO, vor dispune obligarea autorităților locale la eliberarea actelor administrative necesare pentru exercitarea atributelor dreptului de proprietate.

Subliniem faptul că aceste acte nu sunt menite să aducă în legalitate acțiunile autorităților publice. Instanța nu poate susține, fără a încălca, la rândul ei dreptul de proprietate privată, faptul că interesul public este mai important și că autoritățile publice sunt obligate să adopte anumite acte pentru a transforma exproprieria de fapt într-una de drept.

Dacă nu au realizat conform legii demersurile pentru exproprierea imobilelor, autoritățile vor fi nevoite să suporte riscul creșterii valorii terenului și/ sau imobilului. **Ele nu pot opri proprietarii să construiască, deci practic, să nu utilizeze terenul, pentru ca nu cumva să-i crească valoarea și să fie nevoie de sume mai mari pentru a-l expropria ulterior.**

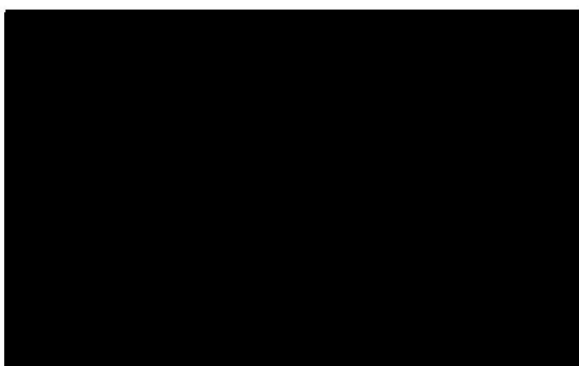
Nu se pot rezerva proprietățile private fără plata unei prealabile despăgubiri.

La fel cum proprietarii sunt, de cele mai multe ori, obligați să contracteze credite pentru a-și utiliza terenurile, tot astfel și autoritățile locale se pot împrumuta (în condiții mult mai avantajoase), pentru a realiza planurile proprii, despăgubind în prealabil proprietarii afectați.

c. Dacă imobilul este afectat parțial sau total de diverse servituți ale utilităților publice, care fac imposibilă utilizarea lui conform destinației sale (o anumită servitute poate să nu afecteze în același mod un teren arabil, o pășune, o livadă sau un teren constructibil), singura variantă pe care instanța o are la dispoziție, având în vedere că s-a realizat exproprierea deja, este aceea de a obliga autoritățile la plata unor despăgubiri.

Față de cele arătate mai sus,

Cu deosebită stimă,



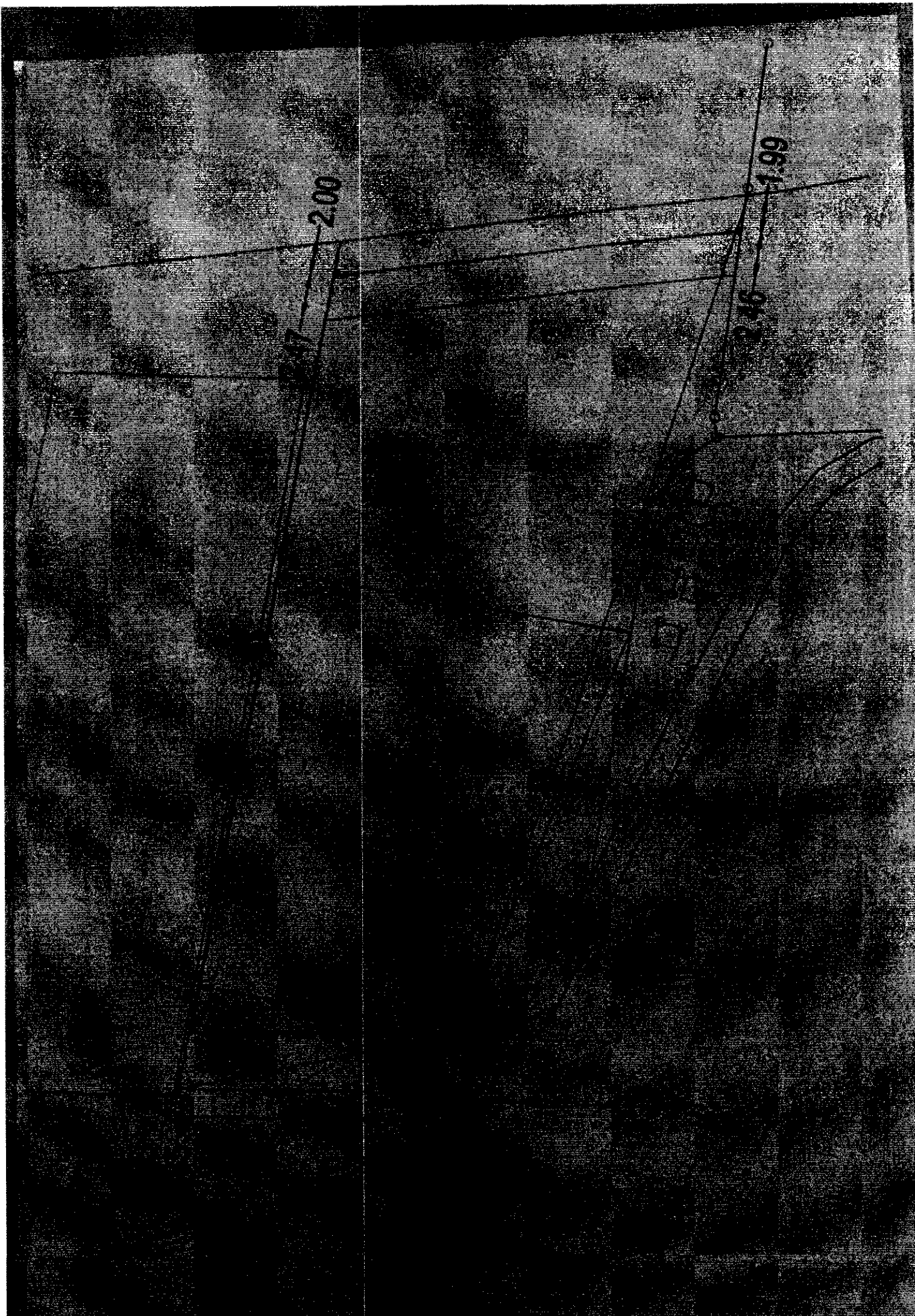
Azi [redacted], București

2.00

1.99

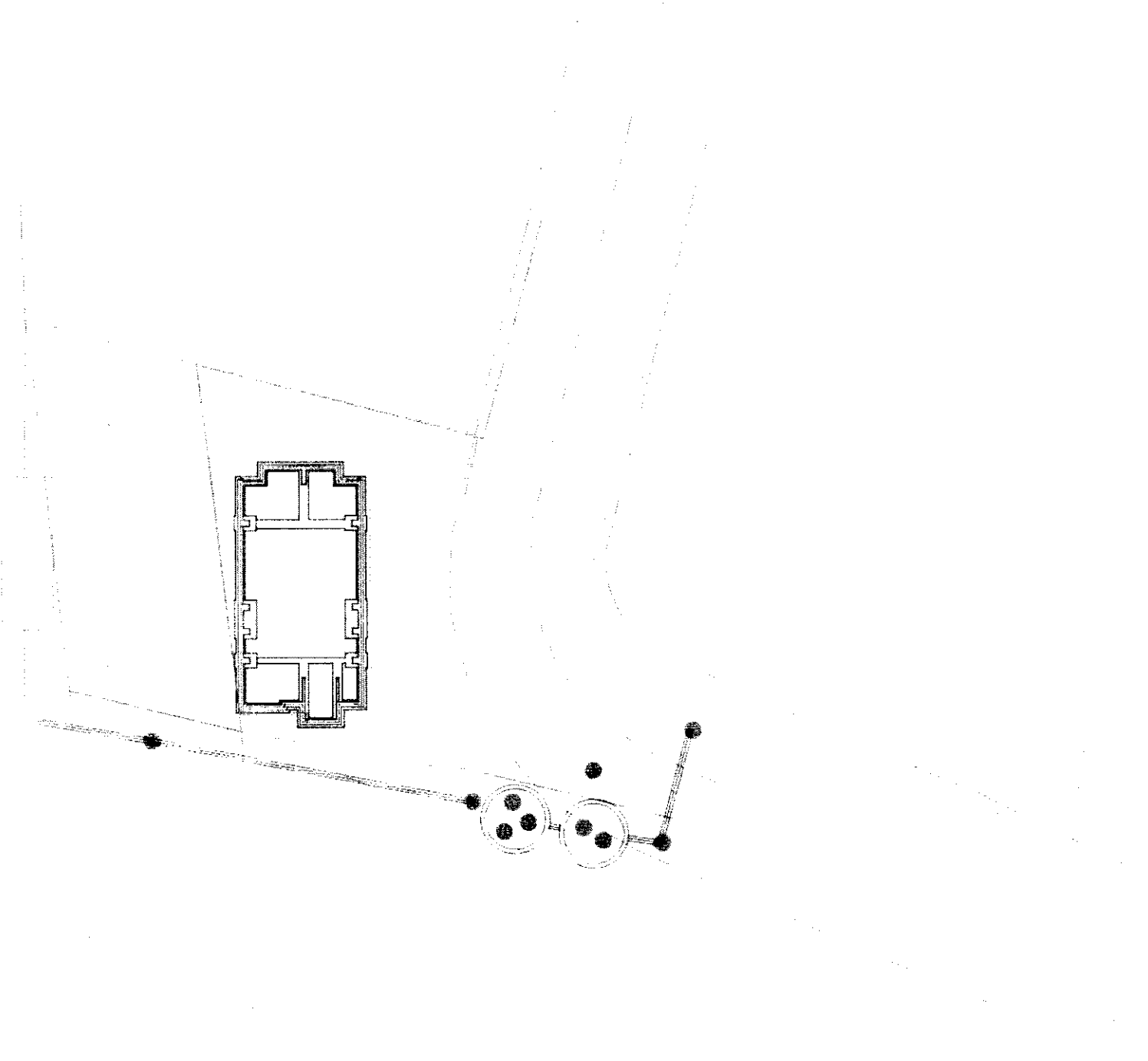
2.46

2.47









4.60m

