

21/18.06.2020

HOTĂRÂRE

privind modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 628/2019 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 8308/117/2017

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 628/2019 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 8308/117/2017 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 278855/1/12.06.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 279013 din 12.06.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014,

Văzând Decizia Civilă nr. 628/2019 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 8308/117/2017, Adresa nr. 39233-39237, 31042-31044 / 21.11.2019 a Consiliului Județean Cluj și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare precum și ale Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 2, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 628/2019 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 8308/117/2017, în sensul reîncadrării funcționale a imobilelor teren proprietatea reclamanților, respectiv: cota parte de 224/720 din imobilul cu nr. topo 22410/8, înscris în CF nr. 273308 Cluj-Napoca, imobilul cu nr. topo 22410/5, înscris în CF nr. 273482 Cluj-Napoca și imobilul cu nr. topo 22410/4, înscris în CF nr. 273378 Cluj-Napoca din UTR Vp, subzona S_Vpf/ps în UTR A = zona terenurilor și unităților agricole situate în intrevilan - pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere. .

Art. 2. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

PRIMARUL

Nr. 278855/1/12.06.2020

REFERAT DE APROBARE

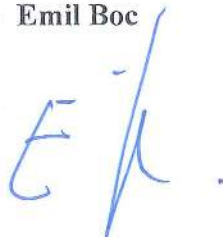
a proiectului de hotărâre privind modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 628/2019 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 8308/117/2017

Prin Decizia civilă nr. 628/2019, instanța de judecată, admitând recursul declarat de recurenții Farcaș Radu și Farcaș Florina Emilia a dispus casarea Sentinței civile nr. 2980/2018 pronunțată în Dosarul nr. 8308/117/2017 și anularea în parte a HCL nr. 493/2014 privind aprobarea Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca în sensul reîncadrării funcționale a imobilelor teren proprietatea reclamanților, respectiv: cota parte de 224/720 din imobilul cu nr. topo 22410/8, înscris în CF nr. 273308 Cluj-Napoca, imobilul cu nr. topo 22410/5, înscris în CF nr. 273482 Cluj-Napoca și imobilul cu nr. topo 22410/4, înscris în CF nr. 273378 Cluj-Napoca în UTR A = zona terenurilor și unităților agricole situate în intrevilan - pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 628/2019 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 8308/117/2017.

PRIMAR

Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de modificare a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 628/2019 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 8308/117/2017

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 278855/1/12.06.2020 al primarului Municipiului Cluj-Napoca și

Proiectul de hotărâre privind modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 628/2019 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 8308/117/2017,

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin Plângerea prealabilă înregistrată la noi sub nr. 234334/3 din 19.06.2015 Farcaș Radu a solicitat modificarea încadrării funcționale a parcelelor situate în zona Făget – Câmpului, din zonă verde – pădure de agrement, în zonă de case de locuit.

Plângerea, însoțită de Informarea nr. 234334/43 din 24.09.2015 a Direcției Generale de Urbanism, informare ce include și punctul de vedere al proiectantului, a fost prezentată Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca și a fost dezbătută în ședința din 4.11.2015. În ședință, la propunerea Comisiei III, supusă la vot, plângerea prealabilă a fost respinsă menținându-se încadrarea funcțională stabilită prin PUG.

Prin cererea de chemare în judecată s-a solicitat modificarea încadrării funcționale pentru o zonă mai amplă, formată din mai multe parcele, o parte dintre acestea fiind situate în zona UTR Vp = Zona verde – păduri în intravilan, subzona S_VPf/ps = Subzonă de pășuni / fânețe în interiorul zonelor împădurite iar altă parte în zona UTR A = Zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan - pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere.

În prezent, prin Decizia civilă nr. 628/2019, instanța de judecată, admitând recursul declarat de recurenții Farcaș Radu și Farcaș Florina Emilia a dispus casarea Sentinței civile nr. 2980/2018 pronunțată în Dosarul nr. 8308/117/2017 și anularea în parte a HCL nr. 493/2014 privind aprobarea Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca în sensul reîncadrării funcționale a imobilelor teren proprietatea reclamantilor, respectiv: cota parte de 224/720 din imobilul cu nr. topo 22410/8, înscris în CF nr. 273308 Cluj-Napoca, imobilul cu nr. topo 22410/5, înscris în CF nr. 273482 Cluj-Napoca și imobilul cu nr. topo 22410/4, înscris în CF nr. 273378 Cluj-Napoca în UTR A = zona terenurilor și unităților agricole situate în intrevilan - pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere.

Pentru a ajunge la aceasta concluzie, instanța de apel a avut în vedere că afectarea terenului reclamantilor unei destinații de spațiu verde, teren încadrat anterior în UTR A1 (activități productive agro-industriale) constituie o măsură care restrânge atributele dreptului de proprietate privată.

Raportat la titlul executoriu în speță, în lumina celor dispuse de instanță, considerăm necesară modificarea documentației aferente PUG, în ceea ce privește regimul urbanistic al parcelelor de teren proprietatea reclamantilor, respectiv: cota parte de 224/720 din imobilul cu nr. topo 22410/8, înscris în CF nr. 273308 Cluj-Napoca, imobilul cu nr. topo 22410/5, înscris în CF nr. 273482 Cluj-Napoca și imobilul cu nr. topo 22410/4, înscris în CF nr. 273378 Cluj-Napoca în UTR A = zona terenurilor și unităților agricole situate în intrevilan - pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere.

Direcția Generală de Urbanism propune astfel modificarea parțială a Hotărârii nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” în sensul arătat mai sus.

Raportat la dispozițiile Art. 56, 64 și 65 din Legea nr. 350/2001, coroborate cu Art. 622 alin (1) CPC, Art. 24 din Legea nr. 554/2004 și Art. 129 alin. 6 lit. c, din O.U.G nr. 57/2019 privind aprobarea Codului administrativ, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 628/2019 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 8308/117/2017, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția Generală de Urbanism

Arhitect Șef: Daniel Pop

Șef birou: Andreea Mureșan

Direcția Juridică

Director executiv: Alina Rus

12.06.2020.

Redactat: consilier Ion Buligă
1 exemplar

ROMÂNIA
CURTEA DE APEL CLUJ
STR. ȘTEFAN CEL MARE NR. 1
CLUJ-NAPOCA
SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL



Destinatar:
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
CLUJ-NAPOCA, MOȘILOR, nr. 1,
județul CLUJ

DOSARUL NR. 8308/117/2017

Materia: Contencios administrativ și fiscal
Stadiul procesual al dosarului: Recurs
Obiectul dosarului: anulare act emis de autorități
publice locale HCL Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014
Complet: 2r

**COMUNICARE
HOTĂRÂRE CIVILĂ
NR. 628/2019 DIN DATA DE 08 Mai 2019**

Stimată doamnă/Stimate domn,

vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. 628/2019, pronunțată la data de 08 Mai 2019, de către CURTEA DE APEL CLUJ SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL.

Notă: Pentru a vizualiza unele documente din dosar, accesați www.curteadeapelcluj.ro secțiunea Dosare și folosiți parola: 4560edde. Aveți obligația de a nu divulga parola altor persoane. PREZENTEI COMUNICĂRI A FOST ATAȘATĂ ȘI OPINIA SEPARATĂ, CARE FACE PARTE INTEGRANTĂ DIN DECIZIE.

L.S. PRESEDINTE
(stampila)



GREFIER,

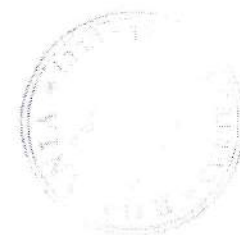
D.C. 02.07.2019 14:08:18, nr. comunicare: 3 din 3

ROMÂNIA

CURTEA DE APEL CLUJ

SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

Dosar nr. 8308/117/2017



DECIZIA CIVILĂ NR. 628/2019

Ședința publică din data de 08 Mai 2019

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE Iarina-Ioana Prelipceanu

Judecător Delia Marusciac

Judecător Floarea Tămaș

Grefier Daniela Chirilă

Pe rol soluționarea recursului declarat de reclamantii FARCAS RADU și FARCAS FLORINA EMILIA împotriva sentinței civile nr. 2980 din 25.10.2018 pronunțată de Tribunalul Cluj, în dosarul nr. 8308/117/2017, în contradictoriu cu pârâțul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, având ca obiect – anulare act emis de autorități publice locale HCL Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014.

La apelul nominal, făcut în ședință publică, la cea de a doua strigare a cauzei, se prezintă recurenții prin avocat Bălosu Răzvan, cu împuternicire avocațială la fila 7 din dosar, lipsind intimatul.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează instanței următoarele:

Procedura de citare este legal îndeplinită, în condițiile art. 165 C.pr. civ.

Cauza se află la al doilea termen de judecată, recurs.

Prin Serviciul Registratură, la data de 19.04.2019 Direcția Tehnică-Serviciul Investiții a depus la dosar un răspuns la adresa instanței de la termenul anterior, iar la data de 07.05.2019 recurenții au depus note scrise, în două exemplare.

Reținând că nu există alte cereri de formulat sau excepții de invocat, instanța declară închisă cercetarea judecătorească și va face aplicarea dispozițiilor art. 244 și art. 392 C.pr.civ., în sensul că declară deschise dezbaterile.

Reprezentantul recurenților solicită admiterea recursului astfel cum a fost formulat.

Referitor la notele de ședință depuse la data de 07.05.2019 învederează instanței că în cuprinsul lor a arătat că s-a pronunțat o hotărâre de anulare parțială a hotărârii de consiliu local de aprobare a PUG-ului în sensul solicitat și în prezentul dosar. este vorba de două imobile situate în același UTR, care au același regim, atât anterior cât și actual, doi proprietari care au formulat împreună plângerea prealabilă și li s-a dat același răspuns, doar că drepturile litigioase au fost exercitate în dosare distincte.

Apreciază că instanța de recurs trebuie să facă aplicarea art. 23 din Legea nr. 554/2004 având în vedere că se discută de același act administrativ normativ, care a fost atacat în ambele dosare.

În dosarul anterior instanța a admis cererea de chemare în judecată, a anulat parțial hotărârea de consiliu local și a reținut mai multe considerente: faptul că reîncadrarea urbanistică a imobilului s-a făcut prin exces de putere din partea administrației, că prin reconfigurarea zonei administrația a avut în vedere satisfacerea unui interes public și realizarea unei lucrări de interes public (un viitor parc) și că maniera de a reglementa un imobil este vătămătoare pentru reclamantii.

Având în vedere identitatea de obiect și cauză a celor două litigii, în măsura în care, pentru una și aceeași reglementare, instanța de judecată deja a statuat cu privire la excesul de putere și vătămarea produsă, apreciază că, în raport de art. 23 din Legea nr. 554/2004, și în prezentul dosar se impune a fi avute în vedere aceste considerente și soluția deja pronunțată.

Norma pusă în discuție are adresabilitate generală, se adresează unei multitudini de subiecți de drept.

Efectul pe care art. 23 din Legea nr. 554/2004 îl produce în prezentul dosar este acela al impunerii aceluiași considerente și aceluiași statuări și pentru situația din speță.

Dacă instanța va trece peste aceste aspecte invocate incidental, reprezentantul recurenților solicită admiterea recursului astfel cum a fost formulat.

În răspunsul depus de autoritate la dosar se arată că într-adevăr la nivelul Municipiului Cluj-Napoca există un buget alocat pentru exproprieri, se fac exproprieri pentru anumite obiective de interes public și se fac exproprieri pentru obiectivele de interes public, identice cu cel care a fost avut în vedere pentru zona în care se află imobilele reclamanților, doar că pentru imobilele reclamanților în acest moment există un astfel de interes și nu a fost demarată vreo procedură.

Prin urmare este prezentă situația de vătămare la care a făcut trimitere prin cererea de chemare în judecată în sensul în care pentru o lucrare de interes publică municipalitatea a înțeles să reîncadreze din punct de vedere urbanistic imobilul proprietatea reclamanților, eliminând posibilitatea de folosire și de dispoziție a reclamanților asupra terenului, fără a le acorda în prealabil o justă despăgubire. Echilibrul care trebuie să existe între interesul colectivității și interesul individual este rupt. Singura modalitate în care este permisă o ingerință în dreptul de proprietate privată, potrivit art. 44 din Constituția României și prevederilor CEDO, este maniera în care se utilizează procedura anume prevăzută pentru astfel de situații, respectiv exproprieria pentru lucrări de interes public, reglementată de Legea nr. 33/1994.

Instanța de fond în mod greșit a analizat incidența prevederilor art. 2 din Legea nr. 554/2004 privind excesul de putere și a concluzionat că nu este vorba de o reglementare care s-ar fi produs cu exces de putere având în vedere un criteriu calitativ. Instanța a apreciat în cuprinsul hotărârii că „nu constată că pentru reclamanți s-ar fi produs acest efect vătămător și că autoritatea ar fi reglementat cu exces de putere raportat la calitățile imobilului reclamantului. Instanța de fond a afirmat că imobilul nu este într-o zonă extraordinar de bine consolidată, nu este dotat cu toate utilitățile necesare pentru a se construi din punct de vedere rezidențial și din acest motiv a apreciat că nu este vorba de un exces.

În recurs a învederat că Legea nr. 554/2004 nu conține o clasificare a drepturilor care pot fi vătămăte printr-o reglementare cu exces de putere. Or, dacă Legea nr. nu distinge nici instanța nu poate să folosească aceste criterii și să facă distincții. Aprecierea calitativă făcută de instanța de fond nu-și are locul atât timp cât Legea nr. 554/2004 nu prevede nici un fel de noțiuni de această natură.

Instanța de fond a mai invocat că dreptul de proprietate al reclamanților nu este un drept absolut și că există limitări ce pot fi aduse exercitării dreptului de proprietate. În speță se pune în discuție faptul că autoritatea, prin reglementarea urbanistică emisă, a trecut dincolo de limitele permise de lege. Este vorba de o lucrare de interes public, o lucrare de utilitate publică, iar singura manieră în care dreptul de proprietate al reclamanților putea fi atins prin exercitarea dreptului autorității de a efectua lucrările de utilitate publică o reprezenta procedura exproprierii, ceea ce în speță lipsește.

Instanța de fond a mai făcut trimitere la dreptul colectivității la un mediu sănătos. Instanța a pus în balanță dreptul la un mediu sănătos și dreptul de proprietate al reclamanților și nu a dat întâietate dreptului de proprietate privată al reclamanților susținând că este și sarcina reclamanților să contribuie la asigurarea acestui mediu sănătos. Această analiză este greșit efectuată, instanța de fond trebuia să observe că dreptul la un mediu sănătos, așa cum acesta a fost avut în vedere la momentul reglementării urbanistice, este un drept al colectivității. Dreptul de proprietate ce se pune în discuție este un drept al individului. Echilibrul între interesul colectivității și interesul privatului se păstrează doar în momentul în care, pentru a se satisface interesul colectivității și a se realiza o lucrare de interes public, se impune ca proprietatea privată să fie anterior expropriată și privatului să i se ofere o justă și prealabilă despăgubire.

În speță există doar limitarea dreptului și ingerințe în ceea ce privește dreptul de proprietate, fără a exista nici un fel de contraprestație sau despăgubire prealabilă din partea autorității.

Atât prin acțiunea introductivă cât și prin recurs a arătat faptul că obligația de a asigura necesarul de spațiu verde aparținea autorității locale, nefiind o obligație ce cade în sarcina

privatului. De la momentul aderării României la Uniunea Europeană, existau transpuneri din normele europene la nivel național care impuneau autorităților publice, încă din 2007, 2010 și 2013 să facă demersuri active pentru a asigura numărul de metri pătrați de spațiu verde.

PUG-ul din 2014 a fost practic un pretext ca autoritatea să își acopere lipsa de activitate în acest domeniu, iar din punct de vedere formal să susțină că a satisfăcut această cerință a asigurării numărului de mp/locuitor.

În realitate autoritatea nu a făcut nimic altceva decât a schimbat din punct de vedere urbanistic regimul unor suprafețe de teren proprietate privată, fără a face vre-un demers activ de a asigura accesul publicului la acele spații verzi. Obligația era a autorității și aceasta nu a făcut altceva decât să transpună această obligație în sarcina unor privați, fără ca acestora să li se asigure vreo despăgubire.

Având în vedere toate aceste argumente, precum și hotărârea deja pronunțată anterior, solicită admiterea recursului, iar în privința cheltuielilor de judecată arată că le va solicita pe cale separată.

Curtea, raportat la actele dosarului, în condițiile art. 394 C.pr.civ. declară închise dezbaterile și reține cauza în pronunțare.

CURTEA:

Prin sentința civilă nr. 2.980 din 25.10.2018 pronunțată în dosarul nr. 8308/117/2017 al Tribunalului Cluj, s-a respins cererea de chemare în judecată formulată de reclamantii FARCAS RADU și FARCAS FLORINA EMILIA, în contradictoriu cu pârâțul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA. Fără cheltuieli de judecată.

Împotriva acestei sentințe, reclamantii FARCAS RADU și FARCAS FLORINA EMILIA au formulat recurs, solicitând instanței casarea sentinței atacate, iar în urma rejudecării în fond a cererii de chemare în judecată, admiterea acesteia, cu cheltuieli de judecată, la fond și în recurs.

În motivarea recursului, întemeiat pe dispozițiile art. 488 alin. 1 pct. 8 C.pr.civ., respectiv a prezentării soluției pronunțate de către prima instanță, recurenții a arătat că hotărârea instanței de fond a fost dată cu încălcarea normelor de drept material, respectiv a prevederilor art. 555 și urm. C.Civ, art.1 alin 1 și art. 2 lit. n) din Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ, ale Legii nr. 33/1994, ale art.44 din Constituția României.

Astfel, înainte de toate, instanța a învederat că motivele invocate de reclamantii în susținerea cererii de chemare în judecată, respectiv aceea că prin adoptarea HCL nr. 493/2004, li s-a încălcat dreptul de proprietate asupra terenurilor avute în vedere în speță, reprezintă critici ce țin de oportunitatea adoptării actului administrativ, oportunitate ce nu poate fi cenzurată de instanța de judecată, decât în condițiile în care aceasta s-a manifestat cu exces de putere.

Mergând mai departe și analizând incidența în speță a unui abuz de putere din partea autorităților locale, instanța a arătat că nu există în speță un abuz de putere, în sensul încălcării de către autoritățile publice a dreptului de proprietate, având în vedere că zona în care se află parcelele de teren ale reclamantilor nu este urbanizată, neexistând o rețea stradală suficient de dezvoltată și lipsind dotările tehnico-edilitare.

Raportat la aceasta, recurenții învederează că într-adevăr, potrivit Legii nr.554/2004, un act administrativ, fie că este cu caracter normativ, cum este de altfel cazul în speță, fie că este cu caracter individual, nu poate fi atacat decât pentru motive de nelegalitate, și nu pentru motive de oportunitate, oportunitatea adoptării unui act administrativ excedând cenzurii instanței de contencios administrativ.

Cu toate acestea, în măsura în care dreptul de apreciere al autorităților publice este exercitat astfel încât se încalcă drepturile și libertățile cetățenilor, ne aflăm în prezenta unui exces de putere, noțiune definită de art. 2 lit. n din Legea nr.554/2004 – exercitarea dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor, aspect ce transferă problema tratată în domeniul legalității actului administrativ, astfel că instanța de contencios o poate analiza în cadrul unei acțiuni în anulare.

Anularea dispozițiilor atacate nu reprezintă o modificare sau o intervenție în vreun fel a instanței în viziunea urbanistică a autorităților publice, ci doar (aptul că instanța verifică respectarea legii în materializarea respectivei viziuni. De altfel, pârâta intimată are dreptul de a-și întregi viziunea urbanistică după cum dorește, chiar și după anularea HCL, cu respectarea însă a dispozițiilor legale aplicabile.

În ceea ce privește problema reținerii sau nereținerii în speță a unui abuz de putere din partea autorităților locale, în opinia recurenților, instanța a aplicat în analiza acestui aspect un criteriu nelegal ce ține exclusiv de un element calitativ/funcțional/valoric pe al parcelelor proprietatea reclamanților.

Astfel plecând de la aprecierea proprie conform căreia parcele proprietatea reclamanților sunt situate într-o zonă neurbanizată, cu un parcellar neorganizat, fără o rețea stradală suficient de dezvoltată, lipsind dotările tehnico edilitare, instanța de fond a concluzionat în sensul că nu există un speță un abuz de putere, iar folosirea acestui tip de criteriu în analiza existenței sau inexistenței excesului de putere nu poate fi primit.

Conform raționamentului instanței, diferența între o situație de abuz de putere și una de respectare a legii, este dată de zona în care imobilul în litigiu se află sau tipuri de dotări de care acest imobil beneficiază.

În opinia recurenților, acest criteriu nu poate fi folosit atât timp cât prevederile Legii nr. 554/2004 nu fac niciun fel de distincție, în general, între drepturile ce pot fi protejate prin procedura contenciosului administrativ și cu atât mai puțin, în particular, nu se poate vorbi de o protecție diferită pe care ar primi-o drepturi de proprietate privată privind imobile situate în diferite zone ale aceluiași oraș.

Este evident din acest punct de vedere că acțiunile autorităților publice se încadrează sau nu în sfera abuzului de putere, raportat modalitatea propriu-zisă de manifestare a acestora, alături de aspectul conținutului și al reglementării dreptului subiectiv pretins a fi încălcat și nu raportat la tipul imobilului asupra căruia există un drept de proprietate afectat.

Instanța de fond trebuia așadar să analizeze în speța dacă reclamanților li s-a încălcat sau nu dreptul de proprietate prin adoptarea HCL, ținând cont de la dispozițiile de drept material aplicabile în speță, independent de orice alte criterii pur subiective.

De asemenea se impune observația, că prin demersul lor judiciar, reclamanții nu urmăresc dobândirea unei alte situații urbanistice cu privire la imobilul proprietatea lor. Astfel în condițiile în care acesta a fost încadrat anterior într-un UTR - A1 - ce permitea edificarea de construcții agroindustriale, construcții pentru depozitare sau alte tipuri de construcții conexe, recurenții solicită că proprietatea lor să redobândească același regim anterior, respectiv să fie încadrată într-un UTR - A, cu același regim de constructibilitate.

Afectarea dreptului lor de proprietate se produce, iar manifestarea excesului de putere are loc, prin reîncadrarea imobilului lor din teren constructibil situat într-un UTR- A, într-unul neconstructibil situat într-un UTR - A.

Faptul că reclamanții nu au putut edifica construcții rezidențiale, nici în vechea încadrare urbanistică, aspect invocat de pârâta intimată în susținerea poziției sale procesuale, nu are relevanță în speță, în condițiile în care recurenții nu solicită nimic în plus față de ce au avut în vechea reglementare urbanistică, iar dreptul lor de proprietate, chiar și așa, cu un regim de constructibilitate limitat, se impune în egală măsură a fi protejat.

De aceeași manieră, existența unor prevederi legale citate de instanță în cuprinsul considerentelor soluției pronunțate (Legea nr.350/2001, OUG nr.195/2005) prevederi ce conferă autorităților publice locale dreptul de a stabili modul de utilizare și destinația terenurilor de pe raza UAT, nu poate conduce automat la ideea că autoritățile publice, exercitând acest drept, nu ar putea să săvârșească niciodată un abuz de putere față de cetățeni, încălcându-le astfel acestora drepturile și interesele legitime. În caz contrar, practic, noțiunea de abuz de putere, ar fi lipsită de orice conținut sau aplicabilitate practică și nimeni nu s-ar mai putea prevala niciodată de invocarea prevederilor care o reglementează.

De altfel, subliniază recurenții, nu au contestat niciodată dreptul pârâtei de a stabili la nivelul UAT mun. Cluj-Napoca un set de reguli urbanistice, cu rol de a asigura dezvoltarea durabilă, ci au

învederat că maniera propriu-zisă de exercitare a acestui drept îi afectează și goleşte de conţinut dreptul de proprietate asupra terenurilor în discuţie.

Astfel cum au arătat și în fața instanței de fond, categoria de folosință a imobilelor lor nu a fost niciodată aceea de pădure. Acest lucru se poate constata, din cuprinsul extraselor CF aflate la dosarul cauzei, unde la rubrica categoria de folosință, se menționează în mod clar, ca aceste terenuri sunt încadrate în categoria fânață sau drum.

În aceste condiții, recurenții apreciază a fi evident vătămat dreptul lor de proprietate, în condițiile în care după ani de la momentul dobândirii imobilelor, în mod artificial, printr-o documentație urbanistică, fie ea și PUG, să fie schimbat regimul de folosire a acestor imobile, care au fost achiziționate, ca fiind terenuri cu potențial și valoare economică, potențial și valoare ce în prezent au fost complet anihilate.

În ceea ce privește concepția autorității despre crearea spațiilor verzi aferente mun. Cluj-Napoca, aceasta transpare în mod clar din Memoriul General PUG Cluj-Napoca, document ce face parte integrantă din documentația PUG aprobată prin HCL nr. 493/2014. Concluziile care se desprind din acest memoriu sunt următoarele:

- la nivelul mun. Cluj-Napoca există o deficiență de spații verzi, raportat la numărul de locuitori și raportat normele speciale în vigoare;
- nu există imobile în proprietatea publică sau privată a municipiului Cluj-Napoca care să poată fi transformate în spații verzi;
- soluția de remediere a acestei probleme a fost aceea de a se crea spațiile verzi, respectiv parcuri cu caracter public pe imobile teren proprietate privată;
- se dorește în viitor trecerea acestor imobile din proprietate privată în proprietate publică.

Această manieră de gândi rezolvarea unor probleme publice, respectiv asigurarea spațiului verde necesar pe cap de locuitor, în sensul transferării tuturor costurilor și consecințelor negative în sarcina unor privați este o conduită nelegală a autorității publice, aflându-ne în prezenta unui evident exces de putere.

Proprietățile private, transformate prin PUG, în parcuri publice și zone de agrement, se impuneau a fi transferate în prealabil în proprietatea municipiului, fie prin cumpărare, fie prin expropriere, demers care însă nu s-a inițiat de autoritatea publică locală și nici nu se intenționează a se demara, conform poziției procesuale și informațiilor comunicate de reprezentanții părții la dosar.

Mai mult decât atât, autoritatea publică avea obligații legale, independente de elaborarea documentației PUG, în sensul asigurării suprafeței de spații verzi pe cap de locuitor, obligații pe care în mod evident nu și le-a îndeplinit și a căror nerealizare se dorește a fi mascată prin conținutul și efectele PUG. Pentru realizarea spațiilor verzi publice autoritatea publică ar fi trebuit să inițieze programe sau proiecte și să le înscrie în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea nr. 343/2007. Această obligație a municipalității reiese din prevederile art. II. din O.U.G. nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului.

În cazul mun. Cluj-Napoca, se poate constata însă că singura măsură pentru asigurarea spațiilor verzi necesare pe cap de locuitor, întreprinsă de autoritatea publică locală, este expropriere de fapt a unor proprietăți private, fără ca măcar să se fi inițiat un proces sau proiect de amenajare a spațiilor verzi în parc cu acces public, așa cum se propune prin PUG.

În realitate, această creare de spații verzi este din perspectiva mun. Cluj-Napoca, una pur formală, în condițiile în care se limitează doar la a elimina orice posibilitate de construire pentru subsemnați, fără ca prin aceasta să se creeze pentru cetățenii orașului vreo posibilitate de plimbare, campare sau petrecere a timpului liber pe terenului proprietatea reclamanților, care până la un transfer de proprietate, rămâne în posesia și folosința lor exclusivă.

Demersul de a identifica un imobil (teren sau construcție) în cadrul unor planuri urbanistice generale sau zonale pentru amenajarea unui spațiu de interes public, cu consecința eliminării folosinței, uzului și dispoziției materiale asupra aceluși bun, raportat la proprietarul afectat, fără a-i acorda acestuia din urmă o dreaptă și, cel mai important, prealabilă despăgubire, este în mod evident nelegal.

Fiecare titular al dreptului de proprietate privată asupra unui imobil este îndreptățit să își exercite atribuțiile în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Exercițarea acestor atribuții implică, de exemplu, posibilitatea efectuării unor construcții, dar și pe aceea de a extinde sau repara unele construcții deja existente. Or, intimata a făcut abstracție de toate aceste aspecte, încălcând în mod cât se poate de vădit dreptul de proprietate și împiedicând exercitarea atribuțiilor, lucru de care instanța de judecată a făcut totală abstracție.

Așa fiind, recurenții apreciază că din această perspectivă, în speță, există o ingerință în dreptul de proprietate privată din prisma dispozițiilor par. 1 teza I a art. 1 Protocolul 1 CEDO, iar posibilitatea autorității publice de a reglementa exercitarea dreptului de folosință în conformitate cu interesul general trebuie interpretată în lumina principiului consacrat de norma general instituită de par.1 teza I a art. 1 Protocol 1 CEDO demers ce implică parcurgerea testului legalității, scopului legitim și a proporționalității ingerinței.

Legalitatea presupune ca ingerința să fie prevăzută de o lege în sensul Convenției, iar legea trebuie să fie accesibilă, precisă și previzibilă. În speță, arătăm faptul că legislația organică în materie, prevede a fi în sarcina autorității publice locale obligația de a asigura un mediu sănătos de viață prin asigurarea unor spații verzi suficiente, însă aceste spații verzi trebuie asigurate prin resurse și cu privire la imobile proprietate publică. Dacă această obligație este în mod artificial translatată în sarcina unui privat prin lipsirea de conținut a dreptului său de proprietate devin aplicabile prevederile organice ale Legii nr.33/1994, care prevăd obligativitatea demarării unei proceduri de expropriere cu acordarea unei juste și prealabile despăgubiri, procedura ce de altfel a și fost prevăzută de elaboratorul documentației PUG ca fiind necesară.

Ingerința trebuie să respecte raportul rezonabil de proporționalitate între mijloacele folosite și scopul urmărit în cazul de față, inexistența unei indemnizații prealabile sau măcar concomitente cu instituirea ingerinței autorității în exercitarea normală a atribuțiilor dreptului de proprietate face ca echilibrul și proporționalitatea măsurilor și efectelor, privite prin prisma art. 1 din Legea nr. 33/1994 și a art. 44 din Constituția României să fie evident încălcat de prevederile HCL nr. 493/2014.

Practica CEDO este contrară punctului de vedere susținut de instanța de fond, iar în acest sens, recurenții invocă și jurisprudența relevantă a CEDO pentru a evidenția faptul că ingerințele în dreptul de proprietate pot avea loc doar pentru cauză de utilitate publică și în limitele procedurilor legale prevăzute de Legea nr.33/1994, iar pe de altă parte chiar și în situația existenței unei servituți de utilitate publică instituită prin lege, respectiv Ordonanța nr. 43/1997, tot se constată o ingerință dincolo de cadrul legal, atât timp cât cetățeanul nu a fost expropriat.

Raportat la speța dedusă judecării se impune constatarea faptului că reclamanților le-au fost în mod complet înlăturate atribuțiile de folosință și dispoziție materială asupra terenului proprietatea lor, fără a le fi acordată vreă despăgubire, fiind evident rupt echilibrul care trebuie să existe între interesul public și cel privat, fiindu-le transferată în mod artificial această sarcină a asigurării suprafeței de spațiu verde pentru locuitorii orașului.

Instanța de fond a arătat că, potrivit art.44 din Constituție, dreptul de proprietate nu este unul absolut, una dintre sarcinile acestuia fiind tocmai respectarea protecției mediului, ca drept fundamental al omului, legiuitorul ordinar având posibilitatea de a stabili cadrul juridic al exercitării dreptului de proprietate raportat la această sarcină.

Într-adevăr, potrivit Constituției, dreptul de proprietate, ca drept fundamental al cetățenilor, garantat și ocrotit de lege în mod egal, indiferent de titularul său, cunoaște o serie de limitări.

Problema ce se impunea a fi analizată în prezenta speță, este aceea că prin conduita sa, i autoritatea publică locală, a mers dincolo de limitele în care dreptul nostru de proprietate poate fi afectat sau îngrădit. Mai exact cu toate că a urmărit satisfacerea unui interes public și crearea unei zone de agrement publică, a înțeles să implementeze această dorință și viziune a sa pe suprafața unor proprietăți private, fără a demara în prealabil mecanismul legal prevăzut de Legea nr. 33/1994, care i-ar fi permis să execute tocmai un astfel de demers.

Raportat la aceasta, recurenții menționează că în speță nu a avut loc o expropriere a lor în ceea ce privește terenurile în discuție, procedură reglementată de Legea nr. 33/1994, ci o expropriere de fapt, interzisă atât de această lege, cât și de legea fundamentală ori de Codul civil.

Chiar dacă Legea nr.350/2001 îndreptățește pârâta să elaboreze o documentație PUG, este imperios necesar ca echilibrul rezonabil între interesul general și interesul particular, să fie asigurat în limitele legii și în conținutul și în efectele unei astfel de documentații.

Altfel spus, PUG nu poate conține reglementări noi în materia dreptului de proprietate, care să contravină celor de drept comun sau special din această materie.

Potrivit Deciziei CCR nr.59/2004, citate de instanța, legiuitorul ordinar poate să stabilească un cadru juridic pentru exercitarea atributelor dreptului de proprietate, doar în condițiile în care aceasta nu vine în coliziune cu drepturile și interesele legitime ale particularilor. Or, acest lucru lipsește cu desăvârșire din speță.

~~Dimpotriva, în prezenta cauză, autoritățile locale au înțeles să ignore atât dispozițiile Constituției, cât și ale Legii speciale nr.33/1994, care stabilesc limitele legale ale exercitării dreptului de proprietate, înțelegând să „reglementeze” pe plan local, cu totul și cu totul alte „limite” al dreptului de proprietate, limite care de fapt duc la o golire completă de conținut a dreptului reclamanților de proprietate.~~

Instanța de fond a omis să observe faptul că legea organică și Constituția sunt norme superioare în ierarhia normelor juridice, față de prevederile HCL, astfel că acest din urmă act administrativ se impune a fi emis în conformitate cu principiile și dispozițiile normelor superioare.

Or dacă rolul legii organice și a celei ordinare este acela de a transpune la nivel național principiile enunțate de Constituție, este interzis, ca pe plan local, autoritățile locale să procedeze în sens contrar în momentul emiterii de acte administrative.

De altfel, chiar în statuările CRR din cuprinsul deciziei avute în vedere, Curtea a arătat că în practică, pot apărea abuzuri cu consecințe prejudiciabile pentru proprietarii terenurilor, chestiune ce va trebui analizată de instanța de judecată.

Față de acestea, recurenții apreciază că hotărârea primei instanțe a fost dată cu încălcarea art. 1 alin. 1 și art. 2 lit. n din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, instanța nereținând în speță abuzul de putere comis de autoritățile locale și prin urmare neconsiderând că ar fost îndreptățiți a ridica pretențiile formulate.

Pârâatul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, deși legal citat, nu a depus întâmpinare prin care să-și exprime poziția procesuală.

La data de 07.05.2019 reclamanții FARCAS RADU și FARCAS FLORINA EMILIA au depus note scrise prin care au învederat instanței anumite aspecte legate de speța dedusă judecătii (f.33).

Analizând recursul formulat, Curtea reține următoarele:

Sentința civilă nr. 2980 din 25.10.2018 a Tribunalului Cluj a fost pronunțată cu greșita aplicare a normelor de drept material.

Afectarea terenului reclamanților unei destinații de spațiu verde, în interes public, teren încadrat anterior în UTR – A1 (zonă de activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari), constituie o măsură care restrânge atributele dreptului de proprietate privată.

Restrângere se analizează prin raportare la verificarea elementelor excesului de putere constând în „încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor” (art. 2 al. 1 lit. n) teza a II-a din Legea nr. 554/2004).

Potrivit art. 53 al. 1 din Constituție, „(1) Exercițiul unor drepturi sau al unor libertăți poate fi restrâns numai prin lege și numai dacă se impune, după caz, pentru: apărarea securității naționale, a ordinii, a sănătății ori a moralei publice, a drepturilor și a libertăților cetățenilor; desfășurarea instrucției penale; prevenirea consecințelor unei calamități naturale, ale unui dezastru ori ale unui sinistru deosebit de grav.

(2) Restrângerea poate fi dispusă numai dacă este necesară într-o societate democratică. Măsura trebuie să fie proporțională cu situația care a determinat-o, să fie aplicată în mod nediscriminatoriu și fără a aduce atingere existenței dreptului sau a libertății.”

Modificarea vechii încadrări a terenului, încadrare care permitea utilizarea terenului pentru producție agro-industrială și edificarea unor construcții destinate acestei activități, constituie o restrângere a exercitiului unui drept fundamental, o priveră de atributele dreptului de proprietate privată, care se impunea fi compensată cu o justă și prealabilă despăgubire, în conformitate cu art. 44 alin. 3 din Constituția României, potrivit căruia „nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o

cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire”. Or, în cauză, intimatul pârât nu a instituit și o prealabilă și justă despăgubire pentru restrângerea dreptului de proprietate.

Față de natura și efectul pe care îl are încadrarea ca spațiu verde a terenului asupra atributelor dreptului de proprietate, în sensul că titularii acestuia nu mai pot valorifica bunul în concordanță cu destinația în considerarea căruia l-au deținut anterior, iar pentru aceasta nu a operat o compensare justă și prealabilă, nefiind realizată procedura exproprierii pentru cauză de utilitate publică, rezultă că măsura dispusă este contrară legii, încălcând dreptul de proprietate al reclamantilor.

Totodată, se constată, în ceea ce privește încadrarea funcțională în zona Vp-zona verde-păduri în intravilan, conform RLU aceasta include terenuri împădurite situate în intravilan, introduse prin documentații de urbanism înainte de revizuirea Codului Silvic în anul 2008, iar zona de încadrare funcțională Ve- include zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

Or, din adresa nr. 10845/24.04.2017 a Direcției Silvice Cluj – Ocolul Silvic Cluj, rezultă că imobilele teren proprietatea reclamantului nu se află în fondul forestier național și nu au fost incluse în amenajamentele silvice la 01.01.1990.

În consecință, s-au aplicat greșit prevederile din Anexa 2 a Legii 350/2001 care stabilește că unitatea teritorială de referință „este caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar”.

Pe de altă parte, crearea unor spații verzi, respectiv parcuri publice, pe terenuri aflate în proprietatea privată, prin schimbarea vechii destinații a terenurilor care permitea exercitarea unor activități, cu consecința înlăturării în prezent a posibilității exercitării acelor atribute ale dreptului de proprietate, constituie o expropriere de fapt, de natură a încălca dreptul de proprietate garantat de art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 al Convenției europene pentru apărarea drepturilor și libertăților fundamentale. Astfel, interzicerea în aceste condiții a exploatării bunului pentru destinația de care titularul dreptului de proprietate s-a bucurat anterior, constituie o restrângere nelegală a atributelor dreptului de proprietate privată, drept fundamental al omului, garantat de art. 44 din Constituția României.

În ceea ce privește dreptul intimatului pârât de a adopta planul urbanistic general și de a reglementa regimul urbanistic general, acesta trebuie exercitat cu respectarea dreptului fundamental de proprietate, garantat la nivel constituțional.

De asemenea, astfel cum se prevede în Anexa 2 a Legii 350/2001, reglementarea urbanistică trebuie să respecte criteriile omogenității funcționale și morfologice, caracteristicile, folosința terenurilor și construcțiilor, regimul juridic similar.

Pentru aceste considerente, în temeiul art. 496 al. 1 C.pr.civ., cu majoritate, Curtea va admite recursul declarat de recurenți împotriva sentinței civile nr. 2.980 din 25.10.2018 pronunțată în dosarul nr. 8308/117/2017 al Tribunalului Cluj, pe care o va casa în tot, în sensul că rejudecând, va admite acțiunea formulată, va anula parțial HCL nr. 439/22.12.2014 prin care s-a aprobat documentația „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, în sensul reîncadrării funcționale a imobilelor teren proprietatea reclamantilor, respectiv: cota parte de 224/720 din imobilul cu nr. top. 22410/8, înscris în CF nr. 273308 Cluj-Napoca, imobilul cu nr. top. 22410/5 înscris în CF nr. 273482 Cluj-Napoca, imobilul cu nr. top. 22410/4 înscris în CF nr. 273378 Cluj-Napoca în UTR -A zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan - pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere.

Se ia act că reclamantii au solicitat obligarea la plata cheltuielilor de judecată pe cale separată.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
D E C I D E :

Cu majoritate.

Admite recursul declarat de recurenții reclamantii FARCAS RADU, având CNP
și FARCAS FLORINA EMILIA, având CNP , ambii cu domiciliul
procesual ales în mun. Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie nr. 93, ap. 62, jud. Cluj, împotriva sentinței
civile nr. 2.980 din 25.10.2018 pronunțată în dosarul nr. 8308/117/2017 al Tribunalului Cluj, pe
care o casează, în tot, în sensul că, rejudecând, admite acțiunea formulată, anulează parțial HCL nr.
439/22.12.2014, prin care s-a aprobat documentația "Actualizare Plan Urbanistic General al
Municipiului Cluj-Napoca", în sensul reîncadrării funcționale a imobilelor teren proprietatea
reclamantilor, respectiv: cota parte de 224/720 din imobilul cu nr. top. 22410/8, înscris în CF nr.
273308 Cluj-Napoca, imobilul cu nr. top. 22410/5 înscris în CF nr. 273482 Cluj-Napoca, imobilul
cu nr. top. 22410/4 înscris în CF nr. 273378 Cluj-Napoca în UTR -A zonă a terenurilor și unităților
agricole situate în intravilan - pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere.

la act că reclamantii au solicitat obligarea la plata cheltuielilor de judecată pe cale separată.
Definitivă și executorie.

Pronunțată în ședința publică din 08.05.2019,

PREȘEDINTE,
IARINA-IOANA
PRELIPCEANU

JUDECĂTOR,
DELIA MARUSCIAC

JUDECĂTOR,
FLOAREA TĂMAȘ
Cu opinia separată, în sensul
respingerii recursului.

GREFIER,
DANIELA CHIRILĂ

Pentru conformitate
cu originalul
Grefier

Red.L.P./ 27.05.2019
Daet.H.C./S ex
Jud.fond: Mirela-Roxana Petrariu

ROMANIA
CURTEA DE APEL CLUJ
SECȚIA A III-A CONTENCIOS
ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

Nr. dosar 8308/117/2017

Opinie separată

Contrar opiniei majoritare am opinat în sensul respingerii recursului pentru următoarele considerente:

Prin demersul introductiv reclamanții recurenți au solicitat a se dispune anularea parțială a HCL nr.493/22.12.2014 - Actualizare Plan Urbanistic General în sensul reîncadrării funcționale a terenurilor proprietate, identificate în CF nr.273308 nr. top22410/8 ; respectiv CF nr.273378 nr. top 22410/4,CF.273482,nr. top22410/5 în UTR A-zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan - pășuni ,fânețe,terenuri arabile,pepiniere ; a fi obligat pârâtul la plata cheltuielilor de judecată.

În susținere s-a arătat în esență că prin aprobarea documentației PUG 2014 a fost modificat complet regimul urbanistic încadrare –UTR VP zonă verde intravilan , subzonă S VPf/ps pășuni, iar prin această încadrare a fost restrâns regimul de folosire a imobilelor, regim ce permitea edificarea de construire astfel că se aduce o încălcare a prevederilor art.44 din Constituție și a prevederilor art.1 din protocol , îngrădirea în exercitarea dreptului de proprietate fiind permisă în condiții de excepție.

În susținerea celor solicitate au fost depuse : extrase carte funciară, certificat urbanism, planșe - încadrare -, schițe,răspuns plângere

Intimatul prin întâmpinare a arătat în esență că terenul este în parte împădurit și vizibil din satelit iar în vechiul PUG zonal era încadrată parțial în Vp 6- păduri de agrement . Ulterior zona a fost încadrată conform PUG 2014 în corelare cu Codul Silvic, iar stabilirea reglementărilor este atributul administrației. Prin stabilirea unor regulile nu se aduce o îngrădire.

Plecând de la cele susținute prima instanță a reținut în esență că zona nu este urbanizată ,fiind o zonă parțial împădurită și cu fânețe,parcelarul nefiind organizat; lipsind rețea stradală suficientă și dotări edilitare iar încadrarea în contextul regulilor nu îngrădește dreptul de proprietate.

Recurenții reclamanți susțin că hotărârea este dată cu aplicarea greșită a normelor,întrucât categoria de folosință a imobilelor nu a fost niciodată aceea de pădure și se elimină posibilitatea de construire,încălcându-se astfel dreptul de proprietate.

Intimatul a susținut că hotărârea a fost dată cu respectarea prevederilor; stabilirea regimului urbanistic revine autorității.

Problema care este în discuție este aceea dacă în adoptarea HCL au fost sau nu încălcate prevederile legii.

Legea nr.350/2001 prin dispozițiile sale stabilește că activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism trebuie să fie una *globală, funcțională ...*; că această activitate se desfășoară pe baza autonomiei locale iar *responsabilitatea dezvoltării armonioase a teritoriilor revine autorității* (art.3-5).

Același act normativ mai prevede că documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu; ca planul de urbanism general are un caracter director și cuprinde reglementări cu privire: *la stabilirea și delimitarea terenului intravilan, stabilirea modului de utilizare a terenurilor, evoluția în perspectiva a localităților, direcțiile de dezvoltare funcțională, lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare* (art.46).

Tot astfel se prevede prin actul normativ menționat că planul urbanistic se elaborează în baza strategiei de dezvoltare a localității și se corelează cu bugetul și programele de investiții publice ale localității iar prin planul urbanistic general se identifică zone pentru

care se pot institui reglementări ce nu pot fi modificate prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu și de la care nu se pot acorda derogări .

Totodată prin același act normativ anexa 2 se prevede că:... Planificarea teritorială cuprinde strategii politice și programe sectoriale, precum și documentații specifice integrate, în scopul dezvoltării echilibrate și durabile, și prevede obiective etape de realizare și resurse financiare necesare.

Unitatea teritorială de referință UTR- subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ teritoriale, delimitată pe limitele cadastrale caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar”.

Din economia actului normativ reiese că legea stabilește o anumită competență, termene , procedură în adoptarea documentațiilor de urbanism; că stabilirea regulilor urbanistice, a modului de utilizare, a destinației terenurilor pe raza unității este atributul autorității administrativ teritoriale, căreia îi revine responsabilitatea și obligația de a gestiona o dezvoltare omogenă.

Așa cum se observă din expunerea de mai sus în cauză nu se evocă de recurenți o încălcare a actului normativ în privința competenței , termenelor sau nerespectării procedurii în emiterea și aprobarea documentației, aspectele cum corect a reținut instanța de fond fiind legate de unitatea de referință ,de oportunitate.

În contextul normelor mai sus enunțate unitatea de referință se delimitează în funcție de caracteristici similare, evoluție într-o anumită perioadă, regim juridic similar, astfel încât să se asigure o omogenitate funcțională, urbanistică coerentă.

Elemente prevăzute de norme au fost avute în vedere cu prilejul delimitării parcelare. Astfel prin PUG - ul anterior terenurile în discuție erau încadrate funcțional în doua UTR - uri diferite parțial A1 activități productive agro industriale nepoluante.. și parțial în UTR-V6 zona specifică pădure. Planșele foto (76) atestă că particularitatea specifică zonei este – pădure - zona verde/fânaț; că evolutiv relieful, peisajul a rămas același și este similar imobilelor vecine, iar limitele încadrării sunt aceleași cu cele ale terenurilor învecinate. Or în condițiile în care anterior, încadrarea funcțională aprobată a evidențiat UTR - uri încadrări parțiale, zonă păduri, iar actele atestă zone funcționale specifice pădurii , sisteme parcelare , mod omogen - nu se poate reține o nerespectare a criteriilor de delimitare iar din această perspectivă o greșită reținere a primei instanțe.

Susțin recurenții că terenul a fost inclus nelegal în UTR Vp prin aceasta eliminându-se posibilitatea de construire

Susținerea nu poate fi reținută întrucât încadrarea terenurilor conform vechiului PUG susține existența aceleiași zone verde :pădure/fânețe . In plus se omite a se avea în vedere că situația nu se rezumă doar la o singură parcelă ci a zonei extinse, similar și omogen.

Se susține de intimată că măsura stabilită prin PUG încalcă prerogativele dreptului de proprietate. Susținerile nu pot fi primite ,întrucât destinația terenului/imobilului se păstrează respectiv menține un regim anterior pentru o zonă extinsă ,zonă agrement cu pădure, fânețe Or, în condițiile în care nu se schimbă destinația în zonă nu se poate reține o încălcare a prerogativelor în sensul susținut de intimată.

De altfel trebuie observat că potrivit cărții funciare categoria folosință este fânețe, parțial drum, iar potrivit vechi reglementari zona verde parțial cu posibilități funcționale limitate . Or în atare circumstanțe susținerile intimatelor cu privire la încălcarea prerogativelor vizând dreptul de proprietate se vădesc nefondate.

Nu pot fi primite nici susținerile recurențelor referitoare la faptul că încadrarea urbanistică, ar presupune o utilizare publică a terenului în cauză, nefiind evidențiată nici o intenție din partea autorității publice de a dispune la momentul adoptării actului contestat cu privire la proprietatea recurențelor din perspectiva folosinței. (art. 555 C.civil)

Din perspectiva normelor de drept material ce susțin cele arătate anterior, se are în vedere dispozițiile art. 5 al. 1 și 2 din Legea 350/2001, ce conferă autorității publice locale dreptul de amenajare a teritoriului precum și dispozițiile art. 3 din același act normativ în care sunt stabilite criteriile generale de amenajare urbanistică a teritoriului administrat de către o anumită unitatea administrativ teritorială.

În același timp, se reține și aspectul referitor la faptul că planul urbanistic general fiind adoptat în limitele competențelor prevăzute de lege în favoarea autorității publice locale nu este susceptibil a prejudicia prin el însuși dreptul de proprietate întrucât toate zonele aflate în administrarea unității administrativ teritoriale, și care constituie dreptul de proprietate ale unor persoane fizice sau juridice, sunt incluse în acesta.

Amenajarea urbanistică a teritoriului impune, prin ea însăși, stabilirea unor reguli proprii, diferite de la o zonă la alta, specifice doar zonelor în cauză, fără ca prin aceasta să se poată aprecia că a avut loc o încălcare a dreptului de proprietate.

Limitarea dreptului de proprietate în situația emiterii planului urbanistic general este generată de faptul existenței competențelor în favoarea autorității publice locale, de stabilire a regulilor de urbanism pentru fiecare din zonele aflate pe teritoriul cuprins în plan.

Mai trebuie avut în vedere și situația particulară, referitoare la faptul că prin planul urbanistic general anterior, terenul în cauză a fost încadrat în zona spațiilor verzi și de agrement, existând astfel continuitate în ceea ce privește încadrarea urbanistică actuală.

Concluzionând, se reține că actul a fost emis în limitele de competență ale autorității publice, privește întreaga zonă, este în acord cu încadrarea urbanistică anterioară și nu s-a dovedit existența intenției certe a autorității publice de a obliga pe reclamanți la cedarea folosinței proprietății lor în scop public.

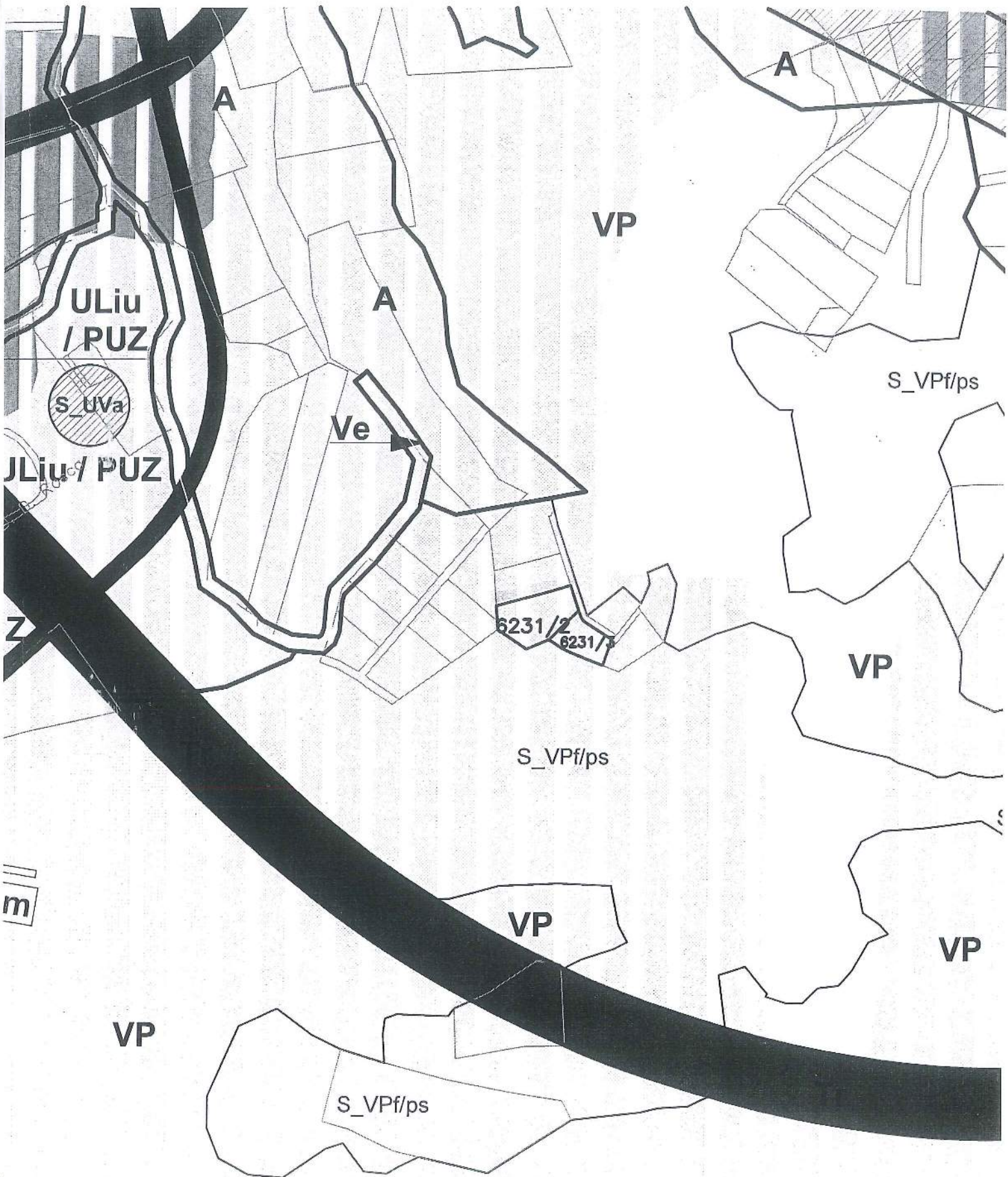
Normele constituționale, respectiv art. 44 al. 1 și al 7 din constituție, permit concluzia că dreptul de proprietate nu este unul absolut, acesta putând suporta limitări legale. O astfel de limitare este și cea care decurge din organizarea urbanistică a teritoriului.

Așadar față de cele arătate în baza art.496 C.pr.civ., coroborat cu art.20 din Legea nr.554/2004 se impunea respingerea recursului declarat.

JUDECĂTOR
FLOAREA TAMAȘ

Pentru conformitate
cu originalul
Grefier.

17



ULiu / PUZ

S_uVa

JLiu / PUZ

Ve

VP

S_VPf/ps

6231/2
6231/3

S_VPf/ps

VP

VP

VP

VP

S_VPf/ps

m

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL CORPULUI DE PROPRIETATE

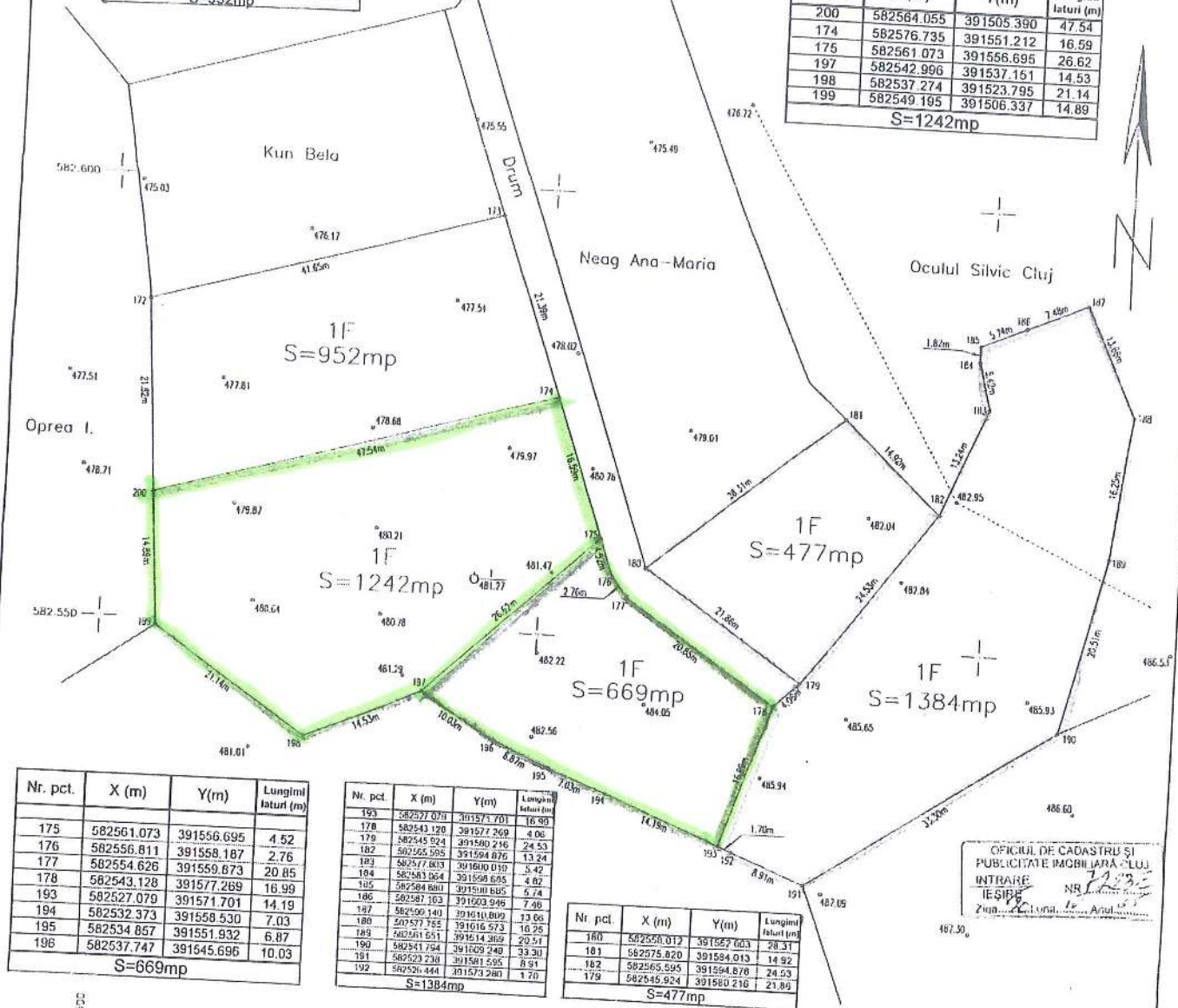
JUDETUL: CLUJ
 UNITATEA ADM.-TERIT.: CLUJ-NAPOCA
 COD STRUTA: 54975.
 ADRESA CORPULUI DE PROPRIETATE:
 CLUJ-NAPOCA ZONA "FANAT LA COASTA MARE".
 NR. C.F: 152638.
 NR. 10PO: 22410/2, 22410/3, 22410/4,
 22410/5, 22410/6.
 NR. CAD. AL CORPULUI DE PROPRIETATE:

(extravilan)
 scara: 1:500

DENUMIRE PROPRIETARI:
 MURESAN DAVID
 MURESAN CLAUDIA-CRINA
 ADRESA: STR. BELA BARTOK
 NR. 5, AP. 27.
 MUN: CLUJ-NAPOCA
 JUDETUL: C L U J

Nr. pct.	X (m)	Y(m)	Lungimi lateri (m)
172	582585.827	391504.003	41.85
173	582596.923	391544.143	21.39
174	582576.735	391551.212	47.64
200	582564.055	391505.390	21.82
S=952mp			

Nr. pct.	X (m)	Y(m)	Lungimi lateri (m)
200	582564.055	391505.390	47.54
174	582576.735	391551.212	16.59
175	582561.073	391556.695	26.62
197	582542.996	391537.151	14.53
198	582537.274	391523.795	21.14
199	582549.195	391506.337	14.89
S=1242mp			



Nr. pct.	X (m)	Y(m)	Lungimi lateri (m)
175	582561.073	391556.695	4.52
176	582556.811	391558.187	2.76
177	582554.626	391559.873	20.85
178	582543.128	391577.269	16.99
193	582527.079	391571.701	14.19
194	582532.373	391558.530	7.03
195	582534.857	391551.932	6.87
196	582537.747	391545.696	10.03
S=669mp			

Nr. pct.	X (m)	Y(m)	Lungimi lateri (m)
193	582527.079	391571.701	16.99
178	582543.128	391577.269	4.06
176	582556.811	391558.187	24.53
182	582552.595	391594.875	13.24
183	582577.803	391600.019	3.42
194	582532.373	391558.530	4.02
195	582534.857	391551.932	5.74
196	582537.747	391545.696	7.98
197	582542.996	391537.151	13.06
180	582577.755	391616.573	16.25
189	582561.551	391614.269	20.51
190	582541.794	391609.249	33.30
191	582523.238	391581.585	8.91
192	582526.444	391573.280	1.70
S=1384mp			

Nr. pct.	X (m)	Y(m)	Lungimi lateri (m)
180	582577.012	391567.603	28.31
181	582575.820	391584.013	14.92
182	582565.595	391594.876	24.53
179	582545.924	391580.216	21.89
S=477mp			

OFICIUL DE CADASTRU SI
 PUBLICITATE MOBILIARA CLUJ
 INTRARE NR. 2223
 Zona Culturala, Arad

Intocmit:
 sing. Moldovan Ioan

Data:
 Aprilie 2005



OFICIUL DE CADASTRU SI
 PUBLICITATE MOBILIARA CLUJ
 NR. 2223

Detinator
 Comisia Judetara

OFICIUL DE CADASTRU SI
 PUBLICITATE MOBILIARA CLUJ
 NR. 2223
 26.04.05
 ROSCH CORNEA

Sistem de proiectie: Stereografic 1970
 Sistem de cote: Marea Neagra 1975

PROPRIETARI: MURESAN DAVID
 MURESAN CLAUDIA-CRINA



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr.cerere	87349
Ziua	16
Luna	05
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN

Adresa: Cluj-Napoca

Nr. CF vechi: 152639

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 22410/8	Din acte: 360; Masurata:-	

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte	
5232 / 22.02.2005			
Sentinta civila nr. 2631/2004, emis de Judecătoria Cluj Napoca, dosar nr. 7094/2004, declarația autentificată sub nr. 540/2005-BNP Stancu Tudor și 1843/2005-BNP Bolduț			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire și partaj, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 72 / 720 1) NEAG ANA MARIA	A1	(provenita din conversia CF 152639)
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 110 / 720 1) MURESAN DAVID , și soția 2) MURESAN CLAUDIA CRINA , bun comun	A1	(provenita din conversia CF 152639)
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 96 / 720 1) KUN BELA	A1	(provenita din conversia CF 152639)
18446 / 27.05.2005			
Contract de vanzare-cumparare nr. 617, din 26.05.2005, emis de Notar Marga			
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 224 / 720 1) FARCAS FLORINA EMILIA , căsătorită cu 2) FARCAS RADU , bun comun	A1	B7, B8 (provenita din conversia CF 152639)
18452 / 27.05.2005			
Contract de vanzare-cumparare nr. 618, din 26.05.2005, emis de Notar Marga			
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 56 / 720 1) ALUAS GABRIELA MARIA , căsătorit cu 2) ALUAS ALEXANDRU , bun comun	A1	(provenita din conversia CF 152639)
25013 / 18.07.2005			
Contract de vanzare-cumparare nr. 791, din 15.07.2005, emis de Notar Marga			
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 81 / 720 1) CIUTA LAURA CLEOPATRA , căsătorită cu 2) CIUTA RADU MIHAI , bun comun	A1	(provenita din conversia CF 152639)
34292 / 21.05.2007			
Contract de garantie imobiliara nr. 442, din 18.05.2007, emis de Notar Marga			
B7	se notează interdicția de înstrăinare și grevare cu sarcini, în favoarea: 1) BCR SA, SUCURSALA JUDEȚEANĂ CLUJ	A1	(provenita din conversia CF 152639)
34294 / 21.05.2007			
Contract de garantie imobiliara nr. 443, din 18.05.2007, emis de Notar Marga			
B8	se notează interdicția de înstrăinare și grevare cu sarcini, în favoarea: 1) BCR SA, SUCURSALA JUDEȚEANĂ CLUJ	A1	(provenita din conversia CF 152639)
35677 / 24.05.2007			
Act nr. de parcelare și schimb imobiliar nr. 609, din 23.05.2007, emis de Notar Anca Gabriela Popa			
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare și schimb, dobandit prin Conventie, cota actuala 81 / 720 1) BIRDOG DUMITRU , bun propriu	A1	(provenita din conversia CF 152639)

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini		Observatii / Referinte	
34292 / 21.05.2007			
Contract de garantie nr. 442, din 18.05.2007, emis de Notar Marga			
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 38.879,53 / EUR, plus dobânzi și speze aferente, comisioane, costuri, cheltuieli de judecată, cheltuieli de executare silită, cheltuieli legate de recuperarea tuturor sumelor datorate, asupra cotei de sub B4	A1	C5
	1) BCR SA, SUCURSALA JUDEȚEANĂ CLUJ	(provenita din conversia CF 152639)	
34294 / 21.05.2007			
Contract de garantie imobiliara nr. 443, din 18.05.2007, emis de Notar Marga			
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 49.968,75 / EUR, plus dobânzi și speze aferente, comisioane, costuri, cheltuieli de judecată, cheltuieli de executare silită, cheltuieli legate de recuperarea tuturor sumelor datorate, asupra cotei de sub B4	A1	C6
	1) BCR SA, SUCURSALA JUDEȚEANĂ CLUJ	(provenita din conversia CF 152639)	
205621 / 14.12.2015			
Act notarial nr. CONVENTIE DE MENTINERE A IPOTECII IMOBILIARE NR 10679, din 11.12.2015, emis de BUDIU ALINA DORINA			
C5	Se notează menținerea ipotecii înscrisă sub C1, în rangul prezentei notări, pentru garantarea obligației asumate prin contractul de credit nr. REF2015/42268310, din data 11.12.2015	A1	-
Act notarial nr. CONVENTIE DE MENTINERE A IPOTECII IMOBILIARE NR 10680, din 11.12.2015, emis de BUDIU ALINA DORINA			
C6	Se notează menținerea ipotecii înscrisă sub C2, în rangul prezentei notări, pentru garantarea obligației asumate prin contractul de credit nr. REF2015/42270178, din data 11.12.2015	A1	-

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN

Adresa: Cluj-Napoca

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
Top: 22410/8	-	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	drum	-	Din acte: 360; Masurata:-	-	-	22410/8	drum de acces

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, bon fiscal nr. CJ22/16-05-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
17/05/2016

Data eliberării,
/ /

Asistent-registrador,
ADRIANA-RALUCA SABAU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr.cerere	102801
Zua	25
Luna	07
Anul	2014

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN extravilan

Nr. CF vechi: 153085

Adresa: -

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 22410/ 5	Din acte: 1242; Masurata: 1242	-

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
18446 / 27.05.2005	
Act de vânzare cumpărare nr. 617, din 26.05.2005, emis de BNP MARGA	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 153085) ADUS DIN CF 152638
1 FARCAS FLORINA EMILIA, și soțul	
2 FARCAS RADU, bun comun	
34292 / 21.05.2007	
Contract de ipoteca	
B2 Interdicția de înstrăinare și grevare cu sarcini	A1 (provenita din conversia CF 153085)
1 BCR SA SUCURSALA JUDEȚEANĂ CLUJ	
34294 / 21.05.2007	
Contract de ipoteca	
B3 Interdicția de înstrăinare și grevare cu sarcini	A1 (provenita din conversia CF 153085)
1 BCR SA SUCURSALA JUDEȚEANĂ CLUJ	

C. Partea III. (Foale de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
34292 / 21.05.2007	
Contract de ipoteca nr. 442, din 18.05.2007, emis de BNP MARGA	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 38.879,53 / EUR, plus dobânzi și speze aferente, comisioane, costuri, cheltuieli de judecată, cheltuieli de executare silită, cheltuieli legate de recuperarea tuturor sumelor datorate	A1 (provenita din conversia CF 153085)
1 BCR SA SUCURSALA JUDEȚEANĂ CLUJ	
34294 / 21.05.2007	
Contract de ipoteca nr. 443, din 18.05.2007, emis de BNP MARGA	
C2 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 49.968,75 / EUR, plus dobânzi și speze aferente, comisioane, costuri, cheltuieli de judecată, cheltuieli de executare silită, cheltuieli legate de recuperarea tuturor sumelor datorate	A1 (provenita din conversia CF 153085)
1 BCR SA SUCURSALA JUDEȚEANĂ CLUJ	

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN extravilan

Adresa: -

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
Top: 22410/ 5	1242	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	faneata	NU	Din acte:1242; Masurata:1242	-	-	22410/5	-

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. CJ14C28105/25-07-2014, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

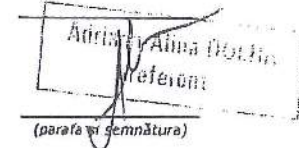
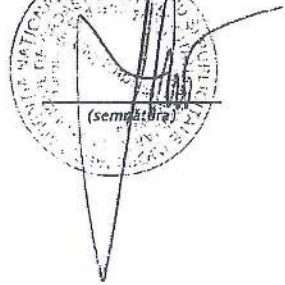
Data soluționării,
28/07/2014

Asistent-registrator,
ADRIANA RALUCA SABAU

Referent,

Data eliberării,

28/07/2014



28



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr.cerere	81947
Ziua	26
Luna	05
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Nr. CF vechi: 153085

TEREN

Adresa: Cluj-Napoca

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 22410/4	Din acte: 669; Masurata:-	

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
18446 / 27.05.2005		
Contract de vanzare-cumparare nr. 617, din 26.05.2005		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) FARCAS FLORINA-EMILIA, căsătorită cu 2) FARCAS RADU, bun comun	A1 (provenita din conversia CF 153085)
34292 / 21.05.2007		
Contract de ipoteca		
B2	Interdicția de înstrăinare și grevare cu sarcini 1) BCR SA SUCURSALA JUDEȚEANĂ CLUJ	A1 (provenita din conversia CF 153085)
34294 / 21.05.2007		
Contract de ipoteca		
B3	Interdicția de înstrăinare și grevare cu sarcini 1) BCR SA SUCURSALA JUDEȚEANĂ CLUJ	A1 (provenita din conversia CF 153085)

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini		Observatii / Referinte
34292 / 21.05.2007		
Contract de ipoteca nr. 442, din 18.05.2007		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 38.879,53 / EUR, plus dobânzi și speze aferente, comisioane, costuri, cheltuieli de judecată, cheltuieli de executare silită, cheltuieli legate de recuperarea tuturor sumelor datorate 1) BCR SA SUCURSALA JUDEȚEANĂ CLUJ	A1 (provenita din conversia CF 153085)
34294 / 21.05.2007		
Contract de ipoteca nr. 443, din 18.05.2007		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 49.968,75 / EUR, plus dobânzi și speze aferente, comisioane, costuri, cheltuieli de judecată, cheltuieli de executare silită, cheltuieli legate de recuperarea tuturor sumelor datorate 1) BCR SA SUCURSALA JUDEȚEANĂ CLUJ	A1 (provenita din conversia CF 153085)

25

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN

Adresa: Cluj-Napoca

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
Top: 22410/4	-	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	faneata	-	Din acte: 669; Masurata:-	-	-	-	la Coasta Mare

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. CJ15C22652/26-05-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
26/05/2015

Asistent-registrator,
KINGA SZABOU

Referent,

Data eliberării

26/05/2015

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL JUDEȚEAN

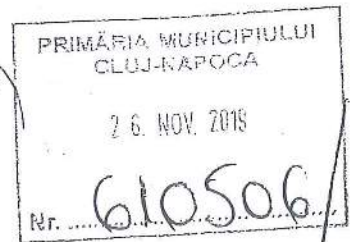
Handwritten signature



Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului
nr. 39233-39237, 31042-31044 | 21.11.2019

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 1-3, 400001
tel: 0264-59.60.30 fax: 0264-59.93.29
email: primaria@primariaclujnapoca.ro

Handwritten signature



domnului primar EMIL BOC
domnului arhitect șef Daniel POP

ref.: aplicarea deciziilor instanțelor de judecată cu privire la
modificarea Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-
Napoca aprobat prin HCL nr. 493 din 2014

Domnule PRIMAR,

Având în vedere:

- Cererea nr. 534210/433/18.10.2019 înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. 39237 din 31.10.2019, prin care ne solicitați avizul arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a Sentinței Civile nr. 6936/2017 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 3950/2018 a Curții de Apel Cluj;
- Cererea nr. 534212/433/18.10.2019 înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. 39236 din 31.10.2019, prin care ne solicitați avizul arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a Sentinței Civile nr. 3243/2018 a Tribunalului Cluj, definitivă;
- Cererea nr. 534204/433/18.10.2019 înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. 39235 din 31.10.2019, prin care ne solicitați avizul arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a Sentinței Civile nr. 2909/2018 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 615/2018 a Curții de Apel Cluj;
- Cererea nr. 534207/433/18.10.2019 înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. 39234 din 31.10.2019, prin care ne solicitați avizul arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a Sentinței Civile nr. 1324/2018 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 4291/2018 a Curții de Apel Cluj;
- Cererea nr. 534209/433/18.10.2019 înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. 39233 din 31.10.2019, prin care ne solicitați avizul arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a Sentinței Civile nr. 1351/2018 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 4504/2018 a Curții de Apel Cluj;
- Cererea nr. 344753/43/21.08.2019 înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. 31044 din 28.08.2019, prin care ne solicitați avizul arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a Deciziei civile nr. 628/2019 a Curții de Apel Cluj;
- Cererea nr. 417280/43/14.08.2019 înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. 31043 din 29.08.2019, prin care ne solicitați avizul arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a Sentinței Civile nr. 1344/2018 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 4436/2018 a Curții de Apel Cluj;

ARHITECT ȘEF

Str. Calea Dorobanților, nr.106, C.P. 400609, Cluj-Napoca, Cluj,
Tel: 0372640075 | Fax: 0372640089 | cam. 506

Handwritten signature

- Cererea nr. 355244/43/14.08.2019 înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. 31042 din 28.08.2019, prin care ne solicitați avizul arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a Deciziei civile nr. 473/2017 a Curții de Apel Cluj;

Tinând cont de prevederile:

- Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, din care menționăm:
 - art. 37 alin. (1³) Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz. coroborat cu prevederile Anexei 1 capitolul B pct. 5;
 - art. 64 alin. (3) Litigiile generate de emiterea, revizuirea, suspendarea sau anularea hotărârilor de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se soluționează de instanțele de contencios administrativ competente. ...
 - Anexa 2 - Avizare - procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.
- Legii nr. 554 din 2 decembrie 2004, a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare, din care menționăm:
 - art. 18 alin. (1) Instanța, soluționând cererea la care se referă art. 8 alin. (1), poate, după caz, să anuleze, în tot sau în parte, actul administrativ, să oblige autoritatea publică să emită un act administrativ, să elibereze un alt înscris sau să efectueze o anumită operațiune administrativă.
 - art. 21 Hotărârile judecătorești definitive și irevocabile prin care s-a anulat în tot sau în parte un act administrativ cu caracter normativ sunt general obligatorii și au putere numai pentru viitor.
 - art. 22 Hotărârile judecătorești definitive pronunțate potrivit prezentei legi sunt titluri executorii.

Vă comunicăm faptul că, prin prisma prevederilor legale precitate, nu se impune emiterea unui aviz al arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a hotărârilor definitive ale instanțelor de judecată. A condiționa punerea în aplicare a unei hotărâri definitive a instanței de avizul tehnic al arhitectului-șef ar însemna acordarea unor privilegii sporite acestui aviz, respectiv de a da posibilitatea cenzurării hotărârii definitive a instanței printr-un eventual aviz nefavorabil al arhitectului-șef al județului, or acest aspect exclude vădit cadrul legal.

Ne exprimăm speranță că aspectele menționate în prezenta adresă vor conduce la clarificarea situațiilor prezentate și vă asigurăm de întreaga noastră disponibilitate de a vă sprijini în activitatea pe care o desfășurați.

Cu aleasă considerație,

Președinte

Alin TIȘE



ARHITECT ȘEF:

arh. Claudiu-Daniel SALANȚĂ

2 ex. / nr. copie: 2

ARHITECT ȘEF

Str. Calea Dorobanților, nr.106, C.P. 400609, Cluj-Napoca, Cluj,
Tel: 0372640075 | Fax: 0372640089 | cam. 506
Web: www.cicluj.ro