

1-37 P.

60/27.10.2020

HOTĂRÂRE

privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 588/2016 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 7388/117/2017, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 4013/2018 a Curții de Apel Cluj

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 588/2016 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 7388/117/2017, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 4013/2018 a Curții de Apel Cluj – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 517921/1/21.10.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 518144 din 21.10.2020 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 Sentința Civilă nr. 588/2016 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 7388/117/2017, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 4013/2018 a Curții de Apel Cluj, 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. 1, 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”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în sensul modificării încadrării urbanistice a parcelelor încadrate cf. PUG 2014 în UTR A, înscrise în CF nr. 294714, CF nr. 293120 și CF nr. 294048, în UTR ULiu = Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 588/2016 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 7388/117/2017, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 4013/2018 a Curții de Apel Cluj.

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

Președinte de ședință,

CONTRASEMNEAZĂ:

Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. din 2020
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

1

REFERAT DE APROBARE

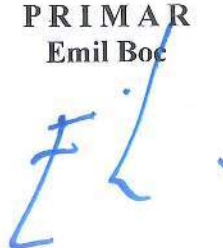
a proiectului de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 588/2016 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 7388/117/2017, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 4013/2018 a Curții de Apel Cluj

Prin Sentința Civilă nr. 588/2016 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 7388/117/2017 instanța a dispus anularea în parte pentru careul 32 aferent imobilelor reclamantei Neag Nicoleta a prevederilor Hotărârii nr. 493/2014 care vizează aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” în sensul schimbării UTR A cu un UTR care să-i permită urbanizarea și edificarea pe teren a construcțiilor cu regim de înălțime existent la data achiziției imobilelor, așa cum acestea erau reglementate conform CU nr. 4297/2008. Dar prin decizia instanței de recurs aceasta înlătură dispoziția privind edificarea construcțiilor în regimul de înălțime existent la data achiziției imobilelor astfel cum acestea erau reglementate conform CU nr. 4297/2008, urmând ca schimbarea din UTR A să se realizeze într-o UTR care să permită urbanizarea prin PUZ.

În vederea punerii în executare a sentinței care dispune obligarea Consiliului local să schimbe încadrarea UTR A pentru terenul reclamantei, în suprafață de 14.400 mp, (înscris în CF nr. 294714, CF nr. 293120 și CF nr. 294048), cu un UTR care să-i permită urbanizarea este necesară modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014.

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 parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în sensul modificării încadrării urbanistice a parcelelor încadrate cf. PUG 2014 în UTR A, înscrise în CF nr. 294714, CF nr. 293120 și CF nr. 294048, în UTR ULIU = Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 588/2016 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 7388/117/2017, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 4013/2018 a Curții de Apel Cluj.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 588/2016 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 7388/117/2017, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 4013/2018 a Curții de Apel Cluj

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 517921/1/21.10.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca și

Proiectul de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în sensul că, în ceea ce privește regimul urbanistic al suprafeței de teren aferent imobilelor reclamantei Neag Nicoleta, ce a făcut obiectul litigiului, înscrise în CF nr. 294714, CF nr. 293120 și CF nr. 294048, se va modifica UTR A în UTR ULiu = Zonă de urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 588/2016 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 7388/117/2017, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 4013/2018 a Curții de Apel Cluj.

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

În baza prevederilor vechiului PUG al municipiului, aplicabil la data dobândirii terenului de către reclamantă, prin documentație de urbanism destinația acestui teren putea fi schimbată într-un UTR care să permită edificarea de construcții. De altfel, din CU nr. 4927/2008 eliberat reclamantei, reiese că anterior s-a consemnat posibilitatea edificării de imobile în regim de înălțime P+2 și P+10. Ca urmare a valorii inițiale a terenurilor, și la acest moment, terenurile sunt garanție la Credit Europe Bank România SA. Prin adoptarea noului PUG al municipiului Cluj Napoca, terenul în discuție este încadrat în UTR A, respectiv Zonă agricolă neurbanizabilă. În baza vechiului PUG terenul proprietatea reclamantei era un teren intravilan, construibil cu condiția elaborării unui PUZ. Cât timp a fost în vigoare vechiul PUG reclamanta nu a solicitat aprobarea vreunui PUZ, astfel că mențiunea din certificatul de urbanism nr. 4927/2008 privind posibilitatea edificării de imobile în regim de înălțime P+2 și P+10 a rămas la nivel de simplă posibilitate fara a se transforma în vreun drept recunoscut printr-o hotărâre de adoptare a unui PUZ. În consecință, potrivit vechiului PUG, singurul aspect cert era că terenul său era inclus într-o zonă construibilă printr-o procedura de urbanizare.

În Regulamentul local de urbanism pentru acest UTR se arata ca el cuprinde terenuri care au fost introduse în intravilan în baza unor documentații de urbanism aprobate anterior. Ratiunea existentei acestei UTR este oarecum echivocă datorita dublei funcțiuni posibile a le avea aceste terenuri. Astfel se arată că aceste terenuri au în prezent o destinație agricolă putând însă ca în viitor sa reprezinte o rezervă pentru extinderea orasului. Funcțiunea actuală face improbabilă funcțiunea eventuală recunoscută în mod expres si care a existat si anterior adoptării noului PUG. În consecință, pentru ca cele două funcțiuni să poată coexista pentru aceeași UTR este necesar ca ambele funcțiuni să fie actuale, urmând ca proprietarul terenului să aleagă daca îi va da o destinație agricolă sau va opta pentru urbanizarea terenului prin urmare procedurii legale de urbanizare. Terenul reclamantei este însă situat într-o zona deja urbanizată parțial și în care realizarea unei productii agricole ar fi în discordanță cu destinația terenurilor învecinate. Practic nu se indica niciun element obiectiv pentru a justifica limitarea adusă dreptului de proprietate al reclamantei. Totodata sunt încălcate dispozitiile Legii 350/2001 privind scopul instituirii UTR, datorita aspectelor anterior mentionate privind dubla funcțiune a acestora. Chiar recurenții pârâți au realizat demersuri în vederea înlăturării acestui exces de putere. Pentru aceste considerente, singura solutie posibilă este anularea încadrării terenului reclamantei în UTR A și obligarea pârâtului recurent la încadrarea acestui teren într-un UTR ce permite construirea prin urmare a unui proceduri de urbanizare.

În mod evident că adoptarea hotărârii de consiliu local privind încadrarea într-o UTR ce

permite construirea urmează a respecta dispozițiile legale privind avizele necesare pentru adoptarea unei hotărâri de consiliu local de modificare a unui PUG, dispoziția instanței nefiind contrară art. 64, 65 din Legea 350/2001. Prin această soluție reclamanta are aceeași situație juridică cu cea anterioară noului PUG, respectiv teren constructibil prin urmarea unei proceduri de urbanizare (adoptare PUZ). Stabilirea a ceea ce în concret se poate construi pe terenul proprietatea reclamantei prin adoptarea unui PUZ nu reprezintă un exces de putere potrivit art. 2 din Legea 554/2004, fiind o limitare adusă dreptului de a construi ce urmărește a prezerva un interes general, respectiv asigurarea unei coerențe și viziuni urbanistice unitare la nivelul zonei în care se află terenul în discuție.

Contrar celor reținute de prima instanță, Curtea apreciază că nu se poate reține existența unei exproprieri de fapt sau o alta modalitate de încălcare a dreptului de proprietate decât cea deja expusă (respectiv instituirea unei limitări fără o justificare obiectivă), reclamanta putând dispune de bunul său, putând să-l folosească la fel cum a făcut-o în concret și anterior PUG Cluj Napoca 2014. Ceea ce se reține în speță este că limitarea urbanistică - constând în caracterul neurbanizabil - adusă terenului proprietatea reclamantei nu se justifică datorită situației concrete a terenului și inexistenței unui interes general sau privat legitim care să fie în concret ocrotit prin această limitare. De asemenea se reține și încălcarea Legii 350/2001 în raport de scopul instituirii UTR. Așa fiind, instanța de recurs înlătură dispoziția privind edificarea pe terenurile a construcțiilor în regimul de înălțime existent la data achiziției imobilelor, astfel cum acestea erau reglementate conform CU nr. 4297/2008 urmând ca schimbarea din UTR A pentru zona delimitată să se realizeze într-o UTR care să permită urbanizarea prin PUZ. Menține restul dispozițiilor sentinței recurate.

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 suprafeței de teren de 14.400 mp, înscrise în CF nr. 294714, CF nr. 293120 și CF nr. 294048, proprietatea reclamantei.

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 că, în ceea ce privește regimul urbanistic al suprafeței de teren ce a făcut obiectul litigiului, înscrise în CF nr. 294714 (CF vechi nr. 169528), CF nr. 293120 (CF vechi nr. 174170) și CF nr. 294048 (CF vechi nr. 172484), se va modifica UTR A în UTR ULi = Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Încadrarea este aceeași cu cea pe care o au terenurile situate spre nord, la mică distanță.

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 căroră 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 parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în sensul modificării încadrării urbanistice a parcelelor încadrate cf. PUG 2014 în UTR A, înscrise în CF nr. 294714, CF nr. 293120 și CF nr. 294048, în UTR ULi = Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 588/2016 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 7388/117/2017, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 4013/2018 a Curții de Apel Cluj, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția Generală de Urbanism

Arhitect Șef: Daniel Pop

Șef birou: Andreea Mureșan

Redactat: consilier Ion Buligă
1 exemplar

Direcția Juridică

Director executiv: Alina Rus

21.10.2020.

4

ROMÂNIA

TRIBUNALUL CLUJ
SECȚIA MIXTĂ DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL, DE
CONFLICTE DE MUNCĂ ȘI ASIGURĂRI SOCIALE

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 588/2018
Ședința publică de la 23 Februarie 2018
Completul compus din:
PREȘEDINTE Anca-Maria Groza
Grefier Cristina Stana

Pe rol fiind judecarea cauzei Contencios administrativ și fiscal privind pe reclamanta NEAG NICOLETA și pe pârâții MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA PRIN PRIMAR EMIL BOC, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, având ca obiect obligația de a face .

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă reprezentanta reclamantei, avocat Ciocian Ioana Crina, lipsă fiind pârâții.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează instanței următoarele: cauza se află la primul termen de judecată, procedura de citare este legal îndeplinită, procedura prealabilă este complet îndeplinită conform art. 200 Cod procedură civilă.

Instanța, verificându-și din oficiu competența în temeiul art. 131 Cod procedură civilă, art. 8 și 10 din Legea nr. 554/2004 și art. 7 al 4 din Legea 189/2000 constată că este competentă general, material și teritorial să judece prezenta cauză.

Constatându-se că la data de 07.12.2017, prin serviciul registratură al instanței, pârâții au depus la dosarul cauzei întâmpinare, în două exemplare, prin care au invocat excepția lipsei calității procesuale pasive a Municipiului Cluj Napoca, din care un exemplar a fost comunicat reclamantei.

Reprezentanta reclamantei arată că încadrarea zonei reclamantei este dovedită cu certificatul din 2016 anexat.

Instanța pune în discuție reprezentante în reclamantei petitul 3 al acțiunii cu privire la despăgubire.

Reprezentanta reclamantei arată că nu mai susține petitul III, precizând că în momentul de față situația juridică a terenului reclamantei este neschimbată, nu se poate face nimic pe acele terenuri, totul fiind blocat, iar în principal susține petitul II din acțiune.

Instanța pune în discuție excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului Municipiul Cluj Napoca.

Reprezentanta reclamantului arată că lasă la aprecierea instanței soluția pe excepție, iar reprezentanta pârâtei solicită admiterea excepției.

După deliberare, în raport și de precizările reclamantei, instanța admite excepția lipsei calității procesuale pasive a Municipiului Cluj Napoca, dat fiind că se solicită anularea unei hotărâri de consiliu local, atribuție care nu aparține Municipiului Cluj Napoca.

Mai arată că, toate actele aferente situației juridice a terenului reclamantei se află la dosar și că extrasul de care funciară depus la dosar, vizează situația juridică anterior eliberării PUG-ului.

În raport de susținerea reclamantei, instanța constată că toate actele menționate în cuprinsul cererii de chemare în judecată se află la dosar. În acest context se încuviințează ea probă aceste înserisuri și acordă cuvântul pe fond.

Reprezentanta reclamantei solicită admiterea acțiunii pentru argumentele arătate prin cererea de chemare în judecată și pe care le susține. Susține solicitările de la petitul I și II, în principal solicită admiterea petitelor II și renunță la petitul nr. III, apreciind că nu este o modalitate de soluționare concretă a situației reclamantei și nu vizează destinația imobilelor pe care reclamanta le-a achiziționat. Raportat la dreptul de proprietate, care este esențial, reclamanta avea până în 2014 dreptul ca pe acest teren să construiască, conform certificatului de urbanism din 2008. Nu cunoaște rațiunea pentru care acum s-a decis ca acele terenuri să fie arabile, nu a primit nici un răspuns în acest sens. Consideră că esențial este acest drept de proprietate. Mai arată că a depus un Referat nr. 152739 din 12.05.2017, semnat de primar și însoțit de primar, pentru completarea regulamentului PUG prin care municipiul anul trecut în urma constatărilor prin care treceau terenurile agricole, se propune modificarea până în limita de la 5 ha în sus să poată fi urbanizate în baza avizului arhitectului șef. Acest punct de vedere a fost cuprins în referat, s-a redactat hotărârea de consiliu, pentru ca ulterior în cadrul ședinței de consiliu să nu se cadă de acord asupra unor chestiuni și să se scoată acest punct. Apreciază că reclamanta este prejudiciată de faptul că terenul este blocat din 2014 până va apărea PUG. Totodată, mai arată că a depus o adresă a Consiliului Județean către Primăria municipiului Cluj-Napoca, respectiv nr. 275/30.01.2016, prin care se arată că terenurile în A pot fi urbanizate cu acordul arhitectului șef, sens în care solicită același tratament și pentru terenul reclamantei.

Instanța, în baza art. 394 NCPC reține cauza în pronunțare.

INSTANȚA

Prin acțiunea înregistrată la data de 24.10.2017, reclamanta NEAG NICOLETA în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR EMIL BOC și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, a solicitat, în principal, obligarea paratului de rd.1 la emiterea Certificatului de Urbanism în baza Avizului de Oportunitate al Arhitectului Șef al Municipiului Cluj-Napoca și aprobarea întocmirii documentației PUZ pentru imobilele teren în suprafața de 14400, în sensul acordării dreptului de a edifica imobile în regim urbanistic asemănător cu cel existent anterior în vechiul PUG al municipiului Cluj-Napoca, conform destinației terenurilor de la data achiziției; în subsidiar, anularea în parte a prevederilor Hotărârii Consiliului Local nr. 493 din data de 22.12.2014 care vizează "Aprobarea documentației - Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca", ca nelegale - în sensul schimbării UTR A pentru zona delimitată, cu un UTR care îi permită urbanizarea și edificarea pe terenurile - construcțiilor - în regimul de înălțime existent la data achiziției imobilelor, astfel cum acestea erau reglementate conform Certificatului de Urbanism nr. 4297/25.09.2008 și obligarea paraților la acordarea de despăgubiri reprezentând diferența de valoare a imobilelor rezultată din valoarea de circulație data de reglementarea urbanistica anterioară și cea actuală, aferentă noului PUG al municipiului Cluj-Napoca, conform art. 1 alin. 1 din Legea 554/2004.

În motivarea acțiunii, reclamanta a arătat că este proprietara imobilelor indicate mai sus, astfel cum aceste imobile sunt identificate și în actele și planșele anexate prezentei cereri de chemare în judecată.

La data de 29.08.2017, a depus către Municipiul Cluj-Napoca documentația de urbanism, înregistrată alături de procedura administrativă prealabilă, prin care a solicitat paraților la efectuarea demersurilor obiect al petitelor cererii de chemare în judecată.

Constatănd faptul că în noul PUG zona în care sunt situate imobilele sale (în Careul 32) este încadrată în UTR - A a solicitat paraților la a permite exploatarea acestor imobile conform destinației pe care acestea o aveau la momentul achiziției, conform vechiului PUG al municipiului.

Raportat la pretențiile pe care le-a formulat paraților și referitor la această încadrare în UTR, a învederat următoarele aspecte de ordin faptic:

Imobilele au fost achiziționate în anul 2007. În anul 2008, prin Certificatul de Urbanism emis tot de către parați, sub nr. 4297, pe aceste imobile s-a consemnat posibilitatea edificării de imobile în regim de înălțime P+2 și P+10. De altfel, aceasta încadrare urbanistică a determinat-o la momentul achiziției să avanseze sume considerabile de bani. Ca urmare a acestor aspecte, a angajat în anul 2007 credite bancare în valoare de 3.000.000 EURO, cu scopul achiziției acestor terenuri. La acest moment, terenurile sunt garanție la Credit Europe Bank România SA, pentru suma arătată mai sus. Din acest punct de vedere, inclusiv instituția bancară cu care a angajat contractul de credit este prejudiciată, în cazul în care nu va restitui acest credit, aceasta fiind prejudiciată de vânzarea acestor terenuri, valoarea lor fiind redusă aproape la zero, în municipiul Cluj-Napoca, conform reglementării dvs PUG.

Referitor la cele învederate a solicitat în principal admiterea cererii de eliberare a Certificatului de Urbanism în baza Avizului de Oportunitate emis de Arhitectul Șef al municipiului Cluj-Napoca, de întocmire a unei documentații PUZ, cu studierea zonei delimitate, respectiv pentru imobilele subsemnatei (în suprafața de 14400 mp).

A învederat paraților ca eliberarea acestui certificat este posibil în baza Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Cluj-Napoca care, alături de CTATU poate aprecia atât oportunitatea cât și posibilitatea efectivă de a urbaniza imobilul care îi aparține pentru suprafața de 14400 mp.

A precizat că în zona în care este situat terenul este Colonia Sopor, o zona în curs de dezvoltare imobiliară, nicidecum o zona care se va dezvolta agricol - cum încadrarea în UTR A prevede în mod greșit și complet inoportun pentru oraș. Acest aspect denotă chiar și lipsa de viziune și inoportunitatea acestei reglementări a proiectului PUG, în măsura în care, municipiul Cluj-Napoca este un municipiu într-o dezvoltare imobiliară uriașă, nicidecum o zona care se va dezvolta din punct de vedere agricol, consecințe deosebit de vătămătoare pentru persoanele fizice care și-au anticipat și angajat sume fabuloase pentru achiziții de terenuri - cum este cazul în speță.

A solicitat, revocarea parțială a prevederilor PUG pentru Careul 32 și încadrarea imobilelor într-un UTR care să permită construirea unor imobile cu regimul de înălțime pe care Certificatul de Urbanism din anul 2008 le permitea. În caz contrar, aplicarea reglementării UTR A, astfel cum aceasta este reglementată la acest moment, se transformă într-o modalitate de exproprieră mascată în măsura în care nu va mai putea să își exploateze sub nici o formă terenurile care îi aparțin, în scopul pentru care au fost achiziționate. Mai mult, a învederat paraților să aibă în vedere faptul că această reglementare afectează instituția bancară, instituție care are ca și garanție imobiliară terenurile încadrate în UTR A, față de destinația inițială - cu o valoare uriașă.

Un argument în plus față de cele arătate mai sus, esențial din punct de vedere al oportunității vizate de Legea 350/2001, referitor la lipsa de viziune a reglementării A în zona imobilelor este cel legat de utilizările admise la acest moment în reglementarea A. Conform acestei noi încadrări este posibilă doar edificarea de așezăminte agricole, în măsura în care, așa cum a arătat mai sus, zona este una în care deja au fost edificate construcții de locuințe, destinația Clujului nefiind sub nici o formă o destinație agricolă.

Părății Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca prin întâmpinare, au solicitat respingerea acțiunii ca nefondată.

Au menționat că demersul în justiție a reclamantei este neîntemeiat indicând dispozițiile art. 46 din Legea nr. 350/2001 și art. 3 din Legea nr. 350/2001 din care a rezultat că planul urbanistic general nu este susceptibil prin el însuși a prejudicia dreptul de proprietate al persoanelor asupra terenurilor ce fac parte din zona vizată de documentațiile de urbanism.

Viziunea urbanistică avută în vedere la aprobarea unui PUG aparține autorității publice locale, în baza strategiei de dezvoltare a localității, care nu poate fi cenzurată de către instanța de contencios administrativ deoarece reprezintă o chestiune de oportunitate. În cazul în care instanța de judecată ar da curs cererilor de schimbare a categoriei de folosință a unor terenuri

precum cel în cauza, în funcție de interesul particular al fiecărui reclamant, s-ar înlătura strategia de dezvoltare a autorității locale, viziunea globală și prospectiva care trebuie să caracterizeze activitatea de amenajare a teritoriului, iar zonele cu destinația de spațiu verde ar fi diminuate, deși legea protejează în egală măsură și dreptul locuitorilor la spațiu verde.

Analizând actele dosarului, instanța reține următoarele :

Conform destinației din CF 12520 și CF 15449(f 42.43), imobilul proprietatea reclamanților în suprafață de 14400 mp are destinația de „ teren intravilan ”, iar ca urmare a adoptării noului PUG al municipiului Cluj Napoca, zona în care apare ca ar fi situat imobilul lor –Căruș 32- este încadrată în UTR –A, respectiv Zona Agricolă neurbanizabilă . (f 24)

În baza prevederilor vechiului PUG al municipiului, aplicabil la data dobândirii terenului de către reclamanți, prin documentație de urbanism destinația acestui teren putea fi schimbată într-un UTR care să permită edificarea de construcții pe terenul reclamanților . De altfel, din CU 4927/2008 eliberat reclamantei reiese că anterior s-a consemnat posibilitatea edificării de imobile în regim de înălțime P+2 și P+10 . (f 37) Ca urmare a valorii inițiale a terenurilor, și la acest moment, terenurile sunt garanție la Credit Europe Bank România SA, pentru suma arătată mai sus. (f 42.43)

Se va mai reține că într-o situație asemănătoare, ca urmare adoptării PUG , constatându-și propria eroare, Municipiul Cluj Napoca –terenul fiind destinat anterior urbanizării –a formulat o solicitare către Consiliul Județean Cluj prin care interpelau această instituție raportat la posibilitatea de a-și putea exploata propriul teren pentru destinația pe care acesta o avea anterior erorii incluse în PUG . În baza răspunsului transmis de Consiliul Județean Cluj , reiese că aceștia își vor putea exploata imobilul cu destinația avută anterior, în plus forul județean indicându-le și procedura de urbanizare, aspecte care în prezent sunt interzise reclamantei . (f 13-14),

În aceste condiții, sunt încălcate și prevederile exprese ale Legii 350/2001 în privința scopului instituirii UTR(unitate teritorială de referință) : „ care 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 .. . Or, încadrarea unilaterală dată de părțile a UTR care vizează imobilul reclamanților duce la încălcarea reglementărilor și a realității urbanistice existente, fără a ține cont de evoluția unitară, astfel cum tocmai legea o prevede ca obligație în sarcina acestora .

Instanța apreciază că această schimbare a destinației a terenului reclamanților care le afectează în mod iremediabil exploatarea dreptului lor de proprietate, fără a exista acordul acestora, fără o decizie de expropriere, fără o justă și prealabilă despăgubire reprezintă un abuz din partea părților .

De asemenea, instanța apreciază că o atare procedură de încadrare arbitrară și neconformă cu situația de fapt și de drept a imobilului reclamanților le încalcă în mod grav dreptul de proprietate privată, ca drept fundamental ce este reglementat și garantat de art. 44 Constituția României și art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului.

Or, dreptul de proprietate implică cele trei atribute esențiale: posesia, folosința și dispoziția . Aceste trei elemente permit titularului dreptului să dispună după bunul său plac de imobilul pe care îl deține, fără nici un fel de condiționare. Instituirea unui astfel de UTR pentru imobilul reclamanților blochează acest drept esențial și fundamental , cu atât mai mult cu cât duce la încălcarea dreptului lor de proprietate prin interzicerea exploatării acestuia sub orice formă .

Astfel, potrivit art. 44 din Constituția României dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege. Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit

legii, cu dreapta și prealabilă despăgubire. Sunt interzise naționalizarea sau orice alte măsuri de trecere silită în proprietate publică a unor bunuri pe baza apartenenței sociale, etnice, religioase, politice sau de altă natură discriminatorie a titularilor. Pentru lucrări de interes general, autoritatea publică poate folosi subsolul oricărei proprietăți imobiliare, cu obligația de a despăgubi proprietarul pentru daunele aduse solului, plantațiilor sau construcțiilor, precum și pentru alte daune imputabile autorității. Dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.

Din acest text de lege rezultă în mod neechivoc că dreptul de proprietate este un drept fundamental al cetățenilor garantat și ocrotit de lege în mod egal indiferent de titularul său.

Dreptul de proprietate cunoaște într-adevăr o serie de limitări. Astfel este posibil ca o persoană să fie expropriată cu plata unei drepte și prealabile despăgubiri. Totodată proprietarul este obligat să respecte sarcinile privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și celelalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.

În speță nu a avut loc o expropriere așa cum arată chiar și reclamanta.

Pornind de la aceste premise rezultă că în aceste acte, atacate în speță, cu privire la terenul reclamantei s-a instituit o limitare a dreptului de proprietate fără fundament legal și contrară art. 44 din Constituție.

În consecință în mod categoric modul în care s-a reglementat regimul urbanistic al terenului în discuție încalcă dreptul de proprietate înstituiind asupra acestuia limitări ce nu au un fundament legal și care contravin reglementărilor în materie existente.

Chiar dacă Legea 350/2001 îndreptățește pârâta să elaboreze planul urbanistic general, echilibrul rezonabil între interesul general și interesul particular urmărit de un plan urbanistic general poate fi asigurat doar în limitele legii. Altfel spus acest plan urbanistic general poate reglementa doar aspecte ce țin de urbanism neputând conține reglementări noi în materia dreptului de proprietate altele decât cele din dreptul comun sau special din această materie.

Din interpretarea coroborată a tuturor dispozițiilor Legii 554/2004 rezultă în mod neechivoc că un act administrativ fie că este cu caracter normativ cum este cel din speță, fie este cu caracter individual poate fi atacat doar pentru motive de nelegalitate nu și pentru motive de oportunitate. Într-adevăr oportunitatea adoptării unui act administrativ excede 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 definit de art. 2 lit n din Legea 554/2004, exces de putere care transferă această problemă în domeniul legalității actului administrativ și astfel respectivul aspect poate fi verificat de instanța de contencios administrativ în cadrul unei acțiuni în anulare.

În concret în speță dreptul pârâtei de a impune un set de noi reguli urbanistice ține de dreptul de apreciere al acestora și de oportunitatea actului administrativ neputând fi cenzurată de instanța de contencios administrativ. În condițiile în care însă afectarea în concret a proprietății reclamantei s-a făcut prin încălcarea reglementărilor în materia dreptului de proprietate, fiind în fapt o expropriere formală, nu mai reprezintă doar o problemă de oportunitate ci datorită încălcării dreptului de proprietate privată o problemă de legalitate datorită excesului de putere săvârșit de pârâtă.

Anularea parțială a PUG nu înseamnă că instanța a modificat sau că a intervenit în vreun fel în viziunea urbanistică a pârâtei ci doar că a verificat respectarea legii în materializarea acestei viziuni. Pârâta are deplina libertate de a-și întregi viziunea urbanistică cum dorește și după soluția pronunțată în speță cu respectarea însă a dispozițiilor legale în materia dreptului de proprietate.

În raport de toate argumentele sus menționate și textele de lege invocate, instanța va aprecia ca întemeiată acțiunea reclamantilor, pârâta privând în mod abuziv reclamantii, fără nicio compensație financiară, de prerogativele dreptului lor de proprietate asupra terenului descris anterior.

Așa fiind, în temeiul art. 8-18 din Legea 554/2004 va admite în parte acțiunea și va dispune anularea în parte pentru careul 32 aferent imobilelor reclamantei a prevederilor HCL 493/2014 care vizează "aprobarea documentației - Actualizare PUG al mun. Cluj-Napoca", ca nelegale, în sensul schimbării UTRA pentru zona delimitată, cu un UTR care să-i permită urbanizarea și edificarea pe terenurile lor a construcțiilor în regimul de înălțime existent la data achiziției imobilelor, astfel cum acestea erau reglementate conform CU 4297/2008.

Dat fiind faptul că reclamanta a renunțat la petitul III, precum și faptul că s-a admis petitul subsidiar va respinge restul capetelor de cerere.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE**

Admite în parte acțiunea reclamantei NEAG NICOLETA, CNP _____ cu domiciliul procesual ales la av. Ciocian Ioana Crina situat în Cluj-Napoca, str. Artelor nr.42, jud. Cluj în contradictoriu cu pârâtii MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR EMIL BOC și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, ambii cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr.1-3, jud. Cluj și în consecință:

Dispune anularea în parte pentru careul 32 aferent imobilelor reclamantei a prevederilor HCL 493/2014 care vizează "aprobarea documentației - Actualizare PUG al mun. Cluj-Napoca", ca nelegale, în sensul schimbării UTRA pentru zona delimitată, cu un UTR care să-i permită urbanizarea și edificarea pe terenurile lor a construcțiilor în regimul de înălțime existent la data achiziției imobilelor, astfel cum acestea erau reglementate conform CU 4297/2008.

Respinge restul capetelor de cerere.

Cu recurs în 15 zile de la comunicare.

Recursul se depune la Tribunalul Cluj.

Pronunțată în ședința publică din 23 februarie 2018.

**Președinte,
Anca-Maria Groza**

**Grefier,
Cristina Stana**

CONFIRMĂ
ORIGINALUL

Red. AMG
tehnored.AMV
5 ex./16.04.2018

ROMÂNIA

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

DECIZIA CIVILĂ NR. 4013/2018

Ședința publică din data de 5 octombrie 2018

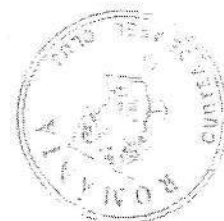
Instanța constituită din:

PREȘEDINTE Bogdan George Zdrenghea

Judecător Anamaria Gabriela Vida-Simiti

Judecător Alexandrina Amalia Marin

Grefier Mărioara Varadi-Goia



S-a luat în examinare recursul declarat de recurenții pârâți MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA împotriva sentinței civile nr. 588 din 23.02.2018 pronunțată în dosarul nr. 7388/117/2017 al Tribunalului Cluj, în contradictoriu cu intimata reclamantă NEAG NICOLETA, având ca obiect obligare emiteri act administrativ emiterea CU în baza Avizului de Oportunitate.

La apelul nominal, făcut în ședință publică, se prezintă reprezentantul recurenților pârâți Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, consilier juridic Țicală Georghia și reprezentantul în timatei reclamante Neag Nicoleta, avocat Ciocian Ioana Crina.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează instanței următoarele: cauza se află la primul termen de judecată în recurs; procedura de citare este legal îndeplinită; recursul este legal timbrat; intimata reclamantă a depus întâmpinare; recurenții pârâți au depus răspuns la întâmpinare și au solicitat judecarea cauzei în lipsă.

Reprezentanții, întrebați fiind de instanță, arată că nu au obiecțiuni cu privire la competența instanței.

Procedând la verificarea competenței Curții în soluționarea recursului conform art. 131 alin.1 C. pr. civ., constată că este competență general, material și teritorial în soluționarea recursului promovat potrivit art. 10 alin. 2 din Legea nr. 554/2004 și art. 96 pct. 3 C. pr. civ.

Curtea pune în discuție excepția lipsei calității procesuale active a Municipiul Cluj-Napoca în formularea recursului, invocată prin întâmpinare.

Reprezentantul în timatei reclamante Neag Nicoleta, avocat Ciocian Ioana Crina susține excepția așa cum a fost formulată.

Reprezentantul recurenților pârâți Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, consilier juridic Țicală Georghia consideră că Municipiul nu are calitate procesuală.

Curtea se va pronunța pe excepție odată cu fondul recursului.

Reprezentantul intimatei reclamante Neag Nicoleta, avocat Ciocian Ioana Crina depune la dosarul cauzei o planșă și înscrisuri cu privire la care va face referire în concluziile ce le va pune, cu precizarea că nu sunt înscrisuri în probațiune.

Reprezentantul recurenților pârâți Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, consilier juridic Țicală Georghia depune la dosarul cauzei documentația de urbanism și o decizie pronunțată într-o speță similară.

Reprezentantul intimatei reclamante Neag Nicoleta, avocat Ciocian Ioana Crina nu se opune încuviințării probei cu înscrisuri.

Deliberând, Curtea în temeiul art. 392 Cod pr. civ. încuviințează proba cu înscrisurile depuse la dosar.

Nefiind alte cereri de formulat ori excepții de invocat, Curtea constată efectuată cercetarea judecătorească și acordă cuvântul în susținerea recursului.

Reprezentantul recurenților pârâți Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, consilier juridic Ticală Georghia solicită admiterea recursului și modificarea în întregime a sentinței civile nr. 588/2018 a Tribunalului Cluj.

Apreciază că prezentul recurs este admisibil, hotărârea instanței de fond fiind nelegală raportat la prevederile art. 488 pct. 8 Cod pr. civ.

În esență este vorba de o schimbare de încadrare funcțională din punct de vedere urbanistic, pe care le-a lungul spețelor derulate la această instanță, a susținut faptul că toate motivele pe care se întemeiază apărările intimății nu vizează nelegalitatea HCL. Eventual sunt motive care ar putea fi luate în considerare pe dreptul comun, dar niciunul dintre aceste motive nu sunt menite să atragă nelegalitatea acestei hotărâri de Consiliu Local. A indicat textele din Legea nr. 350/2001, în special art. 46, normele prevăzute în Regulamentul General de Urbanism care permit autorității să stabilească încadrările funcționale în baza unor studii fundamentate și a recomandărilor și propunerilor făcute de către specialiști în domeniu Urbanism și amenajarea teritoriului. Și în baza Legii nr. 215 Consiliul Local are această competență.

Instanța de fond a analizat faptul că reclamanta intimată a achiziționat terenul la un moment dat și valoarea la care a achiziționat acest teren, însă consideră că acesta nu poate atrage nelegalitatea hotărârii de Consiliu Local în ceea ce privește încadrarea funcțională a terenului. Zona a fost și este o zonă neurbanizată, cu destinația agricolă atât la momentul achiziționării cât și la acest moment, în cartea funciară terenul având destinația de teren arabil.

Mai arată faptul că și anterior adoptării planului urbanistic general în 2014 pentru a putea fi analizate eventualitatea construirii acestui teren trebuia elaborat un PUZ care putea sau nu să fie adoptat de către Consiliul Local, iar încadrarea acestor terenuri poate fi diferită chiar dacă acestea sunt învecinate sau în apropiere întrucât s-a invocat că la o anumită distanță sunt terenuri urbanizate. Aceasta este viziunea pe care proiectantul PUG a expus în PUG și Consiliul Local și-a însușit-o.

Potrivit destinației actuale pe terenurile litigioase pot fi edificate orice construcții și amenajări admisibile în zona construcției și amenajării agricole, construcții anexe pentru exploatarea agricole. Nu se poate reține faptul că terenul nu este constructibil. Nu este constructibil în sensul în care dorește intimata, însă este constructibil destinației pe care Consiliul Local a aprobat-o prin acest HCL.

Solicită să se aibă în vedere și răspunsul la întâmpinare în care a explicat pe larg de ce nu sunt încălcate prevederile legale invocate de către intimată. Pe de altă parte a arătat că acest PUG a fost supus informării și consultării publicului. Toate modificările de documentație de urbanism ar trebui să parcurgă de la început etapele legale de avizare soecifice, motiv pentru care nu poate fi doar printr-un simplu HCL modificat cum se solicită.

Susține recursul și răspunsul la întâmpinare astfel cum au fost formulate.

Reprezentantul în timatei reclamante Neag Nicoleta, avocat Ciocian Ioana Crina solicită respingerea recursului pentru toate motivele detaliate în scris.

Raportat la legalitatea HCL, așa cum rezultă din minuta Curții de Apel Cluj, după la dosarul cauzei, orice act administrativ care încalcă niște drepturi trebuie să aibă o strânsă legătură cu legalitatea. Or, recurenții în prezentul dosar se prevalează de acea oportunitate pe care o au conform Legii nr. 350 de a reglementa pe zonă. Reclamanta tocmai asta a criticat, lipsa de oportunitate raportat la întreaga activitate a pârâților strict pentru această speță.

Reclamanta a dovedit în fața instanței de fond faptul că legalitatea în reglementarea pârâților nu există. Există doar o poziție de abuz a autorității publice de a reglementa anumite zone după bunul plac.

Titulatura HCL-ului 493 de adoptare a PUG-ului se numește actualizare PUG. Actualizarea implică conform index o aducere la zi a unei reglementări ori pârâții au înțeles să aducă la zi o bucată dintr-o zonă constructibilă în arabil, pentru că așa au apreciat că este corect, însă această actualizare a PUG-ului, care de fapt este un nou PUG, conform Ordinului nr.13/1999 de aprobare a Ghidului Metodologic de realizare PUG, în acest ghid se prevede clar că PUG-urile trebuie realizate conform HG 525/1996.

HG 525/1996 la art. 4 spune clar că terenurile agricole din intravilan, autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și

amenajări specifice localităților cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Primăria Cluj apreciază aceste condiții impuse de lege că dacă ei spun că pe acel teren se fac ferme sau așezământe agricole indiferent de destinația zonei. Or, aici lipsește complet viziunea Primăriei Cluj pe ce înseramnă dezvoltarea Municipiului Cluj. Clujul nu este o comună care se dezvoltă agricol pentru că s-au constituit ferme. Clujul este o zonă în dezvoltare, cu atât mai mult cu cât reclamanta a dovedit prin actele de la dosar faptul că inclusiv achiziția acestui teren era făcută în virtutea posibilității construirii.

Reclamanta a luat un credit de 2 milioane de euro în 2008 și în 2009, a investit în acest teren cunoscând posibilitatea de urbanizare, având certificatul de urbanism din 2008 în care se puteau construi blocuri. Or, primăria în 2014 spune că a șters cu buretele chestiunea asta.

Separat de faptul că Ghidul 13/1999 prevede clar la reglementarea PUG trebuie avut în vedere situația actualizată a terenului. Or, în măsura în care recurenții emit certificat de urbanism P+8, P+10 pe zona respectivă este evident că nu s-au făcut pe situații actualizate la zi.

Appreciază că instanța de fond corect a reținut inclusiv încălcarea dreptului de proprietate, pentru că cineva care își cumpără un teren, respectiv considerabil ca dimensiuni, având în vedere actul administrativ emis în 2008 care spune ce poate să facă, ulterior trecându-l într-o zonă fără nici un fel de valoare arată nelegalitatea și lipsa de oportunitate. Or, această zonă retrasă este o zonă în plină dezvoltare, sunt străzi asfaltate în A pentru că primăria construiește un cartier întreg.

Solicită îndreptarea acestor abuzuri ale recurenților.

Pentru aceste motive solicită respingerea recursului.

Reprezentantul recurenților pârâți Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, consilier juridic Țicală Georghia, în replică arată că primul certificat de urbanism pe care întimata la solicitat a fost ulterior achiziționării terenului, terenul fiind achiziționat în vederea edificării blocurilor.

La acel moment trebuia făcut un PUG întrucât zona nici nu este dezvoltată și echipată din punct de vedere edilitar.

Cu privire la invocarea prevederilor art. 4 din HG 525 arată că a răspuns prin răspunsul la întâmpinare și a arătat faptul că la alin. 2 al acestui art. se arată faptul că autorizarea prevăzută la alin. 1 se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea obiectivelor și sunt expuse care sunt prioritățile dinspre centru înspre periferie în stabilirea încadrării.

Cu privire la încălcarea dreptului de proprietate prev. de art. 44 din Constituție și normele CEDO a arătat în baza căror texte legale legiuitorul a permis existența acestor restricții urbanistice, care nu sunt de natură a fi asimilate unei privări de proprietate.

Reprezentantul în timetei reclamante Neag Nicoleta, avocat Ciocian Ioana Crina, în replică, apreciază că nu are relevanță când a fost scos certificatul de urbanism, înainte sau după contractul de credit atâta vreme cât reclamanta cunoștea clar destinația acestui teren. Certificatul este din 2008.

Raportat la art. 4 invocat de recurenți solicită să se aibă în vedere și punctul de vedere al URBAN Proiect, care a întocmit Ghidul în 1999 și care spune că terenurile intravilane trebuie să aibă destinație constructibilă. Destinația constructibilă este dată de destinația zonei, ori zona nu este o destinație arabilă, este o zonă pe care primăria o urbanizează deja.

Curtea reține cauza în pronunțare.

CURTEA

Prin sentința civilă nr.588 din 23.02.2018 pronunțată în dosarul nr. 7388/117/2017 al Tribunalului Cluj, s-a admis în parte acțiunea reclamantei NEAG NICOLETA, în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR EMIL BOC și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, și în consecință:

S-a dispus anularea în parte pentru careul 32 aferent imobilelor reclamantei a prevederilor HCL 493/2014 care vizează "aprobarea documentației - Actualizare PUG al mun. Cluj-Napoca", ca nelegale, în sensul schimbării UTRA pentru zona delimitată, cu un UTR care să-i permită

urbanizarea și edificarea pe terenurile lor a construcțiilor în regimul de înălțime existent la data achiziției imobilelor, astfel cum acestea erau reglementate conform CU 4297/2008.

S-au respins restul capetelor de cerere.

Împotriva acestei hotărâri au declarat recurs pârâții Municipiul Cluj-Napoca prin Primar și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, prin care au solicitat casarea sentinței, rejudecarea cauzei și respingerea acțiunii.

Hotărârea instanței de fond este nelegală raportat la prevederile art. 488, pct. 8, în sensul că instanța de fond a încălcat, respectiv a aplicat greșit normele de drept material în materia dreptului de proprietate, a urbanismului și amenajarea teritoriului și respectiv cele prevăzute în legea administrației publice locale. Totodată instanța a aplicat greșit prevederile Legii 544/2004.

Astfel, instanța a încălcat prevederile Legii 215/2001 și ale Legii 350/2001 în legătura cu competența și atribuțiile administrației publice locale în materie de urbanism și amenajare a teritoriului, nesocotind prevederile art. 36 din Legea 215/2001, ale art. 46 din Legea 350/2001 și alte prevederi ale acestora la care vom face trimitere. Prin hotărârea recurată în speța sunt greșit aplicate și interpretate și prevederile art. 44 din Constituție și ale CEDO în materia dreptului de proprietate. De asemenea considerăm că în mod eronat s-a reținut în cauza existența unui exces de putere în înțelesul art. 2 din legea contenciosului administrativ.

În motivarea hotărârii se arată că, conform destinației din CF 12520 și CF 15449 imobilul proprietatea reclamantilor în suprafață de 14400 mp are destinația de „teren intravilan”, iar ca urmare a adoptării noului PUG al municipiului Cluj Napoca, zona în care apare ca ar fi situat imobilul lor -Carcu 32- este încadrată în UTR -A, respectiv Zona Agricolă neurbanizabilă. În baza prevederilor vechiului PUG al municipiului, aplicabil la data dobândirii terenului de către reclamantii, prin documentație de urbanism destinația acestui teren putea fi schimbată într-un UTR care să permită edificarea de construcții. De altfel, din CU 4927/2008 eliberat reclamantei reiese că anterior s-a consemnat posibilitatea edificării de imobile în regim de înălțime P+2 și P+10. Ca urmare a valorii inițiale a terenurilor, și la acest moment terenurile sunt garanție la Credit Europe Bank România SA, pentru suma arătată mai sus.

Totodată sunt încălcate și prevederile exprese ale Legii 350/2001 în privința scopului instituirii UTR, încadrarea unilaterală dată de pârâți a UTR care vizează imobilul reclamantilor duce la încălcarea reglementărilor și a realității urbanistice existente, fără a ține cont de evoluția unitară, astfel cum tocmai legea o prevede ca obligație în sarcina acestora.

Instanța de fond apreciază că această schimbare a destinației a terenului reclamantilor care le afectează în mod iremediabil exploatarea dreptului lor de proprietate, fără a exista acordul acestora, fără o decizie de expropriere, fără o justă și prealabilă despăgubire reprezintă un abuz din partea pârâților. O atare procedură de încadrare arbitrară și neconformă cu situația de fapt și de drept a imobilului reclamantilor le încalcă în mod grav dreptul de proprietate privată, ca drept fundamental ce este reglementat și garantat de art. 44 Constituția României și art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului. Or, dreptul de proprietate implică cele trei atribute esențiale: posesia, folosința și dispoziția. Aceste trei elemente permit titularului dreptului să dispună după bunul său plac de imobilul pe care îl deține, fără nici un fel de condiționare. Instituirea unui astfel de UTR pentru imobilul reclamantilor blochează acest drept esențial și fundamental. În speța s-a instituit o limitare a dreptului de proprietate fără fundament legal și contrară art. 44 din Constituție. Chiar dacă Legea 350/2001 îndreptățește parații să elaboreze planul urbanistic general, echilibrul rezonabil între interesul general și interesul particular urmărit de un plan urbanistic general poate fi asigurat doar în limitele legii. Altfel spus acest plan urbanistic general poate reglementa doar aspecte ce țin de urbanism neputând conține reglementări noi în materia dreptului de proprietate altele decât cele din dreptul comun sau special din această materie.

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 definit de art. 2 lit. f din Legea 554/2004.

Solicita admiterea recursului, raportat la următoarele considerente:

În primul rând excepția lipsei calității procesuale pasive a Municipiului Cluj-Napoca, raportat la petitele acțiunii, de obligare la emiterea certificatului de urbanism (CU, respectiv revocarea în parte a HCL 493/2014). Astfel, potrivit prevederilor art. 6 din Legea 50/1991 ..

certificatul de urbanism este actul de informare prin care autoritățile prevăzute la art. 4 (...), fac cunoscute solicitantului elementele privind regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și construcțiilor existente la data solicitărilor și stabilesc cerințele urbanistice care urmează să fie îndeplinite în funcție de specificul amplasamentului, precum și lista cuprinzând avizele și acordurile legale, necesare în vederea autorizării". Pe de altă parte, prin sentința a fost anulată în parte o hotărâre a Consiliului local al mun. Cluj-Napoca, astfel încât nu există identitate între cel obligat în raportul dedus judecății și acest parat.

Instanța în mod greșit a aplicat prevederile art. 2 din Legea 554/2004, reținând că suntem în prezența unui exces de putere din partea autorității locale. Aprobarea Planului Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca s-a făcut de către Consiliul local în exercitarea atribuțiilor prevăzute la art. 36 pct. 5 lit. c din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale cu respectarea prevederilor legale din materia urbanismului și în considerarea interesului public.

Parcelele în litigiu sunt situate în UTR A, respectiv zona a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan - pasuni, fanete, terenuri arabile, pepiniere, unde sunt admise exploatații agricole pe o suprafață de minim 1 ha, pe baza PUZ sau PUD, fiind interzisă construirea de locuințe. În conformitate cu prevederile Regulamentului Local de urbanism aferent noului PUG aprobat prin HCL 493/2014, zona este alcătuită din terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă. Reglementările de urbanism se stabilesc în conformitate cu legislația specifică, în speța Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și alte acte normative în domeniu. Deși instanța de fond reține că oportunitatea în materia reglementărilor urbanistice aparține autorității, aceasta modifică totuși încadrarea urbanistică stabilită prin PUG, invocând încălcarea dreptului de proprietate al intimatei. Reiterăm, nu intra în competențele instanței de contencios administrativ să sancționeze substanța unor planuri urbanistice cu caracter director. O documentație de urbanism nu poate fi „redesenată” plecând de la considerente unilaterale, ce ar ține de protecția juridică a unei proprietăți private. Doar autoritatea administrativă poate exprima și adopta soluții de configurare urbanistică, evident în condițiile legii, în sens contrar fiind încălecat principiul autonomiei locale și al separației puterilor în stat.

În mod evident, potrivit prevederilor legale de care nu s-a ținut seama, stabilirea modului de utilizare și destinația terenurilor de pe raza unității administrativ-teritoriale este prerogativa autorităților administrației publice locale, cărora le revine și obligația de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și cu principiul dezvoltării durabile, obligații ce se regăsesc în cuprinsul art. 1 și 2 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Actualizarea Planului Urbanistic General, care implică și modificarea reglementărilor de urbanism, este o procedură prevăzută de lege pentru a răspunde necesităților de dezvoltare a localității, atât pe termen scurt, cât și pe termen lung. Odată prevederile PUG aprobate, acestea sunt preluate și detaliate în documentații de urbanism elaborate pentru părți componente ale teritoriului cuprins în PUG (PUZ-uri și PUD-uri). Faptul că la nivelul fiecărui oraș funcționează un set de reguli urbanistice cu rol de a asigura dezvoltarea durabilă, unitară și echilibrată a zonelor orașului, nu poate echivala cu îngrădirea dreptului de proprietate privată a celor ce dețin suprafețe de teren. Din acest punct de vedere, considerăm că este nelegală și critica referitoare la blocarea prerogativelor dreptului de proprietate, argument pe care îl vom detalia mai jos.

Pe de altă parte, la adoptarea PUG s-a ținut cont de faptul că este absolut necesară asigurarea unei planificări spațiale suficient de flexibile pentru a permite extinderi sau adaptări ale strategiei de dezvoltare, respectiv a putea include în condiții optime investiții imprevizibile la momentul elaborării sale.

În concret, terenurile litigioase se situează în afara zonelor propuse spre urbanizare. Aceste terenuri au destinație agricolă, astfel cum reiese și din cuprinsul certificatelor de urbanism eliberate în favoarea reclamantei, terenurile fiind introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare. La elaborarea noului PUG s-a ținut cont de faptul că este posibilă și se impune conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii. Totodată, criteriile economice și ecologice impun păstrarea unei rezerve substanțiale de terenuri de producție și unități agricole în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole. Pe termen

lung, aceste terenuri pot constitui o rezerva pentru extinderi ale oraşului şi pentru obiective strategice, a căror natură şi necesitate nu pot fi prevăzute în prezent. S-a stabilit ca nevoile de dezvoltare ale municipiului impun needificarea acestor suprafeţe în etapa actuală.

Includerea terenurilor în UTR A este pertinentă, întrucât terenurile sunt situate totuşi la distanţă de zonele urbanizate şi au înscrisă în CF o categorie de folosinţă agricolă. Destinaţia zonei nu s-a făcut pe termen nelimitat, ci pe perioada de valabilitate a actualului PUG.

Este nerelevant în analiza legalităţii HCL de aprobare a PUG 2014, când a fost achiziţionat terenul în cauză şi valoarea acestuia. Oricum, nici la momentul achiziţionării terenurilor de către reclamanta destinaţia acestora nu era de teren constructibil, acestea având, astfel cum reiese din înscrisurile CF destinaţia „arabil”.

Pentru ca terenul să poată fi constructibil era necesară întocmirea unui PUZ, care s-ar fi putut solicita o perioadă îndelungată, de la data achiziţionării şi până la data intrării în vigoare a noului PUG. Intimata nu a solicitat de întocmirea vreunui PUZ, dar, chiar şi, în situaţia întocmirii unei astfel de documentaţii nu există certitudinea aprobării acesteia de către Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca.

Pe de altă parte, încadrarea funcţională a unor terenuri poate fi diferită, chiar dacă acestea sunt învecinate sau în apropiere. Astfel cum am susţinut şi înaintea instanţei de fond, nu se poate justifica achiziţionarea unui teren în vederea construirii în lipsa unui certificat de urbanism emis în acest scop, doar pe baza unor aprecieri subiective. Nerelevantă în speţa în analiza legalităţii HCL contestată este şi susţinerea instanţei potrivit căreia creditul angajat de către reclamanta a fost în scopul achiziţionării terenurilor în litigiu, în considerarea încadrării urbanistice a acestora. De altfel, chiar dacă nu am lua în considerare aceste argumente, din analiza documentelor depuse în probaţiune la dosarul cauzei reiese că obiectul contractului de credit este de „nevoi personale nenominalizate”, valabilitatea contractului a fost iniţial de doar un an, la momentul încheierii contractului de credit mare parte din terenul în speţa era deja achiziţionat, respectiv cel în suprafaţa de 9000 mp, cumpărat în anul 2006, astfel cum reiese din înscrisurile CF şi, cel mai important, intimata, pentru a cunoaşte regimul urbanistic a terenurilor litigioase a solicitat un certificat de urbanism doar în luna septembrie 2008, deei un an ulterior angajării creditului, fapt ce dovedeşte lipsa unor minime diligenţe din partea debitorului, aspect ce nu ne poate fi sub nicio formă imputat. Ulterior solicitării certificatului de urbanism cu numărul de mai sus, cu termen de valabilitate 12 luni, intimata nu a mai iniţiat niciun demers în vederea elaborării unei documentaţii PUZ- în scopul edificării unor construcţii.

Aceste detalii nu au relevanţă în analiza legalităţii actului administrativ în speţa.

Instanţa de fond în mod nelegal a reţinut existenţa unei exproprieri de fapt asupra terenului litigios, cu încălcarea dreptului de proprietate al intimitei, drept fundamental prevăzut de CEDO, legea fundamentală ...etc.

Art. 44 din Constituţie consacră principiul ocrotirii şi garantării dreptului de proprietate, dar acesta nu este un drept absolut. Dispoziţiile alin. 1 din art. 44 permit legiuitorului ordinar să stabilească cadrul juridic al exercitării atributelor dreptului de proprietate, în accepţiunea principală conferită de Constituţie, în aşa fel încât să nu vină în coliziune cu interesele generale sau particulare legitime ale altor subiecte de drept, instituind anumite limitări rezonabile în valorificarea acestuia, ca drept subiectiv garantat.

Art. 480 Cod civil, dispune la rândul său că dreptul de proprietate conferă titularului îndreptăţirea de a se bucura şi a dispune de un lucru în mod exclusiv şi absolut, dar numai „în limitele prevăzute de lege”. Aşadar, legiuitorul poate aduce anumite limitări în exercitarea acestui drept sau a atributelor aferente acestuia.

Intimata se poate bucura în continuare în mod exclusiv şi absolut de dreptul său de proprietate asupra terenului în speţa, iar, pe de altă parte, dreptul de a edifica construcţii nu este un element al dreptului de proprietate, astfel încât nu reiese de fapt că element din cele trei componente ale dreptului de proprietate a fost încălcat. Efectele restricţiilor urbanistice nu sunt de natură a fi asimilate unei privări de proprietate. Reclamanta nu a pierdut accesul la teren, stăpânirea acestuia sau dreptul de a-l înstrăina, nefiind vorba de o expropriere formală şi nici de expropriere în fapt, fiind doar un control al folosirii bunurilor, ceea ce nu contravine art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenţie, referitor la protecţia proprietăţii private. În acest sens a statuat şi Curtea Europeană a

Drepturilor Omului în cauza "Mellacher și alții împotriva Austriei", 1989, o speță referitoare la reglementarea folosirii bunurilor. De asemenea, în cauza «Sporrong și Lonnroth împotriva Suediei», 1982, aceeași Curte a arătat că, întrucât autoritățile nu au trecut la exproprierea imobilelor petiționarilor, aceștia puteau să-și folosească bunurile, să le vândă, să le lase moștenire, să le doneze sau să le ipotecheze. Prin urmare, s-a apreciat că nu se poate asimila situația cu o expropriere în fapt, deoarece, chiar dacă dreptul de proprietate a pierdut în substanța sa, el nu a dispărut.

Alin. 2 la Protocolul I al CEDO se arată că aceste dispoziții nu aduc atingere dreptului statelor de a adopta legile pe care le consideră necesare pentru a reglementa folosința bunurilor conform interesului general. Astfel, nu toate terenurile din intravilan pot fi destinate unor folosințe în conformitate cu dorințele proprietarilor, în speța construirii de locuințe.

Potrivit destinației actuale, pe terenurile litigioase pot fi edificate orice construcții și amenajări admisibile în zona - construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatarea agricole.

Conținutul preliminar și final al PUG a fost adus la cunoștința publicului prin mai multe modalități. Astfel, proiectul noului PUG - parte scrisă și desenată - a fost postat pe site-ul Primăriei Cluj-Napoca pentru consultarea publicului încă din 09.01.2012 și a fost actualizat succesiv până în decembrie 2014. Acesta a fost publicat și în presa locală - Ziarul Monitorul, Făcliaetc. În acest context, intimata în cauză a avut posibilitatea de a cunoaște întocmai modul de reglementare pentru zona în care deține terenul în litigiu. Pe parcursul procedurii de elaborare a documentației au fost organizate consultări cu cetățenii și cu factorii interesați, în conformitate cu Ordinul nr. 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, respectiv în conformitate cu Legea nr. 52/2003. Au fost formulate de către persoane fizice și juridice solicitări și recomandări către proiectant, așa cum rezultă din raportul informării și consultării publicului. Parte din solicitările cetățenilor au fost însușite de către proiectant, fiind apoi evidențiate în documentația PUG și RLU aferent. Mai mult, au avut loc dezbateri publice sectoriale, la care au participat reprezentanți ai autorităților și instituțiilor publice, proiectanți, specialiști în urbanism și reprezentanți ai organismelor interesate. Acestea au avut loc în perioada 2010-2014. Solicitări ale cetățenilor prin care și-au exprimat solicitarea ca terenurile pe care le dețin să fie introduse în intravilan sau să fie schimbată încadrarea funcțională astfel încât să poată construi au fost transmise de către direcția de specialitate proiectantului începând cu data de 24.02.2010.

Așadar, reglementările contestate vizează aspecte ce țin de urbanism și nu sunt reglementări noi în materia dreptului de proprietate, cum în mod total greșit reține instanța fondului.

În alta ordine de idei modificările documentației de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin HCL nr. 493/2014, trebuie obligatoriu să parcurgă etapele legale de avizare specifice, iar supunerii spre aprobare a unor modificări aduse la documentația de urbanism aprobată îi sunt incidente prevederile legale explicitate în cuprinsul art. 64, alin. 2 și art. 65, alin. 2 din Legea nr. 350/2001. Avizul Arhitectului-șef de județ nr. 10/2014 este valabil doar pentru documentația vizată ca anexă la aviz. Orice modificare ulterioară adusă documentației atrage după sine nulitatea avizului, conducând la obligativitatea reluării procedurii de avizare, sub sancțiunea nulității.

În apărare a formulat întâmpinare intimata Neag Nicoleta, prin care a solicitat anularea recursului promovat în cauză și menținerea sentinței civile recurate. (f. 25-34)

Analizând recursul declarat prin prisma motivelor invocate „a dispozițiilor legale incidente Curtea apreciază că acesta este parțial fondat urmând a-l admite în parte pentru următoarele considerente:

Așa cum a reținut și prima instanță potrivit CF 12520 și CF 15449(f 42,43 dosar fond), imobilul proprietatea reclamantei în suprafață de 14400 mp are destinația de „teren intravilan”.

În baza prevederilor vechiului PUG al municipiului, aplicabil la data dobândirii terenului de către reclamanta, prin documentație de urbanism destinația acestui teren putea fi schimbată într-un UTR care să permită edificarea de construcții pe terenul reclamantei. De altfel, din CU 4927/2008 eliberat reclamantei reiese că anterior s-a consemnat posibilitatea edificării de imobile în regim de înălțime P+2 și P+10. Ca urmare a valorii inițiale a terenurilor, și la acest moment, terenurile sunt garantate la Credit Europe Bank România SA.

Prin adoptarea noului PUG al municipiului Cluj Napoca, terenul în discuție este încadrat în UTR –A, respectiv Zona Agricolă neurbanizabilă .

Această stare de fapt este definitivă nefăcând obiectul recursului potrivit art. 488 NCPC .

Prima instanța a admis acțiunea în parte în baza a trei motive de nelegalitate și anume tratamentul juridic diferențiat în raport de un teren proprietatea paratului recurent și încadrat în același UTR ,încălcarea Legii 350/2001 ce reglementează scopul instituirii UTR, încălcarea dreptului de proprietate al reclamantei .

În ceea ce privește primul motiv de nelegalitate acesta nu subzista în speță întrucât schimbarea încadrării funcționale a terenului proprietatea paratului recurent a făcut obiectul litigiului având nr. 1112/117/2016 .Astfel Prefectul Judetului Cluj a atacat hotărârea de Consiliu Local al Municipiului Cluj Napoca prin care s-a schimbat încadrarea funcțională a respectivului teren fără avizul arhitectului șef al judetului .Acțiunea a fost admisă și hotararea anulată definitiv astfel ca acest tratament juridic diferențiat nu subzista în speța .

În ceea ce privește motivul de nelegalitate vizând încălcarea dreptului de proprietate prin schimbarea încadrării funcționale și încălcarea scopului instituirii UTR Curtea constată că motivele invocate nu vizează legalitatea actului administrativ contestat, ci reprezintă critici care țin de oportunitatea aprobării acestuia. or. planul urbanistic general constituie apanajul exclusiv al autorităților administrației publice locale.

Astfel, potrivit art. 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, PUG reprezintă principalul instrument de planificare operațională, cu caracter director și strategic, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Acesta cuprinde reglementări pe termen scurt inclusiv cu privire la: „(...)stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan) zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație) delimitarea zonelor afectate de servituți publice; (...)”iar pe termen mediu și lung, cu privire la: a) evoluția în perspectiva a localității b) direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriue) lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare; g) delimitarea zonelor în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană”.

Potrivit alin. 4 și 5 ale art. 46, planul urbanistic general se elaborează în baza strategiei de dezvoltare a localității și se corelează cu bugetul și programele de investiții publice ale localității, în vederea implementării prevederilor obiectivelor de utilitate publică, 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. Aceste reglementări se formulează cu claritate în Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general.

Din aceste dispoziții legale rezultă că stabilirea modului de utilizare și a destinației terenurilor de pe raza unității administrativ-teritoriale este prerogativa autorităților administrației publice locale, cărora le revine și obligația de a gestiona dezvoltarea unității administrativ-teritoriale în concordanță cu interesul public și cu principiul dezvoltării durabile.

Asadar analiza H.C.L. nr. 493/2014 sub aspectul schimbării destinației terenului reclamantei intimat presupune o analiză de oportunitate, iar aprecierea oportunității este atributul exclusiv al autorității locale. Oportunitatea nu poate fi cenzurată de către instanța de judecată decât în condițiile în care aceasta s-a manifestat cu exces de putere.Asadar contrar celor indicate în cererea de recurs în măsura existenței unui exces de putere și planul urbanistic general al unui municipiu ca orice alt act administrativ cu caracter normativ poate fi anulat iar autoritatea poate fi obligată la adoptarea unui act administrativ modificator și prin care excesul de putere este înlăturat .

Potrivit definiției legale, există exces de putere în caz de exercitare a „dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor” (art. 2 alin. 1 lit. n din Legea nr.554/2004).

Prima instanță a reținut că excesul de putere este manifestat în speță prin încălcarea dreptului de proprietate, al reclamantei garantat de art. 44 din Constituție și de Protocolul nr. 1 din Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și Libertăților Fundamentale.Totodata s-a reținut și încălcarea dispozițiilor Legii 350/2001 ce reglementează unitatea teritorială de referință .

Textele constituționale și supraconstituționale sus indicate consacră principiul ocrotirii și garantării dreptului de proprietate. Acest drept nu este însă un drept absolut. Potrivit alin. 1 al art.

44 din Constituție, *conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege*, ceea ce permite legiuitorului ca, în considerarea unor interese specifice, să instituie reguli care să armonizeze incidența și a altor drepturi fundamentale ale cetățenilor decât cel de proprietate, astfel încât ele să nu fie suprimate prin modul de reglementare al dreptului de proprietate.

Dispozițiile alin. 1 din art. 44 al legii fundamentale permit legiuitorului ordinar să stabilească cadrul juridic al exercitării atributelor dreptului de proprietate, în accepțiunea principală conferită de Constituție, în așa fel încât să nu vină în coliziune cu interesele generale sau particulare legitime ale altor subiecte de drept, instituind anumite limitări rezonabile în valorificarea acestuia, ca drept subiectiv garantat.

Asa cum s-a aratat deja în baza vechiului PUG terenul proprietatea reclamantei era un teren intravilan, constructibil în urma elaborării unui PUZ. Cât timp a fost în vigoare vechiul PUG reclamanta nu a solicitat aprobarea vreunui PUZ astfel că mențiunea din certificatul de urbanism nr. 4927/2008 privind posibilitatea edificării de imobile în regim de înălțime P+2 și P+10 a rămas la nivel de simplă posibilitate fara a se transforma în vreun drept recunoscut printr-o hotărâre de adoptare a unui PUZ. În consecință potrivit vechiului PUG singurul aspect cert era că terenul său era inclus într-o zonă constructibilă printr-o procedura de urbanizare. Stabilirea în concret a ceea ce se putea construi și astfel dobândirea dreptului de a edifica construcții cu o anumita configuratie nu era recunoscut de PUG sau de vreun alt act emis de paratii recurenti.

Prin adoptarea noului PUG al municipiului Cluj Napoca, terenul în discuție este încadrat în UTR -A, respectiv Zona Agricolă neurbanizabilă. În Regulamentul local de urbanism pentru acest UTR se arata ca el cuprinde terenuri care au fost introduse în intravilan în baza unor documentații de urbanism aprobate anterior. Ratiunea existentei acestei UTR este oarecum echivocă datorita dublei funcțiuni posibile a le avea aceste terenuri. Astfel se arată că aceste terenuri au în prezent o destinație agricolă putând însă ca în viitor sa reprezinte o rezervă pentru extinderea orasului. Aceste două funcțiuni, una actuala și alta eventuala, se exclud. Astfel în măsura în care terenul primește o destinație agricolă care include inclusiv edificarea unui construcții definitive cu caracter agricol, zootehnic, o schimbare a destinației potrivit celei de a doua funcțiuni este exclusă. Ca atare funcțiunea actuală face improbabilă funcțiunea eventuală recunoscută în mod expres și care a existat și anterior adoptării noului PUG. Posibilitatea destinării terenului funcțiunii eventuale respectiv de extindere a orasului sau amplasare a unor obiective presupune practic neutilizarea lor sau utilizarea limitata potrivit destinației actuale de terenuri agricole, necesar a fi mentinute pentru a asigura aprovizionarea cu produse agricole de pe o piață locală. În consecință pentru ca cele două funcțiuni să poată coexista pentru aceeași UTR este necesar ca ambele funcțiuni să fie actuale urmând ca proprietarul terenului să aleagă dacă îi va da o destinație agricolă sau va opta pentru urbanizarea terenului prin urmare procedurii legale de urbanizare. În acest sens al coexistenței celor doua functiuni paratii recurenti au si elaborat în luna mai 2017 un proiect de hotarare de consiliu local (proiect anexat acțiunii), iar Consiliul Judetean Cluj apreciaza că această coexistenta poate fi sustinuta si in prezent prin interpretarea PUG si a Regulamentului de urbanism aferent lui. Instanta apreciaza insa ca acesta interpretare este necesar a fi neechivocă câtă vreme în RLU Cluj Napoca se arata expres pentru UTR A ca este alcătuită din terenuri neurbanizabile și neurbanizate.

Din aceste prevederi cuprinse în RLU Cluj Napoca rezulta ca ratiunea pentru care terenurile din UTR A sunt neurbanizabile este aceea de a prezerva terenuri agricole în apropierea orasului care sa asigure aprovizionarea cu produse agricole din apropiere.

Aceasta ratiune nu se verifica insa in cazul terenului reclamantei care este situat intr-o zona deja urbanizată parțial și în care realizarea unei productii agricole ar fi în discordanță cu destinatia terenurilor invecinate. De asemenea lipsirea reclamantei de îndreptățirea de a construi pe terenul proprietatea sa chiar prin urmare unei proceduri de urbanizare nu asigura în concret protejarea unui interesele generale sau particulare legitime ale altor subiecte de drept.

În aceasta situatie includerea terenului reclamantei în UTR A ca teren neurbanizabil nu este justificata în mod obiectiv de situația concretă a acestui teren și nu urmărește nici protejarea unor interesele generale sau particulare legitime ale altor subiecte de drept existând un exces de putere al paratilor recurenti. Practic nu se indica nici un element obiectiv pentru a justifica limitarea adusa dreptului de proprietate al reclamantei. Totodata sunt încălcate dispozitiile Legii 350/2001 privind scopul instituirii UTR datorita aspectelor anterior mentionate privind dubla functiune a acestora

.Chiar recurenții pârâți au realizat demersuri în vederea înlăturării acestui exces de putere așa cum s-a arătat deja.

Pentru aceste considerente singura soluție posibilă este anularea încadrării terenului reclamantei în UTR A și obligarea pârâtului recurent la încadrarea acestui teren într-un UTR ce permite construirea prin urmarea unei proceduri de urbanizare. În mod evident că adoptarea hotărârii de consiliu local privind încadrarea într-o UTR ce permite construirea urmează a respecta dispozițiile legale privind avizele necesare pentru adoptarea unei hotărâri de consiliu local de modificare a unui PUG, dispoziția instanței nefiind contrară art. 64,65 din Legea 350/2001.

Prin această soluție reclamanta are aceeași situație juridică cu cea anterioară noului PUG respectiv teren construibil prin urmarea unei proceduri de urbanizare (adoptare PUZ). Întrucât posibilitatea de a edifica construcții de conformația celor indicate în certificatul de urbanism nu a fost nicicând valorificată de reclamanta prin elaborarea unui PUZ, rămânând astfel o simplă posibilitate fără o bază legală suficientă, așa cum se indică în cererea de recurs, nu este posibilă obligarea pârâtului recurent la încadrarea într-o UTR care să permită construirea imobilelor cu nivelele prevăzute în acest certificat de urbanism.

Astfel stabilirea a ceea ce în concret se poate construi pe terenul proprietatea reclamantei prin adoptarea unui PUZ nu reprezintă un exces de putere potrivit art. 2 din Legea 554/2004, fiind o limitare adusă dreptului de a construi ce urmărește a prezerva un interes general respectiv asigurarea unei coerențe și viziuni urbanistice unitare la nivelul zonei în care se află terenul în discuție.

Contrar celor reținute de prima instanță Curtea apreciază că nu se poate reține existența unei exproprieri de fapt sau o alta modalitate de încălcare a dreptului de proprietate decât cea deja expusă (respectiv instituirea unei limitări fără o justificare obiectivă), reclamanta putând dispune de bunul sau, putând să-l folosească la fel cum a făcut-o în concret și anterior PUG Cluj Napoca 2014. Ceea ce se reține în speță este că limitarea urbanistică -constând în caracterul neurbanizabil -adusa terenului proprietatea reclamantei nu se justifică datorită situației concrete a terenului și inexistenței unui interes general sau privat legitim care să fie în concret ocrotit prin aceeași limitare. De asemenea se reține și încălcarea Legii 350/2001 în raport de scopul instituirii UTR.

Raportat la cele mai sus expuse argumentele din recurs privind procedura de informare și consultare a cetățenilor sunt nerelevante neputând duce la respingerea acțiunii.

În ceea ce privește calitatea procesual pasivă a Mun. Cluj Napoca prima instanță a admis excepția lipsei calității procesual pasive a acestui pârât prin partea introductivă a sentinței recurate, menționarea sa în dispozitiv fiind practic o simplă eroare materială.

Câtă vreme excepția a fost admisă de către prima instanță, iar admiterea excepției nu a fost recurată soluția dată este definitivă. Consecința este că în urma admiterii excepției acest recurent nu are potrivit art. 458 NCPC calitate procesual activă în formularea recursului urmând ca recursul formulat de Municipiul Cluj Napoca să fie respins ca urmare a admiterii acestei excepții.

Având în vedere toate aceste considerente, Curtea apreciază că prima instanță a făcut doar parțial o corectă aplicare a dispozițiilor legale incidente în speță, sens în care, în temeiul art. 488 pct. 8,498 Cod de procedură civilă, va admite în parte recursul declarat în speță și va casa în parte soluția și rejudecând va înlătura dispoziția privind edificarea pe terenurile a construcțiilor în regimul de înălțime existent la data achiziției imobilelor, astfel cum acestea erau reglementate conform CU 4297/2008 urmând ca schimbarea din UTRA pentru zona delimitată să se realizeze într-o UTR care să permită urbanizarea prin PUZ.

Nu s-au solicitat cheltuieli de judecată în recurs.

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

Admite excepția lipsei calității procesual active a Municipiul Cluj-Napoca.

Admite în parte recursul declarat de pârâtul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr.1-3, jud. Cluj împotriva sentinței civile nr. 588 din 23.02.2018 pronunțată în dosarul nr. 7388/117/2017 al Tribunalului Cluj pe care o

casează și rejudecând în aceste limite înlătură dispoziția privind edificarea pe terenurile a construcțiilor în regimul de înălțime existent la data achiziției imobilelor, astfel cum acestea erau reglementate conform CU 4297/2008 urmând ca schimbarea din UTRA pentru zona delimitată să se realizeze într-o UTR care să permită urbanizarea prin PUZ.

Menține restul dispozițiilor sentinței recurate.

Respinge recursul declarat de pârâtul Municipiul Cluj-Napoca împotriva aceleiași sentințe ca fiind formulată de o persoană fără calitate procesual activă.

Definitivă.

Pronunțată în ședința publică din data de 05.10.2018.

Președinte,
Bogdan George Zdrenghea

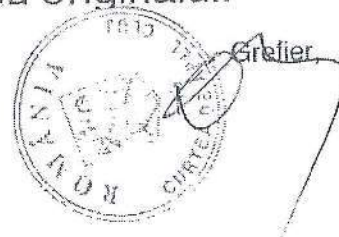
Judecător,
Anamaria Gabriela Vida-
Simiti

Judecător,
Alexandrina Amalia Marin

Grefier,
Mărioara Varadi-Goia

Red. M.A.A./Tehn. U.K.G.
5 ex./18. 10.2018
Jud. fond Anca-Maria Groza

Pentru conformitate
cu originalul.



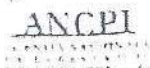


13628729

Carte Funciară Nr. 294714 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

Nr.	1801
Ziua	09
Luna	01
Anul	2017



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 169528

TEREN Necunoscut

Adresa: Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 12520	9.000	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
49304 / 06/07/2007		
Act nr. 7304/2006, din emis de (documentație cadastrală nr. 49304);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) NEAG NICOLETA , bun propriu <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 169528)</i>	A1
28778 / 23/03/2009		
Contract De Ipoteca nr. 1103, din 19/03/2009 emis de Notar Gorun H. Tony;		
B2	se notează interdicția de înstrăinare, grevare, dezmembrare, alipire, construire, închiriere, în favoarea: 1) CREDIT EUROPE BANK (ROMANIA) SA <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 169528)</i>	A1
133881 / 31/10/2013		
Actiune in Instanta nr. 25310/211/2013, din 30/10/2013 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA;		
B3	se notează contestația la executare înregistrată sub nr. 25310/211/2013 din 30.10.2013 la Judecătoria Cluj-Napoca de către NEAG NICOLETA în contradictoriu cu CREDIT PLUS (GULF) LTD, prin mandatar SC COLECTARE RECUPERARE CREANTE CRC SRL	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe	
28778 / 23/03/2009		
Contract De Ipoteca nr. 1103, din 19/03/2009 emis de Notar Gorun H. Tony;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 1300000 EUR plus dobânzi, comisioane și speze aferente 1) CREDIT EUROPE BANK (ROMANIA) SA <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 169528)</i>	A1
119155 / 01/11/2012		
Somatie nr. 579, din 31/10/2012 emis de BEJ PETRULÉ VASILE CONSTANTIN (proces verbal de situație din data de 29-10-2012 emis de BEJ PETRULÉ VASILE CONSTANTIN; proces verbal din data de 19-09-2012 emis de BEJ PETRULÉ VASILE CONSTANTIN);		
C2	se notează somația din dosarul execuțional nr. 579/2012 din data de 31.10.2012 - BEJ PETRULÉ VASILE CONSTANTIN, prin care NEAG NICOLETA este obligată să plătească creditoarei CREDIT EUROPE BANK ROMANIA SA suma de 1.520.988.59 EUR (la cursul BNR din ziua plății), reprezentând credit restant și comisioane, calculate până la data de 03.08.2012 și 76.616.85 LEI, cheltuieli de executare silită, stabilite până la data de 19.09.2012, sume la care se calculează în	A1

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
continuare dobânzi contractuale, penalități, precum și cheltuielile de executare, până la achitarea integrală a datoriei		
128553 / 22/11/2012		
Somatie nr. 951/2012, din 20/11/2012 emis de EXECUTOR JUDECATORESC SIN MARIUS;		
C3	se notează somația de plată din 20.11.2012, dosar execuțional 951/2012, prin care Neag Nicoleta este obligată să achite creditoarei Piraeus Bank Romania SA suma de 1.328.494,74 CHF și 55.352 lei, sumă compusă din 1.328.494,74 CHF reprezentând debit CHF și accesorii și 55.352 lei cheltuieli de executare silită	A1
28593 / 05/03/2013		
Act Notarial nr. 5, din 07/02/2013 emis de BNP DORU-CRIN TRIFOI (act administrativ nr. 17/27-12-2012 emis de CREDIT EUROPE BANK ROMANIA SA, CREDIT PLUS(GULF) LTD.);		
C4	Se notează Contractul de Cesiune nr.17 din data de 27.12.2012 Autenticat sub nr.3761/27.12.2012 BNP Doru-Crin Trifoi și încheierea de rectificare nr. 5 din data de 07.02.2013 BNP Doru-Crin Trifoi, încheiat între Credit Europe Bank (Romania) SA- în calitate de Cedent, Credit Plus (Gulf) Ltd- în calitate de Cesionar și Colectare Recuperare Creanțe CRC SRL -în calitate de Agent de Colectare, prin care Cedentul cesionează și Cesionarul dobândește creanțele împreună cu toate drepturile asociate, accesoriile, privilegiile și opțiunile privind Creanțele, Garanțiile Personale și orice sume datorate cu privire la Creanțe sau care vor deveni datorate ulterior, precum și toate avantajele și beneficiile rezultând din acestea	A1
161758 / 14/11/2014		
Act Administrativ nr. DOS.EXEC.574/2013, din 12/11/2014 emis de EXEC JUD OSZOCZKI ANDRAS (INCHEIERE CIVILĂ NR.13027/CC/2013/25-10-2013 emis de JUDECATORIA CLUJ-NAPOCA);		
C5	Se notează urmărirea silită imobiliară din dosar execuțional 574/2013 din data de 12-11-2014, în baza încheierii civile 13027/CC/25-10-2013 din dosar nr 23534/211/2013, a Judecătoriei Cluj Napoca, prin care s-a admis cererea de executare silită formulată de creditoarea Veneto Banca SCPA Italia Montebelluna pentru suma de 1.312.212,86 euro + 98.074,91 lei creanta și cheltuieli de executare pentru care se face urmărirea fata de debitoarea NEAG NICOLETA	A1
21744 / 16/02/2015		
Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIERE CIVILA NR.12161/CC/2014, din 28/10/2014 emis de JUDECATORIA CLUJ-NAPOCA (act administrativ nr. DOS.EXEC.970/2014/12-02-2015 emis de EXEC.JUD. OSZOCZKI ANDRAS);		
C6	Se notează urmărirea silită imobiliară, Dosar executare nr. 970/2014, BEJ Oszoczki Andras, în baza încheierii civile nr. 12151/CC/2014 din data de 28.10.2014 din dosar nr. 23194/211/2014, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca, prin care s-a admis cererea de executare silită formulată de creditoarea VENETO BANCA SCPA ITALIA MONTEBELLUNA, prin care Neag Nicoleta este obligată la plata sumei de 2.554.688,39 EUR (la cursul BNR din ziua plății) + 146.948,79 LEI, sumă compusă din 2.554.688,39 EUR (la cursul BNR din ziua plății) + 146.948,79 LEI, debit și cheltuieli de executare silită, pentru care se face urmărirea	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
CAD: 12520	9.000	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost gasita.

Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	alte	-	9.000	-	-	-	teren

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata 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 externa nr.160997937/09-01-2017 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data solutiei,

11-01-2017

Data eliberarii,

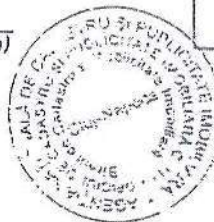
1/1

11 IAN. 2017

Asistent Registrator,

Mintean Amalia

(parafa si semnatura)



Referent,

Amalia Vintea CRNS

Referent

(parafa si semnatura)

25



13148768

Carte Funciară Nr. 293120 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARA
PENTRU INFORMARE**

Nr.	1797
Ziua	09
Luna	01
Anul	2017

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi:174170

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 15449	4.000	Arabil

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
33116 / 18/03/2008	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 807, din 14/03/2008 emis de BNP PAUSAN;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	1) NEAG NICOLETA, bun propriu <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 174169)</i>
28778 / 23/03/2009	
Act nr. 0, din emis de ;	
B2	Se noteaza interdictia de instrainare,grevare,dezmembreare, alipire, construire si inchiriere, in fav.:
	1) CREDIT EUROPE BANK (ROMANIA) SA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 174169)</i>

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
28778 / 23/03/2009	
Contract De Ipoteca nr. 1103, din 19/03/2009 emis de BNP GORUN;	
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1300000 EUR+dob. ,comisioane si speze aferente,
	1) CREDIT EUROPE BANK (ROMANIA) SA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 174169)</i>
119184 / 01/11/2012	
Somatie nr. 579, din 31/10/2012 emis de EXEC.JUD PETRULE VASILE CONSTANTIN (a ct administrativ nr. 579/29-10-2012 emis de EXEC.JUD PETRULE VASILE CONSTANTIN; act administrativ nr. 579/19-09-2012 emis de EXEC.JUD PETRULE VASILE CONSTANTIN.);	
C2	se notează somația de plată din 31.10.2012 dosar nr. 579/2012 prin care Neag Nicoleta este obligată să plătească creditoarei CREDIT EUROPE BANK ROMANIA SA următoarele sume de bani: 1.520.988,59 euro, reprezentând credit restant și comisioane, calculate până la data de 03.08.2012 și 76.616,85 lei, cheltuieli de executare silită, stabilite până la data de 19.09.2012, sume la care se calculează în continuare dobânzi contractuale, penalități, precum și cheltuielile de executare, până la achitarea integrală a datoriei
128468 / 22/11/2012	
Somatie nr. 951/2012, din 20/11/2012 emis de EXECUTOR JUDECATORESC SIN MARIUS;	
C3	se notează somația de plată emisă în dosar execuțional 951 din 2012, la 20.11.2012 de executor judecătoresc Marius Sin prin care debitoarea Neag Nicoleta este somată să plătească suma de

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
1.328.494,74 CHF și 55.352 lei reprezentând debit , accesorii și cheltuieli de executare silită, creditoarei Piraeus Bank Romania SA	
28586 / 05/03/2013	
Act Notarial nr. 5, din 07/02/2013 emis de BNP DORU-CRIN TRIFOI (act administrativ nr. 17/27-12-2012 emis de CREDIT EUROPE BANK ROMANIA SA, CREDIT PLUS(GULF) LTD.);	
C4 Se notează Contractul de Cesiune nr 17 din data de 27-12-2012 Autentificat sub nr 3761 în data de 27.12.2012 de către NP Doru-Crin Trifoi și Încheierea de Rectificare nr 5 din data de 07.02.2013 emisă de NP Doru-Crin Trifoi, încheiat între CREDIT EUROPE BANK (Romania) SA- în calitate de Cedent, CREDIT PLUS(GULF) LTD- în calitate de Cesionar și Colectare Recuperare Creante CRC SRL- în calitate de Agent de Colectare, prin care Cedentul cesionează și Cesionarul dobândește Creanțele împreună cu toate drepturile asociate, accesoriile, privilegiile și opțiunile privind Creanțele, Garanțiile Personale și orice sume datorate cu privire la Creanțe sau care vor deveni datorate ulterior, precum și toate avantajele și beneficiile rezultând din acestea.	A1
133879 / 31/10/2013	
Actiune în Instanța nr. 25310/211/2013, din 30/10/2013 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA;	
C5 Se notează contestația la executare înregistrată cu nr. 25310/211/2013 la Judecătoria Cluj Napoca de către Neag Nicoleta, în contradictoriu cu Credit Plus (Gulf) LTD împotriva dosarului executiv nr. 579/2012 BEJ Petrule Vasile.	A1
161763 / 14/11/2014	
Act Administrativ nr. DOS.EXEC.574/2013, din 12/11/2014 emis de EXEC JUD OSZOCZKI ANDRAS (hotarare judecatoreasca nr. INCHEIERE CIVILĂ NR.13027/CC/2013/25-10-2013 emis de JUDECATORIA CLUJ-NAPOCA);	
C6 Se notează urmărirea silită imobiliară, Dosar executare nr. 574/2013, BEJ Oszoczki Andras, în baza Încheierii civile nr. 13027/CC/2013 din data de 25.10.2013 din dosar nr.23534/211/2013, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca, prin care s-a admis cererea de executare silită formulată de creditoarea VENETO BANCA SCPA ITALIA MONTEBELLUNA, prin care Neag Nicoleta este obligată la plata sumei de 1.312.212,86 EUR(la cursul BNR din ziua plății)+98.074,91 LEI, creanță și cheltuieli de executare silită, pentru care se face urmărirea.	A1
21741 / 16/02/2015	
Act Administrativ nr. DOS.EXEC.970/2014, din 12/02/2015 emis de EXEC.JUD.OSZOCZKI ANDRAS (hotarare judecatoreasca nr. INCHEIERE CIVILĂ NR.12161/CC/2014/28-10-2014 emis de JUDECATORIA CLUJ-NAPOCA);	
C7 Se notează urmărirea silită imobiliară, Dosar executare nr. 970/2014, BEJ Oszoczki Andras, în baza Încheierii civile nr. 12151/CC/2014 din data de 28.10.2014 din dosar nr.23194/211/2014, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca, prin care s-a admis cererea de executare silită formulată de creditoarea VENETO BANCA SCPA ITALIA MONTEBELLUNA, prin care Neag Nicoleta este obligată la plata sumei de 2.554.688,39 EUR(la cursul BNR din ziua plății)+146.948,79 LEI, sumă compusă din 2.554.688,39 EUR(la cursul BNR din ziua plății) +146.948,79 LEI, debit și cheltuieli de executare silită, pentru care se face urmărirea	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 15449	4.000	Arabil

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită.

Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	-	4.000	-	-	-	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța externă nr.160997937/09-01-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

10-01-2017

Data eliberării,

1 / 1

11 IAN. 2017

Asistent-Registrator,
Tara Adriana Paluca

(parafa și semnătura)

Tara Adriana Paluca
Asistent registrator principal



28



13336689

Carte Funciară Nr. 294048 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

Nr.	1794
Ziua	09
Luna	01
Anul	2017

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:172484

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt.	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 14902	1.400	Arabil

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
33116 / 18/03/2008 Contract De Vanzare-Cumparare nr. 807, din 14/03/2008 emis de BNP PAUSAN;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) NEAG NICOLETA, bun propriu OBSERVATII: (provenita din conversia CF 172484)	A1
28778 / 23/03/2009 Contract De Ipoteca nr. 0, din emis de ;	
B2 Se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, in fav: 1) CREDIT EUROPE BANK (ROMANIA) SA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 172484)	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
28778 / 23/03/2009 Contract De Ipoteca nr. 1103, din 19/03/2009 emis de BNP GORUN;	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1300000 EUR+dob. ,comisioane si speze aferente, in fav. 1) CREDIT EUROPE BANK (ROMANIA) SA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 172484)	A1
119207 / 01/11/2012 Somatie nr. 579, din 31/10/2012 emis de EX.JUD. PETRULE VASILE CONSTANTIN (act administrativ nr. 579/29-10-2012 emis de EX.JUD. PETRULE VASILE CONSTANTIN; act administrativ nr. 579/19-09-2012 emis de EX. JUD. PETRULE VASILE CONSTANTIN;);	
C2 Se notează SOMAȚIA emisă în data 31-10-2012, în dosar execuțional 579/2012 de Executor Judecătoresc Petrule Vasile Constantin, asupra porțiunii de proprietate de sub B 1.1 prin care debitoarea Neag Nicoleta este obligată să plătească creditoarei Credit Europe Bank Romania SA suma de 1.520.988.59 Euro reprezentând credit restant și comisioane, calculate până la data de 03.08.2012 și 76.616.85 lei cheltuieli de executare stabilite până la data de 19.09.2012.	A1
128573 / 22/11/2012 Somatie nr. 951, din 20/11/2012 emis de B.E.J SIN MARIUS;	
C3 Se notează somația imobiliară emisă la data de 20.11.2012 din dosar exec. nr. 951/2012 emisă de B.E.J Sin Marius, prin care proprietara de sub B 1.1 NEAG NICOLETA este obligată să plătească creditoarei PIRAEUS BANK ROMANIA S.A cu sediul în București, Șos. Titulescu	A1

29

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Nicolaie, Nr. 29-31, Sector. 1 - suma de 1.328.494,74 CHF (franci elvețieni) (la cursul BNR din ziua plății) și 55.352,00 LEI, suma compusă din 1.328.494,74 CHF (franci elvețieni) (la cursul BNR din ziua plății) reprezentând debit CHF și accesorii și 55.352,00 LEI cheltuieli de executare silită .		
28575 / 05/03/2013		
Act Notarial nr. 5, din 07/02/2013 emis de BNP DORU-CRIN TRIFOI (Contract de Cesiune nr 17 din data de 27-12-2012 Autentificat sub nr 3761 în data de 27.12.2012 de către NP Doru-Crin Trifoi, încheiat între CREDIT EUROPE BANK ROMANIA SA- în calitate de Cedent, CREDIT PLUS(GULF) LTD- în calitate de Cesionar și Colectare Recuperare Creante CRC SRL în calitate de Agent de Colectare și în baza Anexei 1 la contract);		
C4	Se notează Contractul de Cesiune nr 17 din data de 27-12-2012 Autentificat sub nr 3761 în data de 27.12.2012 de către NP Doru-Crin Trifoi și încheierea de Rectificare nr 5 din data de 07.02.2013 emisă de NP Doru-Crin Trifoi, încheiat între CREDIT EUROPE BANK (Romania) SA- în calitate de Cedent, CREDIT PLUS(GULF) LTD- în calitate de Cesionar și Colectare Recuperare Creante CRC SRL- în calitate de Agent de Colectare, prin care Cedentul cesionează și Cesionarul dobândește Creanțele împreună cu toate drepturile asociate, accesoriile, privilegiile și opțiunile privind Creanțele, Garanțiile Personale și orice sume datorate cu privire la Creanțe sau care vor deveni datorate ulterior, precum și toate avantajele și beneficiile rezultând din acestea.	A1
133878 / 31/10/2013		
Actiune în Instanța nr. 25310/211/2013, din 30/10/2013 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA;		
C5	Se notează contestația la executare înregistrată cu nr. 25310/211/2013 la Judecătoria Cluj Napoca de către Neag Nicoleta, în contradictoriu cu Credit Plus (Gulf) LTD împotriva dosarului execuțional nr. 579/2012 BEJ Petrule Vasile.	A1
161759 / 14/11/2014		
Act Administrativ nr. DOS.EXEC.574/2013, din 12/11/2014 emis de EXEC JUD OSZOCZKI ANDRAS (hotarare judecatoreasca nr. INCHEIERE CIVILA NR.13027/CC/2013/25-10-2013 emis de JUDECATORIA CLUJ-NAPOCA.);		
C6	Se notează urmărirea silită imobiliară din dosar execuțional nr. 574/2013, din 12.11.2014, BEJ OSZOCZKI ANDRAS, în baza încheierii civile nr. 13027/CC/2013, Judecătoria Cluj-Napoca, dos. nr. 23534/211/2013, împotriva proprietarului de CF de la B 1, NEAG NICOLETA , care este obligată să plătească creditoarei VENETO BANCA SCPA ITALIA MONTEBELLUNA suma de 1.312.212,86 EUR, + 98.074,91 lei, creanță și cheltuieli de executare silită	A1
21743 / 16/02/2015		
Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIERE CIVILA NR. 12161/CC/2014, din 28/10/2014 emis de JUDECATORIA CLUJ-NAPOCA (act din dosarul de executare nr. 970/2014/12-02-2015 emis de EXECUTOR JUDECĂTORESC OSZOCZKI ANDRAS.);		
C7	se notează urmărirea silită imobiliară din data de 12.02.2015 din dosarul nr. 970/2014 - EXECUTOR JUDECĂTORESC OSZOCZKI ANDRAS, formulată în baza încheierii civile nr. 12161/28.10.2014 - Judecătoria Cluj - Napoca, prin care NEAG NICOLETA este obligată să plătească creditoarei VENETO BANCA SCPA ITALIA MONTEBELLUNA, suma de 2.554.688,39 EUR (la cursul BNR din ziua plății) + 146.948,79 LEI, sumă compusă din 2.554.688,39 EUR (la cursul BNR din ziua plății) EUR și 146.948,79 LEI cheltuieli de executare silită	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 14902	1.400	Arabil

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETAII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită.

Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.400	-	-	-	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se stîng drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța externă nr.160997937/08-01-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

11-01-2017

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

Ignat Bogdan

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

ROMÂNIA
Județul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Nr. 163260 din 25.09.2008

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 4297 din 25.09.2008

în scopul: informare și operațiuni notariale

Ca urmare a cererii adresate de NEAG NICOLETA cu domiciliul în Cluj Napoca, telefon/fax (_____) e-mail _____, înregistrată la nr. 163260 din 18.09.2008.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în Cluj-Napoca, zona "Sopor", sau identificat prin extrasul de carte funciara pentru informare CF nr. 172484, 174170 Cluj-Napoca, (nr. topografic /14902, 15449) municipiul Cluj-Napoca obținute pe baza de cerere de la OCPI nr. ___ în data de _____ și prin planul de încadrare în zonă, plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism "actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca "faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 79221.12.1999, PUZ _____ aprobat cu _____ / _____; PUD _____ aprobat cu _____ / _____.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în noile extinderi și în afara zonei protejate.
Imobil în proprietate privată.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚA ACTUALĂ: teren arabil.

U.T.R.= L6c (parțial)

DESTINAȚIA ZONEI: subzona locuințelor colective înalte cu P+8,10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în noile extinderi.

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE: sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate de standard ridicat
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și loisir (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejuriri;

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 30 - 60 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE - se interzice conversia locuințelor în alte funcțiuni

- se interzice dispunerea locuințelor sociale în clădiri înalte
- se interzic următoarele lucrări:
 - ~ activități comerciale și productive;
 - ~ construcții provizorii de orice natură;
 - ~ depozitare en gros sau mic-gros;
 - ~ depozitari de materiale refofosibile;
 - ~ platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
 - ~ depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - ~ autobaze;
 - ~ stații de întreținere auto;

~ lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;

~ ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

U.T.R.= L3c (parțial)

DESTINAȚIA ZONEI : - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2E niveluri, situate în noile extinderi.

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE: locuințe individuale și colective mici cu max. P+2 niveluri, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat. În funcție de condițiile geotehnice, se pot realiza construcții terasate.

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI : se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul C.U.T. a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60 % din aria unui nivel curent. Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele. Aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 metri. Realizarea locuințelor este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii; - pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE: se interzic următoarele utilizări : funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC , care generează un trafic mare de persoane și mărfuri, cu program prelungit după orele 22,00 și produc poluare, activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate ; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; depozitate en gros; depozități de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice ; activități productive care utilizează pentru depozitate și producție terenul vizibil din circulațiile publice ; autobaze și stații de întreținere auto; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Încadrat în zona de impozitare "D " conform H.C.L. 715/2000 și H.C.L. 209/2003.

3. REGIMUL TEHNIC:

UTR = L6c (parțial) POTmax=20% CUTmax=1,0 mp ADC/ mp teren

Stotal = 5400 mp

Nu se va construi pe pante mai mari de 5% fără lucrări speciale de consolidare

Art. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR : - conform PUZ

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: conform PUZ cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:- clădirile se vor dispune izolat și se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri pe străzile de categoria III și 6.0 metri pe cele de categoria II sau I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente.

art.6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR : - conform PUZ cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:
- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; această distanță se poate reduce la jumătate dacă segmentele de fațadă care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren , dar nu mai puțin de 5,0 metri

art. 7 AMPASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ : - conform PUZ cu următoarele condiționări: între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE : - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

art. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR: conform PUZ și normelor în vigoare: staționarea autovehicolelor va fi asigurată în afara spațiilor publice;

art. 10 ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: - conform PUZ cu următoarele condiționări: înălțimea maximă admisibilă este P + 10 niveluri; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de 4,0 metri.

art. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: conform PUZ, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

- terasele vizibile de pe înălțimile înconjurătoare vor fi înverzite pe minim 70% din suprafață;
- volumetria și tratarea arhitecturală vor ține seama de rolul acestor clădiri înalte în configurarea siluetei generale a localității și de faptul că acestea sunt perceptibile din toate direcțiile.

Art. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE CU UTILITĂȚI: clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Art. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: conform PUZ cu următoarele condiționări:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului rămas liber;

- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp. se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

Art. 14 ÎMPREJMUIRI: în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și minim 1,80 din care soclu opac de circa 0,30 m și vor fi dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,20 metri și vor fi opace sau transparente în funcție de cerințele

de intimitate față de vecinătăți.

UTR = L.3.c. (parțial)

POT max= 35% CUTmax = 0,6 pentru Hmax= P+E

CUTmax = 0,9 pentru Hmax= P+2E.

Art. 4 CARACTERISTICILE PARCELELOR: Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate (dimensiuni minime): front de 8m și Smin= 150mp- pt. regim de construire înșiruit; front de 12m și Smin=250mp- pentru regim de construire cuplat; front de 14m și Smin= 350mp-pentru regim de construire izolat.

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

-clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5 m pentru a permite în viitor parcare - în față - a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție; în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

Art. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARĂ A

PARCELELOR:

- clădirile vor fi retrase cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înal față de teren, dar nu mai puțin de 3 m față de limitele laterale și cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m, față de limita posterioară.

Art. 7 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR: P+2E (10 m la cornișă).

Art. 8 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: în mod obligatoriu toate construcțiile vor fi racordate la rețeaua publică de apă-canal-electrică.

- la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat ;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile și în circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Art. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: distanța minimă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 m.

Art. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE: parcea este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Art. 11 STAȚIONAREA AUTO: vehiculele vor staționa numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, iar pentru vizitatori se vor prevedea parcări suplimentare.

Art. 12 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: clădirile noi sau modificările de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile la care se interzice folosirea azbocimentului și a tablei albe strălucitoare.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectură și finisaje cu clădirea principală.

Art. 13 SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE: spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. În zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori a căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Art. 14 ÎMPREJMUIRILE: vor fi de max. 2,2 m și min. 1,8 m din care un soclu opac și o parte transparentă din fier, lemn sau plasă metalică, dublate cu gard viu; între proprietăți împrejmuirile vor fi opace, de 2,2 m înălțime.

NOTĂ :

- Se va respecta HG nr.525/1996, Legea nr.350/2001, O.G. nr.27/2008 și toate legile și normativele în vigoare.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: informare și operațiuni notariale

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ NAPOCA

35



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL JUDEȚEAN

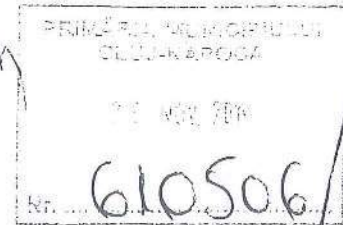


*Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului
 nr. 39233-39237, 31042-31044 | 21.11.2019*

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*

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

- 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;

Ținând 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. (1[^]3) *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.*

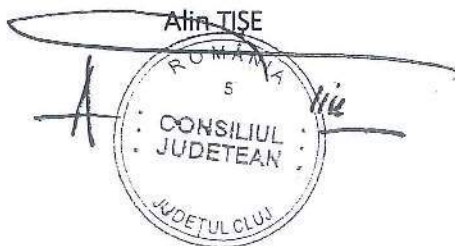
Vă comunicăm faptul că, prin prisma prevederilor legale precitate, nu se impune emiterea unui aviz al arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a hotărârilor definitive ale instanțelor de judecată. A condiționa punerea în aplicare a unei hotărâri definitive a instanței de avizul tehnic 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 excede 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. TISE



ARHITECT ȘEF:

arh. Claudiu-Daniel SALANȚĂ

2 ex. / nr. conex: *Solan*

ARHITECT ȘEF

Str. Calea Dorobanților, nr.106, C.P. 400609, Cluj-Napoca, Cluj.

Tel: 0372640075 | Fax: 0372640089 | cam. 506

37