

1-45 pag.

11/4.08.2021

HOTĂRÂRE

privind însușirea Documentației tehnice de primă înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a unui imobil, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3

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

Examinând proiectul de hotărâre privind însușirea Documentației tehnice de primă înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a unui imobil, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 438681/1/28.07.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 438743/45/30/28.07.2021 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune însușirea Documentației tehnice de primă înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a unui imobil, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Ținând cont de prevederile art. 79 alin. (1), (2), (5), (6), (8) și (10) din Ordinul nr. 700/2014 al Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 27 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, ale art. 87 alin. (5), 129 alin. (2) lit. c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 5 alin. (1) din anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, ale art. 1 alin. (1) și (2) și art. 2 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, ale art. 1 alin. (1) din Norma metodologică din data de 29.07.2003 de aplicare a Legii nr. 15/2003, ale art. 15¹ din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor în construcții, ale Sentinței civile nr. 7316/2016 a Judecătoriei Cluj-Napoca, rămasă definitivă în baza Deciziei civile nr. 539/A/2017 a Tribunalului Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 1597/211/2016, precum și ale Procesului-verbal din data de 21.07.2021 și nr. 236193 din data de 9.04.2021 ale Comisiei tehnice în vederea punerii în aplicare a Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, constituită prin Dispoziția primarului nr. 990/23.03.2021;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă prima înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a imobilului-teren, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3, cu suprafața de 300 mp., provenit din imobilul cu nr. topo. 20703/2/2, înscris în CF nr. 321352 Cluj-Napoca, care va fi înscris în C.F. nou Cluj-Napoca, cu nr. cadastral nou, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, domeniul privat, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 7316/2016 a Judecătoriei Cluj-Napoca, rămasă definitivă în baza Deciziei civile nr. 539/A/2017 a Tribunalului Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 1597/211/2016, în favoarea doamnei Dima Delia Monica.

Art. 2. Se însușește Documentația tehnică de primă înscriere a imobilului situat în municipiul

Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3, întocmită de S.C. GEOMATICS INTEGRATED SERVICES S.R.L., aut. seria RO-B-J, nr. 1359/2019, ce se constituie în Anexă și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Comisia specială de inventariere a domeniului public și privat al Municipiului Cluj-Napoca, reglementată potrivit prevederilor art. 289 alin. (2) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 5 din anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, va asigura actualizarea/modificarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Cluj-Napoca.

Art. 4. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția Economică.

Președinte de ședință,

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

DOCUMENTATIE TEHNICA

PENTRU INSUSIRE HCL

AMPLASAMENT :

STR. BUSUIOCULUI, NR. 24A, CLUJ-NAPOCA, JUDETUL CLUJ
CF 321352
CF vechi 21329
Nr.Top 20703/2/2

BENEFICIAR:

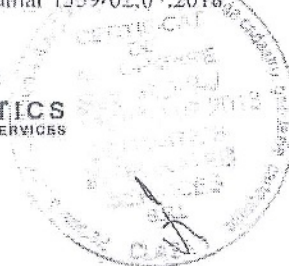
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
STR.MOTILOR , NR.1-3
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, JUD.CLUJ

EXECUTANT :

Persoana juridica autorizata clasa :

S.C.GEOMATICS INTEGRATED SERVICES SRL
autorizatie seria RO-B-J, numar 1359/02.07.2018


GEOMATICS
INTEGRATED SERVICES



CLUJ - NAPOCA
MARTIE 2020

MEMORIU TEHNIC

1. Adresa imobil: intravilan Municipiul Cluj – Napoca, Str. BUSUIOCULUI, nr. 24A, jud.Cluj.
2. Tipul lucrării: Prima înregistrare imobil
3. Situația din teren:

Imobilul este situat în intravilanul Municipiului Cluj Napoca pe Strada Busuiocului nr. 24A, în cartierul Dâmbul Rotund din Cluj-Napoca, situat în partea de nord-vest a orașului. Este un cartier de case care face legătura între zona centrală și ieșirea din Cluj Napoca spre Zalău prin satul Baci, are o suprafața de 300 mp.

4. Operațiuni topo-cadastrale efectuate:

Prima operațiune a fost recunoașterea terenului, pentru identificarea zonei de lucru (de realizare a ridicărilor topografice) cu estimarea densității elementelor care urmează a fi ridicate topografic (construcții, relief, accidentație, căi de comunicație, etc.) adică elementele caracteristice care trebuie să fie reprezentate pe planuri, precum și operațiunile de identificare a punctelor din RGIR (Rețeaua Geodezică de Îndesire și Ridicare) realizată în prealabil, puncte utile în scopul ridicării topografice pe acea zonă, verificându-se și integritatea materializării acestor puncte, importanța pentru proiectarea etapelor de realizare a ridicării topografice.

Măsurătorile topografice de detaliu s-au realizat cu tehnologie GNSS utilizând metoda cinematică RTK. În funcție de condițiile din teren se poate realiza o determinare cinematică RTK în timp real cu furnizarea de la o baza a corecțiilor RTK prin modem radio. Aceasta asigură cu rapiditate o ridicare topografică cu precizie ridicată (+/- 5 cm). În aceeași situații se pot efectua măsurători utilizând corecții diferențiale provenite de la Sistemul Românesc de Determinare a poziției ROMPOS, serviciul RTK pus la dispoziție gratuit de către ANCP. În cazul în care cele două metode nu pot fi utilizate pe teren se poate utiliza metoda de ridicare cinematică cu postprocesare a măsurătorilor.

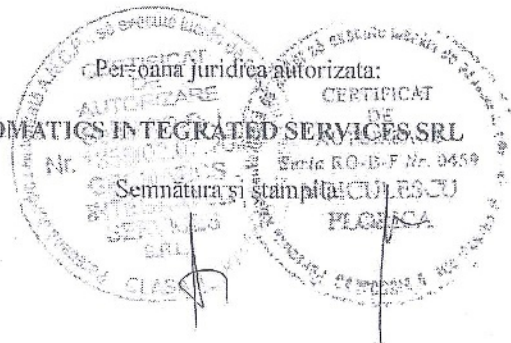
Punctele de detaliu au fost măsurate prin metoda radierii. Măsurătorile au fost efectuate cu o stație totală LEICA TCR 407 ce asigură o precizie de 3^{cc} pentru direcții și 2mm+2ppm pentru distanțe și o stație LEICA TCT 1203 având aceleași caracteristici.

Măsurătorile au fost compensate prin metoda observațiilor indirecte ponderate determinându-se coordonatele punctelor noi. La teren au fost măsurate direcții orizontale, direcții zenitale, distanțe și înălțimile semnalelor pentru fiecare punct. La unele puncte de detaliu au fost măsurate cu ruleta distanțe care au fost comparate ulterior la baza de birou cu distanțele măsurate cu stația totală. Determinările GNSS s-au efectuat pe baza tehnologiei GNSS – metoda de lucru statică și cinematică. Sistemul de coordonate folosit la ridicările topografice este Stereografic 1970. Proiecția Stereografică 1970 este proiecția oficială folosită în prezent.

Determinarea coordonatelor punctelor de detaliu și de îndesire s-a efectuat cu ajutorul a 5 receptoare GNSS marca Topcon HIPER V și a serviciului ROMPOS® RTK, coordonatele fiind determinate în sistem STEREOGRAFIC 1970 cu ajutorul softului TransDatRo 4.04 (descărcat de pe site-ul ANCP) și integrat în softul Magnet Field (Topcon) ce permite stocarea coordonatelor punctelor de îndesire și detaliu într-un fișier text asigurând o precizie de +/- 3cm. Pentru verificare au fost făcute înregistrări GPS – ROMPOS RTK făcând cubla determinare a coordonatelor punctelor de detaliu fixe utilizând 2 inițializări una folosind o stație de referință reală și una folosind o stație de referință virtuală. Au fost comparate coordonatele punctelor obținute în soluția fixă rezultând diferențe mici (max. 1-2 cm).

Data întocmirii : 03.2020

Personă juridică autorizată:
S.C.GEOMATICS INTEGRATED SERVICES SRL



4

str. BUSUIOCULUI NR. 24A - PLAN DE SITUATIE NR. 3



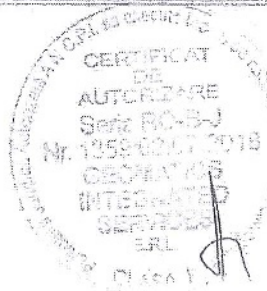
CALCULUL SUPRAFETELOR

Str. BUSUIOCULUI, nr. 24A, Cluj-Napoca, judetul CLUJ

1Cc

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur		Lungimi latari D _{i(i+1)}
	X [m]	Y [m]	
1	588842.036	390342.836	10.000
2	588832.940	390346.990	30.000
3	588821.228	390318.372	10.000
4	588830.322	390315.217	30.000

S = 300 mp



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
	300 mp	Str. BUISUOCULUI, nr. 24A, judetul CLUJ	
Carte Furciara nr.		UAT	CLUJ - NAPOCA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categ. de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	300	Teren neimprejmuit
Total		300	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatie	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 300 mp
Suprafata din act = 300 mp

Executant: S.C. GEOMATICS INTEGRATED SERVICES SRL
RO-BN-1359

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila
VONCULESCU
FLORICA

Data : 03/2022

Inspector :

Confirm introducerea mobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data :

Stampila BCPI

f



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 321352
COPIE

Carte Funciară Nr. 321352 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 21329 Cluj - Napoca

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Busuiocului, Nr. 24, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 20703/2/2	879	teren

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
243 / 20/01/1979		
Adresa nr. 48/1949 emis de Inspectoratul Cadastral Cluj, legea de reformă agrară nr. 187/1945 (încheiere nr. 243/28/20.01.1979);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept expropriere, ca rezervă de Stat, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN RPR <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 21329 Cluj - Napoca)</i>	A1
8970 / 05/06/1997		
Act nr. 0 (documentație tehnică);		
B2	imobilul de sub A1 este folosit în comun cu proprietarii imobilului cu numărul topografic 20703/2/1 <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 21329 Cluj - Napoca)</i>	A1
221853 / 12/11/2019		
Act Administrativ nr. CERERE 571326/453, din 06/11/2019 emis de PRIMĂRIA CLUJ-NAPOCA;		
B3	Se îndreaptă eroarea materială din înscrierea nr. 8970/1997, în sensul că se radiază nota de sub B2	A1
9358 / 18/01/2021		
Act Administrativ nr. 19474/453, din 11/01/2021 emis de PRIMĂRIA MUN. CLUJ-NAPOCA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, lege, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA , CIF:4305857, , domeniu privat	A1
42149 / 24/02/2021		
Act Administrativ nr. 104533/453, din 17/02/2021 emis de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA;		
B5	se îndreaptă eroarea materială din înscrierea nr. 9358 din 18.01.2021, în sensul că se înscrie corect domeniul "domeniu privat" în loc de "domeniu public"	A1
116859 / 25/05/2021		
Act Administrativ nr. 140, din 21/04/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. MASURATORI, din 25/05/2021 emis de PFA VOICULESCU FLORICA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOCUMENTATIE, din 25/05/2021 emis de PFA VOICULESCU FLORICA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 25/05/2021 emis de PFA VOICULESCU FLORICA; Act Administrativ nr. 310660, din 20/05/2021 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 42149, din 24/02/2021 emis de BCPI CLUJ NAPOCA;		
B6	imobilul din acest CF își diminuează suprafața de la 1479 mp la 1179 mp, diferenței de suprafață i se atribuie număr cadastral 343637 și se transcrie în CF 343637 CLUJ NAPOCA	A1
140621 / 24/06/2021		
Act Administrativ nr. 141, din 21/04/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. MASURATORI, din 24/06/2021 emis de PFA VOICULESCU FLORICA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 24/06/2021 emis de PFA VOICULESCU FLORICA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOCUMENTATIE, din 24/06/2021 emis de PFA VOICULESCU FLORICA; Act Administrativ nr.		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
310682, din 20/05/2021 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA;		
B7	se diminuează suprafața imobilului de sub A1 de la 1179 mp la 879 mp, diferența de 300 mp se transcrie în cartea funciară nr. 344001 Cluj-Napoca	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Neutilizabil în Circularea Civilă

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 20703/2/2	879	teren

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	879	-	-	20703/2/2	teren

Neutilizabil în Circulații
Civil

**COMISIA TEHNICĂ ÎN VEDEREA PUNERII ÎN APLICARE
A LEGII NR. 15/2003 PRIVIND SPRIJINUL ACORDAT TINERILOR
PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE PROPRIETATE PERSONALĂ,
REPUBLICATĂ, CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE**

Proces-verbal

Încheiat azi 21.07.2021, ora 10,00 cu ocazia întrunirii Comisiei tehnice în vederea punerii în aplicare a Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Sunt prezenți: Oláh Emese, Bianca Roxana Bumbac, Ioana Cristina Găvrișan, Miheș Gabriela-Mihaela.

Comisia ia act de extrasul de carte funciară nr. 344001 Cluj-Napoca aferent parcelei 2 în suprafață de 300 mp., teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A.

Astfel, Comisia, reținând HCL nr. 141/2021 privind însușirea Documentației tehnice de primă înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a unui imobil situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A – Parcela 2, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 9965/2014 a Judecătoriei Cluj-Napoca, definitivă prin Decizia civilă nr. 118/A/2015 a Tribunalului Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 7665/211/2014, decide atribuirea terenului identificat cu nr. cadastral 344001 Cluj-Napoca în favoarea doamnei Dobocan Teodora Andrada.

De asemenea, se propune menționarea în cuprinsul proiectului de hotărâre cu privire la însușirea Documentației tehnice de primă înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a parcelei 3 în suprafață de 300 mp. din terenul de 879 mp. situat pe str. Busuiocului nr. 24 identificat cu C.F. nr. 321352 Cluj-Napoca, C.F. vechi nr. 21329 Cluj-Napoca, nr. topografic 20703/2/2, punerea în executare a Sentinței civile nr. 7316/2016 definitivă prin Decizia civilă nr. 539/A/2017 pronunțată în Dosarul nr. 1597/211/2016, reclamantă Dima Delia Monica.

Comisia aprobă cu unanimitate de voturi această propunere.

Oláh Emese



Bianca Roxana Bumbac



Ioana Cristina Găvrișan



Miheș Gabriela Mihaela



ROMANIA
JUDECATORIA CLUJ-NAPOCA
CIVIL

Sentința civilă Nr. 7316/2016
Ședința publică din data de 11 august 2016
Instanța constituită din:
PREȘEDINTE: CIBOTARU DIANA
GREFIER: RAILEANU ALINA

Pe rol fiind pronunțarea cererii formulată de reclamanta DIMA DELIA MONICA în contradictoriu cu pârâți CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, PRIN PRIMĂR EMIL BOC și MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, PRIN PRIMĂR EMIL BOC, având ca obiect obligație de a face.

Instanța constată că dezbaterile au fost consemnate în încheierea de ședință de la termenul din 05.08.2016 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, când având nevoie de timp pentru deliberare, pronunțarea a fost amânată pentru termenul de față.

INSTANȚA

Prin cererea înregistrată la data de 03.02.2016 pe rolul Judecătorei Cluj-Napoca sub dosarul civil nr. 1597/211/2016 reclamanta DIMA DELIA MONICA, în contradictoriu cu pârâți CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, a solicitat pronunțarea unei hotărâri, prin care sa se dispună:

- obligarea pârâților la atribuirea efectivă a terenului în suprafață de 300 mp, stabilită prin Contractul de atribuire nr. 434/24.05.2004, în vederea construirii unei locuințe și obligarea pârâtelor la plata cheltuielilor de judecată.

În motivare, reclamanta a arătat, în esență, că prin HCL nr. 435/18.05.2004 s-a aprobat în temeiul prevederilor Legii nr. 15/2003, lista pentru atribuirea terenurilor pentru construcția de case în favoarea tinerilor și familiilor de tineri căsătoriți, printre care și reclamanta, la poziția nr. 322 din listă. Ca urmare, a fost încheiat Contractul nr. 434/24.05.2004 prin care Consiliul local se obliga la atribuirea în folosință gratuită a unui teren proprietatea municipalității în vederea construirii unei locuințe. Potrivit susținerilor reclamantei condiția suspensivă prevăzută de art. 12 alin. 2 din contractul încheiat de părți este lovită de nulitate absolută, potrivit dispozițiilor art. 1010 C.civ. din 1864. Având în vedere faptul că pârâții nu și-au îndeplinit obligațiile a formulat prezenta cerere.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 192-455 C.pr.civ., art. 969-970, art. 1010, art. 1073 C.civ. din 1864.

În dovedire, reclamanta a solicitat administrarea probei cu înscrisuri precum și proba cu interogatoriul pârâților, fiind anexat cererii de chemare în judecată un set de înscrisuri (f. 4-09).

Cererea a fost legal timbrată cu taxă judiciară de timbru în cuantum de 20 lei (chitanța f. 3).

În data de 12.03.2016 pârâți Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca și Mun. Cluj-Napoca au formulat întâmpinare, prin care au invocat excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului Municipiul Cluj-Napoca, iar pe fond au solicitat respingerea cererii, ca neîntemeiată, pentru motivele de fapt și de drept expuse pe larg în cuprinsul filelor 17-21 din dosar.

În drept, au fost invocate de către pârâți dispozițiile art. 451 C.pr.civ., HCL nr. 435/18.05.2004, Legea nr. 15/2003, art. 1267 C.civ.

În probațiune, pârâții au solicitat administrarea probei cu înscrisuri, fiind anexat întâmpinării un set de înscrisuri (f.22-33).

La data de 15.03.2016 reclamanta a depus la dosar răspuns la întâmpinare (f. 33-38).

În ședința publică din data de 01.04.2016 instanța a încuviințat proba cu înscrisurile depuse la dosar și proba cu interogatoriul părților (f. 106-108).

La termenul de judecată din data de 08.07.2016 instanța a respins excepția lipsei calității procesuale pasive a paratului Municipiul Cluj-Napoca, invocată prin întâmpinare pentru motivele arătate în încheierea de ședință de la acel termen de judecată.

Analizând cererea cu care a fost sesizată pe baza înscrisurilor depuse, instanța a reținut următoarele:

Între reclamanta Dima Delia Monica, în calitate de beneficiar și paratul Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca s-a încheiat contractul de atribuire nr. 434/24.05.2004 (f. 8-9), prin care pârâtul s-a obligat la predarea către reclamant în folosință gratuită a unei suprafețe de teren, proprietatea municipalității, situat administrativ în Mun. Cluj-Napoca, conform procesului-verbal de atribuire (art. 1 contract).

La art. 2 din contract s-a prevăzut că terenul se predă de către proprietar beneficiarului pe bază de proces verbal de predare-primire, în vederea construirii unei locuințe.

În cadrul capitolului IV din contract referitor la „obligațiile părților”, s-a stipulat la art. 8 că proprietarul are obligația să predea cu proces-verbal de predare-primire terenul atribuit.

Îndeplinirea obligației de predare a terenului, asumată de pârâtul Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca, este condiționată de eliberarea unui proces verbal de predare-primire, care este atributul acestuia – conform dispozițiilor art. 12 alin. 2 din contract, prin care părțile au stabilit ca prezentul contract conține o condiție suspensivă, în sensul că, prevederile contractului, cu referire la obligațiile părților, sunt de drept suspendate până la semnarea procesului-verbal de atribuire a terenului.

Clauza stipulată la art. 12 alin. 2 din contract cuprinde, într-adevăr, condiția suspensivă (evenimentul viitor și nesigur - semnarea procesului-verbal de atribuire) care, ca modalitate a actului juridic, condiționează nașterea obligației.

Totodată, este adevărat că reclamanta și-a însușit conținutul contractului de atribuire nr. 434/24.05.2004 prin semnarea acestuia, însă clauza contractuală de care se prevalează pârâtii, inserată la art. 12, alin. 2 din contract, este lovită de nulitate, raportat la prevederile art. 1006 și art. 1010 C.civ. 1864 (act normativ aplicabil raportat la prev. art. 201 din Legea nr. 71/2011) potrivit căruia *obligația este nulă când s-a contractat sub o condiție potestativă din partea celui ce se obligă*, în condițiile în care conține o obligație a cărei îndeplinire depinde de voința exclusivă a pârâtului Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca, având astfel caracterul unei obligații asumate sub o condiție pur potestativă din partea celui ce se obligă, iar paratul se pare că nu manifestă niciun interes pentru a-și executa obligația asumată prin contract, din moment ce de la data încheierii contractului de atribuire (24.05.2004) au trecut peste 10 ani fără a proceda la măsurarea terenului în vederea parcelării acestuia și atribuirii prin proces verbal de predare primire beneficiarului.

Ca atare, pârâtul Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca nu se poate prevala de dispozițiile art. 969 C.civ. privind puterea convențiilor legal făcute, întrucât clauza conținând condiția suspensivă este nulă de drept.

Instanța, constatând nulitatea clauzei inserate la art. 12 alin. 2 din contract, având în vedere normele de interpretare prevăzute de art. 978 și 982 C.Civ., apreciază ca celelalte dispoziții contractuale sunt în vigoare.

Prin urmare, având în vedere că pârâtul Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca nu se poate prevala de o clauză nulă pentru neexecutarea obligației sale, ca trebuie să execute prestațiile la care s-a obligat fata de reclamant, în baza prev. art. 969 C.civ. (din moment ce s-a manifestat în mod liber voința în acest sens), dar și ca potrivit prev. art. 970 C.Civ. convențiile trebuie executate cu buna-credință, instanța apreciază că cererea reclamantului este întemeiată, sens în care va obliga pârâtul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca să procedeze la identificarea terenului atribuit în folosință conform contractului nr. 434/24.05.2004 și la încheierea procesului-verbal de predare-primire a acestui teren, precum și la punerea în posesie a reclamantului cu privire la terenul atribuit.

În ceea ce privește cheltuielile de judecată, având în vedere ca paratul Municipiul Cluj-Napoca, în calitate de autoritate administrativă cu atribuții execuționale, îi revin o serie de obligații legale de a căror îndeplinire depinde în concret atribuirea terenului ce formează obiectul contractului în discuție, ca paratul Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca este o autoritate deliberativă, care în vederea realizării autonomiei locale, funcționează în cadrul Municipiului Cluj-Napoca, acesta din urmă având capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu, este titular al drepturilor și obligațiilor ce decurg din contractele privind administrarea bunurilor care aparțin domeniului public și privat în care este parte, precum și din raporturile cu alte persoane fizice sau juridice, în condițiile legii – conform prevederilor art. 21 alin. 1 și art. 23 alin. 1 din Legea nr. 215/2001, instanța constata culpa procesuala a părților, astfel ca, în temeiul prev. art. 452 și art. 453 C.pr.civ. îi va obliga să plătească reclamantului suma de 1290 lei, reprezentând contravaloarea taxa judiciara de timbru (fl. 3) și onorariu de avocat (fl. 111, 112).

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE

Admite cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta Dima Delia Monica, cu domiciliul în mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, având CNP [redacted] în contradictoriu cu paratii CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, ambii cu sediul în Mun. Cluj-Napoca, str. Motilor, nr. 1-3, jud. Cluj și în consecință;

Obliga părții să atribuie reclamantei suprafața de 300 ca teren, conform contractului de atribuire nr. 434/24.05.2004, în temeiul Legii nr. 15/2007 în vederea construirii unei locuințe.

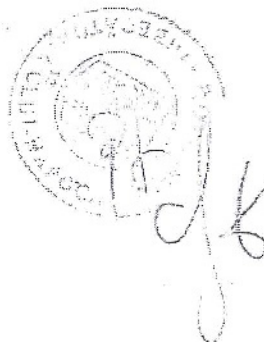
Obliga paratii să plătească reclamantului suma de 1290 lei, reprezentând contravaloarea taxa judiciara de timbru și onorariu de avocat.

Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare. Apelul și motivele de apel se depun la Judecătoria Cluj-Napoca, sub sancțiunea nulității.

Pronunțată în ședința publică, azi, 11.08.2016.

Președinte,
Cibotaru Diana

Grefier,
Raileanu Alina



ROMÂNIA
TRIBUNALUL CLUJ
Calea Dorobanților nr. 2-4
Cluj-Napoca
SECȚIA CIVILĂ

Destinatar:
DIMA DELIA MONICA

CLUJ

DOSARUL NR. 1597/211/2016
Materia: Civil
Stadiul procesual al dosarului: Apel
Obiectul dosarului: obligație de a face
Complet: complet 1 a - civil

**COMUNICARE
HOTARÂRE CIVILĂ**
NR. 539/2017 DIN DATA DE 03 Mai 2017

ȘINCU EXECUTOR JUDICIAR ROMÂNIA
VINI ADRIAN COSMIN
DREPT CU ORIGINALUL

Stimată doamnă/Stimate domn,

vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. 539/2017, pronunțată la data de 03 Mai 2017, de către TRIBUNALUL CLUJ SECȚIA CIVILĂ.

Notă: Pentru a vizualiza unele documente din dosar, accesați www.curteadeapelcluj.ro secțiunea Dosare și folosiți parola: 8857bbcd. Aveți obligația de a nu divulga parola altor persoane.

L.S. PRESEDINTE
(stampila)



GREFIER,

1.5. 03.05.2017 11:13:09, nr. comunicare: 1 din 1

15

Cod ECLI ECLI:RO:TBCLJ:2017:007.000539
Cod operator de date cu caracter personal 3184

Dosar nr. 1597/211/2016

ROMÂNIA
TRIBUNALUL CLUJ
SECȚIA CIVILĂ

DECIZIA CIVILĂ NR.539/A/2017

Ședința publică de la 03 Mai 2017

Completul constituit din:

Președinte Oana-Claudia Tatu

Judecător Alin-Florin Doica

Grefier Ioana Maria Bărăian

Pe rol se află soluționarea judecării apelului declarat de pârâții Consiliul Local Al Municipiului Cluj-Napoca, prin Primar și Municipiul Cluj-Napoca, prin Primar, împotriva Sentinței civile nr. 7316/11.08.2016, pronunțată în dosar nr. 1597/211/2016, la Judecătoria Cluj-Napoca, privind și pe reclamanta intimată Dima Delia Monica, având ca obiect obligație de a face.

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă reprezentantul intimatului domnul avocat Anca Florin cu delegație la dosar (f. 21), lipsă fiind părțile.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

Reprezentantul intimatului depune la dosar cele 3 declarații olografe (f. 36-38) din care rezultă că reclamanta nu a deținut și nu deține proprietate locuință personală, iar părinții acesteia nu au deținut terenuri intravilan în suprafață de 500 mp sau extravilan de 5000 mp, iar intimata nu este căsătorită, iar dacă dețineau terenuri în zona Municipiului Cluj-Napoca din actele primăriei trebuia să rezulte acest aspect.

Nemaifiind alte cereri de formulat în probațiune, în temeiul art. 392 Cod Procedură Civilă, Tribunalul declară închisă faza cercetării procesului și acordă cuvântul pe fondul cauzei.

Reprezentantul intimatului solicită respingerea apelului fără cheltuieli de judecată în apel, solicită respingerea celor două excepții a lipsei calității procesuale pasive a apelanților.

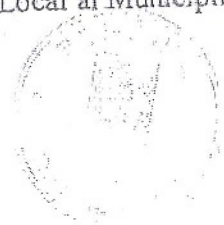
În fond intimata a îndeplinit condițiile pentru a încheia și beneficia de acest contract de atribuire și în prezent îndeplinește condițiile.

În temeiul art. 394 alin. 1 Cod procedură civilă, republicat, cu modificările și completările ulterioare, instanța, considerând că au fost lămurite toate împrejurările de fapt și temeiurile de drept ale cauzei, închide dezbaterile și reține cauza în pronunțare.

TRIBUNALUL

Asupra cauzei de față, constată următoarele:

Prin Încheierea de ședință pronunțată la data de 08 Iulie 2016, Judecătoria Cluj-Napoca, a respins excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului Municipiul Cluj-Napoca, prin Primar, invocată prin întâmpinare, ca neîntemeiată, iar pentru a ajunge la această concluzie a luat în considerare faptul că contractul de atribuire a fost încheiat de către Consiliul Local al Municipiului



Cluj-Napoca în calitate de autoritate publică, care este un organ deliberativ al unității administrativ teritoriale și unitatea administrativ teritorială este titularul dreptului de proprietate.

Prin Sentința civilă nr. 7316/11.03.2016, pronunțată în dosarul civil nr. 1597/211/2016 al Judecătorei Cluj-Napoca, a fost admisă cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta Dima Delia Monica, în contradictoriu cu paratii Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca și, în consecință au fost obligați părții să atribuie reclamantei suprafața de 300 mp teren, conform contractului de atribuire nr. 434/24.05.2004, în temeiul Legii nr. 15/2003, în vederea construirii unei locuințe.

Totodată, au fost obligați paratii să platească reclamantului suma de 1290 lei, reprezentând contravaloarea taxa judiciara de timbru și onorariu de avocat.

Pentru a pronunța această hotărâre, instanța de fond a reținut următoarele:

Între reclamanta Dima Delia Monica, în calitate de beneficiar și paratul Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca s-a încheiat contractul de atribuire nr. 434/24.05.2004, prin care părțile s-a obligat la predarea către reclamant în folosință gratuită a unei suprafețe de teren, proprietatea municipalității, situat administrativ în Mun. Cluj-Napoca, conform procesului-verbal de atribuire (art. 1 contract).

La art. 2 din contract s-a prevăzut că terenul se predă de către proprietar beneficiarului pe bază de proces verbal de predare-primire, în vederea construirii unei locuințe.

În cadrul capitolului IV din contract referitor la „obligațiile părților”, s-a stipulat la art. 8 că proprietarul are obligația să predea cu proces-verbal de predare-primire terenul atribuit.

Îndeplinirea obligației de predare a terenului, asumata de părțile Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca, este condiționată de eliberarea unui proces verbal de predare-primire, care este atributul acestuia – conform dispozițiilor art. 12 alin. 2 din contract, prin care părțile au stabilit ca prezentul contract conține o condiție suspensivă, în sensul că, prevederile contractului, cu referire la obligațiile părților, sunt de drept suspendate până la semnarea procesului-verbal de atribuire a terenului.

Clauza stipulată la art. 12 alin. 2 din contract cuprinde, într-adevăr, condiția suspensivă (evenimentul viitor și nesigur - semnarea procesului-verbal de atribuire) care, ca modalitate a actului juridic, condiționează nașterea obligației.

Totodată, este adevărat ca reclamanta și-a însușit conținutul contractului de atribuire nr. 434/24.05.2004 prin semnarea acestuia, însă clauza contractuală de care se prevalează părții, inserată la art. 12, alin. 2 din contract, este lovită de nulitate, raportat la prevederile art. 1006 și art. 1010 C. civ. 1864 (act normativ aplicabil raportat la prev. art. 201 din Legea nr. 71/2011) potrivit căruia obligația este nulă când s-a contractat sub o condiție potestativă din partea celui ce se obligă, în condițiile în care conține o obligație a cărei îndeplinire depinde de voința exclusivă a părâtului Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca, având astfel caracterul unei obligații asumate sub o condiție pur potestativă din partea celui ce se obligă, iar paratul se pare ca nu manifestă niciun interes pentru a-și executa obligația asumată prin contract, din moment ce de la data încheierii contractului de atribuire (24.05.2004) au trecut peste 10 ani fără a proceda la măsurarea terenului în vederea parcelării acestuia și atribuirii prin proces verbal de predare primire beneficiarului.

Ca atare, părâtul Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca nu se poate prevala de dispozițiile art. 969 C. civ. privind puterea convențiilor legal făcute, întrucât clauza conținând condiția suspensivă este nulă de drept.

Instanța, constatând nulitatea clauzei inserate la art. 12 alin. 2 din contract, având în vedere normele de interpretare prevăzute de art. 978 și 982 C.Civ., a apreciat ca celelalte dispoziții contractuale sunt în vigoare.

Prin urmare, având în vedere ca părâtul Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca nu se poate prevala de o clauză nulă pentru neexecutarea obligației sale, ca trebuie să execute prestațiile la care s-a obligat fata de reclamant, în baza prev. art. 969 C. civ. (din moment ce si-a manifestat în mod liber voința în acest sens), dar și ca potrivit prev. art. 970 C. Civ. convențiile trebuie executate cu buna-credință, instanța a apreciat ca cererea reclamantului este întemeiată, sens în care a obligat părâtul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca să procedeze la identificarea terenului atribuit

în folosință conform contractului nr. 434/24.05.2004 și la încheierea procesului-verbal de predare-primire a acestui teren, precum și la punerea în posesie a reclamantului cu privire la terenul atribuit.

În ceea ce privește cheltuielile de judecată, având în vedere ca paratul Municipiul Cluj-Napoca, în calitate de autoritate administrativă cu atribuții execuționale, îi revin o serie de obligații legale de a căror îndeplinire depinde în concret atribuirea terenului ce formează obiectul contractului în discuție, ca paratul Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca este o autoritate deliberativă, care în vederea realizării autonomiei locale, funcționează în cadrul Municipiului Cluj-Napoca, acesta din urmă având capacitate juridică deplină și patrimoniul propriu, este titular al drepturilor și obligațiilor ce decurg din contractele privind administrarea bunurilor care aparțin domeniului public și privat în care este parte, precum și din raporturile cu alte persoane fizice sau juridice, în condițiile legii – conform prevederilor art. 21 alin. 1 și art. 23 alin. 1 din Legea nr. 215/2001, instanța a constatat culpa procesuală a părților, astfel ca, în temeiul prev. art. 452 și art. 453 C.pr.civ. i-a obligat să plătească reclamantului suma de 1290 lei, reprezentând contravaloarea taxa judiciară de timbru (fl. 3) și onorariul de avocat.

Împotriva sentinței civile examinate, precum și împotriva încheierii de ședință din data de 08 Iulie 2016, au promovat în termen legal apel, părțile Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, solicitând anularea sentinței atacate și trimiterea cauzei spre rejudecare la instanța de fond, iar, în secundar, anularea hotărârii atacate și rejudecarea procesului, evocând fondul, cu consecința respingerii acțiunii formulate de către reclamantă.

Critică soluția instanței de fond, sub aspectul temeiniciei și al legalității, pentru următoarele considerente:

Astfel, invocă excepția lipsei calității procesuale pasive a Municipiului Cluj-Napoca și a Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca.

Prin încheierea pronunțată în ședința publică din data de 09 Iulie 2016 în dosarul nr. 1597/211/2016 instanța de fond, deliberând, a respins excepția lipsei calității procesuale pasive a părâtului Municipiul Cluj-Napoca ca neântemeiată.

Pentru a ajunge la această concluzie instanța de fond a reținut că "contractul de atribuire a fost încheiat de către Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca în calitate de autoritate publică, care este un organ deliberativ al unității administrativ-teritoriale și unitatea administrativ teritorială este titularul dreptului de proprietate.

Consideră că în mod neîntemeiat prima instanță a respins excepția lipsei calității procesuale pasive a Municipiului Cluj-Napoca, prin Primar.

Or, pornind de la prevederile art. 9 CPC: "Obiectul și limitele procesului sunt stabilite prin cererile și apărările părților." reclamanta Dima Delia-Monica arată că "prin Hotărârea de Consiliul Local nr. 435/18.05.2004 s-a aprobat, în temeiul prevederilor Legii nr. 15/2003, lista pentru atribuirea de terenuri...printre care și subsemnata reclamantă aflată la poziția nr. 322 din listă."

Or, calificarea juridică a faptelor deduse judecării este punerea în aplicare a Hotărârii emise de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca sub nr. 435/18.05.2004, cu privire la poziția 322 din Anexa 1, prin care i-a fost atribuit reclamantei dreptul de folosință asupra unei parcele cuprinse între 150-300 mp teren, situată în municipiul Cluj-Napoca.

Potrivit art. 36 din CPC: "Calitatea procesuală rezultă din identitatea dintre părți și subiectele raportului juridic litigios, astfel cum acesta este dedus judecării și art. 40 alin. 1 teza finală din CPC: "în cazul lipsei calității procesuale sau a interesului, instanța va respinge cererea ori apărarea formulată ea fiind făcută de o persoană sau împotriva unei persoane fără calitate ori ca lipsită de interes, după caz."

Ca atare, excepția lipsei calității procesuale pasive este o excepție de fond, întrucât se referă la condițiile de exercitare a dreptului la acțiune, peremptorie, deoarece admiterea excepției are drept rezultat respingerea acțiunii formulate împotriva părții ce nu are calitatea de persoană obligată în raportul juridic de drept material și absolută, pentru că poate fi invocată de instanță din oficiu, de oricare dintre părți sau de procuror, în orice stare a pricinii. Întrucât calitatea procesuală este traducerea procesuală a calității de subiect obligat în raportul de drept material dedus judecării, puterea în virtutea căreia partea stă în justiție, legitimarea procesuală pasivă presupune deplina

identitate dintre persoana pârâtului și cel obligat în raportul juridic litigios. În speță* identitatea dintre părțile în procesate în calitate de pârâți și subiectele raportului juridic litigios se poate stabili doar în contextul dispozițiilor art. 5 din Hotărârea emisă de Guvernul României sub nr. 896/29.07.2003, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, ce reglementează modalitatea în care se stabilește îndreptățirea tinerilor cu vârsta cuprinsă între 18 și 35 de ani la beneficiul oferit prin dispozițiile Legii nr. 15/2003: de atribuire a unei suprafețe de teren, din terenurile atlate în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, pentru construirea unei locuințe proprietate personală, precum și modalitatea în care se asigură beneficiul efectiv al dreptului conferit prin disp. Legii nr. 15/2003, stabilind: „(1) În prima ședința ordinară consiliul local analizează dosarul fiecărui solicitant și hotărăște aprobarea cererii și atribuirea terenului sau, după caz, respingerea acesteia. (2) Punerea în aplicare a hotărârii consiliului local de atribuire în folosință gratuită a terenului pentru construirea unei locuințe se face de către primar, în termen de 15 zile de la data aprobării de către consiliul local, pe bază de proces-verbal.”

Reclamanta a solicitat punerea în aplicare a Hotărârii emisă de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, sub nr. 435/18.05.2004, cu privire la poziția nr. 322 din Anexa 1, prin care i-a fost atribuit reclamantei dreptul de folosință asupra unei parcele de 300 mp teren, situată în municipiul Cluj-Napoca, iar nu executarea Contractului de Atribuire Nr. 434/24.05.2004, din moment ce actul juridic individual, încheiat între reclamantă și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca nu a făcut altceva decât să transpună la o situație particulară, situația persoanei înscrisă la poziția nr. 322 din anexa 1 la HCL Cluj-Napoca Nr. 435/2004, dispozițiile art 1 și art. 2 din această hotărâre de consiliu local, adoptată în condițiile Legii nr. 15/2003 și HG nr. 896/2003.

În susținere invocă și prevederile art. 977 din Codul Civil de la 1864 (act normativ aplicabil speței în considerarea momentului la care a survenit raportul juridic creat în baza dispozițiilor HCL Cluj-Napoca nr. 435/2004), cât timp interpretarea actelor juridice trebuie să aibă în vedere intenția comună a părților contractante, nu sensul literal al termenilor, iar încheierea contractului de atribuire nr. 434/2004 a avut loc în temeiul Legii nr. 15/2003, HG nr. 896/2003 și HCL nr. 435/2004, după cum rezultă din cap. I al contractului, toate clauzele contractuale sunt transpuneri ale prevederilor celor două acte normative ce au stat la baza adoptării HCL Cluj-Napoca nr. 435/2004 și obiectul contractului este recunoașterea unui drept conferit reclamantului prin Hotărârea emisă de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, sub nr. 435/18.05.2004, poziția nr. 322 din Anexa 1, Ca atare, pentru a obține îndeplinirea obiectului contractului de atribuire nr. 434/24.05.2004, reclamanta trebuie să solicite punerea în aplicare a Hotărârii emisă de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, sub nr. 435/18.05.2004, cu privire la poziția nr. 322 din Anexa 1, deoarece hotărârea de consiliu local a fost actul administrativ prin care i sa recunoscut îndreptățirea de a beneficia, conform prev. Legii nr. 15/2003, la atribuirea unei suprafețe de 300 mp teren situat în municipiul Cluj-Napoca, neputându-se aprecia că s-a realizat punerea în aplicare a acestei hotărâri de consiliu local prin încheierea unor contracte de atribuire, cât timp normele metodologice de aplicare a disp. Legii nr. 15/2003 au statuat, prin art. 5, care este modalitatea în care se realizează atribuirea în folosință gratuită, respectiv prin întocmirea unui proces-verbal, mai exact un proces-verbal de predare-primire a terenului, după cum rezultă din interpretarea coroborată a disp. HG nr. 896/2003 (art. 5) și Legii nr. 15/2003 (art. 6).

Ori, analizând prevederile art. art. 5 alin. 2 din HG nr. 896/29.07.2003, ce reglementează punerea în aplicare a hotărârii consiliului local de atribuire în folosință gratuită a terenului pentru construirea unei locuințe, instanța trebuie să constate că pârâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca nu au calitatea de persoane obligate în raportul juridic de drept material ce caracterizează situația dedusă judecătii. Astfel, raportul juridic de drept material dedus judecătii rezultă din aplicarea dispozițiilor Legii nr. 15/2003 la situația particulară a persoanei înscrisă la poziția nr. 322 din anexa 1 la HCL Cluj-Napoca nr. 435/2004, hotărâre de consiliu local ce, în conformitate cu prev. art. 5 alin. 1 din HG nr. 896/2003, a aprobat atribuirea unei suprafețe de 300 mp teren situat în municipiul Cluj-Napoca în favoarea persoanelor înscrise prin Anexa 1, iar punerea în aplicare a hotărârii consiliului local de atribuire în folosință gratuită a terenului pentru

construirea unei locuințe putea fi pretinsă doar Primarului Municipiului Cluj-Napoca, ce trebuie, în acord cu exigențele art. 5 alin. 2 din HG nr. 896/2003, să asigure predarea efectivă a terenului și întocmirea procesului-verbal de predare-primire, pe baza căruia persoana îndreptățită să demareze operațiunile de construire a locuinței. Legiuitorul nu oferă competențe pentru punerea în aplicare a hotărârii consiliului local de atribuire în folosință gratuită a terenului pentru construirea unei locuințe în favoarea Consiliului local Cluj-Napoca și, cu atât mai puțin, în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, unitatea administrativ-teritorială nefiind menționată prin disp. Legii nr. 15/2003 sau a normelor metodologice de aplicare a legii, adoptate prin HG nr. 896/2003, fiind evident că pârâții improcesuați de reclamant nu au calitatea de persoane obligate în raportul juridic de drept material ce constituie izvorul prezentei cereri de chemare în judecată.

Pârâții improcesuați prin acțiunea reclamantului nici nu ar putea întocmi, în mod legal, procesul-verbal de predare-primire a terenului atribuit, conform Legii nr. 15/2003, în folosință gratuită pentru construirea unei locuințe, din moment ce prev. art. 5 alin. 2 din HG nr. 896/2003 conferă o asemenea abilitare doar Primarului Municipiului Cluj-Napoca, astfel că pronunțarea unei hotărâri prin care pârâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local Cluj-Napoca să fie obligați la punerea în aplicare a Hotărârii emisă de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, sub nr. 435/18.05.2004, cu privire la poziția nr. 322 din Anexa 1, prin identificarea unui teren în suprafață de 300 mp, care să fie situat administrativ în municipiul Cluj-Napoca, la atribuirea efectivă în folosință a terenului și la întocmirea procesului-verbal de predare-primire în favoarea reclamantului a terenului respectiv, în termen de 60 zile de la data pronunțării hotărârii, nu ar putea fi, nicicând, pusă în executare, deoarece încalcă flagrant reglementările imperative ale art. 5 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 15/2003, adoptate prin HG nr. 896/2003.

Pentru considerentele expuse, arătând că pârâții nu au calitatea de persoane obligate în raportul juridic de drept material decurgând din prev. Legii nr. 15/2003, ce constituie temeiul prezentei acțiuni, în conformitate cu disp. art. 40 din Codul de Procedură Civilă, solicităm admiterea excepției lipsei calității procesuale pasive și, în consecință, respingerea cererii de chemare în judecată formulată în contradictoriu cu pârâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, ca fiind introdusă împotriva unor persoane fără calitate procesuală pasivă.

Pe fondul cauzei, analizând cererea cu care a fost sesizată pe baza înscrisurilor depuse, instanța de fond în soluționarea dosarului a reținut următoarele:

Între reclamantă și pârâțul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca s-a încheiat contractul de atribuire nr. 434/24.05.2004 prin care pârâțul s-a obligat la predarea către reclamant în folosință gratuită a unei suprafețe de teren, proprietatea municipalității, situat administrativ în Mun. Cluj-Napoca, conform procesului-verbal de atribuire.

La data de 05 iunie 2003 prin adresa înregistrată la sediul instituției sub nr. 39511/2003 Dima Delia-Monica a solicitat atribuirea unei suprafețe de 500 mp în vederea construirii unei locuințe, proprietate personală, potrivit prevederilor Legii nr. 15/2003. Legea nr. 15/2003 a intrat în vigoare la data de 22 iulie 2003, iar doar odată cu intrarea acesteia în vigoare se marchează momentul în care acesta are forța juridică pentru toate subiectele cărora li se adresează.

Prin urmare, doar de la data intrării în vigoare a legii, -respectiv 22 iulie 2003- reclamanta Dima Delia-Monica putea uza de prevederile Legii nr. 15/2003, motiv pentru care apreciază că cererea formulată precum și actele anexe depuse nu pot fi luate în considerare de către instanța de judecată.

La data de 24.05.2004 a fost încheiat contractul de atribuire nr. 434/2004 între Consiliul local Cluj-Napoca și Dima Delia-Monica.

Prin urmare, reclamanta avea obligația de a anexa cererii introductive următoarele înscrisuri:

- > copie de pe certificatul de naștere al reclamantei,
- > o copie de pe cartea de identitate,
- > o declarație a solicitantului, pe propria răspundere, în care va menționa că nu deține sau nu a deținut în proprietate o locuință sau un teren destinat construirii unei locuințe,

o declarație a părinților solicitantului, pe propria răspundere, că nu dețin sau nu au deținut în proprietate un teren în suprafață mai mare de 500 mp în mediul urban și 5000 mp în mediul rural, indiferent de localitatea în care este situat terenul.

Instanța de fond printr-o motivare superficială și lapidară a reținut că, "clauza stipulată la art. 12 alin. 2 din contract cuprinde, într-adevăr condiția suspensivă (evenimentul viitor și nesigur-semnarea procesului-verbal de atribuire) modalitatea a actului juridic, condiționează nașterea obligației, însă clauza este lovită de nulitate raportat la prevederile art. 1006 și art. 1010 Cciv j 1864... din moment ce de la data încheierii contractului de atribuire au trecut j peste 10 ani fără a proceda la măsurarea terenului în vederea parcelării acestuia și atribuire prin proces-verbal de predare-primire beneficiarului".

Așa cum a reținut ÎCCJ prin Decizia Civilă nr. 3138 din data de 12 iunie 2012 "după art. 1004 Cod civil. Condiția este modalitatea care supune însuși raportul dintre părți unei cauze de incertitudine făcând ca nașterea raportului să depindă de acel eveniment viitor și incert. De realizarea evenimentului viitor și incert constitutiv de condiție suspensivă sau rezolutorie, depinde nu numai existența actului juridic ci și eficacitatea sa, producerea sau încetarea retroactivă a efectelor actului"

După art. 1010 Cod civil, Obligația este nulă când s-a contractat sub o condiție pur potestativă din partea celui care se obligă, respectiv contractarea unei obligații subordonată arbitrarului debitorului, ceea ce echivalează cu neasumarea vreunei obligații.

Din textul art. 1010 Cod civil mai rezultă că este lovită de nulitate nu numai clauza ce cuprinde condiția pur potestativă ci și actul juridic în totalitate, deoarece perfectarea actului este subordonată puterii exclusive a debitorului "

Condiția, ca modalitate a actului juridic, este un eveniment viitor și nesigur - ea realizare, de care depinde existența (nașterea sau desființarea) dreptului subiectiv și a obligației civile corelative.

Condiția suspensivă este aceea de a cărei îndeplinire depinde nașterea drepturilor subiective civile și a obligațiilor corelative; de exemplu "îți vând garsoniera mea, dacă vor fi transferat în altă localitate".

În raport de legătura cu voința părților a realizării sau nerealizării evenimentului (după cauza de care depinde realizarea sau nerealizarea evenimentului) condiția este de trei feluri: cazuală, mixtă și potestativă.

Condiția este potestativă dacă realizarea evenimentului depinde de voința uneia dintre părți, ori, în exprimarea art. 1006 C Civ. "condiția potestativă este aceea care face să depindă perfectarea convenției de un eveniment pe care și una și alta din părțile contractante poate să-l facă a se întâmpla sau poate să-l împiedice"

La rândul ei, condiția potestativă poate fi pură sau simplă.

Potrivit art. 1010 Cod civil "Obligația este nulă când s-a contractat sub o condiție potestativă din partea celui care se obligă (sub hac conditione, si voiam, nulla est obligați).

Ca răspuns la această apărare a reclamantului, menționează că, condiția pur potestativă este acea condiție a cărei realizare depinde exclusiv de voința uneia dintre părți; de exemplu, "îți donez autoturismul meu, dacă vreau". Obligația asumată sub condiție suspensivă pur potestativă din partea celui care se obligă este nulă (art. 1010 Cod civil), deoarece o asemenea condiție echivalează practic cu lipsa intenției debitorului de a se obliga - sub hac conditione, si voiam, nulla est obligatio.

Pornind de la prevederile art. 237 CPC coroborate cu prevederile art. 397 CPC în situația în care instanța apreciază că prezentul contract de atribuire a fost încheiat sub condiție pur potestativă, având ca și temelie legală prevederile art. 1010 Cod civil așa cum a solicitat reclamantul prin cererea de chemare în judecată, considerăm că această prevedere legală determină nulitatea absolută a întregului contract de atribuire nr. 434/2004.

Din textul art. 1010 Cod civil rezultă, că este lovită de nulitate nu numai clauza ce cuprinde condiția pur potestativă ci și actul juridic în totalitate, deoarece perfectarea actului ar fi subordonată puterii exclusive a debitorului.

Astfel spus, existența unei obligații nu poate valabil să depindă de puterea debitorului decât dacă această putere nu este arbitrară, iar de fiecare dată când un creditor este în întregime în puterea debitorului obligația este nulă pentru că angajamentul nu este serios.

Art. 5 alin. 2 din HG nr. 896/2003 "Punerea în aplicare a hotărârii consiliului local de atribuire în folosință gratuită a terenului pentru construirea unei locuințe se face de către PRIMAR, în termene de 15 zile de la data aprobării de către Consiliul local,, pe bază de proces-verbal".

Prin urmare, apelații pârâții în procesuați prin acțiunea reclamantei nici nu ar putea întocmi, în mod legal, procesul-verbal de predare-primire a terenului atribuit, conform Legii nr. 15/2003, în folosință gratuită pentru construirea unei locuințe, din moment ce prev. art. 5 alin. 2 din HG nr. 896/2003 conferă o asemenea abilitare doar Primarului municipiului Cluj-Napoca, astfel că pronunțarea unei hotărâri prin care pârâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca să fie obligați la punerea în aplicare a Hotărârii emisă de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, sub nr. 435/18.05.2004, cu privire la poziția nr. 322 din Anexa 1, prin identificarea unui teren în suprafață de 300 mp, care să fie situat administrativ în municipiul Cluj-Napoca, la atribuirea efectivă în folosință a terenului și la întocmirea procesului-verbal de predare-primire în favoarea reclamantului a terenului respectiv, în termen de 60 zile de la data pronunțării hotărârii, nu ar putea fi, nicicând, pusă în executare, deoarece încalcă flagrant reglementările imperative ale art. 5 din Normele metodice de aplicare a Legii nr. 15/2003, adoptate prin HG nr. 896/2003.

Cu privire la cheltuielile de judecată în cuantum de 1290 lei solicită respingerea motivat de faptul că nu se află în culpă procesuală.

Pentru toate aceste considerente, solicită admiterea apelului, cu consecința respingerea acțiunii formulate și judecarea prezentei cauze și în lipsă de la dezbateri, în condițiile art. 411 Cod procedură civilă.

Prin întâmpinarea formulată, intimata reclamantă Dima Delia Monica a solicitat respingerea apelului cu consecința menținerii în totalitate a Sentinței civile nr. 7316/2016 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr. 1597/211/2016.

Apelul declarat de pârâte este nefondat deoarece:

Excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtelor Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca și a Municipiului Cluj-Napoca este neîntemeiată având în vedere următoarele considerente:

Art. 21 (1) din Legea nr. 215/2001, administrației publice locale, prevede că "Unitățile administrativ-teritoriale sunt persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu. Unitățile administrativ-teritoriale sunt titulari ale drepturilor și obligațiilor ce decurg din contractele privind administrarea bunurilor din domeniul public și privat în care acestea sunt parte și din raporturile cu alte persoane fizice și juridice, în condițiile legii".

Art. 1 (2) din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea de locuințe persoane, prevede că „Atribuirea terenului se face în folosință gratuită pe durata existenței locuinței proprietate personală, în limitele suprafețelor disponibile, prin hotărâre a consiliului local al comunei, orașului, municipiului sau sectorului municipiului București în care este situat terenul".

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca a încheiat contractul de atribuire nr. 434/2004 în calitate de autoritate publică – organ deliberativ al unității administrativ-teritoriale.

În concluzie, municipiul Cluj-Napoca ca unitate administrativ-teritorială este persoană juridică de drept public și este titulara obligațiilor ce decurg din contractele de atribuire încheiate în temeiul legii speciale de Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca.

Sustinerile apelantelor că doar de la data de 22 Iulie 2003 se poate uza de prevederile Legii nr. 15/2003 este netemeinică deoarece Legea nr. 15/2003 a fost publicată în MO nr. 34 din 22.01.2003 și a intrat în vigoare la data de 22 Iulie 2003.

A înaintat cererea de atribuire împreună cu documentele aferente la data de 05 Iunie 2003 iar HCL nr. 435 prin care i-a fost încuviințată cererea a fost adoptată la data de 18.05.2004 iar contractul de atribuire nr. 434 a fost încheiat la data de 24.05.2004.



Dacă nu îndeplinea condițiile legale și nu depunea toată documentația aferentă cererii nu îi era aprobată și deci nu se încheia contractul de atribuire. La această dată discutăm de executarea unui contract legal încheiat din care decurs anumite obligații contractuale pentru părți.

Susținerea apelantelor potrivit căreia contractul de atribuire este nul este neîntemeiată deoarece contractul de atribuire redactat în exclusivitate de către pârâta de rândul I este un contract de adeziune și nu un contract negociat având în vedere posibilitatea părților de a influența conținutul acestuia. La momentul semnării contractului nu avea nici o posibilitate de a negocia vreo clauză din acesta și nimeni nu s-a putut gândi că la 12 ani de la semnare, acesta nu va fi îndeplinit de pârâte.

Clauza contractuală prevăzută de art. 12 din contract este în temeiul art. 1006 Cod civil din 1864 o clauză sub condiție pur potestativă întrucât evenimentul viitor și nesigur care afectează obligația depinde exclusiv de voința uneia dintre părți, respectiv debitorul obligației, pârâții din prezenta cauză.

Debitorii obligației, prin inserarea acestei condiții pur potestative pure în contract, au impus situația de fapt a aplicării normei legale în funcție de propria voință, ceea ce este inadmisibil din punct de vedere legal. Este titulara unui drept recunoscut deja de către pârâți, împrejurare dovedită prin includerea în anexa la HCL nr. 435/2004 și prin încheierea efectivă a contractului de atribuire nr. 434/2004, însă realizarea efectivă a acestui drept nu îmi este permisă prin voința exclusivă a autorității publice pârâte.

În vederea executării cu bună credință a contractului, potrivit principiului loialității părților contractante și în baza art. 1010 Cod civil din 1864 este necesar ca pârâți să procedeze la executarea contractului și la îndeplinirea obligațiilor care le revin, potrivit art. 8 din acesta.

Art. 978 Cod civil din 1864 consacră regula de interpretare a normelor de drept civil potrivit căreia legea civilă trebuie interpretată în sensul aplicării ei, iar nu în sensul neaplicării.

Instanța de fond concluzionează în pag. 2 a sentinței: „Prin urmare, având în vedere că pârâțul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca nu se poate prevala de o clauză nulă pentru neexecutarea obligațiilor sale, că trebuie să execute prestațiile la care s-a obligat față de reclamant, în baza prevederilor art. 969 C. civ. (din moment ce și-a manifestat în mod liber voința în acest sens) dar și că potrivit prev. Art. 970 C. civ., convențiile trebuie executate cu bună-credință, instanța apreciază că cererea reclamantului este întemeiată, sens în care va pârâțul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca să procedeze la identificarea terenului atribuit în folosință conform contractului nr. 434/24.05.2004 și la încheierea procesului-verbal de predare-primire a acestui teren, prețul și la punerea în posesie a reclamantului cu privire la terenul atribuit”.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 466-462 Cod procedură civilă, art. 969-970, art. 1010, art. 1073 Cod civil din 1864.

Analizând apelul formulat în cauză, prin prisma motivelor de fapt și de drept invocate, a probațiilor administrate și a dispozițiilor legale incidente în materie, tribunalul în baza art.430 C.pr.civ îl va respinge pentru următoarele considerente:

Prin apelul promovat au fost aduse o serie de critici sentinței pronunțate de către prima instanță.

Astfel, pârâții au criticat soluția dată asupra excepției lipsei calității procesuale pasive a Municipiului Cluj-Napoca, considerând că obiectul litigiului îl constituie punerea în aplicare a hotărârii emise de Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca, nr. 435/18.05.2004 care potrivit art.5 din HG 896/2003 privind aprobarea Normelor Metodologice de aplicare la Legea 15/2003 se realizează de către primar.

Așa cum s-a reținut de către prima instanță, contractul în discuție s-a încheiat de către consiliul local în calitate de autoritate publică care este un organ deliberativ al unității administrativ-teritoriale, unitatea administrativ-teritorială fiind titularul dreptului de proprietate și având așadar capacitate procesuală de folosință, raportat la prevederile art.21 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală conform cărora *Unitățile administrativ-teritoriale sunt persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu. Acestea sunt subiecte juridice de drept fiscal, titulare ale codului de înregistrare fiscală și ale conturilor deschise la*

unitățile teritoriale de trezorerie, precum și la unitățile bancare. Unitățile administrativ-teritoriale sînt titulare ale drepturilor și obligațiilor ce decurg din contractele privind administrarea bunurilor care aparțin domeniului public și privat în care acestea sînt parte, precum și din raporturile cu alte persoane fizice sau juridice, în condițiile legii. În justiție, unitățile administrativ-teritoriale sînt reprezentate, după caz, de primar sau de președintele consiliului județean.

În plus, potrivit art.62 alin.1 din aceeași lege Primarul reprezintă unitatea administrativ-teritorială în relațiile cu alte autorități publice, cu persoanele fizice sau juridice române ori străine, precum și în justiție, context în care prevederile de care se prevalează apelanții se impun a fi interpretate în sensul că aducerea la îndeplinire a hotărârilor consiliului se realizează de către primar care reprezintă unitatea administrativ teritorială în relațiile cu persoanele fizice ceea ce nu echivalează însă cu posibilitatea acestuia de a sta în nume propriu decât în acele situații expres prevăzute de lege.

Drept urmare, instanța de apel va respinge acest motiv ca fiind neîntemeiat.

De asemenea, s-a invocat faptul că nici consiliul nu are calitatea de persoană obligată în raportul juridic raportat la aceleași prevederi legale.

Tribunalul apreciază însă că raportat la părțile contractului de atribuire, respectiv intimata și consiliul, acesta din urma are calitate procesuală pasivă.

Pe fondul cauzei, apelanții învederează instanței faptul că intimata a formulat cererea de atribuire anterior intrării în vigoare a Legii 15/2003, însă este de remarcat că hotărârea consiliului și implicit contractul de atribuire s-au încheiat sub imperiul acestei legi, ceea ce este evident producând efecte doar din momentul în care legea a devenit aplicabilă.

Intimata a anexat cererii formulate declarația pe propria răspundere în care a menționat că nu deține sau nu a deținut în proprietate o locuință sau un teren destinat construirii unei locuințe și o declarație a părinților, dată tot pe propria răspundere, prin care au arătat că nu dețin sau nu au deținut în proprietate un teren în suprafață mai mare de 500 m.p., în mediul urban și 5000 m.p. în mediul rural, indiferent de localitatea în care este situat terenul.

Pentru a verifica situația reală a familiei intimatei și la acest moment, instanța, din oficiu, a solicitat acesteia, depunerea aceluiași declarații, din cuprinsul acestora rezultând că nici ea și nici familia sa nu au deținut și nu dețin în proprietate o locuință sau o suprafață de teren până în prezent.

În mod temeinic și legal s-a reținut de către prima instanță nulitatea clauzei de predare a terenului de către proprietar cu proces-verbal, raportat la faptul că este o obligație a cărei îndeplinire depinde de voința exclusivă a apelantului care timp de peste 10 ani nu a procedat la predarea imobilului, fiind incidente prevederile art. 1006, 1010 din Vechiul Cod Civil. Însă aceasta nu determină nulitatea întregului contract având în vedere faptul că în materie civilă, nulitatea parțială reprezintă regula, iar nulitatea totală constituie excepția.

Față de cele ce preced, Tribunalul va menține soluția judecătorească ca fiind temeinică și legală.

Cheltuieli de judecată nu au fost solicitate de către intimată.

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

Respinge ca nefondat apelul declarat de pârâți Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, împotriva Sentinței civile nr. 7316 din 11.03.2016, pronunțată în dosar nr. 1597/211/2016 al Judecătorei Cluj-Napoca, pe care o menține în totul.

Fără cheltuieli de judecată în apel.

Decizia este definitivă.

Pronunțată în ședința publică de la 03 Mai 2017.

Președinte,
Oana-Claudia Tatu

Judecător,
Alin-Florin Doica

Grefier,
Ioana Maria Bărăian

I.B. 05 Mai 2017

Pregătit pentru motivare A.P.B./04 Mai 2017

Red. O.C.T./Dact. C.H.

7 exemplare/ 8 iunie 2017

Judecător fond: Cibotaru Diana - Judecătoria Chij-Napoca

JUDECĂTORIA JUDEȚULUI
VINȚ ADRIAN COSMIN
CONFORM CU ORIGINALUL

25

NOTĂ INTERNĂ
CĂTRE,

Serviciul Evidență patrimoniu și Cadastru
Biroul de Cadastru și Topometrie

În vederea punerii în executare a unor sentințe judecătorești irevocabile, vă rugăm ca în regim de urgență să includeți în prioritățile de cadastrare și să demarați procedura de parcelare a imobilului teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24, având nr. topo 20703/2/2, CF 321352, în 4 loturi, 3 loturi cu front la stradă de 10 m și un lot cu front la stradă de 7,66 m neconstruibil, conform recomandărilor transmise de Direcția Urbanism prin N.I. 353385/18.07.2019 pe care o anexăm în copie.

Vă mulțumim pentru colaborare.

DIRECTOR,
IULIA ARDEUȘ

ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

Întocmit, Cătălina Gherasim

Doina Boca

2 ex.

453/17.10.19

C. G. Gheorghiu
12.12.2019

CĂTRE,
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII TERENURI

Ca răspuns la Nota internă cu nr. de mai sus, prin care solicitați să vă comunicăm dacă imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Aiudului nr.46, identificat cu nr.topo 14759/2, a fost revendicat în baza Legii nr.10/2001 sau a legilor speciale; prin prezenta vă informăm că imobilul identificat mai sus, nu a fost revendicat în baza Legii nr.10/2001 și nici în baza legilor fondului funciar.

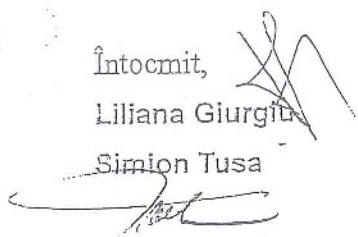
Imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca str. Busuiocului nr.24, identificat cu nr.topo 20703/2/2, a fost revendicat în baza Legii nr.10/2001, cererea de revendicare fiind soluționată prin emiterea Dispoziției nr.329/26.01.2015 de respingere.

În baza Legii nr.231/2018 a fost revendicat imobilul identificat cu nr.topo 20703/6, in dosarele nr.549088 și 549094/2018, nesoluționate până la această dată.

ȘEF SERVICIU,
COSMINA CĂNDREA

*Solicitate pe
juridică și adacare
Sonia*

Întocmit,
Liliana Giurgiu
Simion Tusa



SERVICIUL REVENDICĂRI, FOND FUNCJAR SI REGISTRU AGRICOL
COMPARTIMENT REVENDICARI
Nr. 234119 /304/ 08.04.2021

CĂTRE,
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII TERENURI

Urmare notei interne nr.234119/451/8.04.2021, prin care ne solicitați revenirea la răspunsul nostru nr.530377/304/11.12.2019, cu actualizarea situației privind revendicarea imobilelor situate în municipiul Cluj-Napoca, str.Aiudului nr.46 (nr.topo 14759/2) și str.Busuiocului nr.24(nr.topo 20703/2/2), vă comunicăm următoarele:

Ulterior notei interne nr.530377/304/11.12.2019, a fost adoptată Legea nr.87/2020, iar pentru cele două imobile au fost înregistrate următoarele cereri:

–Pentru imobilul din str.Aiudului nr.46, ap.1, a fost înregistrată cererea nr.102212/304/16.02.2021 nesoluționată, prin care solicită emiterea Titlului de proprietate asupra imobilului terenul curte aferent imobilului construcție - apartamentului nr.1, identificat cu nr.topo 14759/2. În ceea ce privește terenul aferent ap. nr.2, din imobilul de mai sus, pentru acesta nu a fost înregistrată cerere până la această dată, legea neprevăzând un termen de depunere a cererilor.

Pentru imobilul din str.Busuiocului nr.24, a fost înregistrată cererea nr.325886/09.06.2020, prin care se solicită emiterea Titlului de proprietate pentru terenul în suprafața de 1767 mp., cu nr.topo 20703/2, cerere nesoluționată.

Alăturat vă anexăm cererile înregistrate sub nr. 325886/304/09.06.2020 și nr. 102212/304/16.02.2021.

ȘEF SERVICIU,
COSMINA CANDREA

Întocmit,

Liliana Giurgiu

Ana Pop

28

51

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
DIRECTIA JURIDICA
Nr. 234137 /30/08.04.2021

CATRE

COMISIA TEHNICĂ ÎN VEDEREA PUNERII ÎN APLICARE
A LEGII NR.15/2003 PRIVIND SPRIJINUL ACORDAT TINERILOR
PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE PROPRIETATE PERSONALĂ,
REPUBLICATĂ, CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI
EVIDENȚA PROPRIETĂȚII

Urmare notei interne cu nr. 234137/08.04.2021 prin care ne solicitați a vă comunica situația litigiilor pentru imobilele situate în Cluj-Napoca, Str Aiudului nr 46, identificat cu nr topo. 14759/2 și str Busuiocului nr 24 identificat cu nr topo. 20703/2/2, vă încunoștințăm că,

În cadrul Serviciului Contencios litigiile în care municipalitatea este parte sunt opisate în registrele de evidența a cauzelor după numele reclamantilor, numărul dosarului de instanța, și nu după adresa imobilului în litigiu sau identificari după numărul topo. Începând cu anul 2006 această evidență cuprinde parțial și adresa administrativă a imobilelor care fac obiectul litigiilor în care municipalitatea este parte, dat fiind faptul ca nu toți reclamantii își menționează în cererile de chemare în judecată adresa administrativă, numerele topografice sau cadastrale.

Așa fiind pentru imobilele identificate mai sus, la acest moment, din evidențele Serviciului Contencios nu reiese existența vreunei acțiuni în justiție.

DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA RUS

DIRECTIA JURIDICA
SERVICIUL CONTENCIOS
Nr. 530407/ 303/6.11.2019

CATRE
SERVICIUL ADMINISTRARE SPATII, TERENURI

Urmare notei interne cu nr. de mai sus, prin care ne solicitati a va comunica situatia litigiilor pentru imobilul situat in municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24, identificat cu numarul topo 20703/2/2, va incunostiintam ca,

In cadrul Serviciului contencios litigiile in care municipalitatea este parte sunt opisate in registrele de evidenta a cauzelor dupa numele primului reclamant si nu dupa adresa imobilului in litigiu, numar de tarla, sau toponimice. Incepand cu anul 2006 aceasta evidenta cuprinde partial adresa administrativa a imobilelor si numerele topografice care fac obiectul litigiilor in care municipalitatea este parte asa cum sunt enuntate in cererea de chemare in judecata, insa mentionam ca nu toti reclamantii isi identifica in actiune adresa administrativa, numerele topografice sau cadastrale, ori, uneori, cererile de chemare in judecata contin date de identificare eronate.

Asa fiind pentru imobilul mai sus identificat, la acest moment, din evidentele Serviciului contencios nu reiese existenta vreunei actiuni in justitie.

In alta ordine de idei, serviciul contencios comunica directiei dvs. toate cererile de chemare in judecata, expertizele dispuse in cauze, precum si hotararile pronuntate in solutionarea acestor cereri, astfel ca situatia litigiilor aflate pe rolul instantelor si a solutiilor pronuntate in dosarele respective se afla in dosarele juridice ale imobilelor din cadrul directiei dvs.

SEF SERVICIU,
ADINA POP

Intocmit: Lilioara Petca

30
43

DIRECȚIA JURIDICĂ
SERVICIUL CONTENCIOS
Nr. infocet: 234137/09.04.2021

Către,
Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății

Ca răspuns la nota internă nr. 234137/451/08.04.2021, în completarea celor transmise deja în cursul zilei de ieri la ora 15,31 vă comunicăm următoarele:

Având în vedere că din informațiile comunicate cererea formulată în baza art. 27 alin. 2 ind. 3 din Legea nr. 18/1991 modificat prin Legea 87/2020 vizează teren în suprafață de 364 mp, obiect al contractului de închiriere încheiat pentru str. Aiudului nr. 46, în condițiile în care Legea 18/1991 nu conține o interdicție expresă similară cu cea din Legea 10/2001 iar potrivit art. 15 ind. 1 din Legea nr. 50/1991 introdus prin Legea 193/2019 ”(1) *Atribuirea terenurilor în baza cererilor formulate potrivit Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările ulterioare, are prioritate față de orice altă cerere de atribuire, concesiune, vânzare ori închiriere*”, în opinia noastră se poate proceda la întocmirea documentației cadastrale (fără a ne pronunța cu privire la procedura reglementată de Legea 7/1996 – domeniul dvs de activitate) și atribuirea unei parcele de 300 mp pentru executarea hotărârii judecătorești definitive obținute de către Crișan Gabriel încă din 02.05.2017.

În același sens au fost și precizările reprezentanților DPMEP în ședința comisiei din data de 30.03.2021 cu privire la elaborarea documentației cadastrale fără afectarea terenului aferent construcției.

Dat fiind intervalul mare de timp de la rămânerea definitivă a hotărârii raportat la demersurile efectuate de către dvs pentru identificarea unui teren conform cerințelor Legii 15/2003, rămâne la aprecierea judecătorului cauzei constatarea caracterului obiectiv al motivelor pentru care s-a întârziat în executare cu precizarea că, în orice caz, pentru a putea formula contestație la executare în scopul înlăturării/reducerii penalității în baza art. 906 alin. 5 NCPC, îndeplinirea integrală a obligației de a face din titlul executoriu reprezintă o condiție *sine qua non*, indiferent care este opțiunea dvs în ceea ce privește alegerea amplasamentului.

Director executiv,
Alina Rus

Șef serviciu,
Adina Ecaterina Pop

Consilier juridic,
Ioana-Cristina Găvrigan

31

44

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
NR. 223004 din 02/04/2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 1072 din 05/04/2021

ÎN SCOPUL: INFORMARE

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA prin D.P.M.E.P., cu domiciliul /-sediul- în județul CLUJ, municipiul /-orașul-/ comuna Cluj-Napoca, satul -, sector -, cod poștal -, strada Motilor, nr. 3, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 223004 din 02/04/2021,

pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul CLUJ, municipiul /-orașul-/ comuna CLUJ-NAPOCA, satul -, sector -, cod poștal -, strada Busuiocului, nr. 24, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCİARĂ 321352, NR. TOPO 20703/2/2, NR. CADASTRAL -,

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism "actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca "faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014
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:

A. Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice

Imobil în proprietate privată.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Servituți de utilitate publică: nu este cazul

Zona cu risc geomorfologic: zonă cu risc mare / foarte mare de teren -expertiza geotehnica pe un teritoriu determinat de expert

Alte restrictii : nu este cazul

Imobilul nu este situat în lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: teren

Destinația: Lip, LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP PERIFERIC ,

Încadrat în zona de impozitare "C" conform H.C.L. 1064/19.12.2018.

Alte prevederi menționate prin HCL pentru zona în care este situat amplasamentul: nu este cazul

LIP

SECȚIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 – 18 m, adâncimea de 30 – 75 m și suprafața de 250 – 1200 mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorației de tip eclectic a fațadelor principale).

Subzone:

S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

32
HS

S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is_A

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru instituirea de noi subzone S_Et sau S_Is se va elabora un P.U.Z.

În cazul elaborării P.U.Z., se vor respecta următoarele condiții:

(a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea P.U.Z. pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta va include minimum un cvartal.

(b) Prin Avizul de Oportunitate se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțiile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G., ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă. (unități locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine ;
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

(c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- să nu includă alimentație publică;
- să se obțină acordul vecinilor

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții: (a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;

33
HG

S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is_A

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru instituirea de noi subzone S_Et sau S_Is se va elabora un P.U.Z.

În cazul elaborării P.U.Z., se vor respecta următoarele condiții:

(a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea P.U.Z. pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta va include minimum un cvartal.

(b) Prin Avizul de Oportunitate se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțiile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G., ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa doua locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

(c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- să nu includă alimentație publică;
- să se obțină acordul vecinilor

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții: (a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;

34
HO

(b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;

(c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3. REGIMUL TEHNIC:

S=1479 mp

LIP

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni.

Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 6 m în cazul în care pe parcelele învecinate acesta e de maximum 10 m, respectiv mai mare sau egală cu 10 m în cazul în care pe parcelele învecinate acesta depășește 10 m;

(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 300 mp;

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a P.U.G, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, constructibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m față de aliniament cu respectarea obiceiului locului.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m:

(a) Pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini, clădirile se vor alipi, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va închide frontul).

(b) În cazul în care o asemenea convenție nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita / limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor.

(c) În cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce depășește adâncimea reglementată putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime.

(d) În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:

(a) În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 25 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini.

(b) Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

(c) În cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la

35
ht

acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile:

(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m,

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESEĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a P.U.G, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale, manufacturiere sau de mică producție: un loc de parcare, recomandabil încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): un loc de parcare.

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugarea de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un P.U.D.

Înstituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane, (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras).Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe

acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile:

(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m,

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a P.U.G, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale, manufacturiere sau de mică producție: un loc de parcare, recomandabil încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): un loc de parcare.

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un P.U.D.

Înstituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane, (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras).Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe

încălinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.
Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor stridente, închise la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

P.O.T. maxim = 25%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

CUT maxim = 0,5.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber \geq 1,40 m).

4. REGIM ACTUALIZARE:

În baza HCL nr. 579/2018 se modifică parțial și se completează Regulamentul Local de Urbanism aferent documentației "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca", aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014

Nota:

Se solicita "certificat de urbanism de informare în vederea construirii locuința unifamilială conf. Legii nr. 15/2003"

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor; numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile secțiunii Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, Art. 4. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
"INFORMARE"

30

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii. Prolungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile înainte expirării acestuia.

PRIMAR,
EMIL BOG

ARHITECT-ŞEF,
Daniel Pop

Întocmit,
Bivolaru Dorin

SECRETAR GENERAL,
Aurora Bosca

DIRECTOR EXECUTIV,
Cornelia Ciuban

Elaborat: numar exemplare 2

Achitat taxa de: SCUTIT TAXA CONFORM LEGII 227/2015 PRIVIND CODUL FISCAL, ART. 476.

Achitat taxa de: 0 lei, conform Chitanței / O.P. nr. _____ din ____/____/____.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / ~~prin poșta~~ la data de ____/____/____.

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de ____/____/____ până la data de ____/____/____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar,

Secretar general,

Arhitect-șef,

Director executiv,

Șef serviciu,

Data prelungirii valabilității: ____/____/____
Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței/O.P. nr. _____ din ____/____/____
Transmis solicitantului la data de ____/____/____ direct/prin poșta.

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii. Prolungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile înainte de expirarea acestuia.

PRIMAR,
EMIL BOG

ARHITECT-ŞEF,
Daniel Pop

Întocmit,
Bivolaru Dorin

SECRETAR GENERAL,
Aurora Popca

DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciuban

Elaborat: numar exemplare 2

Achitat taxa de: SCUTIT TAXA CONFORM LEGII 227/2015 PRIVIND CODUL FISCAL, ART. 476.

Achitat taxa de: 0 lei, conform Chitanței / O.P. nr. _____ din ____/____/_____.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de ____/____/_____.

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

se prelungeste valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de ____/____/_____ până la data de ____/____/_____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar,

Secretar general,

Arhitect-șef,

Director executiv,

Șef serviciu,

Data prelungirii valabilității: ____/____/_____

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței/O.P. nr. _____ din ____/____/_____

Transmis solicitantului la data de ____/____/_____ direct/prin poștă.

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind însușirea Documentației tehnice de primă înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a unui imobil situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3

Imobilul care face obiectul prezentului proiect de hotărâre este situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A, identificat în regim de carte funciară prin nr. topo. 20703/2/2, în suprafață de 879 mp., înscris în CF 321352 Cluj-Napoca, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca.

Imobilul are categoria de folosință curți-construcții și este înregistrat în inventarul domeniului privat al municipiului Cluj-Napoca.

Prin Nota internă nr. 530304/2019, Serviciul administrare spații, terenuri, solicită punerea la dispoziție a unei parcele de 300 mp. din imobilul identificat mai sus, cu front la strada Busuiocului, construibilă, în vederea punerii în executare a unor hotărâri judecătorești irevocabile, având ca obiect acțiuni civile deschise în temeiul Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată.

Prin documentația întocmită de S.C. GEOMATICS INTEGRATED SERVICES S.R.L., se propune prima înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a imobilului în suprafață de 300 mp. provenit din imobilul cu suprafața de 879 mp., în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, domeniul privat.

Comisia specială de inventariere a domeniului public și privat al municipiului Cluj-Napoca va asigura actualizarea/modificarea inventarului bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului, cu bunurile imobile ce fac obiectul hotărârii.

Prin Sentința civilă nr. 7316/2016 a Judecătoriei Cluj-Napoca, rămasă definitivă în baza Deciziei civile nr. 539/A/2017 a Tribunalului Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 1597/211/2016, instanța a obligat Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, să atribuie reclamantei Dima Delia Monica suprafața de 300 mp. teren, conform contractului de atribuire nr. 434/24.05.2004, în temeiul Legii nr. 15/2003, în vederea construirii unei locuințe.

Astfel, Comisia tehnică constituită în vederea punerii în aplicare a Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, întrunită în ședința din data de 21.07.2021, a identificat un amplasament și a avizat înaintarea, spre analiză și dezbateri, deliberativului local, a documentației de primă înscriere a imobilului în suprafață de 300 mp., situat pe str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3, cu includerea scopului de atribuire a acestuia în vederea punerii în executare a sentinței civile menționate mai sus.

Având în vedere cele expuse, în temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind însușirea Documentației tehnice de primă înscriere a imobilului în suprafață de 300 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 7316/2016 a Judecătoriei Cluj-Napoca, rămasă definitivă în baza Deciziei civile nr. 539/A/2017 a Tribunalului Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 1597/211/2016, în favoarea doamnei Dima Delia Monica.

PRIMAR,
Emil BOC



RAPORT DE SPECIALITATE

**privind propunerea de însușire a Documentației tehnice de primă înscriere
în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a unui imobil, situat în municipiul
Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 438681 din data de 28.07.2021, al Primarului municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind propunerea de însușire a a Documentației tehnice de primă înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a unui imobil, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3;

Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția juridică prezintă următoarele:

Imobilul care face obiectul prezentului proiect de hotărâre este situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24, identificat în regim de carte funciară prin nr. topo. 20703/2/2, în suprafață de 879 mp., înscris în CF 321352 Cluj-Napoca, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca.

Imobilul are categoria de folosință curți-construcții și este înregistrat în inventarul domeniului privat al municipiului Cluj-Napoca.

Prin Nota internă nr. 530304/2019, Serviciul administrare spații, terenuri, solicită punerea la dispoziție a unei parcele de 300 mp. din imobilul identificat mai sus, cu front la strada Busuiocului, construibilă, în vederea punerii în executare a unei hotărâri judecătorești irevocabile, având ca obiect o acțiune civilă deschisă în temeiul Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată.

Prin Sentința civilă nr. 7316/2016 a Judecătoriei Cluj-Napoca, rămasă definitivă în baza Deciziei civile nr. 539/A/2017 a Tribunalului Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 1597/211/2016, instanța a obligat Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, să atribuie reclamantei Dima Delia Monica suprafața de 300 mp. teren, conform contractului de atribuire nr. 434/24.05.2004, în temeiul Legii nr. 15/2003, în vederea construirii unei locuințe.

Astfel, Comisia tehnică constituită în vederea punerii în aplicare a Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, întrunită în ședința din data de 21.07.2021, a avizat înaintarea, spre analiză și dezbatere, deliberativului local, a documentației de primă înscriere a unei parcele în suprafață de 300 mp., situată pe str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3, cu includerea scopului de atribuire a acestuia în vederea punerii în executare a sentinței civile menționate mai sus.

În altă ordine de idei arătăm faptul că pentru amplasamentul propus a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 1072/2021.

Cu privire la amplasament arătăm că, prin documentația întocmită de S.C. GEOMATICS INTEGRATED SERVICES S.R.L., se propune prima înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a imobilului în suprafață de 300 mp., provenit din imobilul în suprafață de 879 mp., înscris în CF nr. 321352 Cluj-Napoca.

Conform Notelor interne nr. 530377/304/2019 și nr. 234119/304/08.04.2021, emise de Serviciul revendicări, fond funciar și RA, notificarea în baza Legii nr. 10/2001 pentru imobilul cu nr. topo. 20703/2/2 a fost soluționată prin respingere, imobilul nu a fost revendicat în temeiul legilor de fond funciar dar, raportat la Legea nr. 87/2020 pentru modificarea Legii fondului funciar

42

nr. 18/1991, pentru imobilul din str. Busuiocului nr. 24, a fost înregistrată cererea nr. 325586/09.06.2020,, prin care se solicită emiterea titlului de proprietate pentru terenul în suprafață de 1787 mp., cu nr. topo. 20703/2, nesoluționată.

Conform Notelor interne nr. 530407/303/2019 și 234137/08.04.2021, emise de Direcția Juridică, Serviciul contencios, imobilul situat în str. Busuiocului nr. 24, identificat prin nr. topo. 20703/2/2, nu face obiectul vreunei acțiuni în justiție.

Referitor la cererea formulată în temeiul Legii nr. 87/2020, Serviciul contencios se pronunță într-o speță similară, prin Nota internă nr. 234137/3030/09.04.2021, astfel:

„Cererea formulată în baza art. 27 alin. (2)³ din Legea fondului funciar nr. 18/1991, modificată prin Legea nr. 87/2020, vizează teren în suprafață de (...) mp., obiect al Contractului de închiriere (...); în condițiile în care Legea nr. 18/1991 nu conține o interdicție expresă, similară cu cea din Legea nr. 10/2001, iar potrivit art. 15¹ (1) din Legea nr. 50/1991, introdus prin Legea nr. 193/2019, „atribuirea terenurilor în baza cererilor formulate potrivit Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările ulterioare, are prioritate față de orice altă cerere de atribuire, concesiune, vânzare ori închiriere,, în opinia noastră se poate proceda la întocmirea documentației cadastrale (...) și atribuirea unei parcele de 300 mp. pentru executarea hotărârii judecătorești definitive obținute de (...)”.

Documentația de primă înscriere a imobilului în suprafață de 300 mp., propusă a fi însușită de către deliberativul local, este întocmită în conformitate cu prevederile specifice în vigoare și se va constitui în anexă la hotărâre.

Comisia specială de inventariere a domeniului public și privat al municipiului Cluj-Napoca va asigura actualizarea/modificarea inventarului bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului, cu bunurile imobile ce fac obiectul hotărârii.

Față de cele expuse, din punct de vedere al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile tehnice pentru a fi supus plenului Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

Din perspectiva juridică sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, potrivit căreia:

Art. 27. (1) Imobilele ce aparțin domeniului public și domeniului privat al statului sau, după caz, al unității administrativ-teritoriale se vor înscrie în cărți funciare speciale ale unității administrativ-teritoriale pe care sunt situate, cu excepțiile prevăzute de lege.

(2) Cărțile funciare speciale se țin de către birourile teritoriale ale oficiului teritorial.

- Ordinul nr. 700 din 9 iulie 2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 79 (1) Se asimilează primei înscrieri în sistemul integrat de cadastru și carte funciară și atribuirea de număr cadastral și deschiderea unei noi cărți funciare pentru imobilele înscrise în cărți funciare deschise conform Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, indiferent de felul și numărul operațiunilor cadastrale și de carte funciară efectuate în acest sens.

(2) În noua carte funciară deschisă se preiau pozițiile active din cartea funciară deschisă potrivit Decretului-lege nr. 115/1938. În cazul în care toate imobilele din cartea funciară veche au fost transcrise, aceasta se sistează. Sarcinile care sunt stinse prin împlinirea termenului sau din orice altă cauză nu vor mai fi înscrise în cărțile funciare, iar dacă s-au înscris, acestea vor putea fi radiate la cererea persoanelor interesate sau din oficiu.

(5) Operațiunea de desprindere se înscrie în cartea funciară existentă. Partea neafectată de actele normative prevăzute la alin. (3) lit. c) se reînscrie în aceeași carte funciară, iar pentru partea desprinsă se constituie o carte funciară nouă. În cartea funciară existentă se menționează numărul cadastral și numărul cărții funciare în care s-a înscris imobilul.

(6) În cazul în care titlurile de proprietate s-au emis pe baza planurilor parcelare care corespund vechilor hărți topografice, cu menționarea numerelor topografice ale parcelelor, înscrierile continuă să fie efectuate în vechile cărți funciare. În această situație, până la

43

finalizarea lucrărilor de cadastru, se înscrie doar dreptul de proprietate, fără reprezentarea grafică a acestuia. În situația în care după verificările efectuate de oficiul teritorial, având la bază planul de carte funciară și ortofotoplanul, se constată diferențe, titlul de proprietate va fi înscris în cartea funciară în baza unei documentații de primă înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară.

(8) La deschiderea cărții funciare noi, pentru imobilul căruia i se atribuie număr cadastral în cazurile prevăzute la alin. (1), (2) și (3), se preia informația din partea a II-a și a III-a a cărții funciare deschise conform Decretului-lege nr. 115/1938, iar suprafața și categoria de folosință se preia din documentația cadastrală. Încheierea de carte funciară se comunică tuturor persoanelor interesate.

(10) Operațiunea de înscriere într-o carte funciară nouă se efectuează prin întocmirea unei documentații cadastrale de prima înscriere pentru suprafața din imobil stăpânită în fapt, conform prevederilor alineatului anterior.

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căreia:

Art. 87 alin. (5) Autoritățile administrației publice locale administrează sau, după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale unităților administrativ-teritoriale, în conformitate cu principiul autonomiei locale.

Art. 129, alin. (2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului.

- Hotărârea de Guvern nr. 392 din 14 mai 2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, potrivit căreia:

Anexa, Art. 5 (1) La nivelul fiecărei unități administrativ-teritoriale se constituie o comisie specială de inventariere a domeniului public și privat al unității administrativ-teritoriale prin dispoziția autorității executive (...).

- Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, potrivit căreia:

Art. 1 (1) Prezenta lege reglementează regimul atribuirii, la cerere, tinerilor cu vârsta cuprinsă între 18 și 35 de ani a unei suprafețe de teren, din terenurile aflate în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, pentru construirea unei locuințe proprietate personală.

(2) Atribuirea terenului se face în folosință gratuită pe durata existenței locuinței proprietate personală, în limita suprafețelor disponibile, prin hotărâre a consiliului local al comunei, orașului, municipiului sau sectorului municipiului București în care este situat terenul.

Art. 2 Suprafețele de teren care pot fi atribuite tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, potrivit prevederilor art. 1, vor fi cuprinse între 150 m² și 300 m² în municipii și sectoarele municipiului București, între 250 m² și 400 m² în orașe și între 250 m² și 1.000 m² în comune și satele aparținătoare unităților administrativ-teritoriale.

- Norma metodologică din data de 29.07.2003, de aplicare a Legii nr. 15/2003, potrivit căreia:

Art. 1 (1) În vederea identificării și inventarierii terenurilor, pentru punerea în aplicare a dispozițiilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, prin dispoziția primarului se constituie, în termen de 10 zile de la data intrării în vigoare a prezentelor norme metodologice, o comisie alcătuită din 3 membri la comune și din 5 membri la orașe și municipii.

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căreia:

Art. 15¹ (1) Atribuirea terenurilor în baza cererilor formulate potrivit Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările ulterioare, are prioritate față de orice altă cerere de atribuire, concesiune, vânzare ori închiriere.

- Sentința civilă nr. 7316/2016 a Judecătoriei Cluj-Napoca, rămasă definitivă în baza Deciziei civile nr. 539/A/2017 a Tribunalului Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 1597/211/2016.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. 27 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, ale art. 79 alin. (1), (2), (5), (6), (8) și (10) din Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, ale art. 87 alin. (5) și 129 alin. 2 lit. c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, ale art. 5 alin. (1) din Anexa la Hotărârea de Guvern nr. 392 din 14 mai 2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, ale art. 1 alin. (1) și (2) și art. 2 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, ale art. 1 alin. (1) din Norma metodologică din data de 29.07.2003 de aplicare a Legii nr. 15/2003, ale art. 15[^]1 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor în construcții, și ale Sentinței civile nr. 7316/2016 a Judecătoriei Cluj-Napoca, rămasă definitivă în baza Deciziei civile nr. 539/A/2017 a Tribunalului Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 1597/211/2016, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

Având în vedere cele expuse în prezentul raport, apreciem că prezentul proiect de hotărâre poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local, după cum urmează:

- aprobarea primei înscrieri în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3, în suprafață de 300 mp., provenit din CF nr. 321352 Cluj-Napoca, care va fi înscris în C.F. nou Cluj-Napoca, cu nr. cadastral nou, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, domeniul privat, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. nr. 7316/2016 a Judecătoriei Cluj-Napoca, rămasă definitivă în baza Deciziei civile nr. 539/A/2017 a Tribunalului Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 1597/211/2016, în favoarea doamnei Dima Delia Monica;

- însușirea Documentației tehnice de primă înscriere a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3, întocmită de S.C. GEOMATICS INTEGRATED SERVICES S.R.L., aut. seria RO-B-J, nr. 1359/2019, ce se va constitui în Anexă la hotărâre;

- Comisia specială de inventariere a domeniului public și privat al Municipiului Cluj-Napoca, reglementată potrivit prevederilor art. 289 alin. (2) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 5 din anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, va asigura actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Cluj-Napoca.

**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI
EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU**

**DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUȘ**

Șef serviciu, Mihaela Miron

Șef serviciu, Raluca Ferezan

Șef birou, Corneliu Popoviciu

Întocmit, Cons. Adriana David

Cons. Cătălina Gherasim

DIRECȚIA JURIDICĂ

**DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA RUS**

28.07.2021