



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE
SERVICIUL INSOLVENTĂ, CONTESTAȚII, INFORMAȚII ȘI BAZE DE DATE

Piața Unirii, nr. 1, 400133, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: insolventacontestatii@primariaclujnapoca.ro
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR. 14735

Nr. 322491/49/18.02.2022

APROBAT:

PRIMAR,
EMIL BOC

1-58 pag.

38 / 7.03.2022

EMIL BOC

INFORMARE

cu privire la plângerea prealabilă referitoare la revocarea Hotărârii Consiliului Local nr. 800/22.12.2021 (majorarea cu 300% a impozitului pe teren, începând cu anul 2022, pentru terenul cu suprafața de 1.206 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpului f.n., înscris în C.F. nr. 270781, proprietatea domnului Oros Tudor Emanoil, ca urmare a constatării stării tehnice de teren neîngrijit)

Prin plângerea prealabilă formulată și înregistrată la data de 17.02.2022, petenul Oros Tudor Emanoil prin reprezentant convențional avocat Delia Anca Bota, susține în esență faptul că majorarea cu 300 % a impozitul pentru terenul cu suprafața de 1.206 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpului f.n., înscris în C.F. nr. 270781, stabilită prin Hotărârea Consiliului Local nr. 800/22.12.2021, s-a realizat cu nerespectarea prevederilor legale în vigoare pentru anul 2022, deoarece terenul este încadrat conform PUG în UTR S-Vpa cu destinația de pădure și astfel este în imposibilitate obiectivă pentru a efectua lucrări de curățenie a acestui teren.

Analizând argumentele juridice invocate de către petent, s-au constatat următoarele aspecte:

1) Prin prevederile art. 489 alin. (5)-(8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și ale art. 168 din HG. nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, s-a conferit posibilitatea legală pentru consiliul local de a lua măsuri pentru majorarea impozitului pe teren cu până la 500% pentru terenurile neîngrijite, situate în intravilan, identificate conform criteriile de încadrare în categoria terenurilor neîngrijite stabilite prin hotărâre a consiliului local.

Potrivit art. 168 lit. b) din HG. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal Pentru punerea în aplicare a prevederilor art.

489 alin. (5) - (8) din Codul fiscal, privind clădirile/terenurile neîngrijite situate în intravilan, se au în vedere următoarele: b) În cazul terenurilor: stare de paragină, acoperit de buruieni, părăsit/abandonat, insalubre, neefectuarea curățeniei în curți, neîntreținerea/nerepararea împrejurimilor sau alte situații de asemenea natură.

Având în vedere faptul că, prin HCL. nr. 946/2020 a fost aprobat Regulamentul de stabilire a criteriilor de identificare a terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în baza acestui regulament au fost efectuate verificări și constatări în teren, identificându-se terenuri neîngrijite cu stare tehnică neîngrijită. În acest sens a fost întocmită, pentru fiecare teren verificat de către Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția locală, fișa de evaluare a stării acestuia.

Fișa de evaluare a terenului cu suprafața de 1206 mp, situat în Cluj-Napoca, str. Câmpului nr. fn înscris în CF. nr. 270781 **cu categoria de folosință fâneată**, proprietatea d-lui Oros Tudor Emanoil, a relevat starea tehnică neîngrijită a imobilului, încadrându-se astfel în categoria terenurilor neîngrijite cu un punctaj de 55 pct (**Categoria 1. Supraimpozitare cu 300% pentru punctajul procentual între 41% și 60%**), iar deficiențele nu au fost remediate de către proprietar până la data de 30 noiembrie a anului fiscal în curs.

Starea tehnică de teren neîngrijit a fost confirmată și prin nota de constatare nr. 504/02.12.2021 (**punctaj 55 pct.**) emisă de către Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția locală.

Conform art. 6 din Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 946/2020 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca: *Începând cu anul fiscal 2021 nivelul impozitului majorat, care poate fi de 200%, 300%, 400% sau 500%, se stabilește anual prin hotărâre a consiliului local de stabilire a nivelului valorilor impozabile pentru anul următor, în funcție de gradul de neîngrijire a imobilului-teren, stabilit prin punctajul acordat prin fișa de evaluare, astfel:*

- Categoria 1. Supraimpozitare cu 200% pentru punctajul procentual între 30% și 40%
- Categoria 2. Supraimpozitare cu 300% pentru punctajul procentual între 41% și 60%
- Categoria 3. Supraimpozitare cu 400% pentru punctajul procentual între 61% și 80%
- Categoria 4. Supraimpozitare cu 500% pentru punctajul procentual >81%.

Având în vedere faptul că fișa de evaluare a terenului cu suprafața de 1206 mp, situat în Cluj-Napoca, str. Câmpului nr. fn înscris în CF. nr. 270781 **cu categoria de folosință fâneată**, proprietatea d-lui Oros Tudor Emanoil, a relevat starea tehnică neîngrijită a imobilului, iar deficiențele nu au fost remediate de către proprietar până la data de 30 noiembrie 2021, a fost emisă Hotărârea Consiliului Local nr. 800/22.12.2021 privind majorarea cu 300% a impozitului pe teren, începând cu anul 2022, pentru terenul cu suprafața de 1.206 mp., situat în municipiul

Cluj-Napoca, str. Câmpului f.n., înscris în C.F. nr. 270781, proprietatea domnului Oros Tudor Emanoil, ca urmare a constatării stării tehnice de teren neîngrijit.

Art. 9 din Hotărârea Consiliului Local nr. 603/2021 privind stabilirea nivelurilor pentru valorile impozabile, impozitele și taxele locale pentru anul 2022: *Începând cu 1 ianuarie 2022, se aprobă majorarea impozitului pe clădiri/teren pentru clădirile/terenurile neîngrijite, situate în intravilan, conform prevederilor Hotărârii nr. 218/2020 și a Hotărârii nr. 946/2020.*

2) Art.1 alin. 2 din Anexa la Regulamentul de stabilire a criteriilor de identificare a terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 946/2020, respectiv dispozițiile art. 168 lit. c) din Hotărârea Guvernului nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, în sensul că *fac excepție de la majorarea impozitului clădirile/terenurile neîngrijite pentru care proprietarii dețin autorizație de construire/desființare valabilă, în vederea construirii/ renovării/demolării /amenajării terenului și au anunțat la Inspectoratul de Stat în Construcții și la autoritatea publică începerea lucrărilor.*

Din punct de vedere al legislației în vigoare, exonerarea de la măsura majorării impozitului pe teren cu până la 500 % presupune îndeplinirea a **3 condiții cumulative până la data de 30 noiembrie a anului fiscal în care proprietarul a fost somat:**

- *deținerea unei autorizații de construire valabilă, în vederea amenajării terenului;*
- *anunțarea la Inspectoratul de Stat în Construcții începerea lucrărilor;*
- *anunțarea la autoritatea publică locală începerea lucrărilor.*

Petentul, deși se prevalează de faptul că terenul este încadrat conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 493/2014 în UTR S-Vpa cu destinația de pădure și astfel ar fi în imposibilitate obiectivă pentru a efectua lucrări de curățenie/igienizare a acestui teren, omite faptul că pe de o parte **nici Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal (art. 489 alin. 5-8), și nici art. 168 lit. c) din Hotărârea Guvernului nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal nu exonerează de la măsura majorării impozitului terenurile neîngrijite cu destinație urbanistică de UTR S-Vpa (pădure)**, iar pe de altă parte **nici în Planul Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 493/2014 nu există vreo interdicție expresă pentru efectuarea unor simple lucrări de igienizare/întreținere a terenurilor deținute în proprietate** (lucrări care de altfel nu modifică utilizarea terenului), indiferent de categoria de folosință sau încadrarea urbanistică.

Totodată o altă situație de exonerare de la măsura majorării impozitului pe teren cu până la 500 % este cea prevăzută de art. 168 lit. f) din Hotărârea Guvernului nr.1/2016, respectiv *dacă pe parcursul anului respectiv proprietarul clădirii/terenului s-a conformat somației, se încheie*

proces-verbal de conformitate. În cazul intervențiilor pe monumente istorice, clădiri și terenuri din zonele de protecție a monumentelor istorice și din zonele construite protejate, procesul-verbal face referire la conformarea lucrărilor cu avizul Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia, potrivit prevederilor legii;

Ori, în cazul terenului cu suprafața de 1206 mp, situat în Cluj-Napoca, str. Câmpului nr. fn înscris în CF. nr. 27078, nu s-a încheiat *proces-verbal de conformitate*, motivat de neconformarea proprietarului la somație, până la termenul de referință 30 noiembrie 2021.

Raportat la aceste motive de fapt și de drept, propunem Consiliului local al Municipiului Cluj-Napoca:

- **respingerea ca neîntemeiată a plângerii prelabile referitoare la revocarea Hotărârii Consiliului Local nr. 800/22.12.2021** (majorarea cu 300% a impozitului pe teren, începând cu anul 2022, pentru terenul cu suprafața de 1.206 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpului f.n., înscris în C.F. nr. 270781, proprietatea domnului Oros Tudor Emanoil, ca urmare a constatării stării tehnice de teren neîngrijit).

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,
LIANA MARIOARA CĂPRAR

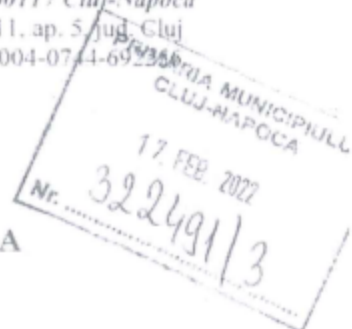


ȘEF SERVICIU,
DORU SĂPLĂCAN



CONSILIER JURIDIC,
SIMONA LUMINIȚA ALBU





CĂTRE
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA

Subsemnatul OROS TUDOR EMANOIL cnp _____ cu domiciliul în
Cluj-Napoca : _____ jud. Cluj,

Cu domiciliul procesual ales pentru comunicarea tuturor actelor la Cabinet
Avocat DELIA ANCA BOTA cu sediul profesional în Cluj-Napoca str.
Dorobanților nr.11, ap. 5, jud. Cluj,

Prin reprezentant convențional Av. Delia Anca BOTA, justificat cu delegație
avocațială, în temeiul art. 7 din Legea 554/2004 depunem prezenta

PLANGERE PREALABILĂ

Prin care solicit revocarea HCL 800/22.12.2021 prin care a fost majorat
impozitul pe terenul proprietatea subsemnatului cu 300% având în vedere
următoarele

MOTIVE:

Subsemnatul sunt proprietarul imobilului teren în suprafață de 1206 mp înscris
în Cf 270781 Cluj Napoca din anul 2004, situat în intravilanul Mun. Cluj Napoca pe
str. Câmpului.

Prin HCL 493/22.12.2014 acest teren a fost încadrat în UTR S_Vpa. Prin sentința
civilă nr. 442/2021 pronunțată de Tribunalul Cluj în dosar 2476/117/2019 definitivă
prin Decizia civilă nr. 711/2021 instanța de judecată a respins cererea subsemnatului
de anulare parțială a HCL 493/2014, astfel că terenul subsemnatului a rămas încadrat
în UTR S-Vpa.

Conform HCL 493/2014 și art. 5 din RLU

- *Terenurile delimitate în prezentul Plan Urbanistic General ca având utilizarea Pădure își vor păstra utilizarea, fiind interzisă modificarea ei prin Planuri Urbanistice Zonale.*
- *Terenurile delimitate în prezentul Plan Urbanistic General ca având utilizarea împăduriri, de orice fel, își vor păstra destinația, fiind interzisă autorizarea construcțiilor pe aceste terenuri.*

- Prin excepție de la prevederile aliniatului (2) pot fi autorizate acele construcții sau lucrări destinate exclusiv stabilizării versanților, lucrări hidrotehnice pentru captarea, colectarea sau drenarea apelor sau lucrări forestiere.

În aceste condiții în care subsemnatul sunt ținut de respectarea acestor dispoziții din actul normativ general, sunt în imposibilitate obiectivă de a proceda la orice fel de lucrări de curățare, amenajare a acestui imobil.

În plus, întreținerea unui imobil poate fi efectuată de proprietar doar în condițiile în care acest imobil este protejat de acțiunile terților (vecinilor) care înțeleg să utilizeze terenurile neocupate din vecinătate pe post de groapă de gunoi.

De asemenea în actul normativ se prevede:

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Exploatare în regim silvic

Rețele magistrale, căi de comunicație, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

(a) promenadă, alergare

(b) odihnă

(c) călărie

(d) deplasări velo

Pentru aceste utilizări se poate organiza un sistem de alei, platforme și piste pentru biciclete. Este admisă introducerea iluminatului public. Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și a IIRS.

S_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânețe în interiorul zonelor împădurite – se conservă utilizarea actuală.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto numai pentru exploatare în regim silvic.

Realizarea inelului sudic al municipiului pe traseul marcat în planșa 3.2.

„Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” – UTR Tr – cu condiția ca proiectul să parcurgă și să se conformeze în totalitate procedurilor legale privitoare la scoaterea din fondul forestier a suprafețelor destinate obiectivelor de

utilitate publică.

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

(a) edicule – chioscuri, adăposturi etc, parte a amenajării peisagere, cu condiția să aibă în componență numai spații deschise.

(b) acces auto pentru întreținere, intervenții, colectarea deșeurilor, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

(c) elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și al ITRS.

S_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

Se recomandă / admite schimbarea destinației pășunilor în fânațe.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise orice fel de construcții, permanente sau definitive, de orice natură și cu orice destinație, în afara celor aferente S_Vpa, reglementate la pct. 2.

Este interzisă împrejmuirea pădurii sau a unor părți ale acesteia, indiferent de structura de proprietate.

Este interzis accesul oricăror tipuri de autovehicule, (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc), altele decât cele pentru exploatare în regim silvic și întreținere.

Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală.

S_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

Sunt interzise orice alte utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și 2.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara subzonei (de regulă aferente zonei verzi în care aceasta e inclusă), care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc., conform P.U.Z.

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice – de regulă agregate compactate. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Nu e cazul.

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

Se va introduce un sistem de iluminat public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost). Echiparea subzonei se va face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și a ITRS.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă ca atare pădurea. Exploatarea se va face în regim silvic.

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a vegetației.

Intervenții importante asupra acesteia se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterului general – pădure de agrement, pe baza unui P.U.D.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală a subzonei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu sunt admise împrejurimi, indiferent de structura de proprietate.

În aceste condiții în care îmi este interzis să efectuez orice fel de lucrări, practic sunt în imposibilitate de a proceda la curățarea și îngrijirea terenului astfel încât să nu încalc dispozițiile legale.

Pentru aceste considerente Vă solicit admiterea plângerii consecutiv cu revocarea HCL 800/22.12.2021.

Anexez prezentei:

- Delegație avocațială
- Hotărârile pronunțate în dosar 2476/117/2019

Subsemnatul
OROS TUDOR EMANOIL,
Prin av. Delia Anca Bota

UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA
BAROUL CLUJ

CABINET DE AVOCAT BOTA DELIA ANCA

Cluj- Napoca, str. Dorobanților nr. 11, ap. 5

Tel/ Fax: 004-0264-597.108; Mobil: 0744-692.256

e-mail: av_deliabota@yahoo.com

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ

Doamna avocat BOTA DELIA ANCA se împuternicește de către clientul OPES TUDOR EMMIL
..... în baza contractului de asistență juridică nr. 3002 din data de 30.02 să
exercite următoarele activități: scopul prezentei prezentei, reprezentarea
și să asiste/să reprezinte clientul în fața Judec. Locală Cluj Napoca

data 14.02.2022

CABINET DE AVOCAT
BOTA DELIA ANCA



Atest identitatea părților
conținutul și data contractului
în baza căruia s-a eliberat împuternicirea
prin Av. Bota Delia Anca

CLIENT/REPREZENTANT

.....

Prezentul document este supus reglementărilor aflate sub incidența regulamentului U.E. nr. 679/2016

Cod ECLI ECLI:RO:TBCLJ:2021:019.000442

Dosar nr. 2476/117/2019

R O M Ȃ N I A
TRIBUNALUL CLUJ
SECȚIA MIXTĂ DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL, DE
CONFLICTE DE MUNCĂ ȘI ASIGURĂRI SOCIALE

Sentința civilă Nr. 442/2021
Ședința publică de la 23 Februarie 2021

Completul compus din:
PREȘEDINTE Ioan Gaga
Grefier Fabia Parv

Pe rol se află judecarea cauzei de contencios administrativ și fiscal privind pe reclamantul OROS TUDOR EMANOIL în contradictoriu cu pârâtul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale HCL NR. 493/2014.

La apelul nominal făcut în ședința publică se constată lipsa părților.

Ministerul Public – Parchetul de pe lângă Tribunalul Cluj a fost reprezentat de procuror Dorina Prodan

Procedura este de citare este legal îndeplinită.

Se face referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează instanței obiectul cauzei, părțile și legalitatea îndeplinirii procedurii de citare, după care:

Mersul dezbaterilor și cuvântul părților pe fond au avut loc în ședința publică din data de 26.01.2021, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta hotărâre când, instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, precum și pentru a da posibilitatea părților să depună concluzii scrise, a amânat pronunțarea pentru data 09.02.2021 și pentru data de astăzi.

INSTANȚA

Deliberând cu privire la prezenta cauză, reține următoarele:

Prin acțiunea înregistrată sub numărul de mai sus, reclamantul OROS TUDOR EMANOIL în contradictoriu cu pârâtul CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ NAPOCA prin Primar, a solicitat să se dispună anularea parțială a HCL 493/2014 în sensul reincadrării funcționale a terenului în suprafață de 1206 mp proprietatea sa, înscris în Cf 270781 Cluj Napoca nr top 22496/1/2 în UTR Uld, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamantul a arătat că este proprietarul imobilului teren în suprafață de 1206 mp înscris în Cf 270781 Cluj Napoca din anul 2004, situat în intravilanul Mun. Cluj Napoca pe str. Câmpului și că a dobândit acest teren prin cumpărare de la Oros Emanoil Ovidiu, imobilul fiind intabulat în CF în anul 2004 având categoria de folosință fâneată.

Anterior adoptării HCL 493/2014 imobilul teren era încadrat din punct de vedere urbanistic la zone construibile.

Prin HCL 493/2014 și aprobarea documentației PUG 2014, regimul urbanistic al imobilului s-a modificat în sensul ca acesta este încadrat în mod complet în UTR VP zona verde- păduri intravilan.

În ce privește încadrarea funcțională în zona Vp-zonă verde-păduri intravilan, conform RLU aceasta include terenuri împădurite situate în intravilan, introduse prin documentații de urbanism (PUG, PUZ) înainte de revizuirea Codului Sivic în anul 2008, iar zona de încadrare funcțională Ve- include zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

Reclamantul a menționat că terenul său nu a fost și nici nu este teren împădurit, după cum nu este străbătut de niciun curs de apă, aspect esențial pentru stabilirea încadrării funcționale a acestuia și că imobilul său se găsește pe str. Câmpului într-o zonă cu multiple construcții noi edificate după intrarea în vigoare a HCL 493/2014, construcții cu destinația rezidențială, conform actelor atașate.

Având în vedere cele de mai sus, reclamantul a formulat plângere prealabilă soluționată negativ potrivit răspunsului 151519/433/16.04.2019, prin urmare a formulat prezenta cerere de chemare în judecată.

De asemenea, a precizat că includerea imobilului în zona UTR-Vp s-a făcut cu exces de putere din partea autorității locale, constituie un abuz, o încălcare a dreptului de proprietate având la bază o analiză eronată asupra stării de fapt și de drept a imobilului.

a) Categoria de folosință a imobilului nu a fost niciodată aceea de pădure.

Acest lucru se poate constata la o simplă consultare a cărții funciare, unde la rubrica categoria de folosință se menționează în mod explicit că acest teren este fâneată.

Reclamantul a apreciat că dreptul său de proprietate este grav vătămat în condițiile în care la mai bine de 10 ani de la momentul dobândirii imobilului, în mod artificial, printr-o documentație urbanistică, fie ea și PUG, să fie schimbată destinația și regimul de folosință a acestui imobil care a fost achiziționat în scop economic, cu un potențial constructibil ce în prezent este complet anihilat de acest act administrativ.

Reclamantul a investit importante resurse financiare în vederea obținerii acestui imobil, ulterior, a amenajării lui întrucât la data achiziționării regimul urbanistic permitea construirea de locuințe.

Dezvoltarea urbanistică a zonei în care se află acest imobil este una care se îndreaptă spre urbanizare și nicidecum spre destinația stabilită prin noul PUG, aceea de zonă verde.

b) Prin documentația PUG este golit de conținut dreptul său de proprietate asupra terenului.

Prevederile Art. 1 ale Protocolului 1 al CEDO sunt încălcate de către autoritățile publice, care hotărăsc asupra aspectelor ce țin de chestiuni referitoare la dezvoltarea urbană a orașelor, în detrimentul drepturilor private ale cetățenilor. Planurile autorităților centrale și locale, fie că sunt sau nu adoptate prin acte administrative, nu pot fi invocate pentru a paraliza exercitarea dreptului de proprietate sau a vreunui din atributele sale.

În condițiile actuale, se află în prezenta unei exproprieri de facto practicat pe scară largă în Mun. Cluj Napoca, fenomen prin care se anulează proprietatea privată fără a se achita o dreaptă și prealabilă despăgubire, astfel cum prevede art. 1 din Protocolul 1 al CEDO.

Totodată, a susținut că are dreptul de a se bucura de toate atributele dreptului de proprietate asupra terenului, inclusiv acela de dispoziție materială prin edificarea de construcții.

e) Autoritatea publică locală nu poate crea zone verzi de agrement, cu destinație publică, pe terenuri proprietate privată, sens în care a invocat art. 44 al 3 din Constituția României.

În speță, proprietatea sa are, în reglementarea autorității locale, o singură destinație sau utilizare posibilă, aceea de pădure cu rol de agrement, destinație ce a fost stabilită avându-se în vedere un interes public, „superior” celui privat al reclamantului, fără să-i fi dat acordul sau să fi primit o justă și prealabilă despăgubire.

d) Autoritatea publică nu a respectat obligații legale stabilite prin legi speciale, în sensul asigurării suprafeței de spații verzi pe cap de locuitor. Prin Legea nr. 343/2007 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 59/2007 privind înstituirea Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități se prevede posibilitatea autorităților publice de a adera la acest program. De asemenea/

obligatiile autoritatilor locale reies si din dispozitiile art. 11 din OUG 114/2007 pentru modificarea si completarea OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului.

In cazul municipiului Cluj Napoca se observa ca singura masura pentru asigurarea spatiilor verzi necesare pe cap de locuitor este exproprierea de fapt a unor proprietati private. In realitate, aceasta creare de spatii verzi este una virtuala, cati vreme nu se creeaza posibilitatea cetatenilor de a uza in mod efectiv de aceste spatii: nici nu ar putea din moment ce este proprietatea privata a reclamantului, iar pana la o expropriere reala este in folosinta si dispozitia sa. Desenarea/stabilirea pe plansele PUG a unei zone verzi nu poate duce la indisponibilizarea proprietatii private a reclamantului.

In calitate de drept real principal, dreptul de proprietate privata indiferent de modul de dobandire se manifesta prin posibilitatea exercitarii de catre titularul sau a celor trei atribute: posesia, culegerea fructelor si dispozitia materiala si juridica. Fiecare titular al dreptului de proprietate privata este indreptatit sa isi exercite atributetele in conformitate cu prevederile legale in vigoare. Exercitarea acestor atribute implica si posibilitatea edificarii unor constructii ca expresie a dreptului de dispozitie materiala.

Lipsirea sa fie si de dreptul de a construi pe intreaga suprafata a parcelei cu respectarea unor indici urbanistici, fie de dreptul de proprietate prin incadrarea imobilului in zona verde, nu poate avea loc decat pentru o cauza de utilitate publica asa cum este reglementata de legea 33/1994 si doar in urma acordarii unei juste si prealabile despagubiri. In aceste conditii, proprietatea sa privata nu poate fi indisponibilizata de autoritatea publica in vederea unei eventuale exproprii, ea poate fi doar expropriata cu o prealabila si justa despagubire, iar pana la momentul unei eventuale exproprii, trebuie sa se poata bucura de toate atributele dreptului de proprietate, inclusiv dispozitia materiala. Utilitatea publica si justa si prealabila despagubire sunt principii care stau la baza oricarei proceduri de expropriere, singura care respecta cerintele art. 1 Protocolului I la CEDO.

In speța, nu numai ca nu s-a parcurs procedura prevazuta de Legea 33/1994, insa prin adoptarea noului PUG prin HCL 493/2014 se obtine de catre autoritatea locala același rezultat al utilizării proprietății private in scopuri publice fara a fi despăgubit in acest sens. In baza jurisprudenței CEDO s-a stabilit ca ne aflăm in fața unei exproprii de fapt de fiecare dată când diversele măsuri ale autorităților statale au ca rezultat lipsirea titularului de posibilitatea exercitării atributelor dreptului său. Pe de altă parte, conform cu cele stabilite in cadrul sedintei CL din 21 mai 2015 pârâta a admis plângerile prealabile formulate de dl. Avram Cornel Ștefan și a dispus revocarea parțială a PUG in ce privește reincadrarea terenului proprietatea sa in UTR Ulid. Prin sentința civilă 1324/04.05.2018 pronunțată de Tribunalul Cluj in dosar 172/117/2018 definitivă prin respingerea recursului conform deciziei civile 4291/08.11.2018 pârâta a fost obligată la emiterea unui HCL care să cuprindă implementare in Careul 35 al PUG al mun. Cluj Napoca, pentru imobilul reclamantului, respectiv modificarea UTR din VP in ULID.

De vreme ce imobilul său având nr top 22-496/1/2 provine din aceeași parcelă cu a dlui. Avram Cornel Ștefan, dispozițiile cuprinse in HCL din 21.05.2015 îi sunt aplicabile, intrucât dispozițiile instanței din sentința civilă 1324/2018 au intrat in puterea lucrului judecat in ce privește carerul 35 din care face parte și imobilul său.

De altfel, așa este și firesc, cati vreme la Direcția de Impozite și Taxe locale din cadrul Primăriei Cluj Napoca figurează, la poziția 2-a cu teren pe str. Câmpului fn - teren cu construcții.

Cererea a fost legal timbrată (f. 5).

In probațiune s-au depus, in copie certificată: răspuns la plângerea prealabilă (f. 10-12), plângere prealabilă (f. 13-14), sentința civilă (f. 15-16), extras cf (f. 17-21), certificat incadrare teren intravilan (f. 22), certificat fiscal (f. 23), autorizație de construire cu anexe (f. 24-30), certificat de urbanism (f. 31-34), extras cf (f. 35-39).

Prin întâmpinarea formulată, pârâtul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, reprezentat prin Primar, a solicitat respingerea acțiunii ca nefondată. Parcela deținută de

reclamantul Oros Tudor Emanoil are suprafața de 1206 mp. și are înscrisă în CF categoria de folosință „fâneată”. În vechiul PUG terenul a fost intravilan, încadrat în UTR V6 = pădure de agrement. În noul PUG este intravilan și are stabilită încadrarea UTR VP = zonă verde — păduri în intravilan.

Includerea terenului în zona UTR VP nu s-a făcut, așa cum afirmă reclamantul, cu exces de putere, având în vedere faptul că: a) În vechiul PUG terenul a fost încadrat în UTR V6 = pădure de agrement. Chiar dacă parcelele are înscrisă în CF categoria de folosință „fâneată”, conform Codului Silvic, sunt considerate păduri și terenurile împădurite spontan.

La ora actuală terenul în cauză e în cea mai mare parte împădurit și acest fapt e vizibil și pe imaginile din satelit. Terenul nu a fost cuprins în nici o documentație de urbanism elaborată anterior PUG, nu este inclusă în documentațiile de urbanism care reglementează construirea pe terenurile din vecinătate, încadrate în UTR ULi/PUZ (PUZ str. Cîmpului — Tripon Sorin, aprobat prin Hotărârea nr. 357/2006 și PUZ prelungire str. Cîmpului — Moga Tiberiu, aprobat prin Hotărârea nr. 670/2005) terenuri pe care s-a autorizat construirea.

b) În ceea ce privește acuzația că este încălcat dreptul de proprietate, potrivit cap. I, din Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general, aprobat prin Ordinul Ministrului Lucrărilor publice nr. 13N din 10.03.1999, planul urbanistic nu reprezintă o fază de investiție, ci au caracter de reglementare și răspund programului de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localității, nu conferă dreptul de a executa lucrări de construire, pe care de consecință nu putem vorbi despre o încălcare a dreptului de proprietate privată al reclamantului. c) Prin PUG nu a fost creată o zonă de agrement cu destinație publică ci a fost menținută destinația de pădure care e existat de la data includerii în intravilan a zonei prin PUG 1999. d) Documentația PUG s-a întocmit cu respectarea cerinței stabilite prin OUG nr. 114/2007 de asigurare de min 26 mp/locuitor spațiu verde, așa cum se vede din bilanțul teritorial înscris în PUG.

2) Dreptul de proprietate asupra unui teren nu include automat dreptul de a construi. Nu toate terenurile din intravilanul municipiului sunt terenuri destinate construirii. Terenul reclamantului nu a fost niciodată teren destinat construirii, acesta a fost teren extravilan până în 1999, apoi, prin PUG 1999, a fost inclus în intravilan cu destinația de pădure de agrement iar prin actualul PUG i-a fost menținută destinația de pădure. Nevoile de dezvoltare ale municipiului nu impun urbanizarea terenurilor din această zonă. Reglementările de urbanism se stabilesc în conformitate cu legislația specifică, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și alte acte normative specifice. Nu este vorba aici de o ingerință a statului în exercitarea dreptului de proprietate. Legea nr. 350/2001 dă în prerogativa autorităților administrației publice locale competența de a stabili regimul urbanistic la nivelul localității ori a unității administrativ-teritoriale în perimetrul căreia își are jurisdicția, sens în care poate, din punct de vedere urbanistic să reglementeze modul de folosire a bunurilor imobile, respectiv a terenurilor aflate în proprietate privată în consens cu cerințele și nevoile interesului public și al celui individual reprezentat de titular. Prin Planul Urbanistic General sunt protejate pădurile și livezile existente prin restricționarea operațiunilor de urbanizare pe aceste suprafețe. Urbanizarea extensivă a cadrului natural al municipiului, desfășurată după 1990, a afectat puternic suprafețele forestiere din proximitate, în primul rând pădurea Făget și culturile pomicole de pe cei doi versanți. Defrișările și operațiuni izolate și necorelate de urbanizare au dus la fragmentarea puternică a habitatelor naturale, multe dintre acestea făcând parte din rețeaua europeană de protecție Natura 2000. La acest efect perturbator au contribuit aportul semnificativ de trafic motorizat aferent dezvoltării rezidențiale recente precum și poluarea aferentă activităților de construire. Această evoluție recentă impune măsuri de protecție a pădurilor. Suprafețele împădurite aflate în intravilan fac parte din fondul forestier și sunt protejate suplimentar prin intermediul introducerii lor în zona funcțională a spațiilor verzi, având în vedere importanța lor pentru oraș ca factor ecologic.

În cazul în care instanța de judecată ar da curs cererilor de schimbare a categoriei de folosință a unor terenuri precum cel în cauză, în funcție de interesul particular al fiecărui reclamant, s-ar înlătura strategia de dezvoltare a autorității locale, viziunea globală și

prospectiva care trebuie sa caracterizeze activitatea de amenajare a teritoriului, iar zonele cu destinația de spațiu verde ar fi diminuate, desi legea protejeaza in egala masura si dreptul locuitorilor la spațiu verde, instituind restricții legale, după cum vom arăta in continuare.

Administrația publică trebuie să își manifeste puterea decizională în limitele legii, potrivit art. 2 alin. (1) lit. n) din Legea nr. 554/2004. În exercitarea acestor atribuții, autoritatea locală a avut în vedere dispozițiile art. 71 alin. 1 din O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, actualizata, text de lege incident în cauza. Asa cum a aratat mai sus, prin toate documentațiile de urbanism aprobate până în prezent, terenul în litigiu a avut si are destinația de zona verde.

Ceea ce interesează în prezenta speță este faptul că unul dintre aspectele avute în vedere de către autoritatea publică a constat în faptul ca terenul în litigiu este încadrat, conform documentatiilor de urbanism în UTR VP astfel ca, din acest punct de vedere, devin aplicabile dispozițiile OUG nr. 114/2007. Din cele mai sus aratate rezulta cu certitudine faptul ca reclamantul cunostea foarte bine faptul ca imobilul din litigiu era încadrat potrivit documentatiilor de urbanism în zona spațiilor verzi, încadrare care este mentinuta si de dispozițiile nouului PUG si care de altfel potrivit legii nici nu mai poate fi modificata. Modificarea încadrării din spațiu verde în teren construibil s-ar face cu nerespectarea dispozițiilor Legii nr. 24/2007 și ale OUG nr. 195/2007 si cu încălcarea avizelor de mediu care au stat la baza adoptării PUG în această variantă.

La momentul intrării în vigoare a Legii nr. 24/2007 imobilul din litigiu era încadrat în zona UTR V6 = padure de agrement agrement — complexe si baze sportive. Pe cale de consecinta, în prezenta cauza, printr-o eventuala schimbare de încadrare în mod evident s-ar încăca disp. art. 71 alin. 1 din O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, actualizata, potrivit carora „schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevazute ca atare în documentatiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori stramutarea lor este interzisa, indiferent de regimul juridic al acestora”.

De asemenea, art. 18 alin. (5) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților interzice schimbarea destinației terenurilor încadrate în spații verzi, cu excepția lucrărilor de utilitate publica. Art. 3 din Legea nr. 24/2007 definește spațiile verzi după cum urmează: „Spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților: a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate; b) spații verzi publice de folosință specializată: 1. grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ; 2. cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire; 3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță; c) spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive; d) spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă; e) culoare de protecție față de infrastructura tehnică; f) păduri de agrement; g) pepiniere și sere, ”

Potrivit art. 71 alin. (2) din OUG nr. 195/2005, „actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută. ” Astfel, situația juridică a terenului anterior adoptării PUG 2014 făcea imposibilă legal stabilirea unui alt regim urbanistic, respectiv de teren construibil conform solicitării reclamantului.

Mai mult decat atat, modificarea PUG nu se poate face decât cu respectarea art. 64 alin. (2) din Legea nr. 350/2001, potrivit căroră: „documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate fără avizele prevazute de reglementările în vigoare sunt nule.” O altă nulitate absolută este instituită prin art. 65 alin. (2) din Legea nr. 350/2001 potrivit căruia „documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism modificate fără respectarea prevederilor legale privitoare la avizarea și aprobarea acestora sunt nule. ” Aprobarea, în cazul acesta modificarea unei documentații de urbanism de tip PUG nu se poate realiza decât cu respectarea procedurii și etapelor prevazute de lege și corelate cu Ordinul nr. 21/N din 10 aprilie 2000 — Ghidul privind aprobarea Metodologiei de elaborare și conținutul cadru al

planului urbanistic general, inclusiv cu respectarea etapelor de informare și consultare a publicului, finalizate cu raportul informării și consultării publicului, conform Ordinului nr. 2701/2010, cu modificările și completările aduse prin Ordinul nr. 835/2014. Aprobarea PUG nu se poate face decât ulterior obținerii tuturor acordurilor și avizelor prevăzute de lege.

Având în vedere cele mai sus menționate, este evident că pronunțarea unei hotărâri de modificare a funcțiunii de spațiu verde prevăzută în PUG într-o funcțiune compatibilă de teren constructibil, în pofida interdicției legale de schimbare sau diminuare a suprafeței spațiilor verzi și în lipsa avizelor necesare, este nelegală, fiind dată cu încălcarea dispozițiilor imperative ale legii, așa cum am arătat anterior. Reglementările de urbanism se stabilesc în conformitate cu legislația specifică, respectiv Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și alte acte normative specifice. Astfel, în cazul din speta nu este vorba aici de o ingerință a statului în exercitarea dreptului de proprietate, Legea nr. 350/2001 dă în prerogativa autorităților administrației publice locale competența de a stabili regimul urbanistic la nivelul localității ori a unității administrativ-teritoriale în perimetrul căreia își are jurisdicția, sens în care poate, din punct de vedere urbanistic să reglementeze modul de folosire a bunurilor imobile, respectiv a terenurilor aflate în proprietate privată în consens cu cerințele și nevoile interesului public și al celui individual reprezentat de titular.

Totodată, potrivit art. 3 din Legea nr. 350/2001 activitatea de amenajare a teritoriului trebuie să fie globală, urmărind coordonarea diferitelor politici sectoriale într-un ansamblu integrat, funcțional, trebuind să țină seama de cadrul natural și construit bazat pe valori de cultură și interese comune, prospectivă, trebuind să analizeze tendințele de dezvoltare pe termen lung a fenomenelor și intervențiilor economice, ecologice, sociale și culturale și să țină seama de acestea în aplicare, democratică, asigurând participarea populației și a reprezentanților ei politici la adoptarea deciziilor. Potrivit art. 5 din Legea nr. 350/2001 (1) Activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism trebuie să se desfășoare cu respectarea autonomiei locale, pe baza principiului parteneriatului, transparenței, descentralizării serviciilor publice, participării populației în procesul de luare a deciziilor, precum și al dezvoltării durabile, conform cărora deciziile generației prezente trebuie să asigure dezvoltarea, fără a compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare proprie. (2) Autoritatea publică are responsabilitatea dezvoltării armonioase a teritoriului/teritoriilor aflat/aflate în raza sa de competență. În acest scop, operatorii economici sau instituțiile care dețin imobile, instalații și/sau echipamente de interes public ori care prestează un serviciu public au obligația de a pune la dispoziția autorității publice, cu titlu gratuit, la solicitarea acesteia, în termen de 15 zile, informațiile necesare în acțiunile de planificare a dezvoltării teritoriului a localității în cauză.

Având în vedere prevederile legale mai sus menționate, rezulta că planul urbanistic general nu este susceptibil prin el însuși a prejudicia dreptul de proprietate al persoanelor asupra terenurilor ce fac parte din zona vizată de documentațiile de urbanism. Singura autoritate administrativă, poate exprima și adopta soluții de configurare urbanistică care vor schimba înfățișarea urbei, în condițiile legii, iar legea urbanismului oferă remedii specifice pentru acomodarea unor situații speciale (constrângeri asupra proprietății) prin intermediul Planurilor Urbanistice de Detaliu.

Cu privire la susținerea reclamanților din cererea de chemare în judecată, a arătat că reglementările de urbanism se stabilesc în conformitate cu legislația specifică, în speta Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și alte acte normative în domeniu care urmăresc tocmai obținerea unui echilibru rezonabil între interesele particulare ale titularilor dreptului de proprietate și interesul public, ce constă inclusiv în asigurarea, consolidarea și dezvoltarea infrastructurii urbane.

Din cuprinsul prevederilor legale mai sus citate rezultă fără echivoc faptul că stabilirea modului de utilizare și a destinației terenurilor de pe raza unității administrativ-teritoriale este prerogativa autorităților administrației publice locale, cărora le revine și obligația de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și cu principiul dezvoltării durabile.

Pentru atingerea scopului menționat, Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de urbanism aferent oferă nu numai parametrii minimi calitativi pentru dezvoltare, ci și metodologia unor operațiuni urbane pentru transformarea teritoriilor prin urbanizare și restructurare.

În acord cu prevederile Legii nr. 350/2001, documentul prezintă prevederile planificărilor de rang superior: Planul de Amenajare a Teritoriului Național, Planul de Amenajare a Teritoriului Județean și urmează principiile unei dezvoltări durabile, după cum sunt formulate în legislație precum și în documentele și acordurile internaționale privitoare la planificarea urbană. PUG are la bază strategia de dezvoltare a orașului, în versiunile elaborate în anul 2007 și 2013-2014. Odată prevederile PUG aprobate, acestea sunt preluate și detaliate în documentația de urbanism elaborate pentru părți componente ale teritoriului cuprins în PUG (PUZ-uri și PUD-uri). Rezultă, în raport de reglementarea legală anterior menționată, că PUG și Regulamentul aferent nu sunt susceptibile prin ele însele a prejudicia dreptul de proprietate al persoanelor asupra terenurilor ce fac parte din zona vizată de documentația de urbanism. Aceasta întrucât PUG reprezintă o viziune urbanistică, ce transpune la nivelul localităților urbane și rurale propunerile cuprinse în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean.

Pârâțul a considerat ca nivelul de analiză și de expertiză în materie de urbanism nu poate ține de competența puterii judecătorești, întrucât la elaborarea acestuia au participat persoane/comisii cu expertiza în acest domeniu specific. De asemenea, în opinia pârâțului, un plan urbanistic nu poate fi anulat în parte. „Anularea în parte” echivalează în astfel de dispozitive nu cu suprimarea și invalidarea unei prevederi juridice (articol anume) din hotărârea de Consiliu Local atacată, ci cu însăși reconfigurarea administrativă și urbanistică. O documentație de urbanism (plan director), nu numai că nu poate fi prin ea însăși ilegală atunci când regăndește aspectul unui cartier, dar nu poate fi nici redesenată în instanță plecând de la considerente unilaterale, ce ar ține de protecția juridică a unei proprietăți private sau alteia, la cererea unui reclamant dispus să acționeze în judecată prin prisma strictă a interesului propriu.

Având în vedere faptul că reclamantul nu a suferit nici o vătămare a unui drept sau a unui interes prin adoptarea hotărârii atacate cu prezenta acțiune, pârâțul a considerat că cererea acestuia nu este întemeiată nici din acest punct de vedere și se impune a fi respinsă.

În probațiune a depus, în copie certificată: extras planșă PUG 2014 (f. 57), extras PUG 2014 bilanț teritorial (f. 58), extras planșă PUG 1999 (f. 60), fotografii (f. 61), plângerea prealabilă (f. 62-65), informare (f. 66-68).

La termenul din data de 22.10.2019, reclamantul a formulat o cerere adițională prin care a solicitat, în subsidiar, obligarea pârâțului de rându-l la demararea și finalizarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică urmată de emiterea unui hotărâri prin care să se stabilească și să se consenmeze la dispoziția sa o justă despăgubire echivalentă cu valoarea de piață a imobilului proprietatea sa, pentru exproprierea de fapt a imobilului.

În motivare a arătat, în esență, că atitudinea autorității încalcă cele două laturi ale obligațiilor impuse de Protocolul nr. 1 CEDO, respectiv obligația pozitivă și cea negativă, deoarece schimbarea destinației terenului său în afectează în mod iremediabil exploatarea dreptului de proprietate, fără a exista acordul său.

Cererea adițională a fost legal timbrată cu suma de 350 lei (f. 78).

În probațiune a solicitat proba cu înscrisuri, precum și proba cu expertiza tehnică în specialitatea urbanism și evaluare imobiliară.

Instanța a încuviințat proba cu înscrisuri precum și proba cu expertiza tehnică în specialitatea urbanism, lucrarea fiind depusă la dosar în data de 28.09.2020 (f. 122-149).

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

În fapt, reclamantul este proprietarul imobilului teren în suprafață de 1206 mp înscris în Cf 270781 Cluj Napoca din anul 2004, situat în intravilanul Mun. Cluj Napoca pe str. Câmpului și a dobândit acest teren prin cumpărare de la Oros Emanoil Ovidiu, imobilul fiind înțabulat în CF în anul 2004 având categoria de folosință fâneată (f. 17).

În vechiul PUG terenul a fost intravilan, încadrat în *UTR V6 = pădure de agrement*. În noul PUG este intravilan și are stabilită încadrarea *UTR Vp = zonă verde — păduri în intravilan* (f. 57-60).

Împotriva HCL nr. 493/22.12.2014 reclamantul a formulat plângere preakabilă în data de 20.03.2019 (f. 62-68), care a fost respinsă în ședința din dta de 15.04.2019 (f. 67).

La data de 16.07.2019 reclamantul a înregistrat prezenta cerere de chemare în judecată, în cuprinsul căreia a invocat mai multe motive de nelegalitate a actului administrativ atacat.

În drept, potrivit art. 8 alin. (1) din Legea nr. 554/2004, *persoana vătămată într-un drept recunoscut de lege sau într-un interes legitim printr-un act administrativ unilateral, nemulțumită de răspunsul primit la plângerea preakabilă sau care nu a primit niciun răspuns în termenul prevăzut la art. 2 alin. (1) lit. h), poate sesiza instanța de contencios administrativ competentă, pentru a solicita anularea în tot sau în parte a actului, repararea pagubei cauzate și, eventual, reparații pentru daune morale. De asemenea, se poate adresa instanței de contencios administrativ și cel care se consideră vătămat într-un drept sau interes legitim al său prin nesoluționarea în termen sau prin refuzul nejustificat de soluționare a unei cereri, precum și prin refuzul de efectuare a unei anumite operațiuni administrative necesare pentru exercitarea sau protejarea dreptului sau interesului legitim.*

În speță, în esență, problema care trebuie dezlegată de către instanță este aceea de a se constata dacă încadrarea terenului reclamantului în UTR Vp fost făcută în mod legal sau dacă terenul respectiv ar putea fi încadrat într-o unitate teritorială de referință construibilă.

Potrivit Legii nr. 350/2001, anexa nr. 2, *prin unitate teritorială de referință (UTR) – se înțelege subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitază, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similare.*

Astfel, delimitarea unei UTR se realizează ținând cont de mai multe împrejurări, iar precizarea *după caz* din textul citat duce la ideea că nu este obligatoriu ca, în toate situațiile, autoritățile administrației publice locale să țină cont de fiecare dintre criteriile prevăzute de acest text, ci, în funcție de cazul particular, **urmează a se da prevalență unuia sau altuia dintre criterii.**

Având în vedere această interpretare a textului de lege citat, instanța reține că în mod corect terenul care face obiectul prezentului litigiu a fost încadrat în UTR Vp.

Astfel din actele dosarului, dar mai ales din planul aflat la f. 57, se observă că la stabilirea UTR Vp aflată în zona terenului reclamantului demimitare s-a făcut, în linii generale, pe liziera pădurii și limita străzii Câmpului. Chiar dacă este adevărat că liziera are o formă neregulată, în zona terenului reclamantului, existând în zonă imediată, vis-a-vis de terenul reclamantului, UTR Uliu/PUZ, instanța apreciază că nu se poate considera că este nelegală delimitarea UTR Vp în speță. Din contră, a include terenul reclamantului în UTR Uliu ar fi însemnat să se creeze un intrând cu totul artificial în UTR Vp pe cealaltă parte a străzii Câmpului, astfel că această UTR ar fi dobândit o formă neregulată și neunitară. Acest lucru se observă și mai evident din planșa fotografică depusă de către expert din care se poate observa că în parte estică a străzii Câmpului în zona terenului reclamantului nu există nicio construcție, ci doar pădure, a cărei lizieră este aproximativ pe linia străzii Câmpului (f. 130).

Cu alte cuvinte, ținând cont de locul unde se află terenul reclamantului, concluzia care se impune este că **terenul lui se află, practic, în pădure**, astfel că reglementarea UTR Vp s-a făcut ținând cont de regimul juridic similar al imobilelor, în conformitate cu prevederile Anexei 2 din Legea nr. 350/2001. Mai mult, deși în raportul de expertiză efectuat în cauză se arată că terenul reclamantului nu este împădurit ci este acoperit în cea mai mare parte cu vegetație mică și medie, iar pe o porțiune adiacentă străzii cu pietriș, din planșele fotografice depuse la dosar se poate observa că în jur de 50% din suprafață este împăturită (f. 130).

De asemenea, încadrarea terenului în litigiu în UTR Vp se justifică și **prin raportare la evoluția istorică**.

Astfel, contrar susținerilor reclamantului, anterior adoptării HCL nr. 493/2014, imobilul nu era încadrat din punct de vedere urbanistic la zone construibile. În vechiul PUG terenul a fost intravilan, încadrat în *UTR V6 = pădure de agrement*. Chiar dacă parcela are înscrisă în CF categoria de folosință „lăneată”, conform Codului Silvic, sunt considerate păduri și terenurile împădurite spontan. La ora actuală terenul în cauză e în cea mai mare parte împădurit și acest fapt e vizibil și pe imaginile din satelit (f. 130). Apoi, utilizările admise erau doar cele permise de legile și normele în vigoare, iar utilizările admise cu condiționări erau doar pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local. Era interzisă realizarea caselor de vacanță în afara perimetrelor (subzona B2) stabilite prin regulament. De asemenea, anterior adoptării noului PUG a intrat în vigoare la 20.10.2007 OUG 114/2007 care modifica art. 71 din OUG 195/2005 în sensul că *schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora. Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută*. Terenul în litigiu era prevăzut ca spațiu verde în PUG Cluj-Napoca 1999 și ca atare după data sus indicată schimbarea destinației sale nu mai era posibilă din punct de vedere legal. În consecință regimul său urbanistic era anterior anului 2014 de subzonă a pădurilor de agrement și care face parte din zona V a spațiilor plantate, destinație ce nu putea fi schimbată prin acte administrative sau juridice.

În ceea ce privește susținerea reclamantului în sensul că autoritatea locală nu poate crea zone verzi de agrement, cu destinație publică, pe terenuri proprietate privată, instanța reține că prin nici un act depus la dosar nu s-a susținut o asemenea intenție. Prin încadrarea terenului în Vp s-a urmărit conservarea terenului cu destinație de spațiu verde. Așadar terenul reclamantului poate fi considerat spațiu verde pentru agrement, astfel că se încadrează în art. 3 lit. c) din Legea nr. 24/2007 fără ca acesta să fie destinat publicului. Altfel spus, conform prevederilor referitoare la UTR Vp, acest teren poate fi folosit pentru agrement de către reclamant, astfel că nu se poate vorbi golirea completă de conținut a prerogativelor dreptului de proprietate a acestuia.

Raportat la *încălcarea dreptului de proprietate privată al reclamantului*, instanța reține că o asemenea încălcare există doar în situația în care, prin reglementări urbanistice, se depășește limita reglementării folosinței bunurilor, ajungându-se la o veritabilă expropriere de fapt. Or, pentru a hotărî că a avut loc o asemenea expropriere de fapt, trebuie comparată situația actuală a terenului cu situația din trecut, fiind în prezența unei încălcări a dreptului de proprietate doar atunci când situația actuală limitează considerabil acest drept față de situația din trecut.

În speță, atât în prezent, cât și în trecut, **terenul reclamantului a fost încadrat într-o UTR corespunzătoare zonei de pădure**, respectiv în UTR V6- zona pădure de agrement. Prin urmare, o primă observație care se impune este că, atunci când susține că nu își mai poate folosi terenul astfel cum îl folosea în trecut, reclamantul se plânge mai degrabă de noua reglementare a UTR corespunzătoare zonei de pădure, decât de încadrarea propriu-zisă a

terenului. Or, având în vedere că nu au atacat prevederile PUG cu privire la reglementarea caracteristicilor UTR Vp, asemenea critici nu pot fi valorificate în prezenta cauză.

În al doilea rând, din condiționările primare aferente UTR – V 6 **nu reiese în niciun caz că reclamantul ar fi putut construi liber în trecut pe partea de teren încadrat în UTR V6.** Din contră, utilizările admise erau doar cele permise de legile și normele în vigoare, iar utilizările admise cu condiționări erau doar pentru agrement, printre utilizările permise **nu se găseau în niciun caz clădiri cu funcțiune rezidențială.** Or, și în actuala reglementare reclamantul pot realiza în zona de UTR Vp diferite lucrări cu caracter turistic, cum ar fi sisteme de ake, chioșcuri, adăposturi, accese auto etc.. Prin urmare, chiar dacă în prezent nu mai este permisă construirea de clădiri rezidențiale, schimbarea nu este nicidecum radicală, astfel cum afirmă reclamantul. **În realitate, acesta nu a putut să construiască în mod legal locuințe pe terenul în litigiu nici conform vechiului PUG, tot astfel cum nu poate nici astăzi.**

În ceea ce privește concluziile raportului de expertiză, potrivit cărora terenul reclamantului poate fi încadrat în UTR – Uliid, *raportat la componența vegetală a zonei și existența construcțiilor rezidențiale în imediata vecinătate*, instanța nu și le va însuși, pentru motivele care vor fi expuse în continuare. În ceea ce privește faptul că pe terenurile aflate în imediata vecinătate a terenului reclamantului este permisă construirea de locuințe, instanța reține că acesta nu este un argument valid, câtă vreme este evident că UTR Uliid trebuie să se slărească undeva, iar UTR Vp trebuie să înceapă undeva, astfel că **cele două pot ajunge să se învecineze, fără ca acest lucru să însemne că limitele UTR ar fi fost stabilite cu exces de putere.** De altfel, mergând pe această idee și acceptând încadrarea terenului reclamantului în Uliid doar pentru că el se învecinează cu alte terenuri astfel încadrate ar însemna să se creeze premisa schimbării destinației din Vp în Uliid și pentru terenurile aflate în continuarea terenului reclamantului, fiind incert ce terenuri ar mai putea rămâne în Vp. Pe de altă parte, după cum s-a arătat deja, între terenul reclamantului și terenurile încadrate în UTR – Uliid există o delimitare clară, dată de strada Câmpului, ceea ce ar face ca schimbarea destinației terenului reclamantului să ducă la pierderea caracteristicilor de *omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural* a UTR Vp.

În ceea ce privește invocarea *puterii de lucru judecat*, prin raportare la Sentința civilă nr. 1324/2018 pronunțată de către Tribunalul Cluj în dosarul nr. 172/117/2018 definitivă prin respingerea recursului conform deciziei civile nr. 4291/2018, dat de faptul că terenul reclamantului provine din aceeași parceală cu a domnului Avram Cornel Ștefan, instanța arată că, în primul rând, trebuie observat faptul că după cum rezultă și din Decizia nr. 995/2009, pronunțată de către ICCJ, *autoritatea de lucru judecat cunoaște două manifestări procesuale, aceea de excepție procesuală și aceea de prezumție, mijloc de probă de natură să demonstreze ceva în legătură cu raporturile juridice dintre părți. Dacă în manifestarea sa de excepție procesuală (care corespunde unui efect negativ, extintiv, de natură să oprească a doua judecată), autoritatea de lucru judecat presupune tripla identitate de elemente prevăzută de art. 1201 C.civ. (obiect, părți, cauză), nu tot astfel se întâmplă atunci când acest efect important al hotărârii se manifestă pozitiv, demonstrând modalitatea în care au fost dezlegate anterior anumite aspecte litigioase în raporturile dintre părți, fără posibilitatea de a se statua diferit. Altfel spus, **efectul pozitiv al lucrului judecat se împlineste într-un al doilea proces care are legătură cu chestiunea litigioasă dezlegată anterior, fără posibilitatea de a mai fi contrazis. Cum, potrivit art. 1200 pct. 4 cu referire la art. 1202 alin.(2) C.civ., în relația dintre părți, această prezumție are caracter absolut, înseamnă că nu se poate introduce o nouă acțiune în cadrul căreia să pretindă stabilirea contrariului a ceea ce s-a statuat judecătorește anterior.***

În decizia ICCJ, menționată în precedent, cele două manifestări procesuale ale autorității de lucru judecat au vizat raporturile juridice dintre părți nu și dintre părțile dintr-un proces și terți. Așa fiind, dacă efectele lucrului judecat s-ar analiza atât în relația dintre părți cât și în relația cu terți, ar trebuie făcută distincția între trei situații: o primă situație, în care

acesta se manifestă ca și excepție procesuală, care corespunde unui efect negativ, de natură să oprească a doua judecată; a doua situație, când se manifestă sub forma de **prezumție absolută**, demonstrând modalitatea în care au fost dezlegate anterior, anumite aspecte litigioase în raporturile dintre părți, fără posibilitatea de a statua diferit, care corespunde unui efect pozitiv, și a treia situație, când se manifestă sub forma unei **prezumții simple**, demonstrând, față de terți modalitatea în care au fost dezlegate anterior, anumite aspecte litigioase în raporturile dintre părțile aflate într-un proces. Această a treia manifestare rezultă din prevederile art. 435 C. proc. civilă, privind obligativitatea și opozabilitatea hotărârii judecătorești. Astfel, dacă potrivit alin. (1) hotărârea judecătorească este obligatorie și produce efecte numai între părți și succesorii acestora, potrivit alin. (2) *hotărârea este opozabilă oricărei terțe persoane atâta timp cât aceasta din urmă nu face, în condițiile legii, dovada contrară*.

Rezultă, așadar, că hotărârea judecătorească își produce efecte substanțiale numai între părți și succesorii acestora, neputând crea **drepturi și obligații** în privința terților care nu au fost atrași în nici un mod în proces. Hotărârea nu li se opune terților decât cu valoarea unui mijloc de probă susceptibil de proba contrară, astfel încât aceștia pot să combată cele stabilite în procesul la desfășurarea cărora nu au participat, invocând apărări proprii și pretinzând existența unui drept mai puternic, de natură să-l înlăture pe cel recunoscut în favoarea părții.

Așadar, reclamantul putea cel mult să invoce aceleași argumente în susținerea cererii sale precum au fost invocate de către reclamantul din dosarul nr. 172/117/2018, concomitent cu posibilitatea pârâtului să combată aceste argumente, urmând ca instanța să aprecize care dintre acestea sunt mai convingătoare, fără însă ca ceea ce s-a tranșat în primul litigiu să se impună cu putere de lucru judecat în prezenta cauză.

În ceea ce privește cererea susbusiară, având ca obiect demararea și finalizarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică urmată de emiterea unui hotărâri prin care să se stabilească și să se consenmeze la dispoziția sa o justă despăgubire echivalentă cu valoarea de piață a imobilului proprietatea sa, pentru exproprierea de fapt a imobilului, instanța o va respinge, de asemenea, ca neîntemeiată.

Cererea a fost întemeiată pe dispozițiile Legii nr 33/1994, Potrivit art. 1 din lege, *exproprierea de imobile, în tot sau în parte, se poate face numai pentru cauză de utilitate publică, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, prin hotărâre judecătorească*. Potrivit art. 3 din lege, *instanțele judecătorești competente vor putea hotări exproprierea numai după ce utilitatea publică s-a declarat potrivit prezentei legi*.

În prezenta cauză, se observă că nu este îndeplinită condiția să fi fost declarată utilitatea publică a imobilului. Mai mult, după cum s-a reținut de către instanță, în speță nu a avut loc nici o expropriere de fapt, împrejurare care, de altfel, ar fi avut ca și consecință anularea actului administrativ pentru exces de putere și nicidecum obligarea pârâtului să facă demersuri pentru exproprierea imobilului.

Pentru toate considerentele expuse anterior, instanța va respinge, ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE

Respinge, ca neîntemeiată, cererea de chemare în judecată formulată și precizată de reclamantul OROS TUDOR EMANOIL, CNP _____ cu domiciliul procesual ales în Cluj-Napoca, str. Dorobanților, nr. 11, ap. 5, jud. Cluj la av. Delian Anca Bota în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, ambii prin primar, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr.1-3, jud. Cluj și cu participarea Ministerului Public – Parchetul de pe lângă Tribunalul Cluj.

Cu recurs în termen de 15 zile de la comunicare, care se va depune la Tribunalul Cluj.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței,
azi 23.02.2021.

Președinte,
Ioan Gaga

Grefier,
Fabiă Parv

*Red. IG înm. MG
3 ex. 10.03.2021*

Prezentul document este supus reglementărilor aflate sub incidența Regulamentului U.E. 2016/679
Cod ECLI ECLI:RO:CAJLJ:2021:050.000711
ROMÂNIA
CURTEA DE APEL CLUJ
SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL
Dosar nr. 2476/117/2019

DECIZIA CIVILĂ Nr. 711/2021
Ședința publică din data de 11 iunie 2021
Instanța constituită din:
PREȘEDINTE Anca-Mihaela Ion
Judecător Anamaria Gabriela Vida-Simiti
Judecător Alexandrina Amalia Marin
Grefier Daniela Chirilă

Pe rol soluționarea recursului declarat de reclamantul OROS TUDOR EMANOIL împotriva sentinței civile nr. 442 din 23.02.2021 pronunțată în dosarul nr. 2476/117/2019 al Tribunalului Cluj, în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR și MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, având ca obiect - anulare act emis de autorități publice locale HCL NR. 493/2014.

La apelul nominal, făcut în ședință publică, se prezintă recurentul-reclamant prin avocat Delia Anca Bota, cu împuternicire avocațială la fila 7 din dosar, lipsind intimații.

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

Procedura de citare este legal îndeplinită.

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

Prin Serviciul Registratură, la data de 11.06.2021 recurentul a depus la dosar note de ședință.

Fiind pus în discuție aspectul de competență al instanței, reprezentanta recurentului apreciază că prezenta instanță este competentă să judece recursul.

Curtea procedează la verificarea competenței și constată competența sa generală, materială și teritorială în soluționarea recursului dedus judecătii în raport de dispozițiile art. 131 C.pr. civ. raportat la art. 96 pct. 3 C.pr. civ. și art. 10 din Legea nr. 554/2004.

Reprezentanta recurentului arată că a depus note de ședință iar în susținerea lor depune la dosar și hotărârile judecătorești la care a făcut referire, o decizie de impunere precum și un articol din presa locală. Solicită încuviințarea probei cu înscrisurile depuse.

Nefiind formulate alte cereri în cauză Curtea declară închisă cercetarea judecătorească, deschise dezbaterile judiciare și pune în discuție, din oficiu aspectul dacă prin recursul dedus judecătii s-a modificat cauza acțiunii în ceea ce privește petitul vizând servitutea care se pune în discuție în cauză.

Reprezentanta recurentului nu apreciază că s-a modificat obiectul cererii arătând că în sentința instanței de fond s-a reținut că nu s-a făcut dovada că imobilul ar fi grevat de o servitute de utilitate publică.

Cu privire la petitul subsidiar, care vizează exproprierea, relevă că instanța de fond l-a respins fără să administreze proba cu expertiza solicitată de reclamant.

Curtea constată că prin notele de ședință recurentul a înțeles se supună atenției instanței excepția puterii de lucru judecat și solicită apărătorului recurentului să indice dacă prin aceste note de ședință înțelege să pună în discuția instanței noi motive de recurs.

Apărătorul recurentului arată că nu sunt motive noi de recurs ci sunt susțineri completatoare la cele invocate în motivele de recurs referitoare la petitul subsidiar, care vizează combaterea argumentelor instanței de fond referitoare la servitutea de utilitate publică.

Curtea urmează a aprecia asupra conținutului notelor de ședință depuse de recurent, va ține cont și de cele precizate de apărătorul recurentului. Însă în măsura în care trebuie să aprecieze asupra lor pune în discuție și inadmisibilitatea motivelor noi, urmând ca la deliberare să aprecieze dacă sunt aspecte noi aduse în discuție sau nu.

Referitor la inadmisibilitatea motivelor noi de recurs reprezentanta recurentului solicită a fi respinsă arătând că în ce privește puterea de lucru judecat, raportat la hotărârile judecătorești depuse la dosar și la cuprinsul deciziei nr. 10/2015 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, instanța trebuie să analizeze și din oficiu aceste aspecte.

În ceea ce privește recursul solicită admiterea acestuia, în principal casarea hotărârii atacate și trimiterea cauzei spre rejudecare în vederea administrării probei cu expertiza necesară pentru soluționarea petiției subsidiar. În subsidiar solicită casarea hotărârii și rejudecând cauza a se dispune admiterea acțiunii introductive astfel cum a fost formulată.

Relevă că atașat recursului a depus câteva înscrisuri pe care le apreciază ca fiind relevante și anume: cărțile funciare din care provine terenul recurentului și terenul vecinului Avram, respectiv CF 270781 și CF 18945 al Municipiului Cluj-Napoca. Din consultarea acestor cărți funciare rezultă că cele două terenuri, atât al recurentului cât și al vecinului Avram provin din aceeași carte funciară, având aceeași categorie de folosință.

A mai depus adresa nr. 293/2015 prin care vecinului de parcelă Avram i-a a fost admisă plângerea prealabilă. Consiliul local a recunoscut eroarea și a modificat categoria UTR-ului.

De asemenea a depus adresa emisă de Romsilva care spune faptul că acest teren nu a făcut parte niciodată din fondul forestier național, nici în anul 1990, nici anterior acestui an și nici în prezent. Mai există și planșele care relevă faptul că din careul 35, care a făcut deja obiectul dezbaterilor în fața Consiliului Local al Municipiului Cluj în 2015, face parte și terenul recurentului.

Susține că instanța de fond a ignorat aceste înscrisuri și a apreciat în mod nelegal că dispozițiile Legii nr. 350/2001, anexa 2 care definesc UTR-ul, respectiv criteriile stabilite prin această normă nu pot fi aplicate cumulativ ci doar aproximativ.

Instanța a reținut că terenul este practic în pădure și că delimitarea s-a făcut în linii generale.

În opinia sa această delimitare nu poate fi făcută în linii generale pentru că se încalcă atât dreptul de proprietate cât și dreptul de folosință asupra terenului în discuție.

Plecând de la definiția dată în anexa 2 a Legii nr. 350/2001, UTR-ul se caracterizează prin omogenitate funcțională și morfologică, parcele cu aceeași categorie de folosință, regim juridic al imobilelor similar.

Instanța de fond a reținut că și în vechiul plan urbanistic general acest teren a fost încadrat în zonă verde. Este real însă pe vechiul PUG pe parcele similare din zonă s-au eliberat autorizații de construire pentru case de vacanță și a depus la dosar dovezi în acest sens. De asemenea au fost autorizate construcții și pe noul PUG, pe parcelele imediat învecinate, pentru cele aflate peste drum de parcela recurentului.

În aceste condiții apreciază că intimatul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și-a depășit marja de apreciere și a creat o situație discriminatorie față de proprietarii parcelelor imediat învecinate și cu același regim juridic.

Instanța de fond a apreciat că terenul este în pădure, însă acest aspect a fost demontat de concluziile raportului de expertiză, de regimul juridic stabilit în Cartea funciară și de funcționalitatea zonei din imediata vecinătate.

De asemenea discriminarea este vădită și față de situația creată prin admiterea plângerii prealabile formulată de vecinul Avram, care va fi astfel primul beneficiar al unei autorizații de construire pe o asemenea zonă, în perioada imediat următoare. Din această perspectivă apreciază că hotărârea primei instanțe este nelegală și netemeinică, fiind încălcate dispozițiile anexei 2 din Legea nr. 350/2001, care reglementează modalitatea în care se delimitează și se încadrează în UTR.

Referitor la petiția subsidiar susține că instanța de fond a dispus respingerea probațiunii și ulterior a petiției subsidiar raportat la faptul că nu s-a făcut dovada că acest imobil este grevat de o servitute de utilitate publică. Or, conținutul certificatului de urbanism 4535/2018 relevă contrariul și anume faptul că acest imobil este grevat de o servitute de utilitate publică.

În lumina hotărârilor judecătorești pe care le-a depus la dosar, prin care au fost anulate dispozițiile art. 25 din Regulamentul local de urbanism, aprobat prin HCL nr. 493/2014, astfel că au fost anulate toate servituțile de utilitate publică însă în raport de modalitatea în care acest imobil a fost încadrat în zona verde, indisponibilizându-se în mod absolut folosința efectivă a acestuia prin restricțiile impuse prin Regulamentul local de urbanism, apreciază că există instituită o servitute generală și viitoare.

Am mai depus la dosar un articol din presa locală care face vorbire despre planul Consiliului local al Municipiului Cluj-Napoca de a mări zona verde a Clujului cu 100 de ha, dar nu precizează în ce modalitate se va realiza acesta.

În opinia sa acest plan poate fi adus la îndeplinire numai printr-o expropriere a proprietarilor de parcele încadrate într-o asemenea zonă verde. În aceste condiții și fără a avea un plan concret pentru fiecare parcelă care a fost încadrată în categoria zonă verde impunerea acestei restricții efective de utilizare a terenului încadrat în zona verde instituie această servitute generală și viitoare, fără a avea un plan al autorităților locale de a rezolva aceste situații.

Ceea ce spune raportul de expertiză în urbanism dar și doctrina în acest domeniu este că urbanizarea nu se poate opri la linia mediană a străzii, ea trebuie să fie unitară și simetrică pe parcelele de aceeași categorie de folosință.

Mai dorește a preciza că decizia de impunere pe care a depus-o relevă faptul că pentru acest teren se plătește un impozit de 892 lei și destinația stabilită de către primărie este de terenuri cu construcții.

Pentru aceste argumente solicită admiterea recursului, cu cheltuieli de judecată în fața instanței de fond iar în recurs doar taxă judiciară de timbru.

Raportat la actele dosarului și concluziile părților prezente Curtea retine cauza în pronunțare pe toate aspectele puse în discuție, inclusiv fondul.

CURTEA

Prin sentința civilă nr. 442 din 23.02.2021, pronunțată în dosarul nr. 2476/117/2019 al Tribunalului Cluj, s-a respins, ca neîntemeiată, cererea de chemare în judecată formulată și precizată de reclamantul OROS TUDOR EMANOIL, CNP _____, în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, ambii prin primar și cu participarea Ministerului Public – Parchetul de pe lângă Tribunalul Cluj.

Împotriva acestei hotărâri a declarat recurs reclamantul Oros Tudor Emanoil, solicitând instanței în principal casarea sentinței și trimiterea cauzei spre rejudecare primei instanțe, în subsidiar casarea sentinței, rejudecarea cauzei și admiterea acțiunii, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea recursului întemeiat pe dispozițiile art. 488 alin. 1 pct. 6 și 8 Cod procedură civilă, reclamantul apreciază sentința nelegală pentru următoarele motive:

Potrivit dispozițiilor Legii 350/2001 anexa 2 Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar; relief și peisaj cu caracteristici similare; evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă; populație cu structură omogenă; sistem parcelar și mod de construire omogene; folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor; regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatorii urbanistici.

În anumite cazuri în care unele dintre elementele caracteristice sunt omogene pe suprafețe întinse, mai multe UTR alăturate pot forma o macrounitate teritorială de referință (MUTR).

În raport de aceste dispoziții legale susținerile instanței de fond că nu este obligatoriu ca, în toate situațiile, autoritățile administrației publice locale să țină cont de fiecare dintre criteriile

prevăzute de acest text, ci, în funcție de cazul particular, urmează a se da prevalență unuia sau altuia dintre criterii, sunt vădit nelegale pentru că nu poate fi luat în considerare doar unul din criterii, iar celelalte să fie ignorate de către instanță.

În speță, pornind de la evoluția istorică a terenurilor din zonă, trebuie să reținem că faptul că anterior acest teren împreună cu cel al vecinului Avram Cornel au fost înscrise în Cf 18495 Cluj nr. top 22496/1 în suprafață totală de 1 jug 913 stp. cu destinația de fânaș la Rudari pe numele antecesorilor noștri comuni Cristorean Gavril și Măria. Ulterior, ca urmare a aplicării Legii 18/1990 acest imobil a fost restituit moștenitorilor acestora, și mai apoi dobândit de reclamant. În aceste condiții în care ambele imobile terenuri au aceeași categorie de folosință și sunt terenuri limitrofe, afirmația instanței că delimitarea s-a făcut, în linii generale, pe liziera pădurii și limita străzii Câmpului, nu constituie altceva decât o apreciere pur personală a judecătorului ce nu are susținere. O delimitare a UTR nu poate fi făcută în linii generale, ci în acord cu respectarea dreptului de proprietate și a omogenității funcționale și morfologice din punct de vedere urbanistic și arhitectural. De altfel, în practica urbanistică se consideră că urbanizarea trebuie să fie simetrică și nu se poate opri la linia mediană a străzii. Dacă pe o latură a străzii a fost permisă urbanizarea și construirea locuințelor individuale, pe cealaltă parte a străzii restricțiile impuse și tratamentul discriminatoriu sunt nepermise.

Instanța de fond reține că atât în prezent, cât și în trecut, terenul reclamantului a fost încadrat într-o UTR corespunzătoare zonei de pădure, respectiv în UTR V6-zona pădure de agrement.

Însă proba cu expertiza în urbanism administrată la dosarul cauzei relevă că starea actuală a zonei încadrate anterior în V6, a suferit modificări deoarece au fost edificate construcții care au funcțiunea predominant de locuit, ceea ce a condus la încadrarea parcelelor pe care acestea sunt edificate într-o zonă funcțională destinată locuințelor, adică UTR Ulid.

De asemenea, din actele depuse de reclamant (anexate cererii introductive) rezultă că imobilele la care s-a făcut referire în raportul de expertiză întocmit în cauză au fost edificate, în baza unor autorizații de construire emise de către primarul Mun. Cluj-Napoca.

Conform Anexei nr. 2 din Legea nr. 350/2001, UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

Atâta vreme cât, prin raportare la stare actuală a zonei, la definiția dată de lege unităților teritoriale de referință, și la concluziile raportului de expertiză parcela situată/încadrată într-o zonă de construit, a o încadra într-o zonă neconstruibilă, depășește marja de apreciere recunoscută autorității în materie de urbanism, și îmbracă forma excesului de putere, deoarece indisponibilizarea în tot a terenului echivalează, pe de o parte, cu o expropriere în fapt, iar pe de altă parte, creează și o situație de discriminare față de alți proprietari care se află în aceeași situație cu reclamantii, și cărora li s-a permis să efectueze lucrări de construire.

Un asemenea regim juridic trebuia așa cum se prevede atât în art. 44 din Constituție cât și în art. 603 NCC să fie reglementat prin lege sau să fie o sarcină ce revine proprietarului conform obiceiului, ori aceste două ipoteze nu sunt prezente în speță, în consecință în mod categoric modul în care s-a reglementat regimul urbanistic al terenului în discuție încalcă dreptul de proprietate instituind asupra acestuia limitări ce nu au un fundament legal și care contravin reglementărilor în materie existente.

Raportat la cele mai sus expuse încadrarea funcțională a terenului reclamantului este în zona verde. Astfel relieful și peisajul din proxima vecinătate a acestui teren este parțial de zonă verde, această zonă a fost de-a lungul timpului o zonă agricolă, modul de construire a locuințelor existente este unul omogen, terenurile învecinate au regimul juridic similar, iar construirea locuințelor învecinate s-a realizat și după adoptarea noului PUG. De altfel, vecinul Avram Cornel va fi unul din beneficiarii schimbării UTR.

De altfel, conform actelor depuse în anexă reiese faptul că pe strada Câmpului în imediata vecinătate au fost emise autorizații de construire pentru imobilele existente în zonă și la care se face referire în raportul de expertiză administrat în fața instanței de fond.

Astfel că prin raportare la specificul actual al zonei, la definiția dată de lege unităților teritoriale de referință, parcela reclamantului recurent poate fi încadrată într-o zonă de construit.

Încadrarea sa într-o zonă neconstruibilă încalcă evoluția istorică a regimului tehnic și juridic al zonei, relieful și peisajul predominant al zonei și ca atare depășește marja de apreciere recunoscută autorității în materie de urbanism, și îmbracă forma excesului de putere. Or, încadrarea unilaterală dată de părți a UTR care vizează imobilul reclamantului duce la încălcarea reglementărilor și a realității urbanistice existente, fără a ține cont de evoluția unitară, astfel cum tocmai legea o prevede ca obligație în sarcina acestora.

Cu privire la petitul subsidiar, instanța de fond a respins cererea apreciind că nu este îndeplinită condiția să fi fost declarată utilitate publică a imobilului.

Prin Certificatul de urbanism nr. 4535/30.10.2018 se consemnează faptul că parcela este grevată de o servitute de utilitate publică; suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în Cf cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

În aceste condiții, prin instituirea servituților publice se încalcă dreptul de proprietate al reclamantului și al celorlalți cetățeni. În substanța sa, deși dreptul de proprietate este garantat de art. 44 din Constituția României.

De asemenea, Noul Cod civil prevede în art. 556 alin. 2 că Prin lege poate fi limitată exercitarea atributelor dreptului de proprietate. În același sens art. 602 alin. 1 Cod civil prevede că Legea poate limita exercitarea dreptului de proprietate fie în interes public, fie în interes privat. Apoi, potrivit art. 756 din noul Cod civil, Servitutea se poate constitui în temeiul unui act juridic ori prin uzucapiune, dispozițiile în materie de carte funciară rămânând aplicabile.

Sub imperiul noului Cod civil, au fost instituite legal, cu caracter de noutate, limite ale exercitării dreptului de proprietate, reținându-se că acestea sunt fie nominalizate chiar în Codul Civil, (relevant fiind art. 621 C.civ referitor la dreptul de trecere pentru utilități, existând însă și alte limitări, fără să existe o limitare instituită în legătură cu drumurile) fie în legi speciale. Apoi, servituțile sub imperiul noului Cod civil nu se mai pot constitui decât prin act juridic sau uzucapiune.

PUG 2014 a fost adoptat după intrare a în vigoare a noului Cod civil, prin urmare Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca era ținut să respecte, la adoptare, condițiile acestui cod.

Prin urmare, nu se poate constitui o servitute prin act administrativ, fie el chiar și normativ.

În cauză au fost încălcate atât obligațiile pozitive cât și negative, fiind reglementat un mecanism care duce la imposibilitate a de exploatare a proprietății reclamantului, prin îngrădirea dreptului de dispoziție materială a terenului survenită ca urmare a interdicției de construire prin încadrarea terenului în UTR Vp, care la rândul ei rezultă din rezervarea terenului în vederea efectuării unor lucrări de interes public cu caracter incert.

În consecință și reglementarea rezervării terenului, în așteptarea unei exproprieri pentru utilitate publică cu caracter incert, a fost adoptată cu exces de putere, prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor, în sensul art. 2 alin. 1 lit. n din Legea 554/2004.

De asemenea, art. 18 al 9 din Legea 24/2007 prevede că Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu.

Analizând recursul formulat prin prisma motivelor invocate și a dispozițiilor legale incidente Curtea apreciază că acesta este nefondat pentru următoarele considerente:

Cererea de recurs este fundamentată pe motivele de recurs reglementate de art. 488 alin. 1 pct 6 și 8 NCPC respectiv hotărârea recurată nu cuprinde motivele pe care se întemeiază, motivele indicate sunt insuficiente ori contradictorii și a fost dată cu interpretarea respectiv aplicarea greșită a dispozițiilor de drept material. Ele sunt dezvoltate împreună în cererea de recurs astfel că și analiza lor de către instanță se va realiza la fel. De altfel în ceea ce privește motivul de recurs reglementat de art. 488 alin. 1 pct. 6 NCPC nu se poate decela o critică concretă subsumată acestui text de lege în ceea ce privește soluția dată petitului principal. Pentru petitul subsidiar așa cum se va arăta majoritatea criticilor din recurs (inclusiv cele fundamentate pe art. 488 alin 1 pct. 6 NCPC) sunt inadmisibile, fiind fundamentate pe o cauză nouă.

Ca stare de fapt prima instanță a reținut că recurentul este, din anul 2004, proprietarul imobilului teren în suprafață de 1206 mp înscris în Cf 270781 Cluj Napoca, situat în intravilanul

Mun. Cluj Napoca pe str. Câmpului, imobil dobândit prin cumpărare. Imobilul a fost intabulat în CF în anul 2004 având în CF categoria de folosință fâneată .

Din punct de vedere urbanistic în vechiul PUG terenul este intravilan, încadrat în *UTR V6 = pădure de agrement*, iar în noul PUG este intravilan încadrat în *UTR Vp = zonă verde — păduri în intravilan* .

Din analiza probațiunii prima instanța a reținut totodată că în jur de 50% din suprafața terenului în discuție este împădurită .

Această stare de fapt este definitivă și nu poate face obiectul analizei în recurs, sub cupola analizei motivelor de recurs reglementate de art. 488 alin. 1 pct. 6 și 8 NCPC.

Prin cererea de recurs se susține în esență că încadrarea terenului recurentului în UTR Vp a fost făcută în mod nelegal, terenul respectiv trebuind a fi încadrat într-o UTR construibilă mai exact în UTR Uliid.

Textul de lege apreciat de către recurent a fi greșit aplicat de către prima instanță este cel cuprins în Legea nr. 350/2001, anexa nr. 2, ce definește UTR.

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

În mod corect a apreciat prima instanță că potrivit acestor dispoziții legale delimitarea unei UTR se realizează ținând cont de unul sau de mai multe criterii expres indicate de legiuitor .

Sintagma *după caz* din textul sus indicat trebuie interpretată în sensul că nu este obligatoriu ca, în toate situațiile, să se țină cont de fiecare dintre criteriile prevăzute de acest text, ci, în funcție de situația concretă se poate valorifica doar unul sau mai multe criterii legale. În această din urmă situație rămân neaplicate restul criteriilor legale, care pot fi neesențiale sau pot duce la încadrări urbanistice diverse și care nu caracterizează zona analizată.

Pentru ipoteza în care ar fi posibilă încadrarea în mai multe UTR-uri este necesar să se analizeze criteriile ce pledează pentru încadrări urbanistice diferite și să se dea prioritate acelor care caracterizează mai bine zona în discuție, doar în această modalitate încadrarea respectând textul de lege sus redat .

Având în vedere această interpretare a textului de lege Curtea apreciază că terenul din litigiu a fost legal încadrat în UTR Vp.

Astfel, în ceea ce privește relieful și peisajul din actele dosarului, inclusiv planșele anexă la raportul de expertiză întocmit în primă instanță rezultă că terenul reclamantului se încadrează într-o zonă verde -pădure. Chiar dacă acest teren este la marginea pădurii, o parte (50% potrivit stării de fapt stabilite)nu este acoperit de pădure ci de vegetație medie, respectiv mică, învecinându-se și cu strada Câmpului, stradă care pe partea opusă are o zonă construită, relieful și peisajul terenului în discuție este neechivoc de zonă verde-pădure . Această concluzie rezultă din simpla observare a planșelor depuse la dosar inclusiv cele anexate raportului de expertiză .Astfel terenul este acoperit de pădure în proporție de 50% ,iar restul este teren acoperit cu vegetație medie și mică, în continuare pădurii , pietriș până la stradă.

În măsura în care terenul reclamantului ar deveni teren construibil ar reprezenta o enclavă construită într-o zonă verde de pădure, iar construirea pe acest teren ar afecta în mod categoric pădurea care se află și pe terenul reclamantului .

Totodată respectiva UTR-zonă verde pădure ar dobândi o formă neregulată și neunitară. În prezent acest UTR are o formă regulată și unitară ce urmărește practic relieful și peisajul, fiind pe o parte a străzii Câmpului. Chiar dacă terenul reclamantului nu este integral pădure, fiind acoperit și cu vegetație mică și medie, terenurile din vecinătatea sa de pe aceeași parte a străzii Câmpului sunt acoperite de pădure integral sau majoritar .Altfel spus terenurile de pe respectiva parte a străzii Câmpului sunt pădure .Ele sunt astfel un tot unitar ,evasiunanim sau majoritar cu destinația de pădure, fiind astfel din perspectiva peisajului și reliefului, terenuri cu caracteristici similare așa cum impune textul de lege analizat .

Linia de demarcație a acestui UTR trebuie să rămână linia mediana a străzii Câmpului dat fiind specificitatea acestei părți a străzii de terenuri cu caracteristici similare de zonă de pădure . Practica urbanistică invocată de recurent nu este unul din criteriile reglementate în anexa Legii 350/2001, iar în speță modul de delimitare a UTR-ului analizat este pe deplin justificat de realitatea din teren .

Așa cum a reținut și prima instanță încadrarea terenului în litigiu în UTR Vp se justifică și prin raportare la evoluția istorică.

Astfel anterior adoptării HCL nr. 493/2014, imobilul nu era încadrat din punct de vedere urbanistic la zonele constructibile. În vechiul PUG terenul a fost intravilan, încadrat în UTR V6 = pădure de agrement, încadrare neanulată . Din această perspectivă împrejurarea că terenul în litigiu nu figurează în evidențele Ocolului Silvic Cluj, în hărțile silvice și amenajamentele silvice aplicabile la 01.01.1990 este lipsit în speță de relevanță .La fel în raport de încadrarea urbanistică neatacată și valabilă până în decembrie 2014 este lipsită de relevanță juridică modul în care terenul este impozitat fiscal .

Potrivit vechiului PUG utilizările admise erau doar cele permise de legile și normele în vigoare, iar utilizările admise cu condiționări erau doar pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local. Era interzisă realizarea caselor de vacanță în afara perimetrelor (subzona B2) stabilite prin regulament.

Altfel spus și în vechiul PUG terenul era tot o zonă verde , pădure de agrement în care așa cum rezultă din planșele anexă la raportul de expertiză nu s-a construit (ca dominantă) evoluția istorică fiind așadar aceea de zonă verde -pădure.

Criteriul vizând sistemul parcelar și mod de construire omogen nu poate fi folosit în speță câtă vreme pe respectiva porțiune a străzii Câmpului ca dominantă nu s-a construit .În ceea ce privește criteriul privind folosința de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor se poate remarca că în prezent toate terenurile de pe respectiva parte a străzii Câmpului sunt zonă verde,pădure și acest criteriu pledând pentru încadrarea într-o UTR de zonă verde-pădure .Apoi în trecut aceste terenuri nu au fost folosite pentru construire, ci așa cum rezultă din cartea funciară au fost fânațe.

Regimul juridic al imobilelor similare ar putea constitui în raport de situația terenului ce aparține dlui Avram Cornel, singurul criteriu ce ar pleda pentru o altă încadrare urbanistică respectiv o încadrare într-o zonă constructibilă.

În mod corect a reținut prima instanță că în speță nu operează autoritatea de lucru judecat (aspect nerecurat) fiind posibilă în speță o apreciere a aceluiași criterii legale prevăzute în anexa Legii 350/2001 în raport de situația concretă a terenului în litigiu .

Așa cum s-a arătat deja celelalte criterii legale pledează pentru încadrarea în zonă verde,pădure, încadrare ce caracterizează mai precis, mai fidel terenul în discuție .

Mai mult OUG 114/2007 care modifică art. 71 din OUG 195/2005 prevede că *schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora. Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută.*

Terenul în litigiu era prevăzut ca spațiu verde în PUG Cluj-Napoca 1999 și ca atare după data sus indicată schimbarea destinației sale nu mai era posibilă din punct de vedere legal. În consecință regimul său urbanistic era anterior anului 2014 de subzonă a pădurilor de agrement și care face parte din zona V a spațiilor plantate, destinație ce nu putea fi schimbată prin acte administrative sau juridice.

Altfel spus există și un impediment de ordin legal pentru încadrarea terenului reclamantului într-o zonă constructibilă ,impediment peste care nu se putea trece la adoptarea PUG 2014 Cluj Napoca .

În consecință în speță nu se poate reține existența unei exces de putere prin încadrarea urbanistică dată terenului reclamantului recurent prin PUG 2014 Cluj Napoca .Evident că această încadrare urbanistică nu echivalează cu o indisponibilizare a terenului ,respectiv o expropriere de fapt .

Așa cum a reținut și prima instanță nu se poate reține încălcarea dreptului de proprietate privată al reclamantului, respectiv o încălcare a art. 44 din Constituție art. 603 NCC. Astfel o asemenea încălcare există doar în situația în care, prin reglementări urbanistice, se depășește limita reglementării folosinței bunurilor, ajungându-se la o veritabilă expropriere de fapt.

Pentru a exista o asemenea expropriere de fapt, trebuie comparată situația actuală a terenului cu situația din trecut, fiind în prezența unei încălcări a dreptului de proprietate doar atunci când situația actuală limitează considerabil acest drept față de situația din trecut, necontestată de reclamant.

În speță, atât în prezent, cât și în trecut, terenul reclamantului a fost încadrat într-o UTR corespunzătoare zonei de pădure.

Așa cum s-a arătat mai sus din condiționările primare aferente UTR – V 6 din vechiul PUG nu reiese că reclamantul putea construi liber în trecut pe partea de teren încadrată în UTR V6, aspect necontestat în recurs. Din contră, utilizările admise erau doar cele permise de legile și normele în vigoare, iar utilizările admise cu condiționări erau doar pentru agrement, iar printre utilizările permise nu se găseau în niciun caz clădiri cu funcțiune rezidențială.

În actuala reglementare reclamantul pot realiza în zona de UTR Vp diferite lucrări cu caracter turistic, cum ar fi sisteme de alei, chioșcuri, adăposturi, accese auto etc..

Rezultă așadar că folosirea terenului în litigiu nu a suferit o schimbare radicală, reclamantul neputând construi în mod legal locuințe pe terenul în litigiu nici conform vechiului PUG, așa cum nu poate nici în prezent. Cu toate acestea el poate folosi terenul în litigiu potrivit realității de la fața locului respectiv ca pădure, teren cu vegetație medie și mică cu lucrările de construire cu caracter turistic permise, așa cum în trecut putea folosi terenul ca pădure de agrement cu utilizările admise pentru agrement.

În ceea ce privește cererea subsidiară, având ca obiect demararea și finalizarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică urmată de emiterea unui hotărâri prin care să se stabilească și să se consemneze la dispoziția sa o justă despăgubire echivalentă cu valoarea de piață a imobilului proprietatea sa, Curtea apreciază că motivele de recurs sunt inadmisibile întrucât se fundamentează pe o altă cauză decât cea invocată în fața primei instanțe prin modificarea și completarea de acțiune.

Astfel în fața primei instanțe cererea subsidiară s-a fundamentat pe exproprierea de fapt a imobilului.

În recurs motivele de recurs se fundamentează în esență pe existența pe terenul în litigiu a unor servituți de utilitate publică (paginile 6,7,8 din cererea de recurs și notele de sedință depuse la termenul de judecată din 11.06.2021). Ori potrivit art. 494 corob cu art. 478 alin. 3 NCPC în căile de atac nu este admisibilă schimbarea părților, obiectului și cauzei cererii de chemare în judecată.

În ceea ce privește cauza invocată în fața primei instanțe așa cum s-a arătat deja nu se poate reține în speță existența unei exproprieri de fapt prin emiterea actului atacat în cauză. Astfel și anterior terenul era încadrat urbanistic în zona pădurilor de agrement cu posibilități limitate de folosire a terenului pentru agrement, iar în prezent este încadrat tot într-o zonă verde de pădure cu posibilități limitate de folosire a terenului specifice unei asemenea zone, fiind admise lucrări de construire cu caracter turistic.

Art. 18 alin. 9 din Legea 24/2007 nu este aplicabil în speță întrucât în cartea funciară terenul în litigiu este înscris ca fânat. Totodată acest text de lege introdus în anul 2007 ar fi aplicabil doar acelor terenuri care ar fi inventariate sau declarate ca spații verzi ulterior intrării sale în vigoare, nu și terenului în litigiu, care a fost inventariat ca spațiu verde respectiv ca pădure de agrement încă din anul 1999.

În consecință în speță nu se poate reține lipsa unei motivări ori existența unei motivări insuficiente ori contradictorii sau greșita interpretare sau aplicare a textelor de lege incidente astfel că în temeiul art. 488 alin. 1 pct. 6 și 8 NCPC corob cu art. 494, 478 alin. 3 art. 496 NCPC Curtea va respinge recursul declarat și va menține sentința recurată ca fiind legală.

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

Respinge recursul declarat de recurentul OROS TUDOR EMANOIL, CNP
cu domiciliul procesual ales în Cluj-Napoca, str. Dorobanților, nr. 11, ap. 5, jud. Cluj la av. Delian
Anca Bota împotriva sentinței civile nr. 442 din 23.02.2021, pronunțată în dosarul nr.
2476/117/2019 al Tribunalului Cluj pe care o menține în întregime.

Decizia este definitivă.

Pronunțată în data de 11.06.2021, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea
grefei instanței.

Președinte,
Anca-Mihaela Ion

Judecător,
Anamaria Gabriela Vida-
Simiti

Judecător,
Alexandrina Amalia Marin

Grefier,
Daniela Chirilă

Red. M.A.A./U.K.G.
4 ex. 16.06.2021
Jud. fond Ioan Gagu

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRĂRE

privind majorarea cu 300% a impozitului pe teren, începând cu anul 2022, pentru terenul cu suprafața de 1.206 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpului f.n., înscris în C.F. nr. 270781, proprietatea domnului Oros Tudor Emanoil, ca urmare a constatării stării tehnice de teren neîngrijit

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

Examined proiectul de hotărâre privind majorarea cu 300% a impozitului pe teren, începând cu anul 2022, pentru terenul cu suprafața de 1.206 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpului f.n., înscris în C.F. nr. 270781, proprietatea domnului Oros Tudor Emanoil, ca urmare a constatării stării tehnice de teren neîngrijit – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 700322/1/15.12.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 700330/49/15.12.2021 al Direcției Impozite și taxe locale și al Direcției Juridice, prin care se propune majorarea cu 300% a impozitului pe teren, începând cu anul 2022, pentru terenul cu suprafața de 1.206 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpului f.n., înscris în C.F. nr. 270781, proprietatea domnului Oros Tudor Emanoil, ca urmare a constatării stării tehnice de teren neîngrijit;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

În conformitate cu prevederile art. 489 al. 5, 6, 7 și 8 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 168 din Hotărârea de Guvern nr. 1/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii nr. 946/2020 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, și ale art. 9 din Hotărârea nr. 603/2021 privind stabilirea nivelurilor pentru valorile impozabile, impozitele și taxele locale pentru anul 2022;

Reținând Nota de constatare nr. 504/2.12.2021 a Direcției Inspecție și control, prin care se constată starea tehnică de teren neîngrijit;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 al. 2, 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 majorarea cu 300% a impozitului pe teren, începând cu anul 2022, pentru terenul cu suprafața de 1.206 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpului f.n., înscris în C.F. nr. 270781, proprietatea domnului Oros Tudor Emanoil.

Art. 2. Terenul cu suprafața de 1.206 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpului f.n., înscris în C.F. nr. 270781, se încadrează în categoria terenurilor neîngrijite, cu un punctaj procentual de 55%, în conformitate cu fișa de evaluare a imobilului, întocmită de către Direcția Inspecție și control, în baza criteriilor stabilite de regulamentul aprobat prin Hotărârea nr. 946/2020.

Art. 3. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Impozite și taxe locale.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



Nr. 800 din 22 decembrie 2021
(Hotărârea a fost adoptată cu 25 voturi)

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind majorarea cu 300% a impozitului pe teren începând cu anul 2022, pentru terenul cu suprafața de 1206 mp, situat în Cluj-Napoca, str. Câmpului nr. fn înscris în CF. nr. 270781, proprietatea d-lui Oros Tudor Emanoil, ca urmare a constatării stării tehnice de teren neîngrijit

Prin prevederile art. 489 alin. (5)-(8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și ale art. 168 din HG. nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, s-a conferit posibilitatea legală pentru consiliul local de a lua măsuri pentru majorarea impozitului pe teren cu până la 500% pentru terenurile neîngrijite, situate în intravilan, identificate conform criteriile de încadrare în categoria terenurilor neîngrijite stabilite prin hotărâre a consiliului local.

Potrivit art. 168 lit. b) din HG. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal *Pentru punerea în aplicare a prevederilor art. 489 alin. (5) - (8) din Codul fiscal, privind clădirile/terenurile neîngrijite situate în intravilan, se au în vedere următoarele: b) În cazul terenurilor: stare de paragină, acoperit de buruieni, părăsit/abandonat, insalubre, neefectuarea curățeniei în curți, neîntreținerea/nerepararea împrejurimilor sau alte situații de asemenea natură.*

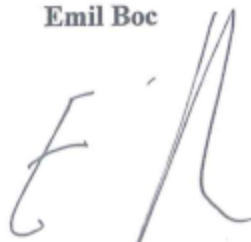
Având în vedere faptul că, prin HCL. nr. 946/2020 a fost aprobat Regulamentul de stabilire a criteriilor de identificare a terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în baza acestui regulament au fost efectuate verificări și constatări în teren, identificându-se terenuri neîngrijite cu stare tehnică neîngrijită. În acest sens a fost întocmită, pentru fiecare teren verificat de către Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția locală, fișa de evaluare a stării acestuia.

Având în vedere faptul că fișa de evaluare a terenului cu suprafața de 1206 mp, situat în Cluj-Napoca, str. Câmpului nr. fn înscris în CF. nr. 270781, proprietatea d-lui Oros Tudor Emanoil, a relevat starea tehnică nesatisfăcătoare a imobilului, încadrându-se astfel în categoria terenurilor neîngrijite cu un punctaj de 55 pct, iar deficiențele nu au fost remediate de către proprietar până la data de 30 noiembrie a anului fiscal în curs;

În conformitate cu prevederile art. 489 alin. 5, 6, 7 și 8 din *Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal*, cu modificările și completările ulterioare, ale art.168 din *HG. nr. 1/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal*, cu modificările și completările ulterioare, ale *art. 6 din Anexa la HCL. nr. 946/2020 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca*, și ale *HCL nr. 603/2021 privind stabilirea nivelurilor pentru valorile impozabile, impozitele și taxele locale pentru anul 2022*, se impune majorarea cu 300% a impozitului pe teren începând cu anul 2022, pentru terenul cu suprafața de 1206 mp, situat în Cluj-Napoca, str. Câmpului nr. fn înscris în CF. nr. 270781, proprietatea d-lui Oros Tudor Emanoil, ca urmare a constatării stării tehnice de teren neîngrijit.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind majorarea cu 300% a impozitului pe teren începând cu anul 2022, pentru terenul cu suprafața de 1206 mp, situat în Cluj-Napoca, str. Câmpului nr. fn înscris în CF. nr. 270781, proprietatea d-lui Oros Tudor Emanoil, ca urmare a constatării stării tehnice de teren neîngrijit.

PRIMAR,
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind majorarea cu 300% a impozitului pe teren începând cu anul 2022, pentru terenul cu suprafața de 1206 mp, situat în Cluj-Napoca, str. Câmpului nr. fn înscris în CF. nr. 270781, proprietatea d-lui Oros Tudor Emanoil, ca urmare a constatării stării tehnice de teren neîngrijit

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 700322 din data de 15.12.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind majorarea cu 300% a impozitului pe teren începând cu anul 2022, pentru terenul cu suprafața de 1206 mp, situat în Cluj-Napoca, str. Câmpului nr. fn înscris în CF. nr. 270781, proprietatea d-lui Oros Tudor Emanoil, ca urmare a constatării stării tehnice de teren neîngrijit;

Directia Impozite și taxe locale și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin prevederile art. 489 alin. (5)-(8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și ale art. 168 din HG. nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, s-a conferit posibilitatea legală pentru consiliul local de a lua măsuri pentru majorarea impozitului pe teren cu până la 500% pentru terenurile neîngrijite, situate în intravilan, identificate conform criteriile de încadrare în categoria terenurilor neîngrijite stabilite prin hotărâre a consiliului local.

Potrivit art. 168 lit. b) din HG. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal Pentru punerea în aplicare a prevederilor art. 489 alin. (5) - (8) din Codul fiscal, privind clădirile/terenurile neîngrijite situate în intravilan, se au în vedere următoarele: b) În cazul terenurilor: stare de paragină, acoperit de buruieni, părăsit/abandonat, insalubre, neefectuarea curățeniei în curți, neîntreținerea/nerepararea împrejurimilor sau alte situații de asemenea natură.

Având în vedere faptul că, prin HCL. nr. 946/2020 a fost aprobat Regulamentul de stabilire a criteriilor de identificare a terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în baza acestui regulament au fost efectuate verificări și constatări în teren, identificându-se terenuri neîngrijite cu stare tehnică neîngrijită. În acest sens a fost întocmită, pentru fiecare teren verificat de către Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția locală, fișa de evaluare a stării acestuia.

Fișa de evaluare a terenului cu suprafața de 1206 mp, situat în Cluj-Napoca, str. Câmpului nr. fn înscris în CF. nr. 270781, proprietatea d-lui Oros Tudor Emanoil, a relevat starea tehnică nesatisfăcătoare a imobilului, încadrându-se astfel în categoria terenurilor neîngrijite cu un punctaj de 55 pct, iar deficiențele nu au fost remediate de către proprietar până la data de 30 noiembrie a anului fiscal în curs.

Având în vedere cele expuse mai sus, **proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.**

Textele legale incidente în cauză sunt:

- art. 129 alin. 4 lit.c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ: ...consiliul local: stabilește și aprobă impozitele și taxele locale, în condițiile legii;

- art. 489 alin. (5)-(8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal: Consiliul local poate majora impozitul pe clădiri și impozitul pe teren cu până la 500 % pentru clădirile și terenurile neîngrijite, situate în intravilan. Criteriile de încadrare în categoria clădirilor și terenurilor prevăzute la alin. (5) se adoptă prin hotărâre a consiliului local.

(6) Criteriile de încadrare în categoria clădirilor și terenurilor prevăzute la alin. (5) se adoptă prin hotărâre a consiliului local.

(7) Clădirile și terenurile care intră sub incidența alin. (5) se stabilesc prin hotărâre a consiliului local conform elementelor de identificare potrivit nomenclaturii stradale.

(8) Hotărârile consiliului local stabilite potrivit alin. (7) au caracter individual.

- art. 168 din Titlul IX al HG. nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal:

Pentru punerea în aplicare a prevederilor art. 489 alin. (5) - (8) din Codul fiscal, privind clădirile/terenurile neîngrijite situate în intravilan, se au în vedere următoarele:

a) În cazul clădirilor: stare avansată de degradare, stare de paragină, insalubre, fațade nereparate/necurățate/netencuite/nezugrăvite, geamuri sparte sau alte situații de asemenea natură;

b) În cazul terenurilor: stare de paragină, acoperit de buruieni, părăsit/abandonat, insalubre, neefectuarea curățeniei în curți, neîntreținerea/nerepararea împrejmuirilor sau alte situații de asemenea natură;

c) fac excepție de la majorarea impozitului pentru clădirile/terenurile neîngrijite proprietarii care dețin autorizație de construire/desființare valabilă, în vederea construirii/renovării/ demolării/amenajării terenului și au anunțat la Inspectoratul de Stat în Construcții și la autoritatea publică locală începerea lucrărilor;

d) în vederea identificării clădirilor/terenurilor neîngrijite de pe raza unității administrativ-teritoriale, se împuternicesc angajații din cadrul aparatului de specialitate al primarului, cu atribuții în acest sens, să efectueze verificări pe raza unității administrativ-teritoriale și să întocmească fișa de evaluare și nota de constatare;

e) după identificarea și evaluarea clădirii/terenului neîngrijite/neîngrijit, prin grija compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, proprietarul va fi somat ca pe parcursul anului fiscal prin care s-a constatat starea clădirii/terenului, după caz, să efectueze lucrările de întreținere/îngrijire necesare până la sfârșitul anului respectiv și să mențină în continuare clădirea/terenul în stare de întreținere/îngrijire;

f) dacă pe parcursul anului respectiv proprietarul clădirii/terenului s-a conformat somației, se încheie proces-verbal de conformitate. În cazul intervențiilor pe monumente istorice, clădiri și terenuri din zonele de protecție a monumentelor istorice și din zonele construite protejate, procesul-verbal face referire la conformarea lucrărilor cu avizul Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia, potrivit prevederilor legii;

g) dacă, după expirarea termenului acordat, se constată că proprietarul nu a efectuat lucrările de întreținere/îngrijire necesare, persoanele prevăzute la lit. d) vor încheia o notă de constatare în care va fi consemnată menținerea clădirii/terenului în categoria celor considerate, conform prezentei proceduri, ca fiind neîngrijite. În acest caz, la sesizarea compartimentului de specialitate, primarul unității administrativ-teritoriale va propune spre adoptare consiliului local proiectul de hotărâre de majorare a impozitului pentru imobilul respectiv. În municipiul București, această atribuție revine consiliilor locale ale sectoarelor. Hotărârea are caracter individual, va cuprinde elementele de identificare privind zona în cadrul localității, respectiv elementele de identificare potrivit nomenclaturii stradale, precum și datele de identificare ale contribuabilului. Organul fiscal local va opera majorarea în evidențele fiscale, va emite și va comunica actul administrativ fiscal în baza hotărârii consiliului local.

- art. 6 din Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 946/2020 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca: Începând cu anul fiscal 2021 nivelul impozitului majorat, care poate fi de 200%, 300%, 400% sau 500%, se stabilește anual prin hotărâre a consiliului local de stabilire a nivelului valorilor impozabile pentru anul următor, în funcție de gradul de neîngrijire a imobilului-teren, stabilit prin punctajul acordat prin fișa de evaluare, astfel:

-Categorie 1. Supraimpozitare cu 200% pentru punctajul procentual între 30% și 40%

-Categorie 2. Supraimpozitare cu 300% pentru punctajul procentual între 41% și 60%

-Categorie 3. Supraimpozitare cu 400% pentru punctajul procentual între 61% și 80%

-Categorie 4. Supraimpozitare cu 500% pentru punctajul procentual >81%.


-art. 9 din Hotărârea Consiliului Local nr. 603/2021 privind stabilirea nivelurilor pentru valorile impozabile, impozitele și taxele locale pentru anul 2022: Începând cu 1 ianuarie 2022, se aprobă majorarea impozitului pe clădiri/teren pentru clădirile/terenurile neîngrijite, situate în intravilan, conform prevederilor Hotărârii nr. 218/2020 și a Hotărârii nr. 946/2020.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. 489 alin. 5, 6, 7 și 8 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale art.168 din Titlul IX al HG. nr.

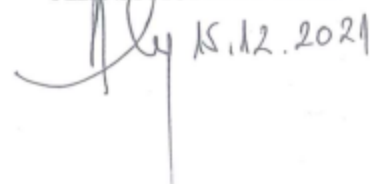
1/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 946/2020 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, **proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.**

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că *proiectul de hotărâre privind majorarea cu 300% a impozitului pe teren începând cu anul 2022, pentru terenul cu suprafața de 1206 mp, situat în Cluj-Napoca, str. Câmpului nr. fn înscris în CF. nr. 270781, proprietatea d-lui Oros Tudor Emanoil, ca urmare a constatării stării tehnice de teren neîngrijit, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.*

DIRECȚIA IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE
DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,
LIANA MARIOARA CĂPRAR



DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA AURELIA RUS



15.12.2021



ANEXA IV LA REGULAMENT
ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ
Operator de date cu caracter personal nr. 3371
Nr. 504 din 02.12.2021



BIROUL CONTROL PROTECȚIA MEDIULUI
str. Moșilor nr. 3
telefon 0264 596030 interior 4820

NOTĂ DE CONSTATARE - REEVALUARE

Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția Locală, abilitată cu identificarea terenurilor neîngrijite, situate în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în vederea aplicării prevederilor art. 489 alin. (5) - (8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și pct. 168 din H.G. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, s-a deplasat în teren la data de 02.12.2021 la terenul situat pe str. Cîmpului FN, CF nr. 270781 și a constatat menținerea terenului în categoria celor considerate ca fiind neîngrijite, pentru următoarele considerente:

TERENUL/TERENURILE:

- 1.Terenul nu este împrejmuțit.
- 2.Terenul este neîntreținut (necosit/neigienizat cu vegetație necultivată).

MĂSURI DISPUSE:

Propunerea de adoptare a hotărârii de majorare a impozitului pentru imobilul teren identificat mai sus.

.....
.....
.....
.....

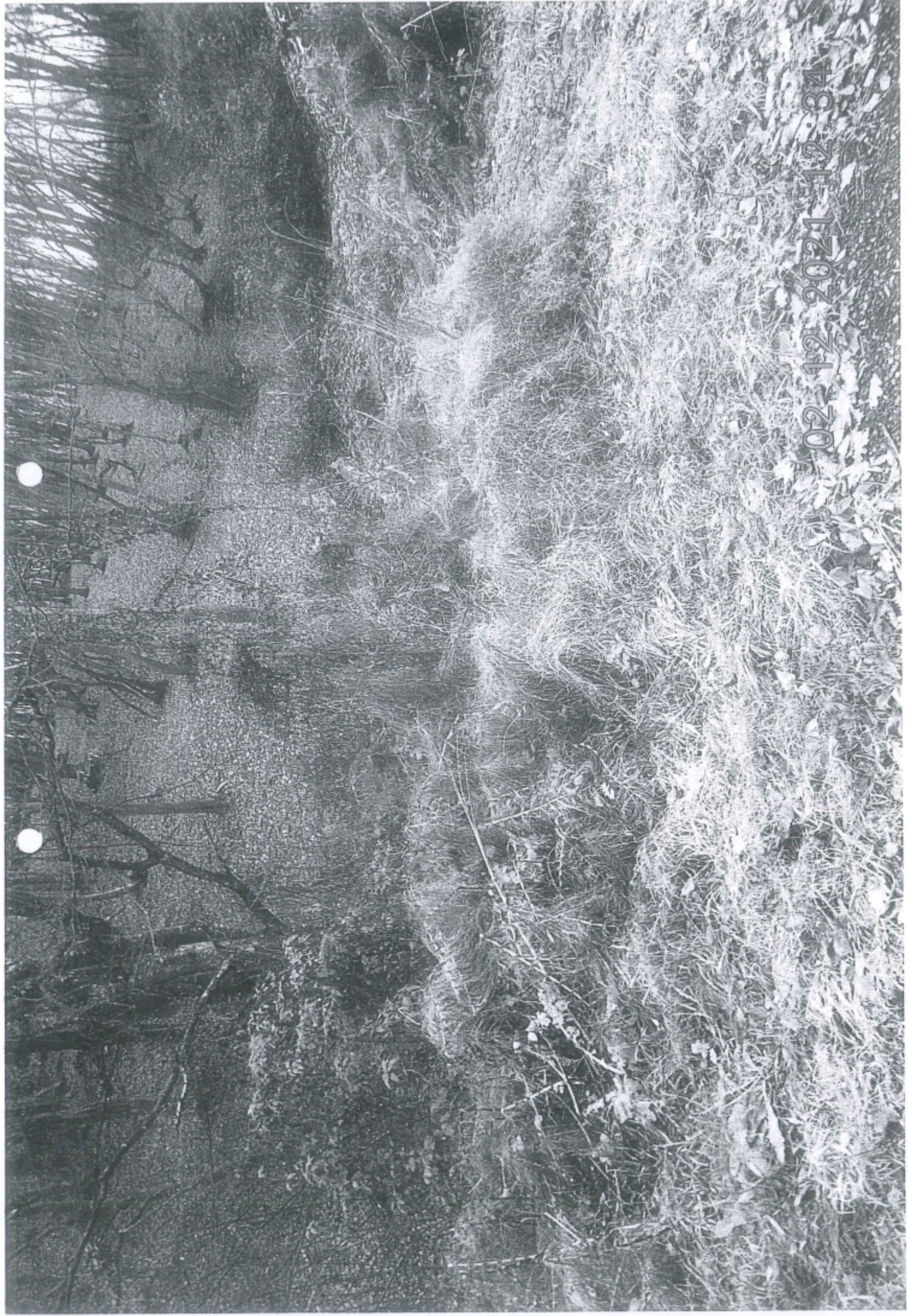
Anexă: schițe foto

DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL

DIRECTOR EXECUTIV

ȘEF SERVICIU CONTROL PROTECȚIA MEDIULUI

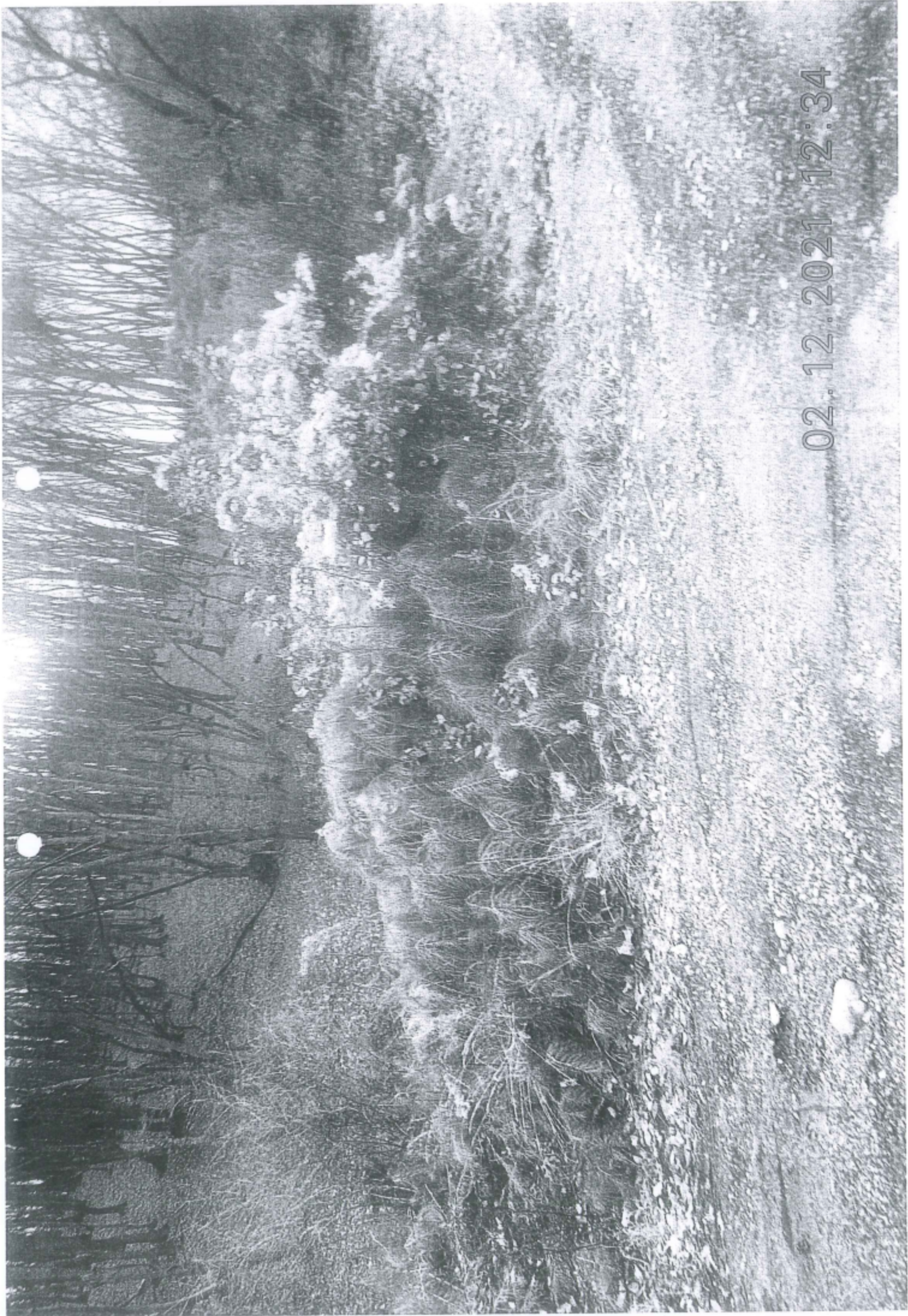
POLIȚIST LOCAL ZVUNCA ION



02-12-2021 12:34



02_12_2021_12_34



02.12.2021 12:34

ANEXA 1 LA REGULAMENT



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ
Operator de date cu caracter personal nr. 3371



FIȘĂ DE EVALUARE A IMOBILULUI

TEREN DIN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

ADRESA: CLUJ-NAPOCA, STR. CÎMPULUI, FN, CF 270781
Data: 26.03.2021

1. Împrejmuire	Punctaj	Punctaj de referință	Punctaj verificare (după data de 30 noiembrie a anului fiscal în curs)	Observații
Degradări medii	1-5	0	0	
Degradări majore	6-10	0	0	
Lipsă (parțial/total)	11-15	15	15	

*indiferent de modalitatea de împrejmuire

Definiția generală a categoriilor de degradări**Degradări medii**

Volumul degradărilor cuprinde până la 50 % din suprafață; degradările trebuie îndepărtate cât mai curând.

Degradări majore

Aceste degradări sunt grave, volumul degradărilor cuprinde mai mult de 50% și trebuie remediate imediat, pentru a se evita degradarea continuă a imobilului.

2. Întreținere	Punctaj	Punctaj de referință	Punctaj verificare (după data de 30 noiembrie a anului în curs)	Observații
Întreținut (cosit/igienizat)	0	0	0	
Neîntreținut (necosit/neigienizat cu vegetație necultivată)	16-40	40	40	

3. Insalubru	Punctaj	Punctaj de referință	Punctaj reverificare (după data de 30 noiembrie a anului fiscal în curs)	Observații
Fără deșeuri	0	0	0	
Cu deșeuri (afectat în totalitate/parțial)	25-45	25	0	

PUNCTAJ TOTAL - 80 55

Calculul punctajului în urma evaluării

Punctajul total.

După completarea fișei de evaluare, va fi calculat punctajul total (însușind punctajele din coloana din dreapta corespunzătoare nivelului de neîngrijire a imobilului - terenului)

Punctajul de referință

Punctajul maxim de 100 puncte al fișei de evaluare

Punctajul procentual

Punctajul procentual reprezintă valoarea exprimată în procente în urma împărțirii punctajului total la **punctajul de referință** ($\text{punctaj total} / \text{punctaj de referință} \times 100$).

Punctajul procentual se calculează pentru fiecare imobil - teren evaluat în parte.

Categoria de impozitare a terenului:

Categoria 1. Supraimpozitare cu 200% pentru punctaj procentual între 30% și 40%.

Categoria 2. Supraimpozitare cu 300% pentru punctaj procentual între 41% și 60%.

Categoria 3. Supraimpozitare cu 400% pentru punctaj procentual între 61% și 80%.

Categoria 4. Supraimpozitare cu 500% pentru punctaj procentual $\geq 81\%$.

PUNCTAJ TOTAL	PUNCTAJ REFERINȚĂ	PUNCTAJ PROCENTUAL	PUNCTAJ REVERIFICARE	CATEGORIE IMPOZITARE
80	100	80	55	2

DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL

ȘEF SERVICIU CONTROL PROTECȚIA MEDIULUI

POLIȚIST LOCAL Zvunca Ion



ANEXA II LA REGULAMENT
ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ
Operator de date cu caracter personal nr. 3371
Nr. 159 din 26.03.2021



BIROUL CONTROL PROTECȚIA MEDIULUI
str. Moșilor nr. 3 -5
telefon 0264 596030 interior 4820

NOTĂ DE CONSTATARE - EVALUARE

Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția Locală, abilitată cu identificarea terenurilor neîngrijite, situate în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în vederea aplicării prevederilor art. 489 alin. (5) - (8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și pct. 168 din H.G. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, s-a deplasat în teren la data de 26.03.2021 la terenul situat pe str. Cîmpului FN, CF 270781 și a constatat, potrivit fișei de evaluare, încadrarea terenului în categoria celor considerate ca fiind neîngrijite, pentru următoarele considerente:

TERENUL/ TERENURILE:

1. Terenul este neîmprejmuit.
2. Terenul este neîntreținut (necosit/neigienizat cu vegetație necultivată).

MĂSURI DISPUSE

Emiterea somației pentru efectuarea lucrărilor de întreținere necesare, până la data de 30 noiembrie a anului în curs.

.....
.....
.....
.....

Anexă: schițe foto

POLIȚIST LOCAL Zvunca Ion

DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL
DIRECTOR EXECUTIV,

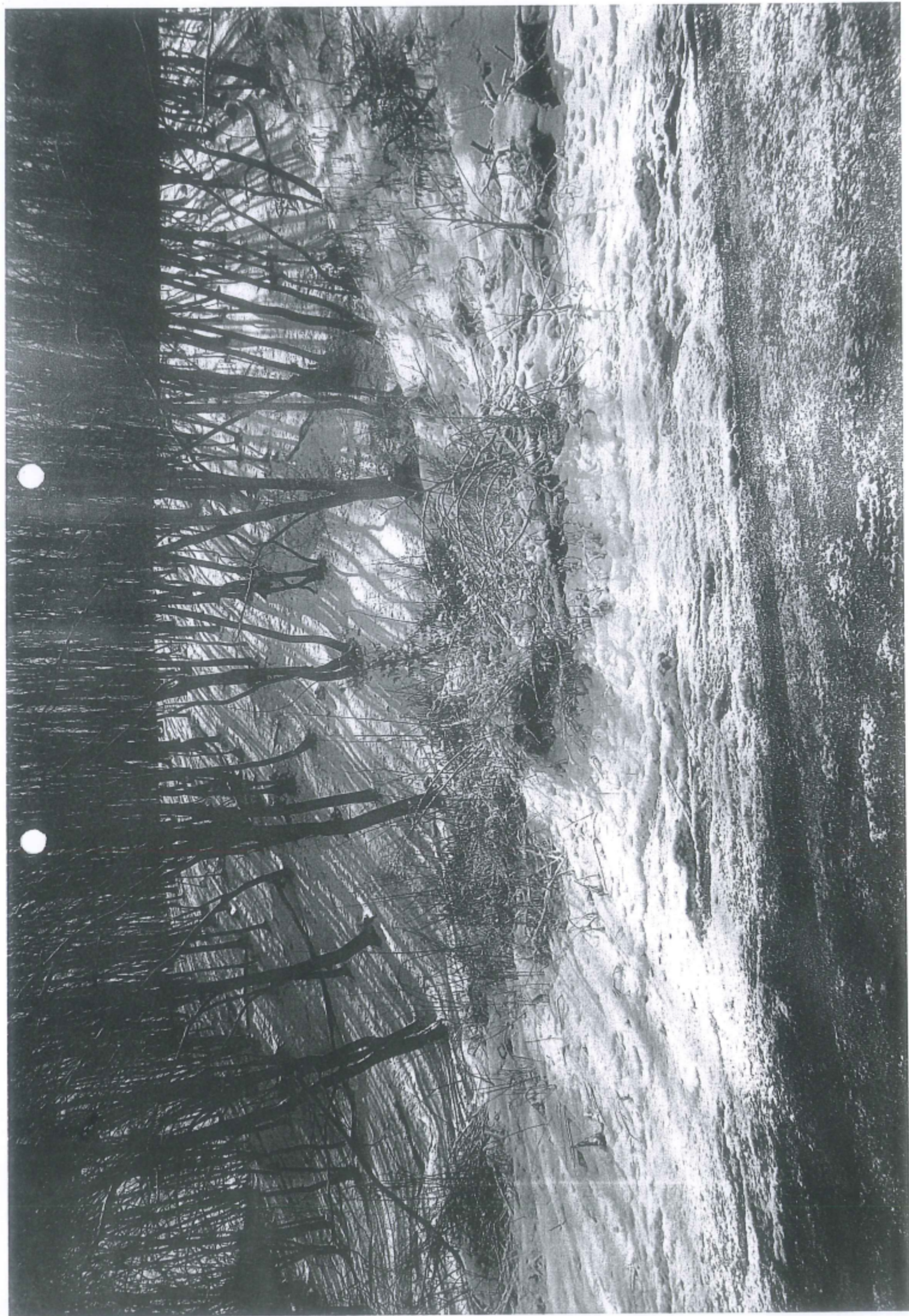
ȘEF SERVICIU CONTROL PROTECȚIA MEDIULUI,



26.03.2021 10:46



26.03.2021 10:47







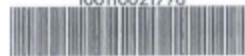
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 270781 Cluj-Napoca

Nr. cerere	259329
Ziua	25
Luna	11
Anul	2021

Cod verificare
10010021796



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:148823
Nr. topografic:22496/1/2

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	270781		1.206	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7394 / 21/04/2004 Sentința Civilă nr. 1923-2004 emis de Judecătoria Cluj (dosar 2075 din 2004, sentința civilă 5587 din 203, dosar 3565 din 2003);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) OROS TUDOR EMANOIL OBSERVATI: (provenita din conversia CF 148823)	A1

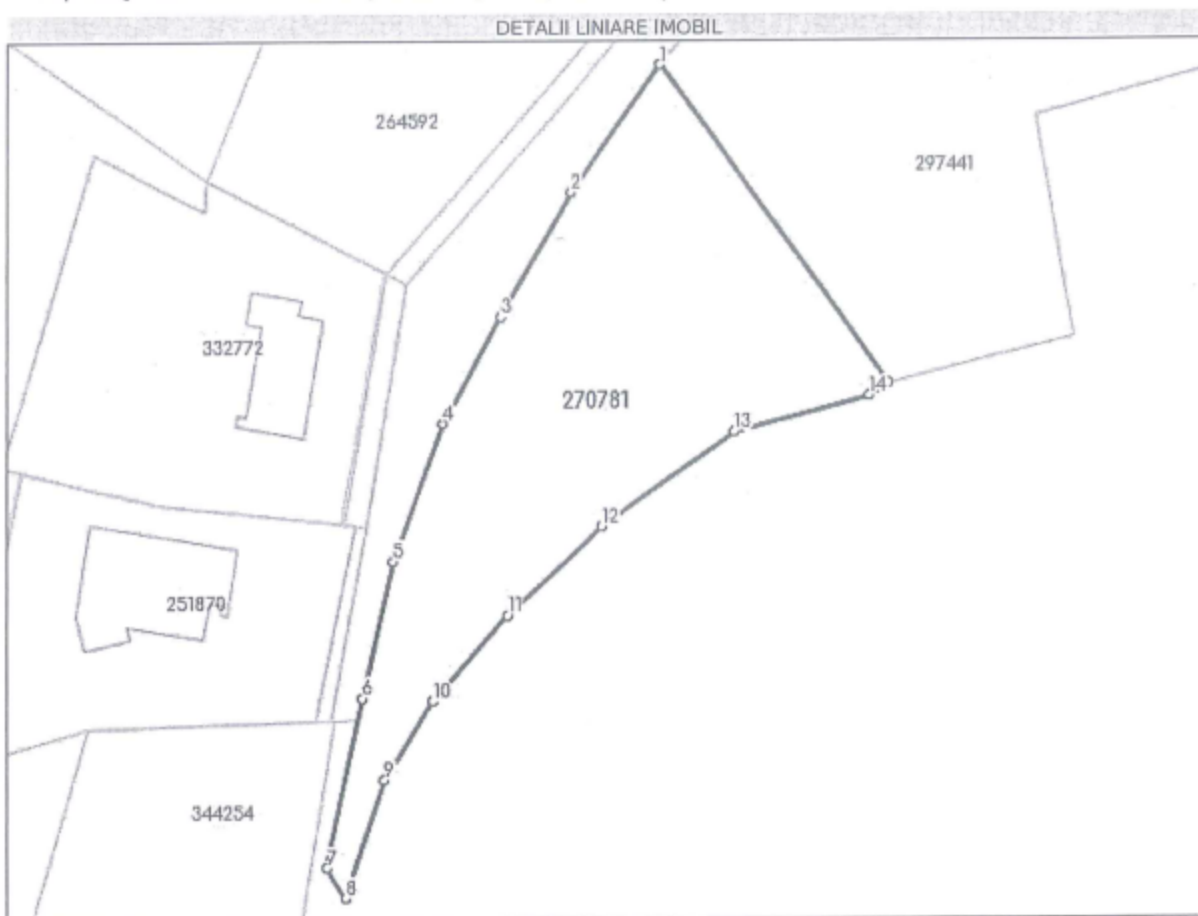
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
270781	1.206	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	1.206	-	-	-	Fânaț la Rudari. Imobil intravilan neimprejmuit.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.436
2	3	13.147
3	4	11.112
4	5	13.404
5	6	12.861
6	7	15.848

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	3.287
8	9	11.373
9	10	8.457
10	11	10.439
11	12	12.026
12	13	15.071
13	14	12.935
14	15	2.079
15	1	36.052

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

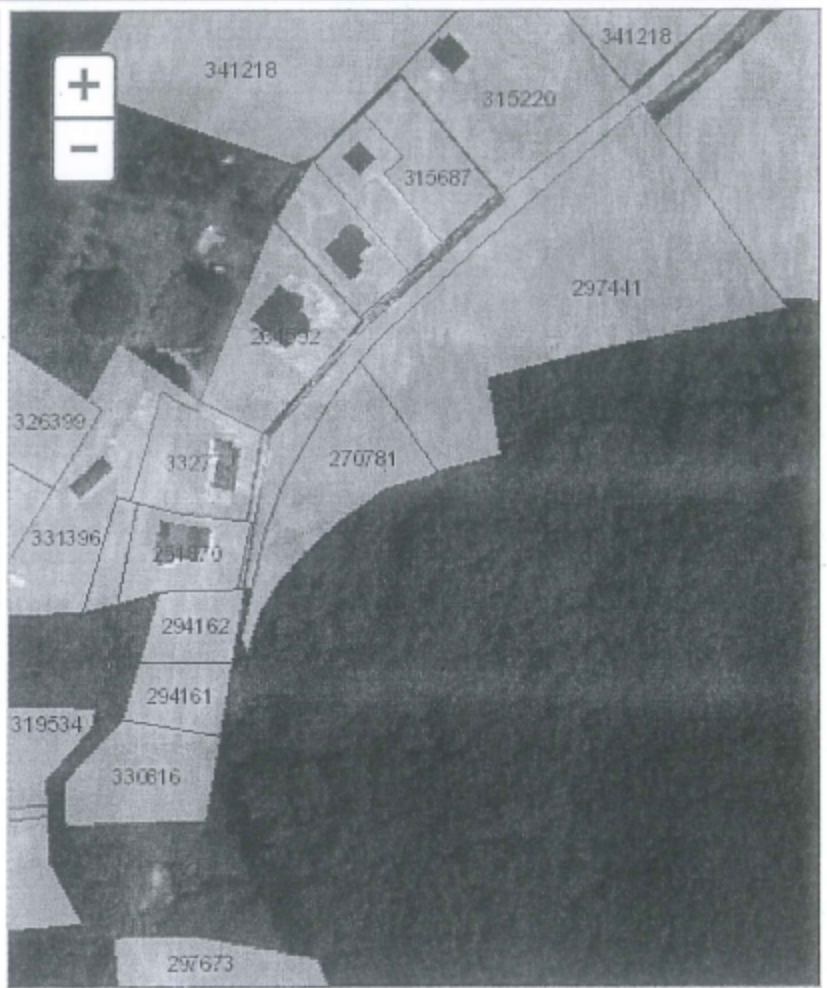
25/11/2021, 13:00



Termeni și condiții de utilizare

Cautare imobil

Selectare fundal



The screenshot displays a GIS application interface. At the top, there is a header with the text "GESTIONARE" and navigation arrows. Below the header, a search bar contains the text "3 - Regiile libere". The main map area shows several land parcels with identification numbers: 315687, 272513, 297441, 270781, 294161, and 19534. A parcel labeled "ULid" is highlighted with a white box. A dark area on the right is labeled "VP". A central control panel is overlaid on the map, containing the following elements:

- A coordinate field: "Y: 391323.941"
- A text prompt: "Introduceți coordonatele pentru centrare hartă:"
- Input fields for "X/Long." (23.574505) and "Y/Lat." (46.735018)
- Buttons for "Domeniul poștal", "Căminul rural", "Gădii vechi", and "stare actualizată către zonă"
- A "Distanța buffer:" field set to "100" with a "Metri" dropdown menu and a "Crează buffer" button
- Icons for "Home", "Search", "Layers", "Map", and "Tools"

At the bottom, there is a scale control: "Initial Scale" dropdown, "Scara 1:1000", and a "Repetare hartă" button. The "FID" logo is visible in the bottom left corner.

Google Maps Strada Cimpului



Imagini ©2021 CNES / Airbus,Maxar Technologies,Date cartografice ©2021 50 m



Strada Cimpului



Indicații de orientare



Salvați



În apropiere



Trimiteți pe telefonul dvs.



Postați



Cluj-Napoca



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ANEXA III LA REGULAMENT
ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ - NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ
Email: politialocala@primariaclujnapoca.ro
Operator de date cu caracter personal nr. 3371



Nr. 257920 din 21.04.2021

BIROUL CONTROL PROTECȚIA MEDIULUI

str. Moșilor nr. 3
telefon 0732 340684

Către,

dl/d-na/S.C. OROS TUDOR EMANOIL

CJ

Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția Locală, abilitată cu identificarea clădirilor neîngrijite, situate în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în vederea aplicării prevederilor art. 489 alin. (5) - (8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și pct. 168 din H.G. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, vă comunică prezenta:

SOMAȚIE

prin care vă punem în vedere ca, până la data de 30 noiembrie a anului în curs, să procedați la luarea măsurilor legale de efectuare a lucrărilor de întreținere a terenului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. CÎMPULUI FN, CF 270781.

Nerespectarea termenului și a măsurilor dispuse prin prezenta somație, atrag după sine aplicarea prevederilor legislației specifice în domeniu, respectiv majorarea impozitului pe teren cu până la 500%.

PRIMAR,
EMIL BOC

DIRECTOR GENERAL,
MARCEL BONTIDEAN

DIRECTOR EXECUTIV,
SORIN OLTEAN

ȘEF SERVICIU,
ATTILA MOLNAR

Întocmit,
Polițist local
Zvunca Ion

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECTIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ
STR. MOȘILOR NR. 1-3
TELEFON 0264955
Cod operator de date cu caracter personal 3371

**PROCES-VERBAL, privind comunicarea somației
Nr. 331950 din 31.05.2021**

Polițist local Zvunca Ion, din cadrul Direcției Generale Poliția Locală mun. Cluj-Napoca, cu legitimația nr. 2444, azi 31.05.2021 având de comunicat SOMAȚIA nr. 257920 din 21.04.2021 întocmită de către Primăria mun. Cluj-Napoca, pe numele OROS TUDOR EMANOIL cu domiciliul/sediul în Cluj-Napoca, bl. ____ ap. -, identificat(ă) prin CNP/CUI m-am deplasat la domiciliul persoanei notificate unde am constatat următoarele;

NU A FOST GĂSITĂ LA DOMICILIU NICIO PERSOANĂ

Fapt pentru care am procedat la; AFIȘAREA SOMAȚIEI în prezența martorului asistent Uifălean Radu, având nr. de legitimație 1213, emisă de Primăria mun. Cluj-Napoca, a data de 02.12.202.

Drept pentru care am încheiat prezentul proces-verbal.

Polițist local,

Am primit copia,

Martor asistent,

Poliția

Necunoscut
 Mutat
 Expirat
 Alte motive
 Altesa

Renault

SEAFROR
DIRIGINTI
Data 31.05.21
SEBINA TUPA
SALARIIAT PUS



AV
190521
+



CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI
SUCHEAVĂ
Județul Suceava
Strada Școlii nr. 100
Suceava, România



ROMANIA
Județul Suceava
Comuna Suceava
Strada Școlii nr. 100
Suceava, România

Dezvoltarea turistică și comercială din cadrul Domeniului Cultural Palatul Orășel, aflat în administrația municipalității, situat în localitatea Municipality Suceava, în conformanță cu art. 108 din Legea nr. 277/2003 privind organizarea și funcționarea Consiliilor Locale, în vigoare la data de 15.05.2016, pentru prezentarea:

SCURT

prin care să poată fi văzute în vedere ca, până la data de 30 septembrie a anului în vigoare, să se realizeze în baza măsurilor legale de efectuare a activităților de întreținere a instalațiilor aflate în municipiul Suceava, în

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SUCHEAVĂ

în conformanță cu prevederile art. 108 din Legea nr. 277/2003 privind organizarea și funcționarea Consiliilor Locale, în vigoare la data de 15.05.2016, pentru

Președinte
EMIL ION

DIRECTOR GENERAL
MARIUS MONTANUS

DIRECTOR LOCAL
SOCIETATEA
SERVICIUL
ATILIA MOJNAR

Localitate:
Suceava
Data:

Procedura de aprobare a prezentei hotărâri este în conformanță cu prevederile art. 108 din Legea nr. 277/2003 privind organizarea și funcționarea Consiliilor Locale, în vigoare la data de 15.05.2016, pentru prezentarea:

15

28.05.2021 19:23



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ
Calea Motoilor, nr. 3, 400001
Telefon 0264 955
Email: politialocala@primariaclujnapoca.ro
Operator de date cu caracter personal nr. 3371



DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL
SERVICIUL CONTROL PROTECȚIA MEDIULUI
Nr. 638635/482/11.11.2021

Către,
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM

În vederea aplicării prevederilor art. 489 alin. (5)-(8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și ale pct. 168 din Normele metodologice din 6 ianuarie 2016 de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, aprobate prin H.G. nr. 1/2016 și conform Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a terenurilor neîngrijite, situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, vă rugăm să ne transmiteți dacă proprietarii terenurilor cu nr. de CF: 297441, 270781, 321184, 301199, 341148, 341218, 313357, 308196, 310857, 336678, 268768, 294424, 267465, 304107, 254944, 334615, 279589, 279676, 331252, 323721, 323456 dețin autorizație de construire/desființare valabilă, în vederea construirii/demolării și au anunțat la Inspectoratul de Stat în Construcții și la autoritatea publică locală începerea lucrărilor. Vă rugăm să ne trimiteți până în data de 25.11.2021, deoarece în 02.12.2021 trebuie să predăm dosarele la Direcția Taxe și Impozite.

Cu stimă,

DIRECTOR GENERAL
MARCEL NICU BONȚIDEAN

DIRECTOR EXECUTIV
SORIN OLTEAN

P. SEF SERVICIU
ATTILA MOLNAR

Politist local ZVUNCA ION

ZVUNCA ION Serviciu digital de ZVUNCA ION
Data: 2021.11.18 09:29:21 -0500

Datele cu caracter personal din prezentul document sunt prelucrate cu respectarea Regulamentului (UE) 2016/679. Persoanele vizate cărora li se adresează prezentul înscris, precum și terțele persoane care intră în posesia acestuia au obligația de a proteja, conserva și folosi datele cu caracter personal în condițiile prevăzute de Regulamentul (UE) 2016/679.

DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL AUTORIZARI CONSTRUCTII
Nr.638635/432/11.11.2021

CATRE

DIRECTIA INSPECTIE SI CONTROL

- Serviciul Control Protecția Mediului - ,

Referitor la nota interna a dvs., inregistrata cu nr. 638635/432/11.11.2021, prin prezenta, va comunicam:

- in baza noastra informatizata de date, am identificat, pentru numarul de CF 336678 A.C. nr. 824/26.07.2021, emisa pentru „IMOBIL MIXT 2S+P+Mez+3E+R, IMPREJMUIRE, AMENAJARE INCINTA,, Calea Turzii, nr. 11, beneficiara IMPACT CONSTRUCT REZIDENTIAL S.R.L.

Pentru restul numerelor de CF pe care ni le-ti indicat, respectiv CF 297441, 270781, 321184, 301199, 341148, 341218, 313357, 308196, 310857, 268768, 294424, 267465, 304107, 254944, 334615, 279589, 279676, 331252, 323721, 323456, aratam ca nu am regasit in baza de date privind autorizatiile de construire emise, niciunfel de informatii.

ARHITECT SEF,
Daniel Pop

DIRECTOR,
Corina Ciuban

SEF SERVICIU,
Ramona Rusescu