



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR. 14735  
Nr. 271740/49/13.03.2023

1-62 pag.

51/4.04.2023

APROBAT:  
PRIMAR  
EMIL BOC

INFORMARE

cu privire la plângerea prealabilă referitoare la revocarea Hotărârii Consiliului Local nr. 937/27.12.2022 (privind majorarea cu 300% a impozitului pe teren, începând cu anul 2023, pentru terenul cu suprafața de 26.080 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Borhanciului în înscris în C.F. nr. 342960, proprietatea domnului Veresiu Ioan-Andrei, ca urmare a constatării stării tehnice de teren neîngrijit)

Prin plângerea prealabilă formulată și înregistrată la data de 3.03.2023, petentul Veresiu Ioan-Andrei prin reprezentant convențional avocat Bălosu Răzvan, susține în esență faptul că majorarea cu 300 % a impozitul pentru terenul cu suprafața de 26.080 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Borhanciului f.n., înscris în C.F. nr. 342960, stabilită prin Hotărârea Consiliului Local nr. 937/27.12.2022, s-a realizat cu nerespectarea prevederilor legale în vigoare pentru anul 2023, deoarece:

- Hotărârea nr. 937/27.12.2022 a fost adoptată cu încălcarea principiului ne bis in idem și a puterii de lucru judecat a sentinței civile nr. 5893/2022 pronunțată în dosarul nr. 14388/211/2020 a Judecătorei Cluj-Napoca;
- terenul se suprapune cu traseul centurii ocolitoare a municipiului Cluj-Napoca, fiind încadrat parțial conform PUG în UTR Tr-Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente și astfel este în imposibilitate obiectivă pentru a efectua lucrări de curățenie a acestui teren;
- Hotărârea nr. 937/27.12.2022 a fost adoptată cu încălcarea procedurii imperative prevăzute de Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal și a HCL. nr. 946/2020 - Regulamentul de stabilire a criteriilor de identificare a terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

*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 26.080 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Borhanciului f.n., înscris în C.F. nr. 342960, proprietatea d-lui Vereșiu Ioan Andrei, a relevat starea tehnică neîngrijită a imobilului, încadrându-se astfel în categoria terenurilor neîngrijite cu un punctaj de **51 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. 405/05.12.2022 (**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:

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

Având în vedere faptul că fișa de evaluarea terenului cu suprafața de 26.080 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Borhanciului f.n., înscris în C.F. nr. 342960, proprietatea d-lui Vereșiu Ioan Andrei, a relevat starea tehnică neîngrijită a imobilului, iar deficiențele nu au fost remediate de către proprietar până la data de 30 noiembrie 2022, a fost emisă Hotărârea Consiliului Local nr. 937/27.12.2022 privind majorarea cu 300% a impozitului pe teren, începând cu anul 2023, pentru terenul cu suprafața de 26.080 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Borhanciului în înscris în C.F. nr. 342960, proprietatea domnului Veresiu Ioan Andrei, ca urmare a constatării stării tehnice de teren neîngrijit.

Art. 9 din Hotărârea Consiliului Local nr. 925/2022 privind stabilirea nivelurilor pentru valorile impozabile, impozitele și taxele locale pentru anul 2023: *Începând cu 1 ianuarie 2023, 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/desfășurare 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 prevaleară de faptul că terenul se suprapune cu traseul centurii ocolitoare a municipiului Cluj-Napoca, fiind încadrat parțial conform PUG în UTR Tr-Zonă de

circulație rutieră și amenajări aferente și astfel este în imposibilitate obiectivă pentru a efectua lucrări de curățenie 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 Tr-Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente, 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 și nu presupun obținerea unei autorizații de construire), 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 26080 mp, situat în Cluj-Napoca, str. Borhanciului nr. fn înscris în CF. nr. 342960, nu s-a încheiat *proces-verbal de conformitate* (motivat de neconformarea proprietarului la somație), până la termenul de referință 30 noiembrie 2022.

Totodată printr-o hotărâre de consiliu local nu pot fi introduse noi excepții de la aplicarea majorării impozitului pentru terenurile neîngrijite sau o altă modalitate de stabilire a punctajului, excepții care nu sunt cuprinse în cuprinsul pct. 168 din HG. nr. 1/2016, act normativ cu forță juridică superioară unei hotărâri de consiliu local, decât cu înfrângerea principiul ierarhiei și forței juridice a actelor normative, consacrat de art. 1 alin. (5) din Constituția României și art. 4 alin. (3) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative.

Ori, **excepția de la majorarea impozitului pentru terenurile neîngrijite a terenurilor care fac parte din coridoarele de expropriere stabilite de către autoritatea publică**, nu este prevăzută nici de art. 489 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și nici de art. 168 lit. c) din Hotărârea Guvernului nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal.

Mai mult de atât până la data emiterii deciziei de expropriere, conform procedurii instituite de art. 9 alin. 2 și 3 din Legea nr. 255/2010 cu modificările și completările ulterioare, (



(2) Decizia de expropriere constituie titlu executoriu pentru predarea bunului imobil, atât împotriva celor expropriați, cât și împotriva celor care pretind un drept legat de bunul imobil expropriat, până la soluționarea definitivă și irevocabilă a litigiului legat de proprietatea bunului imobil expropriat. Contestația asupra deciziei de expropriere nu suspendă transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile în cauză. (3) Decizia de expropriere se emite și își produce efectele și în situația în care proprietarii imobilelor cuprinse în listă nu se prezintă în termenele stabilite la art. 8, nu prezintă un titlu valabil sau nu sunt cunoscuți proprietarii, precum și în situația succesiunilor nedeschise ori a succesorilor necunoscuți sau în care nu se ajunge la o înțelegere privind valoarea despăgubirii), **dreptul de proprietate cu toate sarcinile aferente acestuia** (inclusiv obligația legală de a îngriji bunul- *Dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.* - art. 603 Cod civil) **rămâne în sarcina contribuabilului.**

Simple fapt că pentru respectarea obligației legale de a îngriji terenul aflat în proprietate cu lucrări de curățare a vegetației proprietarul trebuie să suporte costuri financiare nu poate conduce la ideea că acesta ar putea fi exonerat de la măsura majorării impozitului.

Din moment ce prevederile art. 489 alin. 5 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal conferă posibilitatea consiliului local de a majora impozitul pe teren cu până la 500 % pentru terenurile neîngrijite, situate în intravilan, în mod legal Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca a stabilit cota de impozitare de 300 % cu care se va majora impozitul pentru terenul neîngrijit, fiind o măsură care ține de competența sa exclusivă în materia stabilirii impozitelor și taxelor locale și nicidecum un abuz de drept.

3.) Prin adoptarea Hotărârii nr. 937/27.12.2022 **Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca nu a încălcat principiul ne bis in idem sau puterii de lucru judecat a sentinței civile nr. 5893/2022 pronunțată în dosarul nr. 14388/211/2020 a Judecătoriei Cluj-Napoca**, deoarece majorarea impozitului pentru terenul neîngrijit este o măsură administrativ-fiscală reglementată de dispozițiile art. 489 alin. (5)-(8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și se referă la majorarea cuantumului impozitului datorat de un proprietar al unui teren neîngrijit și nu are natura juridică a unei sancțiuni contravenționale.

Ori, prin sentința civilă nr. 5893/2022 pronunțată în dosarul nr. 14388/211/2020 a Judecătoriei Cluj-Napoca a fost anulată o sancțiune contravențională aplicată petentului Vereșiu Ioan Andrei în temeiul unui alt act normativ, respectiv HCL nr. 191/2009 privind buna gospodărire a municipiului Cluj-Napoca.

Totodată sentința civilă nr. 5893/2022 pronunțată în dosarul nr. 14388/211/2020 a Judecătorei Cluj-Napoca **nu este definitivă**, fiind supusă apelului, astfel că se poate bucura cel mult de o autoritate de lucru judecat provizorie.

Mai mult de atât după cum a statuat și ÎCCJ -Secția a II-a civilă, Decizia nr. 3125 din 16 octombrie 2014, [www.scj.ro](http://www.scj.ro) - *Cauza diferită a cererilor de chemare în judecată, chiar dacă finalitatea lor – anularea actului – este aceeași, nu justifică reținerea autorității de lucru judecat. Așa cum s-a reținut în jurisprudență, prin cauză trebuie avut în vedere temeiul juridic al dreptului valorificat prin cerere, care nu se confundă nici cu cauza acțiunii, dar nici cu dreptul subiectiv și nici cu mijloacele de dovadă ale temeiului juridic. De altfel, cauza cererii de chemare în judecată nu trebuie redusă numai la fundamentul raportului juridic dedus judecătii, ci și la temeiurile de drept ale cererii, neputând exista putere de lucru judecat în cazul în care prima hotărâre a soluționat același litigiu pe un alt temei juridic.*

4.) Contrar susținerilor petentului, învederăm faptul că Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca, în procedura de majorare a impozitului pentru terenul neîngrijit, a respectat întocmai atât dispozițiile Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cât și cele ale pct. 168 din Titlul IX al HG. nr.1/2016 și ale Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 946/2020.

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

*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 nomenclurii 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.

Astfel, la data de 17.01.2022 a fost întocmită de către Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția Locală nota de constatare nr. 304/17.01.2022, cu planșe foto împreună cu fișa de evaluare a terenului, prin care s-a stabilit un punctaj inițial de 51 pct, conform criteriilor reglementate de Regulamentul de stabilire a criteriilor de identificare a terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 946/2020.

Ulterior la data de 26.04.2022 a fost emisă de către Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția Locală somația nr. 470573/26.04.2022 prin care petentul Vereșiu Ioan Andrei a fost somat ca până la data de 30 noiembrie 2022 să procedeze la luamarea măsurilor legale de efectuare a lucrărilor de întreținere a terenului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Borhanciului FN, CF 342960.

Somația nr. 470573/26.04.2022 a fost comunicată prin poștă cu confirmare de primire la domiciliul petentului din municipiul Cluj-Napoca, str. Alexandru Vlahuță nr. 18A, la data de 09.05.2022, confirmarea de primire a corespondenței fiind semnată de către soția petentului, doamna Vereșiu Adriana.

Ulterior, după expirarea termenului de 30 noiembrie 2022, a fost întocmită de către Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția Locală nota de constatare nr. 405/05.12.2022, cu planșe foto împreună cu fișa de evaluare a terenului, prin care s-a stabilit un punctaj final de 51 pct, conform criteriilor reglementate de Regulamentul de stabilire a criteriilor de identificare a terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 946/2020.

În baza notei de constatare nr. 405/05.12.2022 și a fișei de evaluare finală a terenului, a fost emisă Hotărârea Consiliului Local nr. 937/27.12.2022 privind majorarea cu 300% a impozitului pe teren, începând cu anul 2023, pentru terenul cu suprafața de 26.080 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Borhanciului în înscris în C.F. nr. 342960, proprietatea domnului Veresiu Ioan-Andrei, ca urmare a constatării stării tehnice de teren neîngrijit.

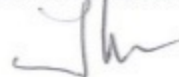
Raportat la aceste motive de fapt și de drept, propunem Consiliului local al Municipiului Cluj-Napoca:

- respingerea ca neîntemeiată a plângerii prealabile referitoare la revocarea Hotărârii Consiliului Local nr. 937/27.12.2022 privind majorarea cu 300% a impozitului pe teren, începând cu anul 2023, pentru terenul cu suprafața de 26.080 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Borhanciului în înscris în C.F. nr. 342960, proprietatea domnului Veresiu Ioan-Andrei, ca urmare a constatării stării tehnice de teren neîngrijit.

DIRECTOR EXECUTIV,  
LIANA MARIOARA CĂPRAR



ȘEF SERVICIU,  
DORU SĂPLĂCAN



CONSILIER JURIDIC,  
SIMONA LUMINIȚA ALBU





**UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA**  
**BAROUL CLUJ**

**Cabinet avocat Răzvan Bălosu**

Cluj Napoca, str. Ploiesti, nr. 9, ap. 18, jud. Cluj

Tel/Fax: 0040-264-413986, email: [avocatbalosurazvan@gmail.com](mailto:avocatbalosurazvan@gmail.com)



Către,

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**

Subsemnatul VEREȘIU IOAN ANDREI, domiciliat în Cluj-Napoca,  
jud. Cluj, cu adresa de corespondență aleasă la cab.av. Bălosu Răzvan, situat în Cluj-Napoca, str. Ploiești, nr.9, ap.18, jud. Cluj, înaintez prin av. Bălosu Răzvan prezenta

**PLÂNGERE PREALABILĂ ADMINISTRATIVĂ**

prin care solicit următoarele:

-să dispuneți revocarea Hotărârii Consiliului Local nr.937 din data de 27.12.2022 având ca obiect „ Majorarea cu 300% a impozitului pe teren, începând cu 2023, pentru terenul cu suprafața de 26.080 mp, situat în mun. Cluj-Napoca, str. Borhanciului fn, înscris în CF nr.342960, proprietatea domnului Veresiu Ioan-Andrei, ca urmare a constatării stării tehnice de teren neîngrijit.”

**MOTIVE**

În fapt, subsemnatul sunt proprietarul imobilului în suprafață de 26.080 mp, situat în mun. Cluj-Napoca, str. Borhanciului fn, înscris în CF nr.342960 Cluj-Napoca.

Apreciez hotărârea Consiliului Local antementionată ca fiind nelegală pentru următoarele considerente:

**1.Hotărârea Consiliului Local nr.937 din data de 27.12.2022 a fost adoptată cu încălcarea Principiului ne bis in idem**

Cu privire la acest aspect, precizez faptul că subsemnatul, pentru imobilul teren proprietatea mea regăsit în petitul plângerii, prin procesul-verbal nr. 0233533 emis în data

de 15.07.2020 de către Direcția Generală Poliția Locală-Serviciul Control Protecția Mediului, am fost sancționat cu amenda în cuantum de 750 lei și cu măsura complementară de a asigura curățenia terenului în mod permanent, întrucât s-a constatat faptul că subsemnatul nu am luat măsuri de împrejmuire corespunzătoare și de menținere în perfecta stare de curățenie terenul pe care îl dețin.

Prin HCL a căruia revocare o solicit, s-a dispus suprainpozitarea cu 300%, începând cu anul 2023, a aceluiași imobil teren pentru care am fost sancționat în anul 2020, ca urmare a constatării stării tehnice de teren neîngrijit.

Având în vedere că este vorba despre una și aceeași faptă, respectiv neluarea măsurilor de curățenie și îngrijire a terenului proprietatea mea, rezultă faptul că subsemnatul, în calitate de proprietar, nu pot fi sancționat de două ori pentru una și aceeași faptă, indiferent de natura sancțiunii aplicate, întrucât se încalcă principiul fundamental de drept consacrat prin adagiul *ne bis in idem*, prevăzut atât de legislația europeană, cât și de cea națională, conform căruia unei singure fapte sau unui anumit comportament i se poate aplica o singură sancțiune.

Astfel, aplicarea principiului *ne bis in idem* presupune aplicarea unei singure sancțiuni pentru o singură faptă/comportament interzis. Sens în care, cel care a nesocotit prin conduita sa ordinea de drept va răspunde o singură dată pentru fapta ilicită/comportamentul interzis, căci unei încălcări a legii trebuie să îi corespundă o singură sancțiune juridică, indiferent de natura sa.

Conform jurisprudenței CEDO, *ne bis in idem* nu este o simplă regulă procedurală, ci un drept fundamental al cetățenilor care cu prioritate impune ca, în cazul în care există două seturi de proceduri care se desfășoară în paralel sau succesiv, să nu se mai impună o a doua sancțiune.

Prin urmare, angajarea celor două răspunderi – contravențională și administrativ fiscală – încalcă principiul *ne bis in idem*, având în vedere că există identitate între faptele ce formează obiectul celor două proceduri, contravențională și administrativ fiscal, respectiv neasigurarea curățeniei imobilului în suprafață de 26.080 mp, situat în mun. Cluj-Napoca, str. Borhanciului fn, înscris în CF nr.342960 Cluj-Napoca.

## **2. Hotărârea Consiliului Local nr.937 din data de 27.12.2022 a fost adoptată cu încălcarea puterii de lucru judecat a Sentinței Civile nr. 5893/2022 pronunțată în dosarul nr. 14388/211/2020 al Judecătoriei Cluj-Napoca**

Așa cum arătat anterior, subsemnatul am fost sancționat contravențional prin procesul-verbal nr. 0233533 emis în data de 15.07.2020 de către Direcția Generală Poliția Locală-Serviciul Control Protecția Mediului, cu amenda în cuantum de 750 lei și cu măsura complementară de a asigura curățenia terenului în mod permanent, întrucât s-a constatat faptul că subsemnatul nu am luat măsuri de împrejmuire corespunzătoare și de menținere în perfecta stare de curățenie terenul pe care îl dețin.



Împotriva acestui proces-verbal de sancționare contravențională, subsemantul am formulat plângere contravențională, prin care am solicitat anularea acestuia, formându-se astfel dosarul nr. 14388/211/2020 al Judecătoria Cluj-Napoca.

Astfel, problema existenței sau inexistenței faptei ilicite/comportamentului interzis în sarcina mea constând în neasigurarea curățeniei imobilului proprietatea mea a fost analizată și soluționată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr. 14388/211/2020, dispunând, prin dispozitiv, anularea procesului-verbal de constatare și sancționare contravențională, precum și înlăturarea măsurii asigurării curățeniei terenului în mod permanent, aplicate prin intermediul acestui proces-verbal.

Astfel, hotărârea și cele statuate/dispuse de instanța de judecată au, în virtutea art. 430 din NCPC, putere de lucru judecat, ceea ce presupune ideea de consecvență, astfel că ceea ce s-a constatat și statuat printr-o hotărâre nu trebuie contrazis ulterior.

Or, atât timp cât instanța de judecată în dosarul antemenționat, a dispus înlăturarea din procesul-verbal de constatare și sancționare contravențională a măsurii asigurării curățeniei terenului în mod permanent de către subsemnat, rezultă faptul că, ulterior dvs. nu puteți proceda la supraimpozitarea aceluiași teren proprietatea mea, pe considerentul faptului că terenului proprietatea mea se află în stare de neîngrijire, întrucât prin aceste dispoziții regăsite în HCL a cărui revocare o solicit, dvs. omiteți cele statuate de instanța de judecată în dosarul având ca obiect plângere contravențională, astfel încât aduceți atingere puterii de lucru judecat a Sentinței Civile nr. 5893/2022.

3. Subsemnatul sunt privat de atributele folosinței și dispoziției materiale, ca elemente definitorii ale dreptului de proprietate, astfel încât scopul final al unui asemenea act de administrare constând în asigurarea curățeniei terenului, este indisponibilizat de dvs

Preciez faptul că am dobândit imobilul antemenționat cu titlu de drept reconstituire în baza Legii 18/1991, ca făcând parte dintr-un imobil teren cu o suprafața totală mai mare, suprafață inițială care a făcut obiectul unor operațiuni succesive de dezmembrare, în urma cărora am configurat imobilul prezent în forma și amplasamentul lui actual.

Am ales să dezmembrerez din imobilul inițial deținut, această suprafață de aproximativ 26.000 mp deoarece acesteia suprafețe i-au fost stabilite și în trecut și îi este stabilit și în prezent un regim urbanistic incompatibil cu dreptul meu de proprietate privată, în sensul că îmi este împiedicată în mod absolut posibilitatea de exercitare a atributului de folosință și dispoziție cu privire la acest imobil.

Astfel, prin adoptarea HCL nr. 493/2014 a intrat în vigoare noul PUG al mun. Cluj-Napoca, care a reinstituit proiectul/traseul (servitutea) referitor la centura ocolitoare a mun. Cluj-Napoca, cu un traseu care se suprapunea peste terenul subsemnatului, astfel încât parcela de teren proprietatea subsemnatului a fost încadrată parțial, în UTR Tr- Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente (reglementare care interzice orice posibilitate de folosire a terenului într-un scop privat).



Având în vedere situația vătămătoare la adresa dreptului meu de proprietate, subsemnatul am formulat numeroase acțiuni în justiție, în contradictoriu cu instituția dvs., în scopul apărării dreptului meu de proprietate.

Prin urmare, ceea ce a generat în trecut situațiile litigioase a fost tocmai incertitudinea referitoare la situația terenului subsemnatului creată tocmai de intenția dvs. de a construi centura de ocolire a orașului pe suprafața acestuia și de lipsa efectuării demersurilor administrative concrete în acest sens, într-un termen rezonabil, care să conducă la despăgubirea mea pentru expropriere, context ce constituie, în mod evident, o ingerință nepermisă în ceea ce privește dreptului de proprietate al subsemnatului.

Practic terenul proprietatea mea este indisponibilizat, întrucât subsemnatul sunt privat de atributele folosinței și dispoziției materiale, ca elemente definitorii ale dreptului de proprietate.

În acest context, vă aduc la cunoștință că în dosarul nr. 1174/117/2022 al Tribunalului Cluj având ca obiect expropriere, cu următorul termen de judecată în data de 11.04.2023, subsemnatul, în contradictoriu cu UAT Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca, am solicitat instanței de judecată să constate lipsa posibilității de folosință echivalentă unei expropeieri de fapt în ceea ce privește acest imobil teren pentru care dvs. mi-ați aplicat supraimpozitarea pentru neîngrijirea și curățenia acestuia.

Față de aceste aspecte, vă aduc la cunoștință faptul că, luând în considerare incertitudinea situației juridice a imobilului supus unei exproprieri de facto în vederea construirii centurii ocolitoare, subsemnatului nu mi se poate reproșa nicio culpă pentru absența măsurilor de curățenie a imobilului, cu atât mai mult cu cât, constatarea care mi-a fost imputată, respectiv neexercitarea dreptului de proprietate, este cea dorită de dvs.

În acest context, abținerea de la exercitarea dreptului de proprietate, privită chiar și în sensul neexercitării actelor de administrare a patrimoniului, ar trebui considerată drept o indicație din partea dvs. în calitate de autoritate publică. Prin act de administrare al patrimoniului ar trebui să se înțeleagă orice act juridic civil care se îndeplinește pentru ca bunurile care alcătuiesc patrimoniul unei persoane fizice să-și realizeze destinația prin utilizarea lor în limitele unei exploatare normale. Există, deci, o legătură causală între săvârșirea unui act de administrare și bun, privit ca rezultat final al obiectivelor titularului dreptului de proprietate. Întrucât destinația imobilului, care este un teren intravilan, nu poate fi realizată, atunci orice act de administrare al acestuia ar fi, la rândul lui, inutil în valorificarea patrimoniului.

Pentru ca această dispoziție să poată opera, este necesară o indicație din partea dvs. Ca răspuns la solicitarea mea de a mi se comunica traseul drumului Trans- Regio Gilău-Apahida TR Feleac, mi-ați comunicat faptul că acesta va traversa terenul meu, împărțind suprafața neafectată direct de expropriere în două parcele. Prin incertitudinea referitoare la situația terenului meu creată tocmai de intenția dvs. de a construi centura de ocolire care îl va traversa și, de iminența unei exproprieri, am primit indicația de a respecta voința administrației și de a nu dispune de dreptul de proprietate, acesta fiind indisponibilizat cel



puțin până la pronunțarea unei soluții în dosarul nr.1174/117/2022 aflat pe rolul Tribunalului Cluj, având ca obiect exproprierea imobilului subsemnatului.

Având în vedere aceste aspecte, îndeplinirea obligației de îngrijire a proprietății nu poate fi realizată de subsemnat atâta timp cât, scopul final al unui asemenea act de administrare, este indisponibilizat de dvs, motiv pentru care constatarea stării tehnice de teren neîngrijit și supraimpozitarea acestuia apare ca nejustificată și, implicit, ca nelegală.

4. Hotărârea Consiliului Local nr.937 din data de 27.12.2022 a fost adoptată cu încălcarea procedurii imperative prevăzute de Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, Normele Metodologice de aplicare a Legii nr.227/2015 privind Codul Fiscal, Regulamentul de identificare a terenurilor neîngrijite, situate în intravilanul mun. Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr.946/30.12.2020

Față de acest aspect, apreciez că adoptarea HCL nr. 937/27.12.2022 s-a făcut cu încălcarea dispozițiilor art. 168 din Normele metodologice de aplicare a Codului fiscal, respectiv dispozițiilor art. 3,4,5 din Regulamentul de identificare a terenurilor neîngrijite, situate în intravilanul mun. Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr.946/30.12.2020.

Art. 168 din Normele metodologice de aplicare a Codului fiscal, are următorul conținut:

*„ 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:*

...

*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 nomenclurii 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..."*

Rezultă că, majorarea impozitelor și taxelor locale de către consiliile locale sau consiliile județene este posibilă în condițiile expres menționate de legiuitor, cu respectarea procedurii instituite la pct. 168 al Normelor metodologice de aplicare a Titlului IX a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal aprobate prin H.G. nr. 1/2016.

Raportat la acestea, precizez că față de subsemnat, în calitate de proprietar al imobilului, nu a fost respectată această procedură imperativă prevăzută de lege, respectiv subsemnatul nu am fost somat, în conformitate cu dispozițiile antemenționate, în vederea efectuării lucrărilor de întreținere/îngrijire necesare. Întrucât subsemnatul nu am fost somat, apreciez că din dosarul administrativ care a stat la baza emiterii HCL nr. 937/27.12.2022, lipsesc, de asemenea, fisa de evaluare și nota de constatare, precum și fisa de evaluare finală.

Or, în lipsa somatiei, precum și în lipsa actelor anterioare, respectiv ulterioare somatiei, HCL nr. 937/27.12.2022, este una nelegală, fiind adoptată în contextul nerespectării procedurii obligatorii prevăzute de lege.

*Față de cele de mai sus, vă solicit să admiteți plângerea așa cum aceasta a fost formulată și să dispuneți revocarea Hotărârii Consiliului Local nr.937 din data de 27.12.2022.*

Anexez: împuternicire avocațială.

**VEREȘIU IOAN ANDREI**  
prin av. Bălosu Răzvan







**Cabinet avocat Bălosu Răzvan**

Sediu: Cluj Napoca, str.Ploiesti, nr.9, ap.18, jud. Cluj

Tel/0745326869 email: avocatbalosurazvan@gmail.com

**ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ**

**Nr. 19**

Domnul/doamna avocat **BALOSU RAZVAN**, se împuternicește de către clientul **VERESIU IOAN ANDREI** în baza contractului de asistență juridică să exercite următoarele activități:

- redactare/susținere plangere prealabila administrativa
- asistare/reprezentare in fata Cons Loc Cluj Napoca

Client/ Reprezentant

.....

Atest identitatea părților,  
conținutul și data contractului  
de asistență juridică în baza căruia  
s-a eliberat împuternicirea  
**Cabinet avocat Bălosu Răzvan**  
prin avocat titular,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRĂRE

privind majorarea cu 300% a impozitului pe teren, începând cu anul 2023, pentru terenul cu suprafața de 26.080 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Borhanciului fn, înscris în C.F. nr. 342960, proprietatea domnului Veresiu Ioan-Andrei, ca urmare a constatării stării tehnice de teren neîngrijit

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

Examinând proiectul de hotărâre privind majorarea cu 300% a impozitului pe teren, începând cu anul 2023, pentru terenul cu suprafața de 26.080 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Borhanciului fn, înscris în C.F. nr. 342960, proprietatea domnului Veresiu Ioan-Andrei, ca urmare a constatării stării tehnice de teren neîngrijit – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 921538/1/14.12.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 921642/49/14.12.2022 al Direcției Impozite și taxe locale și al Direcției Juridice, prin care se propune majorarea cu 300% a impozitului pe teren, începând cu anul 2023, pentru terenul cu suprafața de 26.080 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Borhanciului fn, înscris în C.F. nr. 342960, proprietatea domnului Veresiu Ioan-Andrei, 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, precum și ale Hotărârii nr. 946/2020 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca;

Reținând Nota de constatare nr. 405/5.12.2022 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 2023, pentru terenul cu suprafața de 26.080 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Borhanciului fn, înscris în C.F. nr. 342960, proprietatea domnului Veresiu Ioan-Andrei.

Art. 2. Terenul cu suprafața de 26.080 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Borhanciului fn, înscris în C.F. nr. 342960, se încadrează în categoria terenurilor neîngrijite, cu un punctaj procentual de 51%, 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 Târcea

Contrasemnează

Secretarul general al municipiului,

Jr. Aurora Roșca





REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind majorarea cu 300% a impozitului pe teren începând cu anul 2023, pentru terenul cu suprafața de 26.080 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Borhanciului nr. fn înscris în C.F. nr. 342960, proprietatea domnului Veresiu Ioan-Andrei, 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 împrejmuirilor 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.

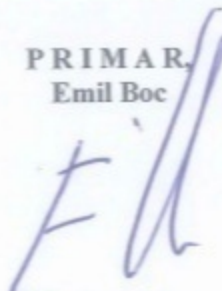
Conform cărții funciare nr. 342960, terenul cu suprafața de 26.080 mp, este deținut în proprietate de către domnul Veresiu I. Ioan-Andrei, CNP 1521029120698, identic cu domnul Veresiu Ioan-Andrei, CNP 1521029120698, înscris în evidența fiscală și evidența informatizată a ANCPI.

Având în vedere faptul că fișa de evaluare a terenului cu suprafața de 26.080 mp, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Borhanciului nr. fn înscris în C.F. nr. 342960, proprietatea domnului Veresiu Ioan-Andrei, a relevat starea tehnică nesatisfăcătoare a imobilului, încadrându-se astfel în categoria terenurilor neîngrijite cu un punctaj de 51 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*, se impune majorarea cu 300% a impozitului pe teren începând cu anul 2023, pentru terenul cu suprafața de 26.080 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Borhanciului nr. fn înscris în C.F. nr. 342960, proprietatea domnului Veresiu Ioan-Andrei, 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 2023, pentru terenul cu suprafața de 26.080 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Borhanciului nr. fn înscris în C.F. nr. 342960, proprietatea domnului Veresiu Ioan-Andrei, 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 2023, pentru terenul cu suprafața de 26.080 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Borhanciului nr. fn înscris în C.F. nr. 342960, proprietatea domnului Veresiu Ioan-Andrei, ca urmare a constatării stării tehnice de teren neîngrijit

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr.921538 din data de 14.12.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind majorarea cu 300% a impozitului pe teren începând cu anul 2023, pentru terenul cu suprafața de 26.080 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Borhanciului nr. fn înscris în C.F. nr. 342960, proprietatea domnului Veresiu Ioan-Andrei, ca urmare a constatării stării tehnice de teren neîngrijit;

Direcția 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.

Conform cărții funciare nr. 342960, terenul cu suprafața de 26.080 mp, este deținut în proprietate de către domnul Veresiu I. Ioan-Andrei, CNP 1521029120698, identic cu domnul Veresiu Ioan-Andrei, CNP 1521029120698, înscris în evidența fiscală și evidența informatizată a ANCPI.

Fișa de evaluare a terenului cu suprafața de 26.080 mp, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Borhanciului nr. fn înscris în C.F. nr. 342960, proprietatea domnului Veresiu Ioan-Andrei, a relevat starea tehnică nesatisfăcătoare a imobilului, încadrându-se astfel în categoria terenurilor neîngrijite cu un punctaj de 51 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 nomenclurii 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 nomenclurii 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:

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

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

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

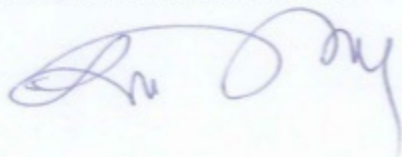
-Categoría 4. Supraimpozitare cu 500% pentru punctajul procentual >81%.

**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.**

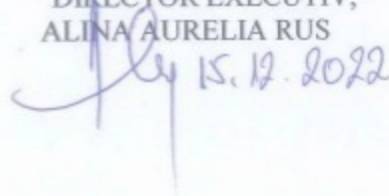
1/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 946/2020 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a terenurilor neîngrijite situate în 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 2023, pentru terenul cu suprafața de 26.080 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Borhanciului nr. fn înscris în C.F. nr. 342960, proprietatea domnului Veresiu Ioan-Andrei, 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,  
LIANA MARIOARA CĂPRAR



DIRECȚIA JURIDICĂ  
DIRECTOR EXECUTIV,  
ALINA AURELIA RUS



15.12.2022





ANEXA IV LA REGULAMENT  
ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ  
Operator de date cu caracter personal nr. 3371  
Nr. 405 din 05.12.2022



BIROUL CONTROL PROTECȚIA MEDIULUI  
str. Iuliu Maniu nr. 16  
telefon 0264596030 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 05.12.2022 la terenul situat pe str. Borhanciului fn, CF nr. 342960 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

Ș. ȘEF SERVICIU CONTROL PROTECȚIA MEDIULUI

POLIȚIST LOCAL ZVUNCA ION

DIRECTOR GENERAL  
MARCEL NICU BONȚIDEAN

DIRECTOR EXECUTIV  
SORIN OLTEAN

## ANEXA 1 LA REGULAMENT



ROMÂNIA  
JUDETUL 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. BORHANCIIULUI FN, CF 342960

Data: 17.01.2022

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	11	11	

\*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	0	0	

PUNCTAJ TOTAL - 51

51

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 (punctaj total/punctaj de referință x 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
51	100	51	51	2

DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL

ȘEF SERVICIU CONTROL PROTECȚIA MEDIULUI

POLIȚIST LOCAL Zvunca Ion



05-12-2022 09:56



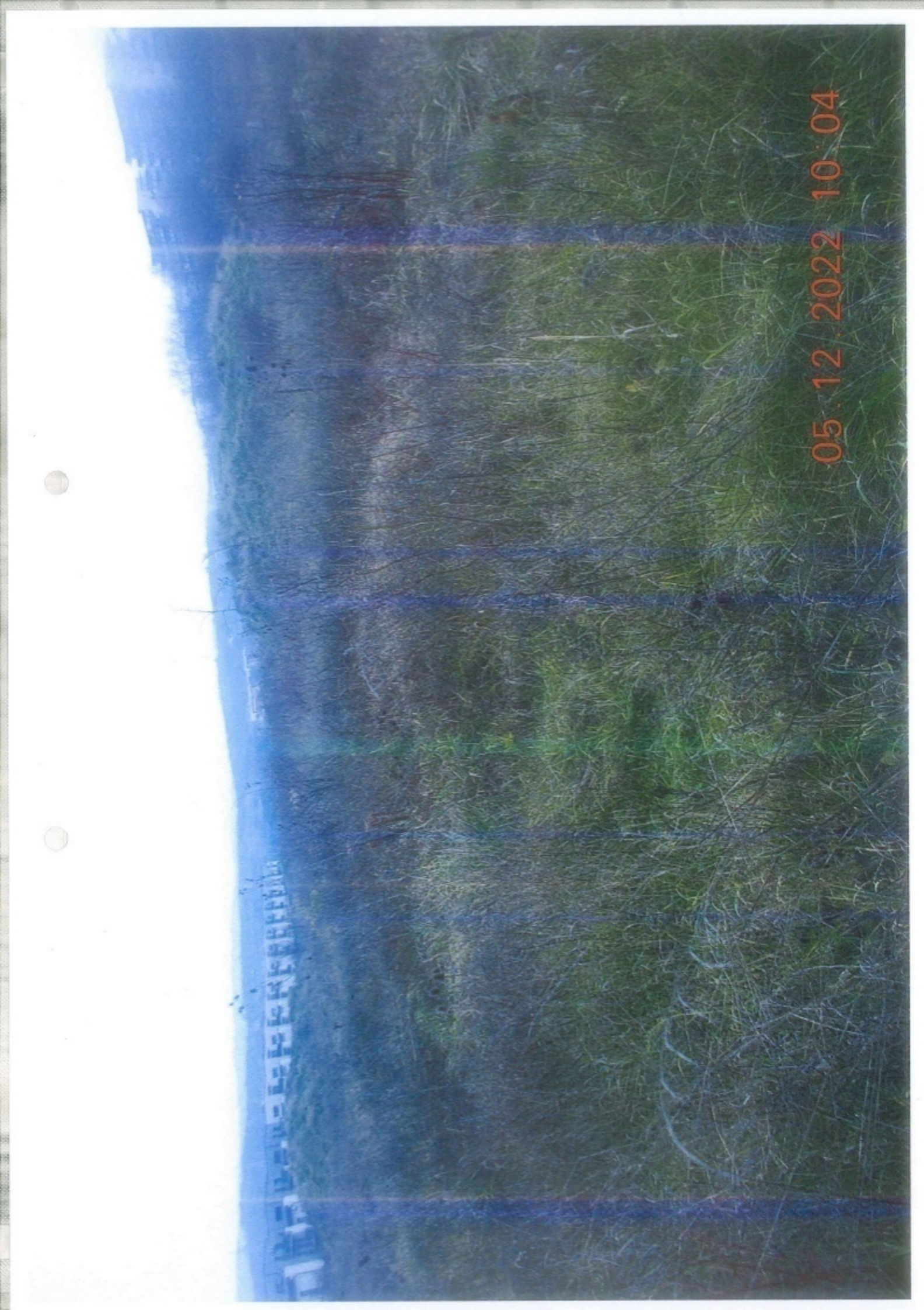




05.12.2022 10:03



05.12.2022 10:04







05.12.2022 09:54





05.12.2022 10:01



05.12.2022 10:05







05.12.2022 09:56





05.12.2022 09:55









ANEXA II LA REGULAMENT  
ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ  
Operator de date cu caracter personal nr. 3371  
Nr. 304 din 17.01.2022



BIROUL CONTROL PROTECȚIA MEDIULUI  
str. Iuliu Maniu nr. 16  
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 17.01.2022 la terenul situat pe str. Borhanciului FN, CF 342960 și a constatat, potrivit fișei de evaluare, încadrarea terenului în categoria celor considerate ca fiind neîngrijite, pentru următoarele considerente:

**TERENUL/ TERENURILE:**

1. Terenul are lipsă parțial împrejmuire.
2. Terenul este 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 *A*

DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL  
DIRECTOR EXECUTIV,

*P.* ȘEF SERVICIU CONTROL PROTECȚIA MEDIULUI,  
*Stuly*





19 01 2022 11:01





19.01.2022 11:01





ANEXA III LA REGULAMENT  
ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ  
Operator de date cu caracter personal nr. 3371  
Nr. 470573 din 26.04.2022



SERVICIUL CONTROL PROTECȚIA MEDIULUI  
str. MOTILOR nr. 3-5  
telefon 0264 596030 interior 4820

Către,

dl/d-na/S.C. VERESIU IOAN ANDREI

Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția Locală, abilitată cu identificarea clădirilor și 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, 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 .BORHANCUIULUI FN, CF. 342960.

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 BOG

P. DIRECTOR GENERAL,  
MARCEL BONTIDEAN

P.DIRECTOR EXECUTIV,  
SORIN OLTEAN

P.ȘEF SERVICIU,  
ATTILA MOLNAR

Întocmit,  
Polițist local  
Zvunca Ion



Oficiul poștal de prezentare ..... Data prezentării trimiterii poștale ..... 09.05		  Stampila de zi a oficiului de distribuire a confirmării	<b>Confirmare de Primire</b> Cluj-Napoca 1 of  AR49681273298 Corespondenta int cu AR	
Felul trimiterii: ..... Valoare lei ..... Ramburs lei ..... Greutate ..... 482/ 470573 / BORHANCULUI FN, CF. 342960				
Se completează de expeditorul trimiterii	<b>Destinatar trimitere:</b> <b>VERESIU IOAN ANDREI</b>		PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA Cal. MOTILOR Nr. 3 Cod poștal 400001 Loc. CLUJ-NAPOCA Jud CLUJ	
	Se completează de destinatarul trimiterii	Confirm primirea ..... Data 09.05.22 (semnătura destinatar)		Se completează de expeditorul trimiterii   Stampila de zi a oficiului care însoțează confirmarea
Nume și prenume primitor ..... Calitatea primitorului VERESIU ADRIANA (gradul de rudenie, delegat, împuternicit) SURORĂ		semnătura sașariatului predător		
<b>motivul nepredării (dacă este cazul):</b> <input type="checkbox"/> adresă insuficientă <input type="checkbox"/> destinatar necunoscut <input type="checkbox"/> destinatarul refuză primirea <input type="checkbox"/> destinatar mutat <input type="checkbox"/> expirat termen păstrare <input type="checkbox"/> altele motive: .....				





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

## CARTE FUNCİARĂ NR. 342960 COPIE

Carte Funciară Nr. 342960 Cluj-Napoca

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	342960	26.080	Neimprejmuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>76448 / 02/04/2021</b> Act Notarial nr. 527, din 01/04/2021 emis de Fornade TEODORA - MARIA; Act Administrativ nr. 63454, din 19/03/2021 emis de OCPI CLUJ-BCPI CLUJ-NAPOCA;	
B1 Se înființează cartea funciara 342960 a imobilului cu numărul cadastral 342960 / UAT Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 309973 înscris în cartea funciara 309973;	A1
Act Administrativ nr. 164722, din 20/11/2014 emis de BCPI Cluj-Napoca;	
B2 Se înființează cartea funciara cu nr. cad. 309973-Cluj-Napoca, ca urmare a atribuirii numărului cadastral și se aduc din CF 291860 (cf vechi 332) Cluj-Napoca următoarele înscrieri, apoi cartea funciara 291860 (cf vechi 332) Cluj-Napoca se sistează. <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 309973/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 180311 din 19/12/2014;</i>	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. 11933/2002,, din 09/04/2003 emis de Judecătoria Cluj-Napoca, dos. nr. 13261/2002;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE lege în rang serial câștigat cu nr. 6135/09.04.2003, dobândit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>VERESIU I. IOAN-ANDREI</b> , bun propriu <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 309973/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 180311 din 19/12/2014;</i>	A1
Act Administrativ nr. 63454, din 19/03/2021 emis de OCPI CLUJ;	
B4 Se notează propunerea de dezmembrare a imobilului având numărul cadastral 309973 dezmembrat în imobilele: 1) 342959 situat în Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, UAT Cluj-Napoca având suprafața măsurată 27332 mp; 2) 342960 situat în Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, UAT Cluj-Napoca având suprafața măsurată 26080 mp; <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 309973/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 68291 din 25/03/2021;</i>	/ B.5 A±
Act Notarial nr. 527, din 01/04/2021 emis de Fornade TEODORA - MARIA; Act Administrativ nr. 63454, din 19/03/2021 emis de OCPI CLUJ-BCPI CLUJ-NAPOCA;	
B5 se radiază notarea propunerii de dezmembrare de sub B4	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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







Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	13.845	26	27	8.827	27	28	14.118
28	29	5.984	29	30	11.538	30	31	7.4
31	32	16.318	32	33	13.622	33	34	7.133
34	35	7.227	35	36	5.325	36	37	11.837
37	38	8.995	38	39	16.281	39	40	5.309
40	41	60.76	41	42	6.19	42	43	11.031
43	44	14.81	44	45	8.544	45	46	25.186
46	47	255.865	47	48	18.515	48	1	38.0

\*\* 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.

Neutilizabil în circuitul  
civil





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ  
Calea Moșilor, nr. 3, 400001  
Telefon/Fax +40 0264 598 784  
Email: [politialocala@primariaclujnapoca.ro](mailto:politialocala@primariaclujnapoca.ro)  
Operator de date cu caracter personal nr. 3371



DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL  
SERVICIUL CONTROL PROTECȚIA MEDIULUI  
Nr. 276321/482/08.03.2023

Către,

DIRECȚIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE  
SERVICIUL INSOLVENTA, CONTESTATII, INFORMAȚII, BAZE DE DATE

Referitor la nota internă cu numărul 276321/496/06.03.2023, vă comunicăm:

Potrivit Legii 227/2015 privind Codul Fiscal, Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015, Regulamentului de identificare a terenurilor neîngrijite, situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr. 946/30.12.2020 la art. 168, lit. e din Normele metodologice de aplicare a Codului Fiscal se prevede că „după identificarea și evaluarea clădirii/terenului neîngrijite/neîngrijit, prin grija compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, proprietarul terenului 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. D-lui. Vereșiu Ioan Andrei i s-a comunicat somația cu nr. 470573 din 26.04.2022 transmisă prin Oficiul Poștal cu confirmare de primire. Primirea acesteia a fost confirmată de soție dna Vereșiu Adriana în data de 09.05.2022. Vă atașăm o copie de pe somație, confirmarea de primire, nota de constatare-evaluare, nota de constatare-reevaluare și fișa de evaluare a terenului.

Supraimpozitarea s-a impus în baza criteriilor de evaluare prevăzute în anexa 1 la Regulamentul de identificare a terenurilor neîngrijite, situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr. 946/2020.

Cu stimă

P. DIRECTOR GENERAL  
MARCEL NICU BONȚIDEAN

Banga Vasile Ovidiu  
10/03/2023 12:33:49 UTC+02

DIRECTOR EXECUTIV  
SORIN OLTEAN

Oltean Sorin Liviu  
10/03/2023 11:43:23 UTC+02  
ȘEF SERVICIU  
ATTILA MOLNAR

MOLNAR ATTILA Digitally signed by MOLNAR ATTILA  
Date: 2023.03.10 08:03:44 +0200

Politist local ZVUNCA ION  
ZVUNCA ION  
Semnat digital de  
ZVUNCA ION  
Data: 2023.03.09  
14:52:50 +0200

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.





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ

Calea Moșilor, nr. 3, 400001

Telefon +40 0264 955

Email: [olitialocala@primariaclužnapoca.ro](mailto:olitialocala@primariaclužnapoca.ro)

Operator de date cu caracter personal nr. 3371



BIROUL JURIDIC  
NR. 276360/488/09.03.2023

## NOTĂ INTERNĂ

Către,

### **DIRECȚIA IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE**

- Serviciul Insolvență, Contestații, Informații și Baze de Date-

Raportat la solicitarea Dvs. de a comunica un punct de vedere vis-a-vis de aspectele evocate de numitul Vereșiu Ioan Andrei prin plângerea prealabilă formulată referitoare la majorarea impozitului pe teren cu 300% pentru terenul situat în Cluj-Napoca, str. Borhanciului, nr. F.N, CF 342960, cu precădere prin prisma dosarului nr. 14388/211/2020 al Judecătoriei Cluj-Napoca, raportat la motivele prezentate, arătăm următoarele:

În fapt, prin procesul-verbal de constatare și sancționare a contravenției seria PL nr. 0233533/ 15.07.2020 s-a reținut în sarcina petentului săvârșirea faptei contravenționale prevăzută de art. 7 pct. 23 din HCL nr. 191/2009 privind buna gospodărire a municipiului Cluj-Napoca.

Astfel, în urma controlului efectuat în ziua de 13.07.2020, la ora 18.01, pe Str. Colonia Borhanci nr. 38 din Municipiul Cluj-Napoca s-a constatat faptul că proprietarul terenului de la adresa mai sus menționată nu a luat măsuri de împrejmuire corespunzătoare și de menținere în perfectă stare de curățenie a terenului pe care îl deține. Se precizează în cuprinsul actului constatator al contravenției întocmit cu acest prilej împrejurarea că, Dl. Vereșiu a fost în prealabil somat, în scris, prin adresa nr. 264604/ 03.06.2020, primită personal la adresa de corespondență de pe Str. Al. Vlahuță nr. 18 A.

Actul constatator al contravenției mai sus menționat a fost contestat în instanță în dosarul nr. 14388/211/2020 aflat pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca.

Prin Sentința Civilă nr. 5893 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în data de 12.10.2022 și comunicată instituției noastre în data de 08.03.2023, anexată prezentei în xerocopie, instanța de fond a admis plângerea contravențională formulată de către petentul VEREȘIU IOAN ANDREI împotriva procesului-verbal de constatare și sancționare a contravenției seria PL nr. 0233533 încheiat în data de 15.07.2020 de către intimatul MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA – DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ, a anulat procesul-verbal atacat, a înlăturat sancțiunea amenzii



contravenționale aplicate petentului, în sumă de 750 lei și măsura asigurării curățeniei terenului în mod permanent, aplicată petentului prin procesul-verbal.

Potrivit considerentelor hotărârii mai sus menționate, (...) *din analiza inscrișurilor depuse la dosar, în special a hotărârilor judecătorești, ca terenul proprietatea petentului a fost suspus unei exproprieri de facto în vederea construirii unei centuri ocolitoare a municipiului Cluj-Napoca, iar o parte din teren va fi destinată unui culoar de transport. În acest context, este absurd să se solicite petentului să își impreguiască terenul, pentru ca ulterior să fie obligat să desființeze impreguierea, deoarece o parte din terenul petentului va servi ca și culoar de transport. La fel, instanța consideră ca este exagerat ca în aceste condiții să se pretindă petentului să asigure curățenia terenului. Instanța consideră ca este culpa autorităților locale că au luat măsuri sancționatorii legate de un teren a cărui situație juridică nu este certă. Ca atare, instanța consideră ca în speta lipsește vinovăția petentului, astfel ca se justifică anularea procesului-verbal de contravenție contestat*".

Potrivit art. 634 alin. 1 NCPC -sunt hotărâri **definitive**:

1. hotărârile care nu sunt supuse apelului și nici recursului;
2. hotărârile date în primă instanță, fără drept de apel, neatacate cu recurs;
3. hotărârile date în primă instanță, care nu au fost atacate cu apel;
4. hotărârile date în apel, fără drept de recurs, precum și cele neatacate cu recurs;
5. hotărârile date în recurs, chiar dacă prin acestea s-a soluționat fondul pricinii;
6. orice alte hotărâri care, potrivit legii, nu mai pot fi atacate cu recurs.

Conform alin. 2 al articolului de lege mai sus menționat - "**Hotărârile prevăzute la alin. (1) devin definitive la data expirării termenului de exercitare a apelului ori recursului sau, după caz, la data pronunțării.**"

Potrivit art. 37 din OG nr. 2/ 2001 - *procesul-verbal neatacat în termenul prevăzut la art. 31, precum și hotărârea judecătorească definitivă prin care s-a soluționat plângerea constituie titlu executoriu, fără vreo altă formalitate.*

Față de prevederile legale mai sus menționate rezultă că plângerea formulată de petent împotriva procesului-verbal seria PL nr. 0233533/ 15.07.2020 **nu a fost soluționată definitiv** de către instanțele judecătorești, fiind în termenul de apel la data redactării prezentei. Arătăm că, hotărârea pronunțată la fond în dosarul cu numărul mai sus menționat va fi atacată cu apel, în termenul legal.

În atare condiții, suntem de părere că, argumentele invocate de petent prin plângerea prealabilă, la pct.1, în sensul că HCL nr. 937/ 27.12.2022 privind majorarea impozitului pe teren ar fi fost adoptată cu încălcarea principiului *non bis in idem*, nu pot fi primite, în principal datorită faptului că Sentința Civilă nr. 5893/ 12.10.2022 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr. 14388/211/2020 **nu este definitivă**, iar în subsidiar, pentru următoarele considerente:

Principiul *non bis in idem* consacrat de art. 5 alin. 7 din OG nr. 2/ 2001 stabilește regula potrivit căreia - „*pentru una și aceeași contravenție se poate aplica numai o sancțiune contravențională principală și una sau mai multe sancțiuni complementare*”.

În speță, din punctul nostru de vedere, nu este aplicabil acest principiu, întrucât, aspectele consemnate în cuprinsul procesului-verbal seria PL nr. 0233533/ 15.07.2020 și cele reținute în cuprinsul HCL nr. 937/ 27.12.2022 nu au fost constatate în același timp. Raportat la specificul faptelor imputate, este evident că acestea au fost constatate în urma unor verificări distincte, efectuate la momente diferite, chiar dacă vizează același teren. Altfel spus, nu este îndeplinită condiția „*unității spațio-temporale*”, pe care o presupune aplicarea acestui principiu.

Chiar dacă am face abstracție de aspectul mai sus prezentat, nu putem ignora faptul că, contravenția reținută în sarcina petentului prin procesul-verbal seria PL nr. 0233533/ 15.07.2020 curge/ se întinde în timp de la momentul în care nu au fost luate măsuri de împrejmuire corespunzătoare și de menținere în perfectă stare de curățenie a terenului pe care petentul îl deține, starea de curățenie a acestuia fiind afectată, urmare neîndeplinirii de către proprietarul terenului a obligațiilor stabilite în sarcina sa prin prevederile art. 7 pct. 23 din HCL nr. 191/2009 privind buna gospodărire a municipiului Cluj-Napoca, până la momentul întocmirii procesului-verbal care sancționează aceasta conduită, moment al epuizării faptei, întrucât activitatea contravențională este oprită datorită unei energii exterioare celei care a declanșat-o, constând în intervenția agentului constator din cadrul DGPL și întocmirea actului de constatare și sancționare contravențională. După momentul constatării faptei (moment al epuizării faptei, inclusiv a celei continue), se pot constata noi contravenții, săvârșite ulterior. Pentru o faptă similară celei constatate prin procesul-verbal, dar care nu constituie *prelungirea în timp a aceleiași fapte continue*, ci, o nouă faptă, distinctă/ diferită de prima, se pot aplica noi sancțiuni, inclusiv contravenționale.

O interpretare contrară ar lipsi de conținut prevederile legale care instituie în sarcina proprietarilor de terenuri aflate pe raza unității administrativ-teritoriale, Municipiul Cluj-Napoca, obligația de împrejmuire/ întreținere în stare de curățenie a terenurilor pe care le dețin, întrucât, ar însemna practic, că, odată aplicată o sancțiune contravențională printr-un proces-verbal, proprietarii acestor terenuri ar fi scutiți, la infinit, de obligația de a asigura împrejmuirea/ curățenia lor, întrucât, fapta are caracter continuu și prin urmare, nu se mai poate interveni în niciun fel, totul depinzând exclusiv de voința proprietarului de teren, care poate încălca în continuare dispozițiile legale, până la un moment viitor, nedeterminat, când (de bună-voie) va interveni pentru a împrejmuie terenul și pentru a asigura o stare corespunzătoare de curățenie a acestuia.

În realitate, legiuitorul a avut în vedere să ofere un caracter de accesibilitate și previzibilitate dispozițiilor legale care definesc fapta ilicită sancționată ca fiind continuă, și să ofere un răspuns proporțional, rezonabil și previzibil, respectiv aceea a stabilirii perioadei/ intervalului de timp determinabil, considerat ca fiind cel în cadrul căruia curge/se desfășoară acțiunea socialmente periculoasă cu caracter continuu. Ori, în logica propusă de petent, momentul încetării săvârșirii



faptei nu poate fi stabilit în mod obiectiv iar răspunderea contravențională devine perpetuă, indiferent de durata de timp cât terenul nu este întreținut corespunzător, o asemenea interpretare fiind în contradicție cu intenția legiuitorului, care nu a dorit să sustragă nici un tip de contravenție efectului prescripției.

Pe de altă parte, fundamentul sancțiunii contravenționale aplicate petentului prin procesul-verbal seria PL nr. 0233533/ 15.07.2020 este diferit de cel pentru care s-a procedat la majorarea impozitului pe teren cu 300%, fiind vorba de dispoziții legale diferite, prevăzute ca atare în acte normative distincte (HCL nr. 191/ 2009 – privind buna gospodărire a municipiului Cluj/Napoca/ Legea nr. 227/ 2015 privind Codul Fiscal), astfel că, în speță nu poate fi primită varianta susținută de petent, în sensul că, ar fi vorba de *una și aceeași* faptă.

Pentru rațiuni similare, nu suntem de acord nici cu poziția exprimată de petentă la art. 2 din plângerea prealabilă, în sensul că, HCL nr. 937/ 27.12.2022 a fost adoptată cu încălcarea puterii de lucru judecat a Sentinței Civile nr. 5893/ 2022 pronunțată în dosarul nr. 14388/211/2020 a judecătoreiei Cluj-Napoca. În primul rând, la data adoptării HCL nr. 937/ 27.12.2022, sentința civilă cu numărul mai sus menționat nici nu exista.

Apoi, autoritatea de lucru judecat reprezintă un principiu ce guvernează activitatea de înfăptuire a justiției și în virtutea căruia un litigiu soluționat printr-o hotărâre judecătorească definitivă nu mai poate forma obiectul unui nou proces având același obiect, aceeași cauză și aceleași părți.

Înalta Curte de Casație și Justiție a hotărât că între excepția autorității de lucru judecat și puterea de lucru judecat, există o distincție clară. Astfel, condiția de aplicare a autorității de lucru judecat presupune identitatea de acțiuni (părți, obiect și cauză juridică) ce oprește repetarea judecării, iar puterea, prezumția de lucru judecat, impune consecvența în judecată, astfel că ceea ce s-a constatat și statuat printr-o hotărâre nu trebuie să fie contrazis printr-o altă hotărâre.

În speță, în dosarul nr. 14388/211/2020 instanța s-a pronunțat cu privire la legalitatea și temeinicia unui proces-verbal de constatare și sancționare a contravenției, pe calea plângerii contravenționale, iar criticile petentului - așa cum acestea sunt prezentate în cuprinsul plângerii prelabile vizează legalitatea unui "*act administrativ*", în sensul atribuit de legea contenciosului administrativ acestui termen (act unilateral cu caracter individual sau normativ emis de o autoritate publică, în regim de putere publică, în vederea organizării executării legii sau a executării în concret a legii, care dă naștere, modifică sau stinge raporturi juridice), fiind de competența unei alte instanțe, de alt grad și bazată pe o procedură de judecată diferită, fundamentată pe prevederi legale diferite, astfel încât, soluția la care a ajuns instanța în dosarul nr. 14388/ 211/ 2020 este irelevantă sub aspectul „*puterii de lucru judecat*” într-o altă cauză, având ca obiect cerere de anulare a HCL nr. 937/ 2022, formulată în contencios administrativ.

Din această perspectivă, în speță apreciem ca fiind relevante prevederile art. 168 din cuprinsul 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: lit. i) **majorarea impozitului pe clădiri/teren în cazul clădirii neîngrijite și/sau al terenului neîngrijit nu înlocuiește sancțiunile și nici nu exonerează de răspundere în ceea ce privește aplicarea prevederilor: (...)**

(i) Ordonanței Guvernului nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, aprobate cu modificări și completări prin Legea nr. 515/2002;

(ii) art. 75 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

(iii) oricăror altor reglementări în această materie.

În concluzie, atâta timp cât procedura de expropriere a terenului în discuție nu a fost finalizată și terenul nu a ieșit **efectiv** din patrimoniul petentului, acesta este ținut să respecte toate obligațiile care îi revin cu privire la bunul al cărui proprietar este, inclusiv obligația de a asigura îngrijirea și o stare corespunzătoare de curățenie a acestuia.

Anexăm prezentei, în xerocopie, Sentința Civilă nr. 5893/ 12.10.2022 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr. 14388/211/2020.

Vă mulțumim pentru colaborare.

**P. DIRECTOR GENERAL,  
MARCEL BONȚIDEAN**

Oltean Sorin Liviu  
13/03/2023 08:39:22 UTC+02

**ȘEF BIROU,  
CARMEN-MARIA PATRAȘ**

CONSILIER JURIDIC,  
RAUL-FLORIN LOLA/ red. 1 ex.

LOLA RAUL- Data: 2023.03.09  
FLORIN 14:01:59 +02'00'

PATRAS MARIA-  
CARMEN  
Semnat digital de PATRAS  
MARIA-CARMEN  
Data: 2023.03.10 13:27:43  
+02'00'



ROMÂNIA  
JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA  
STR. CALEA DOROBANŢILOR NR. 2  
CLUJ NAPOCA  
CIVIL

Destinatar:  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA -  
DIRECŢIA GENERALĂ POOLIŢIA  
LOCALĂ  
CLUJ-NAPOCA, CALEA MOŢILOR,  
nr. 7, judeţul CLUJ

DOSARUL NR. 14388/211/2020  
Materia: Civil  
Stadiul procesual al dosarului: Fond  
Obiectul dosarului: plângere contravenţională PL  
0233533  
Complet: complet c3-ncpc



## COMUNICARE HOTARÂRE CIVILĂ

NR. 5893/2022 DIN DATA DE 12 Octombrie 2022

Stimată doamnă/Stimate domn,

vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. 5893/2022, pronunţată la data de 12 Octombrie 2022, de către JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA CIVIL.

Notă: Pentru a vizualiza unele documente din dosar, accesaţi [www.curteadeapelcluj.ro](http://www.curteadeapelcluj.ro) secţiunea Dosar e şi folosiţi parola: 3250cddb. Aveţi obligaţia de a nu divulga parola altor persoane.

L.S. PRESEDINTE (stampila)



Grefier,

R.Ş. 06.03.2023 14:55:04, nr. comunicare: 2 din 2

**ROMÂNIA**  
**JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA**  
**SECȚIA CIVILĂ**

**DOSAR NR. 14388/211/2020**

*Prezentul document este supus reglementărilor aflate sub incidența Regulamentului UE 679/2016*

**SENTINȚA CIVILĂ NR. 5893/2022**  
**Ședința publică din data de 12 octombrie 2022**  
**Instanța constituită din:**  
**JUDECĂTOR: RAMONA CLAUDIA RUS**  
**GREFIER: ROXANA IOANA ȘIMONCA**



Pe rol se află soluționarea plângerii contravenționale formulate de către petentul **VEREȘIU IOAN ANDREI** împotriva procesului-verbal de constatare și sancționare a contravenției seria PL nr. 0233533 încheiat în data de 15.07.2020 de către intimatul **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA – DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ**.

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

Procedura este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care

Instanța constată că dezbaterile asupra fondului cauzei au avut loc în ședința publică din data de 13.09.2022, fiind consemnate în încheierea de ședință din aceea zi, încheiere ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amanat succesiv pronunțarea hotărârii în cauză pentru datele de 28.09.2022 și 12.10.2022.

**INSTANȚA**

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

Prin plângerea contravențională înregistrată pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca în data de 07.08.2020 în dosarul cu nr. de mai sus petentul **VEREȘIU IOAN ANDREI** a contestat procesul-verbal de constatare și sancționare a contravenției seria PL nr. 0233533 încheiat în data de 15.07.2020 de către intimatul **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA – DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ** și a solicitat:

- În principal, anularea procesului-verbal;
- În subsidiar, înlocuirea sancțiunii amenzii cu avertismentul.

Motivele plângerii contravenționale se află expuse la filele 2-7 din dosar.

În probațiune, petentul a depus la dosar un set de înscrisuri și a solicitat și proba testimonială.

Plângerea contravențională a fost introdusă în termenul legal de 15 zile prev. de art. 31 alin. 1 din OG nr. 2/2001 și a fost legal timbrată.

Prin întâmpinare intimatul **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA – DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ** a solicitat respingerea ca neintemeiată a plângerii contravenționale.

Motivele întâmpinării se află expuse la filele 43-51 din dosar.

În probațiune, intimatul a anexat întâmpinării un set de înscrisuri și planse foto.

La data de 28.01.2021 petentul a depus la dosar note scrise și cerere de suspendare a judecării cauzei și acte anexe (f. 69 și urm.).



Judecata a fost suspendata la termenul din 02.02.2021 pana la solutionarea definitiva a dosarului nr. 4734/117/2019 aflat pe rolul Tribunalului Cluj - Sectia Civila (f. 107).

Ulterior, cauza a fost repusa pe rol.

In cauza a fost incuviintata si administrata proba cu inscrisurile depuse la dosar.

*Analizand actele si lucrarile dosarului, instanta retine urmatoarele:*

Prin procesul-verbal de constatare si sanctionare a contravenției seria PI. nr. 0233533 incheiat in data de 15.07.2020 de către intimatul MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA - DIRECTIA GENERALA POLITIA LOCALA (fila 52), petentul VERESIU IOAN ANDRII a fost sanctionat de intimat cu amenda contravenționala in suma de 750 lei, disponandu-se si masura asigurarii curateniei terenului in mod permanent, pentru savarsirea contravenției prevazute si sanctionate de art. 7 pct. 23 din HCL nr. 191/2009, retinandu-se ca la data de 13.07.2020, ora 18.00, pe str. Colonia Borhanci nr. 38, la data si ora efectuării controlului la adresa mai sus mentionata s-a constatat faptul ca proprietarul terenului nu a luat masuri de imprejmuire corespunzatoare si de mentinere in perfecta stare de curatenie a terenului pe care il detine. S-a retinut ca dl. Veresiu a fost in prealabil somat in scris prin adresa nr. 264604/03.06.2020 si primita personal la adresa de corespondenta de pe str. Al. Vlahuta nr. 18A.

Sub aspectul legalității procesului-verbal atacat, instanta observa ca dispozitiile art. 6 din CEDO sunt incidente in materie contravenționala, asa cum a statuat si Curtea Constitutionala prin decizia nr. 197/2003; in consecinta, instanta apreciaza ca procesul-verbal de constatare si sanctionare a contravenției se bucura de o **prezumție de legalitate**, ce trebuie insa sa fie corelata cu **prezumția de nevinovăție** aplicabila petentului, fapt ce implica dreptul contravenientului de a dovedi liber, cu orice mijloc de proba, caracterul nereal al mentiunilor inscrise in procesul-verbal.

*Analizand legalitatea procesului-verbal*, instanta constata ca procesul-verbal de constatare si sanctionare a contravenției contestat a fost incheiat cu respectarea dispozitiilor prevazute de art. 17 din OG nr. 2/2001, neexistand nici un motiv de nulitate a acestuia care sa poata fi invocata si din oficiu.

In privinta motivelor de nulitate a procesului-verbal invocate de catre petent, instanta apreciaza ca acestea nu pot conduce la anulara procesului-verbal, deoarece petentul nu a facut dovada ca i-ar fi fost cauzata vreo vatamare ce nu ar putea fi inlaturata altfel decat prin anulara procesului-verbal.

*Analizand temeinicia procesului-verbal*, instanta constata, pe baza probelor administrate, ca nu se justifica sanctionarea petentului in temeiul art. 7 pct. 23 din HCL nr. 191/2009.

Astfel, instanta retine ca exista o singura contravenție retinuta in sarcina petentului, de neimprejmuire a terenului proprietatea sa si de nementinere a terenului in perfecta stare de curatenie, contravenție prevazuta si sanctionata de art. 7 pct. 23 din HCL nr. 191/2009. Ca atare, nu se poate vorbi de o singura sanctiune aplicata pentru doua fapte contravenționale.

Cu toate acestea, instanta constata, din analiza inscrisurilor depuse la dosar, in special a hotararilor judecatoresti, ca terenul proprietatea petentului a fost suspus unei exproprii *de facto* in vederea construirii unei centuri ocolitoare a municipiului Cluj-Napoca, iar o parte din teren va fi destinata unui culoar de transport. In acest context, este absurd sa i se solicite petentului sa isi imprejmuiasca terenul, pentru ca ulterior sa fie obligat sa desfiinteze imprejmuirea, deoarece o parte din terenul petentului va servi ca si culoar de transport. La fel, instanta considera ca este exagerat ca in aceste conditii sa i se pretinda petentului sa asigure curatenia terenului. Instanta considera ca este culpa autoritatilor locale ca au luat masuri sanctionatorii legat de un teren a carui situatie juridica nu este certa.

Ca atare, instanta considera ca in speta lipseste vinovata petentului, astfel ca se justifica anulara procesului-verbal de contravenție contestat.

In consecinta, plangerea contravenționala este intemeiata si urmeaza a fi admisa.

Fata de considerentele de mai sus, in temeiul art. 34 alin. 1 din OG nr. 2/2001, instanta va admite plângerea contravențională formulată de către petentul VEREȘIU IOAN ANDREI împotriva procesului-verbal de constatare și sancționare a contravenției seria PL nr. 0233533 încheiat în data de 15.07.2020 de către intimatul MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA – DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ.

Instanta va anula procesul-verbal atacat si va inlatura sancțiunea amenzii contravenționale aplicate petentului, în sumă de 750 lei.

Instanta va inlatura si măsura asigurării curățeniei terenului în mod permanent, aplicată petentului prin procesul-verbal.

Instanta constata ca intimatul se afla in culpa procesuala, deoarece a luat masuri sanctionatorii referitor la un teren a carui situatie juridica nu este certa. Ca atare, in temeiul art. 453 alin. 1 C.pr.civ., instanta îl va obliga pe intimat să plătească petentului suma de 377 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, din care suma de 20 lei reprezintă taxa judiciară de timbru, iar suma de 357 lei reprezintă onorariul avocațial (f. 32, 138-139).

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

Admite plângerea contravențională formulată de către petentul VEREȘIU IOAN ANDREI, cu domiciliul în Cluj-Napoca, jud. Cluj, cu domiciliul procesual ales la S.C.P.A. Podaru & Buciuman, în Cluj-Napoca, str. Baba Novac nr. 20, ap. 2, jud. Cluj, împotriva procesului-verbal de constatare și sancționare a contravenției seria PL nr. 0233533 încheiat în data de 15.07.2020 de către intimatul MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA – DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3, jud. Cluj.

Anulează procesul-verbal atacat.

Înlătură sancțiunea amenzii contravenționale aplicate petentului, în sumă de 750 lei.

Înlătură măsura asigurării curățeniei terenului în mod permanent, aplicată petentului prin procesul-verbal.

Obligă pe intimat să plătească petentului suma de 377 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, din care suma de 20 lei reprezintă taxa judiciară de timbru, iar suma de 357 lei reprezintă onorariul avocațial.

Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare.

Apelul se depune la Judecătoria Cluj-Napoca, sub sancțiunea nulității.

Pronunțată în ședință publică, azi, 12.10.2022.

**JUDECĂTOR,  
RAMONA CLAUDIA RUS**

**GREFIER,  
ROXANA IOANA ȘIMONCA**

CONFIRMĂ  
ORIGINALUL

Red./Dact./R.C.R./R.I.Ș./4 ex./02.03.2023.



Direcția Juridică - Serviciul Contencios  
Nr. 280503/303 din data de 09.03.2023

CĂTRE

SERVICIUL INSOLVENȚĂ, CONTESTAȚII, INFORMAȚII ȘI BAZA DE DATE

Ca urmare a solicitării dvs. din cadrul NI nr. 280503/496/07.03.2023 legat de stadiul soluționării dosarului nr. 1174/117/2022 aflat pe rolul Tribunalului Cluj, având ca obiect expropriere, arătăm că acesta este la prima instanță cu termen de judecată stabilit pentru data de 11.04.2023 în vederea depunerii raportului de expertiză.

Deasemenea, atașăm pe infocet o copie după întâmpinarea formulată de către Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca în respectivul dosar, conform solicitării.

Vă mulțumim pentru colaborare.

ȘEF SERVICIU  
ADINA POP

CONSILIER JURIDIC  
EDITH BERTICI



NR. 425450/303/121/26.04.2022

**CATRE  
TRIBUNALUL CLUJ**

Ad dos.: nr. 1174/117/2022

Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca si Municipiul Cluj-Napoca, ambii reprezentati prin primar, Emil Boc, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, jud. Cluj, în calitate de pârâți în dosarul mai sus menționat, avand ca obiect expropriere, reclamant fiind Veresiu Ioan Andrei, în baza art. 205 și urm. NCPC formulăm

**INTAMPINARE**

Prin care solicităm respectuos respingerea cererii de chemare în judecată, în principal pe cale de exceptii si, în subsidiar, ca nefondata, avand în vedere urmatoarele

**MOTIVE**

**Prin cererea de chemare in judecata reclamantii solicita instanței de judecată:**

- sa constate lipsa posibilitatii de folosinta echivalenta unei expropriieri de fapt in ceea ce proveste imobilul teren proprietatea reclamantului, in scris in CF 342960 Cluj, nr. cadastral 342960, in suprafata de 26.080 mp, situat in Cluj-Napoca, zona Borhanci prin efectul HCL nr. 493/2014 de aprobare a PUG, generata de incadrarea urbanistica actuala si intentia de expropriere viitoare;
- sa oblige paratul de randul 1 la plata catre reclamant a despagubirilor reprezentand contravaloarea lipsei de folosinta a imobilului teren mai sus identificat, incepand din 08.03.2019 si pana la momentul in care reclamantul va fi expropriat in mod efectiv, despagubire pe care o estimeaza la valoarea de 0,5 euro/mp pe luna;
- sa oblige paratii la plata cheltuielilor de judecata.

**Solicitam respingerea actiunii avand in vedere urmatoarele considerente:**

**Solicitam sa aveti in vedere urmatoarele exceptii:**

**1. Lipsa calitatii procesuale pasive a Municipiului Cluj-Napoca si a Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca in raport de sustinerea privind intentia de expropriere viitoare.**

Aceasta exceptie este in opinia noastra incidenta, avand in vedere prevederile art.2, alin. 2 si alin. 3 din Legea 255/2010, care are urmatorul continut:

„(2) Expropriator este statul român pentru obiectivele de interes național, inclusiv pentru obiectivele de investiții strategice și cele realizate în parteneriat public-privat de interes național.

(2^1) Expropriatori sunt județele pentru obiectivele de interes județean, inclusiv pentru obiectivele de investiții în parteneriat public-privat ale administrației publice locale județene, iar municipiile, orașele și comunele, pentru obiectivele de interes local, inclusiv pentru obiectivele de investiții în parteneriat public-privat ale administrației publice locale.

(3) În aplicarea prevederilor prezentei legi, expropriatorul prevăzut la alin. (2) este reprezentat de: a) Ministerul Transporturilor prin Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere - S.A., precum și prin Compania Națională de Investiții Rutiere - S.A., pentru toate lucrările de



construcție de drumuri de interes național (...).

CNAIR are responsabilitatea realizării procedurilor de expropriere a terenului necesar realizării proiectului de investiție- Centura Ocolitoare.

Calitatea procesuala consta in identitatea intre persoana reclamantului si cel care este titular al dreptului, precum si intre persoana paratului si cel despre care se pretinde ca este obligat in raportul juridic supus judecatii. Sarcina indicarii calitatii procesuale revine reclamantului, care, prin cererea de chemare in judecata, trebuie sa expuna imprejurările din care sa rezulte ca el este indreptatit sa-l cheme in judecata pe parat, ori, in cauza, aceasta indreptatire lipseste.

**2. Excepția prescripției dreptului de a solicita despăgubiri, raportat la încadrarea urbanistica din PUG 2014, astfel cum a fost modificata prin HCL nr. 117/2015, prin care s-a admis plângerea prealabila formulata de catre dl. Veresiu Ioan Andrei.**

Conform dispozitiilor art. 2500 alin. 1 Cod civil:

"Dreptul material la acțiune, denumit în continuare drept la acțiune, se stinge prin prescripție, dacă nu a fost exercitat în termenul stabilit de lege."

Conform art. 2501 alin. 1 Cod procedură civilă:

"(1) Drepturile la acțiune având un obiect patrimonial sunt supuse prescripției extinctive, afară de cazul în care prin lege s-ar dispune altfel."

Conform art. 2523 alin. 1 Cod civil:

"Prescripția începe să curgă de la data când titularul dreptului la acțiune a cunoscut sau, după împrejurări, trebuia să cunoască nașterea lui."

*Data aprobarii HCL nr. 117/2015, respectiv 01.04.2015, este in opinia noastra data la care trebuie sa ne raportam avand in vedere petitile actiunii. HCL nr. 493/2014 este act administrativ cu caracter normativ, act ce a fost supus informarii si consultarii publicului, fiind totodata publicat și pe pagina de internet a municipalitatii inca din anul 2012. De la data publicării acestui act normativ și până la introducerea prezentei cereri de chemare în judecată a trecut un termen mai mare de 3 ani.*

Conform art. 49 din Legea nr. 215/2001 (in vigoare la data aprobarii PUG)

"(1) Hotărârile cu caracter normativ devin obligatorii și produc efecte de la data aducerii lor la cunoștință publică, iar cele individuale, de la data comunicării.

(2) Aducerea la cunoștință publică a hotărârilor cu caracter normativ se face în termen de 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect."

Momentul la care reclamantii cunoșteau nașterea dreptului lor la acțiune pentru despăgubiri este cel al modificării noului PUG prin HCL nr. 117/2015, respectiv 01.04.2015.

Pe de alta parte, exproprierea are un regim juridic special, fiind reglementata de prevederile Legii 33/1994. In speta nu suntem in prezenta unei exproprieri legale, actiunea fiind, in opinia noastra, similara unei actiuni in constatare, care inasa nu vizeaza constatarea unei stari de drept, ci constatarea unei stari de fapt.

Chiar daca obiectul declarat al cauzei este „expropriere” consideram ca in speta suntem in prezenta solicitarii realizarii unui drept patrimonial, respectiv a unui drept de creanta datorat, raportat la imposibilitatea utilizarii terenului in litigiu in scopul dorit de catre reclamant. Suma solicitata de catre reclamant cu titlu de „despagubiri” are valoarea unei pretentii de drept comun. Titularul dreptului de creanță poate pretinde subiectului pasiv determinat să dea, să facă sau să nu facă (să se abțină). Drepturile de creanță sunt nelimitate ca număr, izvorând din raporturile imaginate de părțile actelor juridice și varietatea faptelor juridice.

In speta reclamantul, plecand de la premisa imprescriptibilitatii unei actiuni in constatare, solicita despagubiri, ca un petit accesoriu care poate fi formulat oricand, ceea ce in opinia noastra nu poate fi luat in considerare, in primul rand raportat la solicitarea de constatare a incidentei exceptiei inadmisibilitatii petitului prin care se solicita constatarea exproprierii de fapt, dar si, in situatia inlaturarii celor antementionate, raportat la cele mai sus aratate, respectiv a faptului ca nu suntem in prezenta unei exproprieri intemeiate pe prevederile speciale in materie, ci intr-o actiune avand un obiect patrimonial, supus ca atare prescripției extinctive.



Cu alte cuvinte, neavând un temei legal pentru solicitarea din cuprinsul acțiunii, doar practica jurisprudențială, nefiind în prezenta unei acțiuni în constatare (a existenței sau inexistenței unui drept), nici în situația unei acțiuni în revendicare astfel cum aceasta este prevăzută de art. 566 Cod civil, nu putem să ne aflăm decât în situația solicitării unor despăgubiri-pretentii de drept comun, sens în care excepția prescripției dreptului material la acțiune este întemeiată.

### 3. Excepția nelegalei timbrări a petitelui de obligare la plata despăgubilor

Raportat la toate argumentele expuse anterior în motivarea excepției prescripției (pe care solicităm instanței de judecată să le ia în considerare și în privința acestei excepții), în opinia noastră este incidentă și excepția netimbrării acțiunii.

Potrivit art. 1 din OUG nr. 80/2013: "(1) Acțiunile și cererile introduse la instanțele judecătorești, precum și cererile adresate Ministerului Justiției și Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție sunt supuse taxelor judiciare de timbru prevăzute în prezenta ordonanță de urgență.

(2) Taxele judiciare de timbru sunt datorate, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență, de către toate persoanele fizice și juridice și reprezintă plata serviciilor prestate de către instanțele judecătorești, precum și de către Ministerul Justiției și Parchetul de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție."

(3) În cazurile anume prevăzute de lege, acțiunile și cererile introduse la instanțele judecătorești, precum și cererile adresate Ministerului Justiției și Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție sunt scutite de la plata taxelor judiciare de timbru". Iar potrivit art. 2 din același act normativ: "Taxele judiciare de timbru se stabilesc în mod diferențiat, după cum obiectul acestora este sau nu evaluabil în bani, cu excepțiile prevăzute de lege."

De asemenea, potrivit art. 3 din OUG nr. 80/2013: "(1) Acțiunile și cererile evaluabile în bani, introduse la instanțele judecătorești, se taxează astfel:

- a) până la valoarea de 500 lei - 8%, dar nu mai puțin de 20 lei;
- b) între 501 lei și 5.000 lei - 40 lei + 7% pentru ce depășește 500 lei;
- c) între 5.001 lei și 25.000 lei - 355 lei + 5% pentru ce depășește 5.000 lei;
- d) între 25.001 lei și 50.000 lei - 1.355 lei + 3% pentru ce depășește 25.000 lei;
- e) între 50.001 lei și 250.000 lei - 2.105 lei + 2% pentru ce depășește 50.000 lei;
- f) peste 250.000 lei - 6.105 lei + 1% pentru ce depășește 250.000 lei.

(2) Se taxează potrivit alin. (1) și următoarele categorii de acțiuni:

a) în constatarea nulității, anularea, rezoluțiunea sau rezilierea unui act juridic patrimonial; cererea privind repunerea părților în situația anterioară este scutită de taxă de timbru dacă este accesorie acestor cereri;

b) privind constatarea existenței sau inexistenței unui drept patrimonial;

c) prin care se solicită pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de act autentic de înstrăinare a unor bunuri imobile sau de constituire a unor drepturi reale asupra acestora. "

Având în vedere faptul că prin cererea de chemare în judecată se solicită obligarea părților la plata despăgubirilor ca urmare a unei așa zise exproprieri de fapt, devin aplicabile dispozițiile art. 3 alin. 2 din OUG nr. 80/2013, *reclamantul având obligația de a achita taxa judiciară de timbru la valoare, în acord cu dispozițiile art. 3 alin. 1 mai sus citate și pentru acest petit.*

Chiar dacă reclamantul invocă o expropriere de fapt, în realitate procedura exproprierii nu a fost demarată în prezenta cauză pentru a fi incidente dispozițiile legii exproprierii. Considerăm asadar că inclusiv petitul de obligare a părților la plata despăgubirilor este supus timbrării, nefiind scutit de la plata taxei judiciare de timbru.

În acest context considerăm că se impune timbrarea la valoare a acestui petit.

Față de motivele mai sus menționate, în măsura în care nu se va depune la dosarul cauzei dovada achitării taxei judiciare de timbru, la valoare, în acord cu dispozițiile art. 3 alin. 2 OUG nr. 80/2013, vă rugăm respectuos să admiteți excepția nelegalei timbrări și pe cale de consecință să dispuneți anularea cererii de chemare în judecată (cel puțin parțial).



#### 4. Excepția inadmisibilității din perspectiva Legii nr. 33/1994. Excepția prematurității:

Exproprierea are un regim juridic special, motiv pentru care este reglementată printr-un act normativ special, putându-se dispune numai cu respectarea acestui cadru, respectiv în conformitate cu prevederile Legii 33/1994. Solicitarea reclamantului presupune eludarea procedurii legale în materie de expropriere.

Astfel, de o eventuală expropriere s-ar putea discuta doar în condițiile în care ar fi întrunite condițiile prevăzute de Legea nr. 33/1994, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Acest act normativ, reglementând exproprierea pentru utilitate publică, arată concis procedura declarării și a exproprierii în sine. Câtă vreme legea nu distinge, exproprierea "faptică" trebuie să urmeze regimul oricărei exproprieri, cu consecința îndeplinirii întregii proceduri. Potrivit art. 1, coroborat cu art. 3 din Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauză de utilitate publică se hotărăște de către instanța de judecată, dar numai după ce aceasta a fost declarată potrivit legii. Sub acest aspect acțiunea apare ca fiind inadmisibilă, raportat și la prevederile art. 35 NCPC (în acest sens în s-a pronunțat instanța de judecată în dosar nr. 6524/117/2017, prin Decizia civilă nr. 43/A/2019).

Declararea utilității publice pentru lucrări de interes local este de competența Consiliului județean, în baza rezultatului cercetării prealabile efectuată de comisia numită de delegația permanentă a Consiliului județean.

Cercetarea prealabilă, potrivit art. 10 din Legea nr. 33/1994, are drept scop stabilirea existenței elementelor care să justifice interesul local, lipsa altor căi de realizare a lucrărilor, avantajele economico-sociale, ecologice sau de orice altă natură a acestora, precum și încadrarea în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului.

Ulterior declarării utilității publice, la sesizarea expropriatorului, care în cazul lucrărilor de interes local este unitatea administrativ-teritorială, tribunalul județean în a cărui rază teritorială este situat imobilul se va pronunța asupra exproprierii, verificând întrunirea condițiilor cerute de lege pentru expropriere și stabilind cuantumului despăgubirilor.

În conformitate cu prevederile art. 23 alin. 2 din Legea nr. 33/1994, rolul instanței de judecată, în cazul exproprierii, nu este acela de a constata faptul că a intervenit o exproprierea, ci acela de a verifica, ulterior declarării utilității publice, dacă sunt întrunite condițiile cerute de lege pentru a se hotărî exproprierea și de a stabili cuantumului despăgubirilor.

De asemenea, potrivit art. 21 alin. 2, instanța de judecată, în cazul exproprierii, este sesizată de expropriator, iar nu de expropriat, cum s-a procedat în speță.

Având în vedere cele mai sus expuse, cererea reclamantului privind solicitarea de constatare a exproprierii și de stabilire a despăgubirilor/prejudiciului este inadmisibilă.

Totodată, intenția de expropriere viitoare nu poate fi primită ca argument legal în vederea acordării de despăgubiri la acest moment.

Intrucât nu a fost finalizată procedura specială prevăzută de lege în materie de expropriere, solicitarea de obligare a paratilor la plata despăgubirilor este prematură, în acest sens înțelegând să invocăm și excepția prematurității cererii referitoare la acordarea despăgubirilor (aceasta și în raport de argumentele pe care le vom expune mai jos, privind investiția ce urmează a se realiza în zona în litigiu).

În plus, anterior, în dosar nr. 4734/117/2019 al Tribunalului Cluj, s-a stabilit deja ca cererea reclamantului de acordare a despăgubirilor este prematur formulată.

Atata timp cât în cauza nu sunt întrunite condițiile unei exproprieri, nici dispozițiile legale care dispun imperativ că aceasta poate interveni numai cu o dreaptă și prealabilă despăgubire nu își găsesc aplicabilitate. Aceste motive considerăm ca pot fi luate în considerare și pe fondul cauzei.

#### 5. Excepția lipsei de interes:

Imobilul-teren ce face obiectul prezentului dosar, înscris în CF nr. 342960, nr. cadastral 342960 a rezultat ca urmare a dezmembrării parcelei cu nr. cadastral 309973, pentru care s-a emis CU nr. 549 din 22.02.2021, în valabilitate, în scopul „elaborare PUZ conform Legii 350/2001, actualizată”. Așa fiind considerăm ca cererea este lipsită de interes în contextul în care



reclamantului i-a fost eliberat un certificat în scopul solicitat- elaborare PUZ, aspect care subzista si pe fondul cauzei.

#### Pe fond:

Astfel cum am aratat, in speta nu a fost demarata procedura de expropriere in acord cu dispozitiile Legii nr. 33/1994. Acest act normativ nu reglementeaza institutia expropriarii de fapt, astfel incat consideram ca aceasta speță trebuie analizată din perspectiva art. 1 din Protocolul adițional la Convenția Europeană pentru Drepturile Omului, ori dacă o asemenea analiză nu este necesară, atunci se impune respingerea cererii de chemare în judecată ca lipsită de temei legal. Normele CEDO au fost invocate si in sustinerea actiunii, insa, in opinia noastra, raportat tocmai la normele CEDO, dreptul de proprietate al reclamantului nu este incalcat de prevederile PUG 2014, astfel cum se sustine.

Conform art. 1 din Protocolul adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului:

”Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale.

Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Dispozițiile precedente nu aduc atingere dreptului statelor de a adopta legile pe care le consideră necesare reglementării folosirii bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuții, sau a amenzilor.”

#### Articolul 1 din Protocolul nr. 1 cuprinde trei reguli distincte.

Prima regulă, stabilită în prima teza din primul paragraf, este de natură generală și enunță principiul dreptului oricărei persoane de a se bucura de proprietatea sa.

A doua regulă, cuprinsă în a doua teză din primul paragraf acoperă numai privarea de „bunuri” și o supune anumitor condiții.

A treia regulă recunoaște că statele contractante au dreptul, printre altele, să controleze utilizarea proprietății în conformitate cu interesul general.

Ingerința reclamată, indiferent de clasificarea sa în una dintre cele trei reguli, trebuie să servească interesului public, să fie legală și să treacă testul proporționalității pentru a nu fi considerată o atingerea adusă dreptului de proprietate și astfel o încălcare a art. 1 din Protocolul la CEDO.

In lumina normelor CEDO aratam ca 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.

In acest sens poate, din punct de vedere urbanistic, să reglementeze modul de folosire al bunurilor imobile, respectiv al terenurilor aflate în proprietate privată, în consens cu cerințele și nevoile interesului public și al celui individual reprezentat de titular, in considerarea si a principiului dezvoltării durabile.

Posibilitățile mai restranse de utilizare a terenurilor sunt asadar legale, reglementarea urbanistica a acestora fiind stabilita în vederea protejării unui interes public și cu respectarea principiului proporționalității, astfel încât nu reprezintă o încălcare a art. 1 din Protocolul adițional la Convenția pentru apărarea Drepturilor Omului.

Incadrarea functionala a terenului obiect al actiunii s-a facut de catre autoritatea publica in baza atributiilor conferite de lege, aceasta avand drept de apreciere in materie de urbanism si amenajarea teritoriului.

Dreptul de stabilire al reglementarilor de construire pentru o zona a unitatii administrativ-teritoriale reprezinta un drept al autoritatii publice, careia ii revine sarcina de a gestiona dezvoltarea municipiului in concordanta cu interesul public si principiile dezvoltării durabile, in conformitate cu prevederile Legii 350/2001, astfel cum deja am mentionat.

Adoptarea HCL 493/2014, inclusiv sub aspectul incadrării urbanistice a terenului in speta, presupune o analiza de oportunitate si s-a facut in temeiul dispozitiilor art. 25 si art. 46 din Legea 350/2001.



Apoi, Regulamentul Local de Urbanism pentru întregul municipiu Cluj-Napoca cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

Conform art. 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, scopul unei viziuni în gestionarea spațială a teritoriului național vizează asigurarea „dezvoltării echilibrate, coerente și durabile a teritoriului național”, urmărind „să asigure indivizilor și colectivităților dreptul de folosire echitabilă și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului, (...) asigurarea protecției peisajelor naturale și construite, conservarea biodiversității și crearea de continuități ecologice”.

Tot astfel, art. 2 stabilește că: „(1) Gestionarea spațială a teritoriului țării constituie o activitate obligatorie, continuă și de perspectivă, desfășurată în interesul colectivităților care îl folosesc, în concordanță cu valorile și aspirațiile societății și cu cerințele integrării în spațiul european.

(2) Gestionarea spațială a teritoriului asigură indivizilor și colectivităților dreptul de folosire echitabilă și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului.

(3) Gestionarea se realizează prin intermediul amenajării teritoriului și al urbanismului, care constituie ansambluri de activități complexe de interes general ce contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață în localitățile urbane și rurale, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale la nivel regional, național și european.

Art. 3 - „Activitatea de amenajare a teritoriului trebuie să fie: globală, urmărind coordonarea diferitelor politici sectoriale într-un ansamblu integrat; funcțională, 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 aceluiași act normativ, activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism trebuie să se desfășoare cu respectarea autonomiei locale, autoritatea publică având responsabilitatea dezvoltării armonioase a teritoriului aflat în raza sa de competență, fiind instituită expres și răspunderea potrivit legii, a autorităților administrației publice centrale și locale, pentru modul în care aduc la îndeplinire activitatea de amenajare a teritoriului.

Față de acest cadru legal se constată că autorităților administrației publice locale le revine dreptul și obligația de a organiza și amenaja teritoriul din perspectivă urbanistică, inclusiv în modalitatea schimbării încadrării unei UTR, aceasta chiar și în condițiile în care, precum în cauza de față, situația terenului sau a împrejurărilor acestuia nu ar fi schimbată, câtă vreme, după cum s-a învederat anterior, amenajarea teritoriului trebuie să fie, printre alte caracteristici, și una prospectivă, în funcție de tendințele de dezvoltare pe termen lung a fenomenelor și intervențiilor economice, ecologice, sociale și culturale.

Totodată, art. 44 din Constituție consacră într-adevar principiul ocrotirii și garantării dreptului de proprietate, dar acesta nu este un drept absolut. Potrivit alin. 1 al acestui text “conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege, ceea ce permite legiutorului ca, în considerarea unor interese specifice, să instituie reguli care să armonizeze incidența și a altor drepturi fundamentale ale cetățenilor decât cel de proprietate, astfel încât ele să nu fie suprimate prin modul de reglementare al dreptului de proprietate. Dispozițiile alin. 1 din art. 44 al legii fundamentale permit legiutorului ordinar să stabilească cadrul juridic al exercitării atributelor dreptului de proprietate, în accepțiunea principală conferită de Constituție, în așa fel încât să nu vină în coliziune cu interesele generale sau particulare legitime ale altor subiecte de drept, instituind



anumite limitări rezonabile în valorificarea acestuia, ca drept subiectiv garantat.

Art. 480 Cod civil dispune la randul sau că dreptul de proprietate conferă titularului îndreptățirea de a se bucura și a dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, dar numai "în limitele prevăzute de lege".

Si art. 556, alin. 2 Noul cod civil prevede că „prin lege poate fi limitata exercitarea atributelor dreptului de proprietate”, ori, în asemenea condiții, pentru considerentele mai sus arătate, este evident ca legiuitorul poate aduce anumite limitari în exercitarea acestui drept sau a atributelor aferente acestuia.

Pentru considerentele mai sus arătate este evident ca legiuitorul poate aduce anumite limitari în exercitarea acestui drept sau a atributelor aferente acestuia, ceea ce nu contravine prevederilor invocate referitor la protecția proprietății private și a normelor CEDO, astfel cum deja am menționat.

**In concret, parcela cu nr. cad. 342960 are înscrisă în CF o categorie de folosință neurbană: „arabil”, astfel încât nu poate fi primita nici din aceasta perspectiva existența unei exproprieri de fapt. Raportat la pretinsa încălcare a dreptului de proprietate privată, 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, ori, terenul în litigiu s-a situat atât în trecut, cât și în prezent, într-o zona neurbanizată.**

Pe de altă parte solicităm instanței să aibă în vedere faptul că potrivit cap. 1, pct. 1.2 din Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal aprobat prin Ordinul Ministrului Lucrărilor publice nr. 176/2000, planul urbanistic nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor, nu conferă dreptul de a executa lucrări de construire asupra terenurilor, pe cale de consecință nu putem vorbi despre o încălcare a dreptului de proprietate privată al reclamantului.

În acest sens cităm punctul de vedere al Tribunalului Cluj, pronunțat în Dosarul nr. 4252/117/2015 prin Sentința civilă nr. 1388/2016, menținută definitivă și executorie prin Decizia civilă nr. 1641/2016 a Curții de Apel Cluj.

„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 documentația de urbanism. Singură, autoritatea 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 spațiale (constrângeri asupra proprietăților). ... Viziunea urbanistică avută în vedere la aprobarea unui PUG aparține autorității publice locale, în baza strategiei de dezvoltare a localității, care ... reprezintă o chestiune de oportunitate.”

Iar în decizia Curții de Apel Cluj se apreciază: „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, conferă autorităților administrației publice locale competențe de a adopta acte administrative cu caracter normativ și individual privind stabilirea regimului urbanistic al localităților ... sens în care pot stabili regimul juridic de folosire a bunurilor proprietate privată.”

Apoi, nu toate terenurile aflate în proprietate privată au același regim urbanistic și nu pe toate terenurile pot fi amplasate locuințe sau alte edificii, acest fapt neafectând existența dreptului de proprietate, cu toate cele trei elemente ale sale: dispoziție, posesie și folosință. Dealtfel, imobilul poate fi folosit și la acest moment conform destinației sale.

Nu în ultimul rând solicităm instanței de judecată să constate că încadrarea urbanistică a imobilului în litigiu s-a realizat având în vedere solicitările cuprinse în plângerea prealabilă formulată de către reclamant referitor la reglementările PUG 2014. În acest sens a fost înregistrată plângerea prealabilă nr. 461674/19.12.2014 care a fost admisă în ședința Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca din data de 29.01.2015. Așa fiind, a fost emisă o nouă HCL, respectiv HCL nr. 117/01.04.2015, prin care a fost revocată HCL nr. 493/2014 de



aprobare a PUG ca urmare a admiterii plangerii prealabile, in ceea ce priveste parcela identificata in CF nr. 332, nr. topo 13711/4/1, proprietatea d-lui Veresiu Ioan Andrei.

Referitor la hotararea judecatoreasca invocata in sustinerea actiunii aratam ca in speta, dincolo de toate argumentele anterior aratate, *la acest moment nu se regaseste o stare de incertitudine cu privire la parcela reclamantului*. In prezent, Municipiul Cluj-Napoca a incheiat Contractul de prestari servicii nr. 513405/2018 ce are ca obiect „intocmire Studiu de fezabilitate, PUZ, DTAC pentru proiectul Drum Transregio Feleac TR 35” (centura ocolitoare). Acest proiect este intocmit si este in faza de avizare si aprobare, *fiind receptionata varianta finala a Studiului de fezabilitate*. Procedura de expropriere se va derula in conformitate cu dispozitiile legii speciale, cererea de acordare a despagubirilor fiind, astfel cum am aratat, prematur formulata, dar si nefondata.

In ceea ce priveste cererea in probatiune privind efectuarea unei expertize in specialitatea evaluare aratam ca, in lumina celor anterior expuse, aceasta este in opinia noastra inadmisibila in aceasta faza- raportul de evaluare se efectueaza in procedura expropriarii, in conformitate cu dispozitiile Legii 33/1994 si ale Legii 255/2010, valoarea imobilului urmand a se stabili la momentul expropriarii.

Referitor la cheltuielile de judecata solicitam instantei de judecata sa exonereze paratii de la plata acestora in conformitate cu art 453 si urm. NCPC, nefiind in culpa procesuala.

Avand in vedere toate considerentele mai sus expuse **solicitam respingerea actiunii**, in principal pe cale de exceptii si, in subsidiar, ce neintemeiata.

In drept: textele legale din cadrul intampinarii.

In probatiune: inscrisuri si orice alte probe a caror necesitate ar rezulta din dezbateri.

PRIMAR,  
EMIL BOC

SECRETAR GENERAL  
AURORA ROȘCA

Director executiv,  
Alina Rus

Sef serviciu,  
Adina Ecaterina Pop

Cons. juridic,  
Georgia Ticala



**ROMÂNIA**  
**JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA**  
**SECȚIA CIVILĂ**

**DOSAR NR. 14388/211/2020**

*Prezentul document este supus reglementărilor aflate sub incidența Regulamentului UE 679/2016*

**SENTINȚA CIVILĂ NR. 5893/2022**  
**Ședința publică din data de 12 octombrie 2022**  
**Instanța constituită din:**  
**JUDECĂTOR: RAMONA CLAUDIA RUS**  
**GREFIER: ROXANA IOANA ȘIMONCA**

Pe rol se află soluționarea plângerii contravenționale formulate de către petentul VEREȘIU IOAN ANDREI împotriva procesului-verbal de constatare și sancționare a contravenției seria PL nr. 0233533 încheiat în data de 15.07.2020 de către intimatul MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA – DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ.

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

Procedura este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care

Instanța constată ca dezbaterile asupra fondului cauzei au avut loc în ședința publică din data de 13.09.2022, fiind consemnate în încheierea de ședință din aceea zi, încheiere ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amanat succesiv pronunțarea hotărârii în cauza pentru datele de 28.09.2022 și 12.10.2022.

**INSTANȚA**

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

Prin plângerea contravențională înregistrată pe rolul Judecatoriei Cluj-Napoca în data de 07.08.2020 în dosarul cu nr. de mai sus petentul VEREȘIU IOAN ANDREI a contestat procesul-verbal de constatare și sancționare a contravenției seria PL nr. 0233533 încheiat în data de 15.07.2020 de către intimatul MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA – DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ și a solicitat:

- În principal, anularea procesului-verbal;
- În subsidiar, înlocuirea sancțiunii amenzii cu avertismentul.

Motivele plângerii contravenționale se află expuse la filele 2-7 din dosar.

În probațiune, petentul a depus la dosar un set de înscrisuri și a solicitat și proba testimonială.

Plângerea contravențională a fost introdusă în termenul legal de 15 zile prev. de art. 31 alin. 1 din OG nr. 2/2001 și a fost legal timbrată.

Prin întâmpinare intimatul MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA – DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ a solicitat respingerea ca neîntemeiată a plângerii contravenționale.

Motivele întâmpinării se află expuse la filele 43-51 din dosar.

În probațiune, intimatul a anexat întâmpinării un set de înscrisuri și plânse foto.

La data de 28.01.2021 petentul a depus la dosar note scrise și cerere de suspendare a judecării cauzei și acte anexe (f. 69 și urm.).



Judecata a fost suspendata la termenul din 02.02.2021 pana la solutionarea definitiva a dosarului nr. 4734/117/2019 aflat pe rolul Tribunalului Cluj – Sectia Civila (f. 107).

Ulterior, cauza a fost repusa pe rol.

In cauza a fost încuviințată și administrată proba cu inscrierile depuse la dosar.

**Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:**

Prin procesul-verbal de constatare și sancționare a contravenției seria PL nr. 0233533 încheiat în data de 15.07.2020 de către intimatul MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA – DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ (fila 52), petentul VEREȘIU IOAN ANDREI a fost sancționat de intimat cu amenda contravențională în suma de 750 lei, dispunându-se și măsura asigurării curățeniei terenului în mod permanent, pentru săvârșirea contravenției prevăzute și sancționate de art. 7 pct. 23 din HCL nr. 191/2009, reținându-se ca la data de 13.07.2020, ora 18.00, pe str. Colonia Borhanci nr. 38, la data și ora efectuării controlului la adresa mai sus menționată s-a constatat faptul că proprietarul terenului nu a luat măsuri de împrejmuire corespunzătoare și de menținere în perfectă stare de curățenie a terenului pe care îl detine. S-a reținut că dl. Veresiu a fost în prealabil somat în scris prin adresa nr. 264604/03.06.2020 și primita personal la adresa de corespondență de pe str. Al. Vlahuta nr. 18A.

Sub aspectul legalității procesului-verbal atacat, instanța observă că dispozițiile art. 6 din CEDO sunt incidente în materie contravențională, așa cum a statuat și Curtea Constituțională prin decizia nr. 197/2003; în consecință, instanța apreciază că procesul-verbal de constatare și sancționare a contravenției se bucură de o **prezumție de legalitate**, ce trebuie însă să fie corelată cu **prezumția de nevinovăție** aplicabilă petentului, fapt ce implică dreptul contravenientului de a dovedi liber, cu orice mijloc de probă, caracterul nereal al mențiunilor înscrise în procesul-verbal.

**Analizând legalitatea procesului-verbal**, instanța constată că procesul-verbal de constatare și sancționare a contravenției contestat a fost încheiat cu respectarea dispozițiilor prevăzute de art. 17 din OG nr. 2/2001, neexistând nici un motiv de nulitate a acestuia care să poată fi invocată și din oficiu.

În privința motivelor de nulitate a procesului-verbal invocate de către petent, instanța apreciază că acestea nu pot conduce la anularea procesului-verbal, deoarece petentul nu a făcut dovada că i-ar fi fost cauzată vreo vătămare ce nu ar putea fi înlăturată altfel decât prin anularea procesului-verbal.

**Analizând temeinicia procesului-verbal**, instanța constată, pe baza probelor administrate, că nu se justifică sancționarea petentului în temeiul art. 7 pct. 23 din HCL nr. 191/2009.

Astfel, instanța reține că există o singură contravenție reținută în sarcina petentului, de neîmprejmuire a terenului proprietatea sa și de nementinere a terenului în perfectă stare de curățenie, contravenție prevăzută și sancționată de art. 7 pct. 23 din HCL nr. 191/2009. Ca atare, nu se poate vorbi de o singură sancțiune aplicată pentru două fapte contravenționale.

Cu toate acestea, instanța constată, din analiza inscrierilor depuse la dosar, în special a hotărârilor judecătorești, că terenul proprietatea petentului a fost suspus unei exproprieri *de facto* în vederea construirii unei centuri ocolitoare a municipiului Cluj-Napoca, iar o parte din teren va fi destinată unui culoar de transport. În acest context, este absurd să i se solicite petentului să își împrejmuiască terenul, pentru că ulterior să fie obligat să desființeze împrejmuirea, deoarece o parte din terenul petentului va servi ca și culoar de transport. La fel, instanța consideră că este exagerat să i se pretindă petentului să asigure curățenia terenului. Instanța consideră că este culpa autorităților locale că au luat măsuri sancționatorii legat de un teren a cărui situație juridică nu este certă.

Ca atare, instanța consideră că în speta lipsește vinovăția petentului, astfel că se justifică anularea procesului-verbal de contravenție contestat.

În consecință, plângerea contravențională este întemeiată și urmează a fi admisă.

Fata de considerentele de mai sus, în temeiul art. 34 alin. 1 din OG nr. 2/2001, instanța va admite plângerea contravențională formulată de către petentul VEREȘIU IOAN ANDREI împotriva procesului-verbal de constatare și sancționare a contravenției seria PL nr. 0233533 încheiat în data de 15.07.2020 de către intimatul MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA – DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ.

Instanța va anula procesul-verbal atacat și va înlătura sancțiunea amenzii contravenționale aplicate petentului, în sumă de 750 lei.

Instanța va înlătura și măsura asigurării curățeniei terenului în mod permanent, aplicată petentului prin procesul-verbal.

Instanța constată că intimatul se află în culpa procesuala, deoarece a luat măsuri sancționatorii referitor la un teren a cărui situație juridică nu este certă. Ca atare, în temeiul art. 453 alin. 1 C.pr.civ., instanța îl va obliga pe intimat să plătească petentului suma de 377 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, din care suma de 20 lei reprezintă taxa judiciară de timbru, iar suma de 357 lei reprezintă onorariul avocațial (f. 32, 138-139).

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

Admite plângerea contravențională formulată de către petentul VEREȘIU IOAN ANDREI, cu domiciliul în Cluj-Napoca, jud. Cluj, cu domiciliul procesual ales la S.C.P.A. Podaru & Bucuman, în Cluj-Napoca, str. Baba Novac nr. 20, ap. 2, jud. Cluj, împotriva procesului-verbal de constatare și sancționare a contravenției seria PL nr. 0233533 încheiat în data de 15.07.2020 de către intimatul MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA – DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3, jud. Cluj.

Anulează procesul-verbal atacat.

Înlătură sancțiunea amenzii contravenționale aplicate petentului, în sumă de 750 lei.

Înlătură măsura asigurării curățeniei terenului în mod permanent, aplicată petentului prin procesul-verbal.

Obligă pe intimat să plătească petentului suma de 377 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, din care suma de 20 lei reprezintă taxa judiciară de timbru, iar suma de 357 lei reprezintă onorariul avocațial.

Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare.

Apelul se depune la Judecătoria Cluj-Napoca, sub sancțiunea nulității.

Pronunțată în ședință publică, azi, 12.10.2022.

**JUDECĂTOR,  
RAMONA CLAUDIA RUS**

**GREFIER,  
ROXANA IOANA ȘIMONCA**