



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA



DIRECȚIA GENERALĂ
POLIȚIA LOCALĂ
Calea Moșilor, nr. 3, 400001
Telefon/Fax +40 264 598 784
E-mail: politialocala@primariaclujnapoca.ro
Operator de date cu caracter personal nr. 3371



BIROUL JURIDIC
NR.91983/488/26.02.2019

1-65 p.

59 c / 5.03.2019

APROBAT:
PRIMAR,
EMIL BOC

[Handwritten signature]

INFORMARE

cu privire la plângerea prealabilă împotriva H.C.L nr. 1081/2018 privind majorarea cu 500 % a impozitului pentru clădiri începând cu anul 2019, pentru apartamentele 1/1, 1/2, 1/3, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 din clădirea situată în Cluj-Napoca, Piața Muzeului nr. 5, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită

Prin plângerea prealabilă formulată și înregistrată la data de 18.02.2019 cu nr. 91983/3, de către MUREȘAN ELENA-MIHAELA, MUREȘAN MIHAI ANDREI și MUREȘAN TITUS DORIN, proprietari ai apartamentelor nr. 3, 11, 15 din imobilul situat pe Piața Muzeului nr. 5, se susține în esență faptul că majorarea cu 500 % a impozitului pentru clădirea situată în Cluj-Napoca, Piața Muzeului nr. 5, stabilită prin H.C.L nr. 1081/2018, s-a realizat cu nerespectarea prevederilor legale în vigoare, deoarece petenții au depus toate diligențele legale în vederea obținerii autorizației de construire, dar din cauza refuzului emiterii avizului de către Direcția Județeană de Cultură Cluj, refuz considerat nejustificat, ar fi fost împiedicați în efectuarea renovării clădirii, în condițiile în care Tribunalul Cluj în dosarul nr. 2380/117/2017* nu a stabilit caracterul nejustificat al refuzului.

Analizând argumentele juridice invocate de către petenți, 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 clădiri cu până la 500% pentru clădirile neîngrijite, situate în intravilan, identificate conform criteriile de încadrare în categoria clădirilor neîngrijite stabilite prin hotărâre a consiliului local.

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 clădiri și teren cu până la 500 % pentru clădirile și terenurile neîngrijite, situate în intravilan, iar dispozițiile art. 36 alin. 4 lit. c) din Legea nr. 2015/2001 a administrației publice locale prevăd expres faptul că ” În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. b), consiliul local: c) stabilește și aprobă impozitele și taxele locale, în condițiile legii”, în mod legal

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 terțe 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.

1

Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca a stabilit cota de impozitare de 500 % cu care se va majora impozitul pentru clădirile neîngrijite, fiind o măsură care ține de competența sa exclusivă în materia stabilirii impozitelor și taxelor locale și nicidecum un abuz de drept.

Mai mult de atât, în speță Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca a majorat impozitul cu 500 % în cadrul unui raport de drept fiscal reglementat exclusiv de dispozițiile 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, raport de drept fiscal care nu poate fi cenzurat prin prisma prevederilor Legii nr. 153/2011.

2) Prin **clădire neîngrijită** se înțelege, potrivit art. 168 lit. a) din HG. nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal **clădirea aflată în stare avansată de degradare, stare de paragină, insalubră, cu fațada nereparată/necurățată/ netencuită / nezugrăvită, cu geamuri sparte sau alte situații de asemenea natură.**

Având în vedere faptul că, prin Hotărârea nr. 343/2016, modificată și completată prin Hotărârea nr. 389/2016, prin Hotărârea nr. 417/2016 și prin Hotărârea nr. 585/16.05.2017, HCL nr. 135/2018 a fost aprobat, modificat și completat regulamentul de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în baza acestui regulament au fost efectuate verificări și constatări în teren, identificându-se clădiri neîngrijite cu stare tehnică nesatisfăcătoare. În acest sens a fost întocmită, pentru fiecare clădire verificată de către Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția locală, fișa de evaluare a stării acesteia.

Prin nota de constatare nr. 58/16.04.2018, precum și a fișei de evaluare a clădirii situată în Cluj-Napoca, Piața Muzeului nr. 5, s-a constatat starea tehnică nesatisfăcătoare a imobilului, încadrându-se astfel în categoria clădirilor neîngrijite, iar starea tehnică de clădire neîngrijită a fost confirmată și la sfârșitul anului 2018, prin nota de constatare nr. 165/03.12.2018 emisă de către Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția locală.

Astfel, petenții, deși au fost somați prin adresa nr. 81218/13.02.2018 cu privire la necesitatea efectuării lucrărilor de reparații ale imobilului, până la data de 30.11.2018, nu au procedat la luarea măsurilor legale de efectuare a lucrărilor de întreținere/reparare a clădirii situată pe Piața Muzeului nr. 5 din Municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Petenții nu au făcut dovada îndeplinirii condițiilor prevăzute de dispozițiile art. 168 lit c) din HG nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, ale art. 1 alin. 2 din Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr.343/2016 modificat și

completat cu HCL nr. 389/2016 modificat și completat cu HCL 417/2016, HCL nr. 585/16.05.2017 și HCL nr.135/2018 în sensul că, *fac excepție de la majorarea impozitului clădirile/terenurile neîngrijite pentru care proprietarii dețin autorizație de construire/desființare valabilă, în vederea construirii /renovării/demolării/amenajării terenului și au anunțat la Inspectoratul de Stat în Construcții și la autoritatea publică începerea lucrărilor.*

Or, petenții, nici la data de 03.12.2018 (data reevaluării), nici la data de 19.12.2018 NU au făcut dovada deținerii autorizației de construire valabilă pentru renovarea/repararea/reabilitarea clădirii situate în Cluj-Napoca, Piața Muzeului nr. 5 și nici NU au anunțat la Inspectoratul de Stat în Construcții și la Primăria municipiului Cluj-Napoca începerea lucrărilor.

3) Deși petenții susțin faptul că au fost împiedicați în mod obiectiv prin refuzul nejustificat al Direcției Județene de Cultură Cluj de a emite în favoarea Asociației de Proprietari Piața Muzeului 5 a avizului necesar obținerii autorizației de construire, **prin sentința civilă nr. 3794/21.12.2018 pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 2380/117/2017* cererea de chemare în judecată formulată de către Asociația de Proprietari Piața Muzeului nr. 5 împotriva Direcției Județene de Cultură Cluj a fost respinsă.**

Prin urmare nu se poate reține susținerea petențiilor conform căreia au depus toate diligențele legale în vederea obținerii autorizației de construire și doar din cauza refuzului emiterii avizului de către Direcția Județeană de Cultură Cluj, refuz considerat nejustificat de dânsii, ar fi fost împiedicați în efectuarea renovării clădirii, în condițiile în care **Tribunalul Cluj în dosarul nr. 2380/117/2017* nu a stabilit caracterul nejustificat al acestui refuz administrativ.**

Simpla deținere a unui certificat de urbanism nu echivalează din punct de vedere juridic cu situația de excepție menționată de dispozițiilor art. 168 lit. c) din Hotărârea Guvernului nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal sau cu efectuarea propriu-zisă a lucrărilor de renovare.

Printr-o hotărâre de consiliu local nu pot fi introduse noi excepții de la aplicarea majorării impozitului pentru clădirile neîngrijite, 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 (În România, respectarea Constituției, a supremației sale și a legilor este obligatorie) și art. 4 alin. (3) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativă pentru elaborarea actelor normative ((3) Actele normative date în executarea legilor, ordonanțelor sau a hotărârilor Guvernului se emit în limitele și potrivit normelor care le ordonă .*

Totodată dispozițiile art. 648, art.649 și art. 655 din Codul Civil stabilesc expres faptul că :
Dacă într-o clădire sau într-un ansamblu rezidențial există spații cu destinație de locuință sau cu altă destinație având proprietari diferiți, părțile din clădire care, fiind destinate întrebuințării spațiilor respective, nu pot fi folosite decât în comun sunt obiectul unui drept de coproprietate forțată.

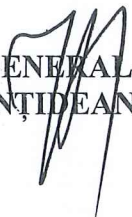
Sunt considerate părți comune, în măsura în care prin lege ori prin act juridic nu se prevede altfel...b) fundația, curtea interioară, structura, structura de rezistență, peretii perimetrali și despărțitori dintre proprietăți și/sau spațiile comune, acoperișul, terasele, scările și casa scârilor, holurile, pivnițele și subsolurile necompartimentate, rezervoarele de apă, centralele termice proprii și ascensoarele.

Proprietarul este obligat să asigure întreținerea spațiului care constituie bunul principal, astfel încât clădirea să se păstreze în stare bună.

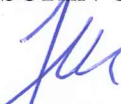
De asemenea menționăm faptul că, obligațiile de reparare a fațadelor imobilului revin exclusiv proprietarilor, contribuția financiară aferentă lucrărilor executate urmând a se repartiza conform cotelor părți indivize. Reparațiile imobilului pot fi efectuate și de către o parte majoritară a proprietarilor care achită integral contravaloarea lucrărilor, urmând ca partea minoritară (proprietarii care nu sunt de acord cu efectuarea reparațiilor), să fie acționați în instanță în vederea recuperării cheltuielilor.

Raportat la aceste motive de fapt și de drept, propunem Consiliului local al Municipiului Cluj-Napoca respingerea ca neîntemeiată a plângerii prealabile formulată de petenții MUREȘAN ELENA-MIHAELA, MUREȘAN MIHAI ANDREI și MUREȘAN TITUS DORIN, proprietari ai apartamentelor nr. 3, 11, 15 din imobilul situat pe Piața Muzeului nr.5, referitoare la revocarea în parte a H.C.L nr. 1081/2018 privind majorarea cu 500 % a impozitului pentru clădiri începând cu anul 2019, pentru apartamentele 1/1,1/2, 1/3, 2,3,4,5,7,8,9,10,11,12,13,14,15 din clădirea situată în Cluj-Napoca, Piața Muzeului nr. 5, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită

DIRECTOR GENERAL,
MARCEL BONȚIDEAN



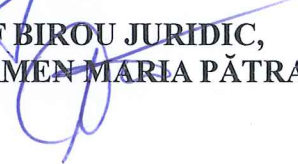
DIRECTOR EXECUTIV,
SORIN OLTEAN



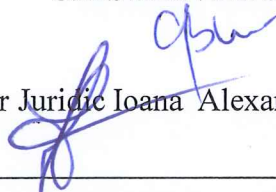
ȘEF BIROU CONTROL REFAȚADIZĂRI IMOBILE,
CRISTIAN BOCA



ȘEF BIROU JURIDIC,
CARMEN MARIA PĂTRAȘ



Red. Consilier Juridic Ioana Alexandra Feșnic



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 obligați de a proteja, conserva și folosi datele cu caracter personal în condițiile prevăzute de Regulamentul (UE) 2016/679.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind majorarea cu 500 % a impozitului pe clădiri începând cu anul 2019, pentru apartamentele nr. 1/1, 1/2, 1/3, 2, 3, 4, 5, 7-8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, din clădirea situată în Cluj-Napoca, Piața Muzeului nr. 5, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită

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

Examinând proiectul de hotărâre privind majorarea cu 500 % a impozitului pe clădiri începând cu anul 2019, pentru apartamentele nr. 1/1, 1/2, 1/3, 2, 3, 4, 5, 7-8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, din clădirea situată în Cluj-Napoca, Piața Muzeului nr. 5, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 565652/49/05.12.2018 al Direcției impozite și taxe locale prin care se propune majorarea cu 500 % a impozitului pe clădiri începând cu anul 2019, pentru apartamentele nr. 1/1, 1/2, 1/3, 2, 3, 4, 5, 7-8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, din clădirea situată în Cluj-Napoca, Piața Muzeului nr. 5, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită;

În conformitate cu prevederile art. 489 al. 5, 6, 7 și 8, coroborat cu art. 456 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 168 din H.G. nr. 1/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale H.C.L. nr. 343/2016 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 6 din H.C.L. nr. 1016/2018 privind stabilirea nivelurilor pentru valorile impozabile, impozitele și taxele locale pentru anul 2019;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36 al. 4 lit. "c", 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă majorarea cu 500 % a impozitului pe clădiri începând cu anul 2019, pentru apartamentele nr. 1/1, 1/2, 1/3, 2, 3, 4, 5, 7-8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, din clădirea situată în Cluj-Napoca, Piața Muzeului nr. 5, aparținând proprietarilor identificați în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Clădirea, situată în Cluj-Napoca, Piața Muzeului nr. 5, se încadrează în categoria clădirilor neîngrijite, prin constatarea stării tehnice nesatisfăcătoare, în baza criteriilor stabilite de regulamentul aprobat prin H.C.L. nr. 343/2016.

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



Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE
ANEXĂ LA H.C.L. NR. 1081/2018

Lista cu proprietarii clădirii situată în Cluj-Napoca, Piața Muzeului nr. 5, cărora li se aplică majorarea
impozitului cu 500 %

1. Steinbock Andreea Maria – ap. 1/1
2. Moisa Olimpia Monica – ap. 1/2
3. Sabo Izidor, Sabo Angyalka – ap. 1/3
4. Nicoară Titus Coriolan Grigorie – ap. 2
5. Mureșan Elena-Mihaela, Mureșan Mihai Andrei – ap. 3
6. Șerban Mircea – ap. 4
7. Abraham Maria, Abraham Vasile – ap. 5
8. Munteanu Mihai Stelian – ap. 7-8
9. Mureșan Titus Dorin – ap. 9
10. Horvath Nicolae Gheorghe, Horvath Catalena, Horvath Eniko – ap. 10
11. Mureșan Elena-Mihaela, Mureșan Mihai Andrei – ap. 11
12. Cutar Mircea – ap. 12
13. Harnuț Radu Mircea – ap. 13
14. Cojocaru Lucia – ap. 14
15. Mureșan Elena-Mihaela, Mureșan Mihai Andrei, Mureșan Titus Dorin – ap. 15



2

ANEXA IV LA REGULAMENT



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR.14735
Nr.165 /03.12.2018

NOTĂ DE CONSTATARE

Direcția Inspecție și Control, 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 HG. 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 03.12.2018 la imobilul situat în Piața Muzeului nr. 5 și a constatat următoarele :

TERENUL/TERENURILE:

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

CLĂDIREA/CLĂDIRILE:

Situația neschimbată față de evaluarea înscrisă în Nota de constatare nr. 58/16.04.2018.

Anexă: Schiță foto

DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL
DIRECTOR EXECUTIV

POLIȚIST LOCAL

ȘEF SERV. CONTROL URBANISM ȘI DISCIPLINĂ ÎN CONSTRUCȚII /
ȘEF SERV. CONTROL PROTECȚIA MEDIULUI

ANEXA I la HCL nr. 135 / 2018
 care reprezintă ANEXĂ I la Regulamentul de
 stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor și
 terenurilor neîngrijite situate în intravilanul
 mun. Cluj-Napoca aprobat prin HC nr.343/2016
 cu modificările și completările ulterioare

FIȘĂ DE EVALUARE A IMOBILELOR CLĂDIRI DIN MUNICIPIUL
 CLUJ-NAPOCA

Adresă: P-ța Muzeului Data: 14.03.2018
 Imobil..... nr. 5.....

1. Acoperiș și elemente aferente, vizibile din exterior		Punctaj initial	Punctaj reverificare (dupa data de 30 noiembrie a anului fiscal in curs)
a. Nu există (nu este cazul)			
b. Fără degradări (stare foarte bună)		0	0
c. Degradări minore			
Învelitoare -acoperiș șarpantă / atic - acoperiș terasă	- Învelitoarea este degradată parțial (maxim 15% din suprafața totală). Necesită remedieri locale, reparații punctuale. - Aticul este degradat parțial (maxim 15% din lungime): Șorțuri de tablă deformate sau lipsă, tencuieli, cărămizi și/sau decorațiuni ale aticului degradate și/sau lipsă etc. Necesită remedieri locale, reparații punctuale.	2	2
Cornișă	- Elementele de închidere (ornamente sau profile) sunt desprinse și degradate punctual. Nu sunt urme de umiditate. Necesită remedieri locale, reparații punctuale.	2	2
Șarpantă/acoperiș terasă	- Coșuri de fum cu tencuieli/cărămizi desprinse și elemente de decorație lipsă. Necesită remedieri locale, reparații punctuale.	1	1
Jgheaburi, burlane și elemente de tinichigerie	- Sunt necesare reparații punctuale și/sau curățirea jgheaburilor	1	1

8

d.Degradări medii			
Învelitoare-acoperiș șarpantă / atic – acoperiș terasă	- Învelitoarea lipsește și/sau este degradată în proporție mare (15÷50% din suprafața totală), coamele sunt sparte și/sau neetanșe, necesită înlocuire și fixare. - Aticul este degradat în proporție de 15% - 50% din lungime: Șorțuri de tablă deformată sau lipsă, tencuieli, cărămizi și/sau decorațiuni ale aticului degradate și/sau lipsă etc.Necesită reparații și înlocuire.	6	6
Cornișă	- Elementele ornamentale, profile desprinse , degradate parțial, (în proporție de 15÷50%). Umiditate vizibilă pe alocuri. Necesită înlocuire și refacere.	8	8
Șarpantă/acoperiș terasă	- Elemente aferente șarpantei/terasei vizibile din exterior: Coșuri de fum cu cărămizi desprinse, care prezintă risc de cădere sau elemente decorative ale acestora lipsă, în proporție de 15÷50%. Coșuri de fum și/sau lucarne lipsă parțial sau total. Necesită înlocuire sau refacere.	4	4
Jgheaburi, burlane și elemente de tinichigerie	- Jgheaburi și burlane deteriorate parțial (neetanșe sau deformată) și/sau înfundate. Necesită înlocuire și/sau curățare.	3	3
e.Degradări majore			
Învelitoare-acoperiș șarpantă / atic-acoperiș terasă	- Învelitoarea lipsește și/sau este degradată peste 50% din suprafața totală,coamele sunt neetanșe sau lipsesc. Necesită înlocuirea totală. - Aticul este degradat peste 50% din lungime: - Șorțurile de tablă deformată sau lipsă, tencuieli/cărămizi și/sau decorațiuni ale aticului degradate și/sau lipsă etc. Necesită refacerea aticului și înlocuirea elementelor degradate .	10	10
Cornișă	- Elementele de închidere (ornamente și profile) sunt desprinse și degradate peste 50%. Umiditate vizibilă. Necesită înlocuire/refacere totală. Risc pentru trecători.	15	15
Șarpantă/acoperiș terasă	- Elemente aferente șarpantei/terasei, vizibile din exterior, degradate peste 50% : Coșuri de fum cu cărămizi desprinse, care prezintă risc de cădere, sau elemente decorative ale acestora lipsă. Deformări majore ale șarpantei văzute din exterior. Coșuri de fum și/sau lucarne lipsă parțial sau total. Necesită înlocuire sau refacere.	10	10
Jgheaburi, burlane și elemente de tinichigerie	- Jgheaburi și burlane deteriorate în totalitate sau lipsă (chiar și parțial). Lipsa tubului de racord la rețeaua de canalizare. Necesită înlocuirea totală.	8	8

2. Fațade vizibile din exterior		Punctaj initial	Punctaj reverificare (dupa data de 30 noiembrie a anului fiscal in curs)
a. nu există (nu este cazul)			
b. fără degradări (stare foarte bună)		0	0
c. Degradări minore			
Tencuială	- Degradări punctuale și incidentale ale tencuielii (maximum 15 %) din suprafața totală. Fără igrasie. Remedierea punctuală.	2	2
Zugrăveală	- Zugrăveală exfoliată incidental (maximum 15 %). Remedierea punctuală.	2	2
Tâmplărie	- Vopsire defectuoasă (scorojită), ușoară uzură a materialului. Nu lipsesc elemente de tâmplărie. Tâmplăria se revopsește și se remediază punctual.	1	1
Pereți/balcoane	- Elemente lipsă și degradări pe suprafețe de maximum 15 % . Remedierea punctuală.	2	2
Elemente decorative	- Elemente decorative incomplete de maximum 15% . Remedierea punctuală.	3	3
d. Degradări medii			
Tencuială	- Degradări locale ale tencuielii (15÷50% din suprafața fațadelor). Igrasie ușoară. Suprafețele se retencuiesc și rezugrăvesc	6	6
Zugrăveală	- Zugrăveală exfoliată partial (15÷50% din suprafața fațadelor) sau având un aspect murdar. Suprafețele se rezugrăvesc.	6	6
Tâmplărie	- Materiale componente deteriorate, deformatate și/sau defecte (cel puțin un element). Reparații și înlocuire.	3	3
Pereți/balcoane	- Degradări în proporție de 15÷50%. la pereți sau balcoane. Se vor face reparații punctuale și se va face completarea elementelor lipsă.	6	6
Elemente decorative	- Elemente decorative care lipsesc de pe fațade. Se va face completarea elementelor lipsă.	8	8
e. Degradări majore			
Tencuială	- Porțiuni de tencuială ce cad, se desprind și/sau sunt puternic umede, tencuială degradată peste 50% din suprafață. Suprafețele se refac total.	10	10
Zugrăveală	- Zugrăveala exfoliată și/sau deteriorată peste 50% din suprafață. Suprafețele se refac și se rezugrăvesc în totalitate.	10	10
Tâmplărie	- Materiale componente puternic deteriorate,	5	5

10

	deformate și elemente de tâmplărie lipsă (cel puțin un element) peste 50% din total. Necesită înlocuire completă.		
Pereți/balcoane	- Crăpături de dimensiuni mari, elemente componente lipsă parțial sau total. Clădire ruină. Necesită refacere completă.	12	12
Elemente decorative	- Elemente decorative desprinse, care prezintă risc de cădere. Elemente de tinichigerie care lipsesc. Risc major pentru trecători.	15	15

3. Împrejurimi și anexe vizibile din exterior		Punctaj initial	Punctaj reverificare (dupa data de 30 noiembrie a anului fiscal in curs)
a.	nu există (nu este cazul)		
b.	fără degradări (stare foarte bună)	0	0
c.	degradări minore - Zugrăveala și/sau vopsitoria împrejuririi sunt exfoliate incidental sub 15%. Posibilă remedierea punctulă.	1	1
d.	degradări medii - Elemente decorative componente lipsă, iar zugrăveala și/sau vopsitoria împrejuririi sunt exfoliate în proporție de 15%-50% din suprafață.	3	3
e.	degradări majore - Împrejurirea prezintă deformări, degradări, înclinări vizibile. Împrejurirea lipsește parțial în proporție de peste 50%.	5	5

PUNCTAJ TOTAL –	38	38
------------------------	-----------	-----------

Observații imobil / Măsuri stabilite

Definiția generală a categoriilor de degradări

Degradări minore.
Există degradări la care nu trebuie intervenit imediat, sunt suficiente reparațiile la diferite elemente sau locuri. **Caracterul arhitectural al clădirii se păstrează.**

Degradări medii.
Volumul degradărilor cuprinde până la 50% din suprafață sau corp de construcție, degradările trebuie să fie îndepărtate cât mai curând. **Caracterul arhitectural al clădirii este afectat parțial.**

Degradări majore.

Aceste degradări sunt grave, volumul degradărilor cuprinde mai mult de 50% și trebuie remediate imediat, pentru a se evita degradarea continuă. **Corpurile de construcție trebuie reabilitate sau refăcute. Caracterul arhitectural al clădirii este în pericol de a se pierde și/sau este distrus în mod intenționat.**

Calculul punctajului în urma evaluării și stabilirea stării tehnice a clădirii**Punctajul total.**

După completarea fișei de evaluare se va calcula punctajul total (însușind punctajele din coloana din dreapta corespunzătoare nivelului de degradare).

Punctajul de referință.

În cazul în care imobilul evaluat nu are anumite elemente supuse evaluării (de exemplu, construcțiile cu acoperiș tip terasă nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al învelitorii și a șarpantei sau construcțiile care nu sunt împrejmuite nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al împrejuririi), punctajul maxim al respectivelor categorii neevaluate se va scădea din punctajul maxim de 100 puncte al fișei de evaluare. Rezultatul obținut astfel reprezintă punctajul de referință.

Punctajul procentual.

Punctajul procentual reprezintă valoarea exprimată în procente (cu două zecimale) în urma împărțirii punctajului total la punctajul de referință (punctajul total / punctajul de referință x 100). Punctajul procentual se calculează pentru fiecare imobil evaluat în parte.

Stabilirea stării tehnice a clădirii

În funcție de rezultatul punctajului procentual, se stabilesc următoarele limite:

1. Stare tehnică satisfăcătoare-punctaj 0,00 - 24,99 puncte
2. Stare tehnică nesatisfăcătoare-punctaj $\geq 25,00$ puncte.

PUNCTAJ EVALUARE <u>38</u>	PUNCTAJ REFERINȚĂ <u>95</u>	PUNCTAJ PROCENTUAL <u>40</u>	STAREA TEHNICA <u>NE-SATISFĂCĂTOARE</u>
PUNCTAJ REEVALUARE <u>38</u>	PUNCTAJ REFERINȚĂ <u>95</u>	PUNCTAJ PROCENTUAL <u>40</u>	STAREA TEHNICA <u>NE-SATISFĂCĂTOARE</u>

DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL

POLIȚIST LOCAL

ȘEF SERVICIU CONTROL URBANISM
ȘI DISCIPLINA ÎN CONSTRUCȚII

12

P. Muzenli 5



13



14



15



ANEXA III LA REGULAMENT



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR.14735
Nr. 58 / 16.04.2018

NOTĂ DE CONSTATARE

Direcția Inspecție și Control, 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 HG. 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 14.03.2018 la imobilul situat pe str. P-10 MUZEULUI nr. 5 și a constatat, potrivit fișei de evaluare nr. / încadrarea clădirii/terenului în categoria celor considerate ca fiind neîngrijite, pentru următoarele considerente:

TERENUL/TERENURILE:

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

CLĂDIREA/CLĂDIRILE:

CLĂDIRE FOARTE DEGRADATĂ. FATA SA SPRE STR. D. RETROVICI ESTE FOARTE DEGRADATĂ ȘI PREZINTĂ PERICOL PUBLIC. SUNT DEGRADĂRI LA CORNISA, ÎNCHĂLĂCĂRI DE BURLANG, ELEMENTE DE ÎNVELITURĂ ETC. ZUGRAVEALA ESTE EXTOLĂRĂ PREZINTĂ TENUEA DEȘTERĂȘI, ORNAMENTE DEGRADATE. IMOBILUL TREBUE ZUGRAVIT COMPLET

MĂSURI DISPUSE:

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

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

Anexă: schiță foto

DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL
DIRECTOR EXECUTIV

POLIȚIST LOCAL

ȘEF SERV. CONTROL URBANISM ȘI DISCIPLINĂ ÎN CONSTRUCȚII /
ȘEF SERV. CONTROL PROTECȚIA MEDIULUI



18





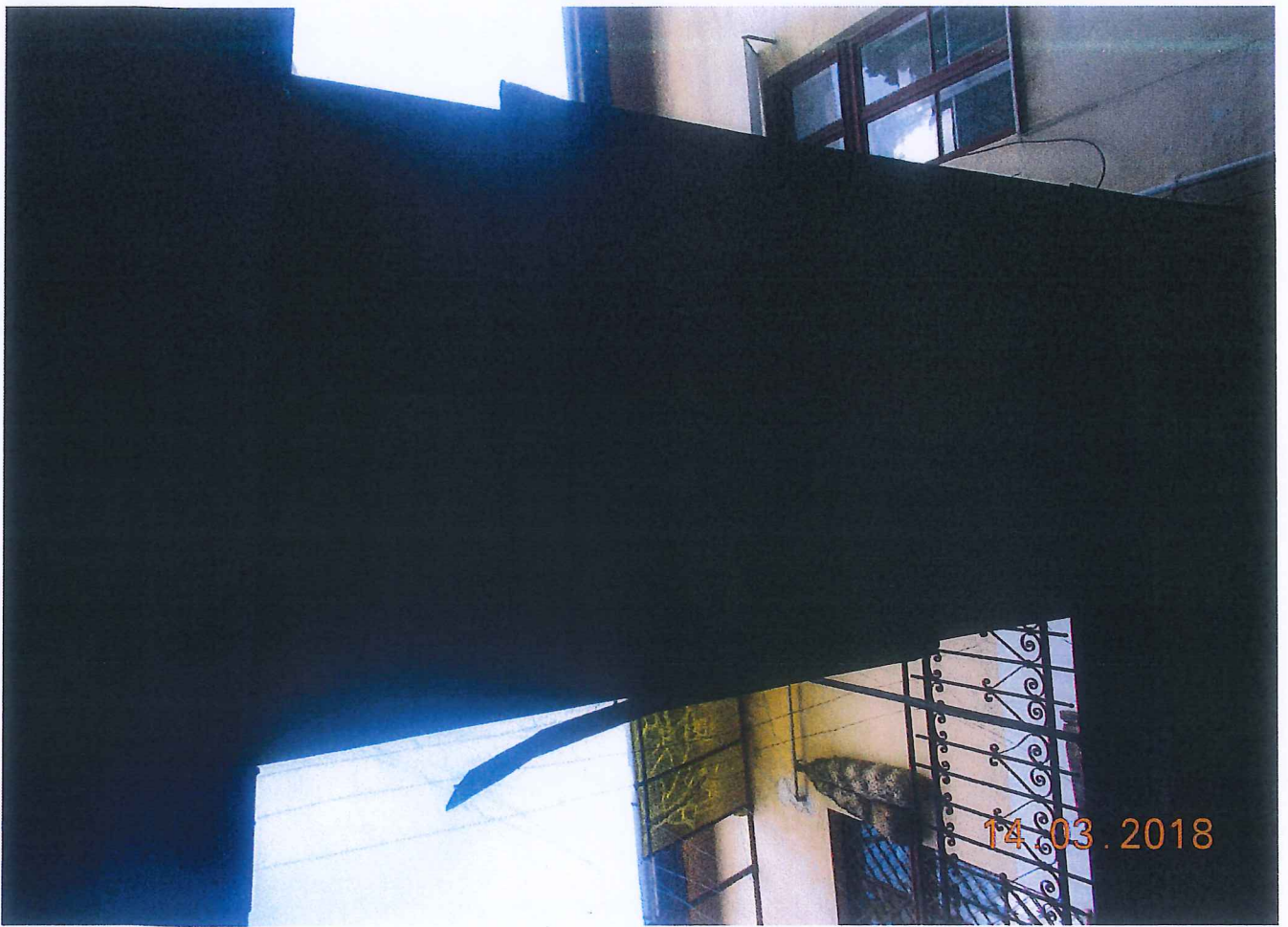


14.03.2018



14.03.2018

21



14.03.2018



14.03.2018

22





14.03.2018



14.03.2018

24



14.03.2018



14.03.2018

25



14.03.2018



14.03.2018

28



28



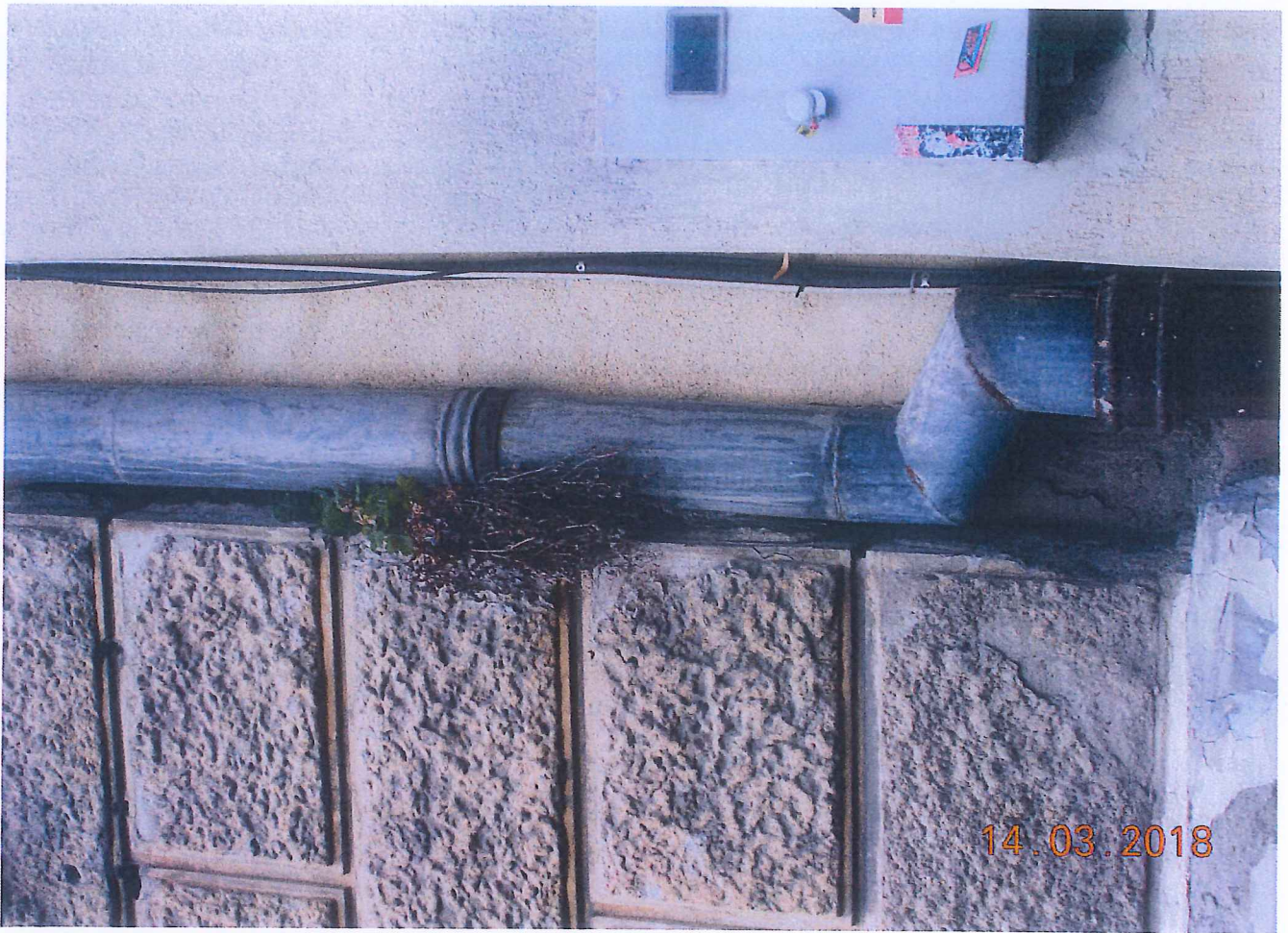


14.03.2018



ATENȚIE
CADE TENCUIALA!

14.03.2018



14.03.2018



SERVICE și VĂNZĂRI

nelbo

14.03.2018

30



31





ANEXA 6 LA REGULAMENT
ROMÂNIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ
OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR. 14735
Nr. 81218/13.02.2018



Către,

dl/d-na/S.C.

MURESAN ELENA-MIHAELA, MURESAN MIHAI-ANDREI

STR. ONISIFOR GHIBU NR. 21A, CLUJ – NAPOCA

400185, CJ

Direcția Inspecție și Control, abilitată cu iden-
trivilanul Municipiului Cluj-Napoca, în vederea apl-
227/2015 privind Codul fiscal și pct. 168 din HG. nr. 1
aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, vă

SOMAȚ

prin care vă punem în vedere ca până la data de
măsurilor legale de efectuare a lucrărilor de întreținere
Cluj-Napoca, str. P-TA MUZEULUI, 5..

Nerespectarea termenului și a măsurilor disp
prevederilor legislației specifice în domeniu, respec
500%.

PRIMAR,

EMIL BOC

DIRECTOR GENERAL

NICU MARCEL

Întocmit

Polițist local

Vigh Zsolt Imre

<input type="checkbox"/> Adresă insuficientă <input type="checkbox"/> Destinatul necunoscut <input type="checkbox"/> Destinatul refuză primirea <input type="checkbox"/> Destinatul mutat <input type="checkbox"/> Expirat termen păstrare <input type="checkbox"/> Alte motive:		<input type="checkbox"/> Motivul nepredării (dacă este cazul): (semnătură destinatar) Data Nume și prenume primitor (gradul de ruinde, delegat, împuternicit)	
Se completează de Loc. CLUJ – NAPOCA Jud. CJ		Se completează de MURESAN ELENA-MIHAELA, MURESAN MIHAI-ANDREI (nume și prenume, denumirea) Str. STR. ONISIFOR GHIBU NR. 21A Cod poștal 400185 Loc. CLUJ – NAPOCA Jud. CJ	
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA Cal. MOTILOR Nr. 3 BI. Et. Sc. Ap. Cod poștal 400001 Loc. CLUJ-NAPOCA Com. Jud./Sector CLUJ		Ștampila de zi a oficiului de distribuție a confirmării L.S. Cluj-Napoca 1 of AR49750620074 Correspondența înt cu AR 33	



ANEXA 6 LA REGULAMENT
ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ
OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR. 14735
Nr. 81218/13.02.2018



Către,

dl/d-na/S.C.

MURESAN TITUS-DORIN

P-TA MUZEULUI NR. 5 AP. 9, CLUJ – NAPOCA

400019, CJ

Direcția Inspecție și Control, abilitată cu
intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în vederea
227/2015 privind Codul fiscal și pct. 168 din HG,
aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, v

SOMA

prin care vă punem în vedere ca până la data de
măsurilor legale de efectuare a lucrărilor de întreținere
Cluj-Napoca, str. P-TA MUZEULUI, 5..

Nerespectarea termenului și a măsurilor dis
prevederilor legislației specifice în domeniu, respe
500%.

PRIMAR,
EMIL BOC

DIRECTOR G.
NICU MARCEL

Întocmit
Polițist local
Vigh Zsolt Imre

Oficiul poștal de prezentare Data prezentării trimiterii poștale <u>27. APR. 2018</u>	
Felul trimiterii: Valoarea lei Ramburs lei Greutate	
Destinatar trimitere: MURESAN TITUS-DORIN <small>(nume și prenume, denumirea)</small> Str. P-TA MUZEULUI NR. 5 AP. 9 Cod poștal 400019 Loc. CLUJ – NAPOCA Jud. CJ	
Se completează de expeditorul trimiterii Confirm primirea Data <small>(sempre la destinatar)</small> Nume și prenume primitor <small>(gradul de rudenie, delegat, împuternicit)</small>	
Motivul nepredării (dacă este cazul): <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"/> Alte motive: Semnătura salariatului predător	
Se completează de expeditorul trimiterii PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA Cal. MOTILOR Nr. 3 Bl. Et. Sc. Ap. Cod poștal 400001 Loc. CLUJ-NAPOCA Com. Jud./Sector CLUJ Stampila de zi a oficiului de distribuție a confirmării care însoțește confirmarea Cluj-Napoca 1 of RR49750620184 Corresponderia Int cu AR 39	



ANEXA 6 LA REGULAMENT
ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ
OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR. 14735
Nr. 81218/13.02.2018

EXPEDIAT
27. APR. 2018

Către,

dl/d-na/S.C.

MURESAN TITUS-DORIN

P-TA MUZEULUI NR. 5 AP. 9, CLUJ – NAPOCA

400019, CJ

Direcția Inspecție și Control, abilitată cu i
intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în vederea
227/2015 privind Codul fiscal și pct. 168 din HG.
aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, v

SOMA

prin care vă punem în vedere ca până la data d
măsurilor legale de efectuare a lucrărilor de întrețin
Cluj-Napoca, str. P-TA MUZEULUI, 5..

Nerespectarea termenului și a măsurilor di
prevederilor legislației specifice în domeniu, resp
500%.

PRIMAR,
EMIL BOC

DIRECTOR C
NICU MARCEL

Întocmit
Polițist local
Vigh Zsolt Imre

Oficiul poștal de prezentare 27 APR. 2018 Data prezentării trimiterii poștale 27 APR. 2018	
Felul trimiterii: Ramburs lei Valoare lei Greutate	
Destinatar trimitere: MURESAN TITUS-DORIN (nume și prenume, denumirea) Str. P-TA MUZEULUI NR. 5 AP. 9 Cod poștal 400019 Loc. CLUJ – NAPOCA Jud. CJ	
Se completează de expeditorul trimiterii Loc. CLUJ – NAPOCA Jud. CJ Confirm primirea Data Nume și prenume primitor (semnătură destinatar)	Se completează de expeditorul trimiterii Loc. CLUJ – NAPOCA Com. BI. Et. Sc. Ap. Cod poștal 400001 Loc. CLUJ-NAPOCA Com. Jud./Sector CLUJ
Motivul nepredării (dacă este cazul): <input type="checkbox"/> Adresă insuficientă <input type="checkbox"/> Destinatar necunoscut <input type="checkbox"/> Destinatarul refuză primirea <input type="checkbox"/> Destinatar mutat <input type="checkbox"/> Expeditorul nu este în posesia adresei <input type="checkbox"/> Alte motive: Stampila de distribuție a confirmării PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA (nume și prenume, denumirea) Cal. MOTILOR Nr. 3 BI. Et. Sc. Ap. Cod poștal 400001 Loc. CLUJ-NAPOCA Com. Jud./Sector CLUJ Stampila de distribuție a confirmării CLUJ-NAPOCA 1 of AR49750620114 Correspondența înț cu AR 35	

hg+68
20.02.2019
Jy



Catre

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, PRIN PRIMAR

Subsemnatii, **MURESAN ELENA-MIHAELA, MURESAN MIHAI ANDREI si MURESAN TITUS DORIN, toti cu domiciliul procesual ales SCPA IRIMIE-POP-ANDREI, str. Taietura Turcului nr. 47, Cladirea Via Terra, Judetul Cluj¹**, reprezentati in cadrul prezentei proceduri prin SCPA IRIMIE-POP-ANDREI, cu sediul profesional in Cluj-Napoca, str. Taietura Turcului nr. 47, Cladirea Via Terra, Judetul Cluj, prin av. Grigore POP,

Formulam prezenta:

PLANGERE PREALABILA

Prin care va solicitam:

- **Revocarea in parte a Hotararii Consiliului Local nr. 1081 din data de 19.12.2018, in ce priveste decizia de majorare cu 500% a impozitului pe imobil datorat de subsemnatii pentru apartamentul nr. 3 din cladirea situata in Cluj-Napoca, Piata Muzeului nr. 5 si pe cale de consecinta stabilirea faptului ca impozitul datorat de subsemnatii este cel determinat prin aplicarea cotei normale, fara majorarea prevazute de art. 489 alin. (5) Cod Fiscal;**
- **Revocarea in parte a Hotararii Consiliului Local nr. 1081 din data de 19.12.2018, in ce priveste decizia de majorare cu 500% a impozitului pe imobil datorat de subsemnatii pentru apartamentul nr. 11 din cladirea situata in Cluj-Napoca, Piata Muzeului nr. 5 si pe cale de consecinta stabilirea faptului ca impozitul datorat de subsemnatii este cel determinat prin aplicarea cotei normale, fara majorarea prevazute de art. 489 alin. (5) Cod Fiscal;**
- **Revocarea in parte a Hotararii Consiliului Local nr. 1081 din data de 19.12.2018, in ce priveste decizia de majorare cu 500% a impozitului pe imobil datorat de subsemnatii pentru apartamentul nr. 15 din cladirea situata in Cluj-Napoca, Piata Muzeului nr. 5 si pe cale de consecinta stabilirea faptului ca impozitul datorat de**

¹Persoanele responsabile cu primirea corespondentei sunt Av. Dan Irimie, Av. Grigore Pop, Av. Andrei-Bunea Madalina.

36

subsemnatii este cel determinat prin aplicarea cotei normale, fara majorarea prevazute de art. 489 alin. (5) Cod Fiscal;

Pentru urmatoarele:

MOTIVE

I. STAREA DE FAPT

Subsemnatii, Muresan Elena-Mihaela si Muresan Mihai Andrei suntem proprietarii apartamentelor nr. 3 si 11, situate in Piata Muzeului, nr. 5. Totodata, subsemnatii Muresan Elena-Mihaela, Muresan Mihai Andrei si Muresan Titus Dorin suntem proprietarii apartamentului nr. 15 de la aceeasi adresa.

Prin Somatia nr. 81218/13.02.2018 emisa de Directia Inspectie si Control - Serviciul Control Urbanism si Disciplina in Constructii - Biroul Control Refatadizari Imobile, subsemnatii am fost notificati cu privire la necesitatea realizarii lucrarilor de refatadizare la imobilul situat in Piata Muzeului, nr. 5, Cluj-Napoca, jud. Cluj. De asemenea, ni s-a adus la cunostinta faptul ca in cazul in care nu vom intreprinde masurile necesare pana la data de 30.11.2018, vom fi propusi pentru supraimpozitare in anul 2019.

Aratam faptul ca in vederea administrarii si gestionarii partilor comune ale imobilului situat in Cluj-Napoca, Piata Muzeului nr. 5, s-a constituit Asociatia de proprietari Piata Muzeului nr. 5. In aceasta calitate, avand in vedere starea fatadei imobilului, precum si actele normative emise de deliberativul local in materie, asociatia a demarat procedura de obtinere a autorizatiei de construire pentru refatadizarea acestuia in anul 2016.

Astfel, conform dispozitiilor Legilor nr. 50/1991 si nr. 422/2001 si a Certificatului de Urbanism, a fost depusa la DJC Cluj documentatia in vederea refatadizarii imobilului. In urma acestei solicitari, DJC Cluj a comunicat un refuz de a emite avizul necesar obtinerii autorizatiei de construire.

In continuare, aratam ca inca incepand cu anul 2016, asociatia a urmat toate demersurile, atat judiciare, cat si extrajudiciare, pe care le-a avut la indemana in vederea obtinerii autorizatiei de construire si in consecinta a evitarii supraimpozitarii proprietarilor apartamentelor din cladirea situata in Piata Muzeului nr. 5, Cluj-Napoca. Mentionam ca vom expune in cuprinsul prezentei toate actiunile intreprinse in acest sens.

37

Totodata, avand in vedere riscul de a fi supraimpozitati astfel cum ne-a fost adus la cunostinta prin Somatia nr. 81218/13.02.2018, am informat in mod constant Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, prin compartimentele cu atributii in acest sens, cu privire la demersurile pe care le urmam in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru a refatadiza imobilul in discutie.

Totusi, la data de 19.12.2018, prin HCL nr. 1081, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a aprobat majorarea cu 500% a impozitului pe cladiri incepand cu anul 2019, pentru apartamentele nr. 1/1, 1/2, 1/3, 2, 3, 4, 5, 7-8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 din cladirea situata in Cluj-Napoca, Piata Muzeului, nr. 5. Cu indeplinirea prevederilor hotararii a fost insarcinata Directia Impozite si Taxe Locale.

II. DEMERSURILE URMATE IN VEDEREA REFATADIZARII IMOBILULUI

Incepand cu anul 2016, au fost intreprinse toate demersurile pe care le-am avut la indemana in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru refatadizarea imobilului si evitarea aplicarii masurii de supraimpozitare cu 500%.

2.1 Obtinerea autorizatiei de construire

In primul rand aratam faptul ca potrivit art. 1 alin. (1) din Legea 50/1991 republicata, executarea lucrarilor de constructii este permisa numai in baza unei autorizatii de construire emisa in conditiile legii, in urma unei solicitari a titularului unui drept real asupra unui imobil.

Conform art. 2 alin. 2¹ din acelasi act normativ, autorizatia de construire reprezinta actul final al procedurii de autorizare a executarii lucrarilor de constructii. Astfel, un prim demers il constituie depunerea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism, demers urmat de asociatie cu privire la imobilul vizat de Somatia nr. 81218/13.02.2018.

Prin acest certificat au fost stabilite cerintele pe care solicitantul trebuie sa le indeplineasca in vederea autorizarii lucrarii. Astfel, ulterior obtinerii certificatului de urbanism exista obligatia de a obtine avizul de la Directia Judeteana pentru Cultura Cluj. In acest sens, asociatia am inregistrat documentatia necesara la care vom face referire in continuare.

Ceea ce prezinta relevanta in solutionarea prezentei este faptul ca au fost demarate procedurile in vederea obtinerii autorizatiei pentru refatadizarea imobilului si conformarea cu dispozitiile din somatia cu privire la supraimpozitare.

38

2.2 Inregistrarea Documentatiei nr. 735/2016 la DJC Cluj in vederea obtinerii avizului necesar pentru autorizatia de construire

Asociatia a inregistrat la Directia pentru Cultura Cluj Documentatia cu nr. 735/2016 in vederea obtinerii avizului necesar pentru autorizatia de construire. In urma depunerii acestei documentatii, asociatia a primit Raspunsul nr. 735/22.09.2016 prin care DJC Cluj a comunicat un refuz nejustificat de emitere a avizului solicitat cu urmatorul continut:

“Este inadmsibila afectarea domeniului public. Avizul se poate emite numai dupa eliminarea interventiilor ilegale facute la fatada dinspre Parcul Caragiale.”

Mentionam ca prin raspunsul DJC Cluj nu a fost indicat niciun temei legal care sa sustina afirmatia referitoare la “interventiile ilegale”. In acest sens ne-am lovit in mod evident de un refuz nejustificat de emitere a avizului solicitat.

Avand in vedere acest raspuns, asociatia a formulat o cerere de chemare in judecata prin care a solicitat instantei obligarea DJC Cluj la emiterea avizului favorabil in vederea realizarii lucrarilor de refatadizare a imobilului. **La acest moment, Dosarul nr. 2380/117/2017* se afla pe rolul Tribunalului Cluj, litigiul nefiind solutionat definitiv.**

2.3 Inregistrarea la DJC Cluj a Documentatiei nr. 1248/2017 cu privire la acelasi imobil

Totodata, aratam faptul ca pentru a evita aplicarea prevederilor legislatiei specifice in domeniu si anume majorarea impozitului pe cladire/teren cu pana la 500%, asociatia a depus la DJC Cluj **o noua documentatie in vederea refatadizarii imobilului situat in Piata Muzeului, nr. 5, Cluj-Napoca.** Aceasta documentatie a fost inregistrata cu nr. 1248/2017 si a fost solutionata prin Raspunsul nr. 1248/11.01.2018, comunicat asociatiei la data de 22.01.2018.

Astfel, prin raspunsul la cea de a doua documentatie depusa s-au comunicat urmatoarele:

“Nu e clar ce se solicita sau ce se urmareste. S-au emis mai multe adrese pentru aceasta lucrare. In documentatie se afla planse ce au fost deja acceptate si avizate, dar care nu au fost inca executate. De ce sunt supuse din nou avizarii?”

Se poate observa deci, ca nici in urma depunerii celei de-a doua documentatii pentru a refatadiza imobilul situat in Piata Muzeului, nr. 5, Cluj-Napoca, DJC Cluj nu a emis avizul solicitat si chiar mai mult de atat, ne-a comunicat un raspuns vag si lipsit de orice temeinicie.

39

Avand in vedere necesitatea de a efectua lucrarile de ingrijire cu privire la imobil, asociatia a formulat potrivit art. 33 din Ordinul nr. 2173/2013 o contestatie administrativa impotriva Raspunsului nr. 1248/11.01.2018 aferent celei de a doua documentatii depuse. Aceasta contestatie reprezinta inca o un efort in sensul obtinerii autorizatiei de construire pentru a evita aplicarea masurii supraimpozitarii.

Precizam ca la acest moment inca nu este solutionata contestatia de catre Biroul Comisiei ce functioneaza in cadrul Comisiei Nationale a Monumentelor Istorice, fiind in imposibilitate de a continua demersurile necesare pentru refatadizarea imobilului.

III. MOTIVUL REFUZULUI EMITERII AVIZULUI DJC CLUJ

3.1 Motivul refuzului emiterii avizului DJC Cluj excede sfera sa de competenta

Motivul pentru care DJC Cluj a refuzat emiterea avizului in vederea obtinerii autorizatiei de construire il constituie faptul ca ar fi "afectat domeniul public" de interventii realizate in trecut asupra imobilului.

Ceea ce trebuie observat este ca, DJC Cluj, in mod evident, prin refuzul emiterii avizului din cauza presupusei afectari a domeniului public, isi depaseste grav sfera sa de competenta. Aceasta a realizat o analiza eronata la momentul comunicarii refuzului de emitere a avizului.

Atributiile in legatura cu administrarea domeniului public sunt date in mod expres de lege in competenta Consiliilor locale si a aparatului administrativ al primariei. Astfel, o eventuala afectare a domeniului public ar putea fi constatata si "sanctionata" doar de acestea, nicidecum de catre DJC Cluj.

Mai mult, in urma unei analize a prevederilor Legii 50/1991, care impune ca in cazul autorizatilor de construire ce vizeaza interventii asupra monumentelor istorice sa se obtina in prealabil avizul Ministerului Culturii si a dispozitiilor Legii 422/2001 privind protectia monumentelor istorice, constatam ca **ratiunea pentru care este necesar acest aviz este protejarea acestor monumente.**

In prezenta speta, DJC Cluj nu a facut altceva decat sa conditioneze emiterea avizului de anumite elemente care exced competenta sa, legate de afectarea domeniului public. DJC Cluj avea obligatia de a se rezuma strict la elementele si motivele care tin de eventuala afectare a monumentului istoric si implicit deprecierea valorii sale artistice/culturale, ceea ce nu este cazul in aceasta situatie.

40

3.2 Nerespectarea fortei obligatorii a hotararilor judecatoresti

DJC Cluj a refuzat emiterea avizului raportat la faptul ca ar fi fost realizat in mod nelegal accesul care deserveste apartamentul nr. 17 din imobilul situat in P-ta Muzeului nr. 5. Esential este ca atat configuratia cat si situatia juridica a acestui apartament, impreuna cu aceasta cale de acces, au fost reglementate prin Sentinta civila nr. 3583/15.03.1996, pronuntata de Judecatoria Cluj-Napoca in Dosarul nr. 3682/1995, ramasa definitiva si irevocabila.

Aratam faptul ca atata timp cat printr-o hotarare judecatoreasca definitiva a fost transata o chestiune, aceasta are autoritate de lucru judecat. In cadrul dosarului mentionat anterior, in fata Judecatoriei Cluj-Napoca a fost administrata proba cu expertiza judiciara, prin care expertul a fost chemat sa identifice apartamentele aflate la demisolului imobilului din P-ta Muzeului nr. 5 si sa realizeze propuneri de miscare parcelara, avand ca obiectiv final partajarea in natura. Astfel, a fost intocmit Raportul de expertiza tehnica de catre ing. Vlad Danila, parte integranta a Sentintei civile nr. 3583/15.03.1996, pronuntata de Judecatoria Cluj-Napoca.

Ceea ce este esential din acest raport, parte a hotararii definitive, este ca:

- (1) Expertul a constatat ca la data efectuarii expertizei (1995) intrarea considerata de catre parata ca afecteaza domeniul public, exista deja si
- (2) Varianta propusa de expert presupunea mentinerea acestei cai de acces, in forma existenta si astazi, cu mentiunea expresa ca ea asigura accesul la apartamentul nr. 17. Prin planurile parcelare intocmite de expert se poate observa existanta acestei intrari, identica cu cea din prezent.

Prin Sentinta civila nr. 3583/1996, Judecatoria Cluj-Napoca a admis cererea de chemare in judecata si a dispus:

“iesirea din indiviziune conform expertizei tehnice si a tabelului de miscare parcelara anexa la acesta (...) care face parte integranta din sentinta” si “intabularea in CF a dreptului de proprietate al beneficiarilor asupra apartamentelor atribuite, conform expertizei tehnice care face parte integranta din Sentinta.”

Ceea ce trebuie retinut este ca instanta a confirmat in mod clar si dincolo de orice echivoc legalitatea existentei cailor de acces in discutie, in configuratia actuala, evidentiata in Cuprinsul Raportului de expertiza parte integranta din Sentinta. Este absurd, in acest context, ca in prezent sa se sustina, la peste 20 de ani distanta, ca respectiva cale de acces ar afecta in mod nelegal domeniul public.

91

IV. NETEMEINICIA ACTULUI ADMINISTRATIV ATACAT

Raportat la starea de fapt de mai sus și demersurile urmate, care la acest moment nu sunt solutionate, consideram ca situația creată de actul administrativ atacat cu privire la apartamentele aflate în proprietatea subsemnatilor este vadit contrară legii și se impune a fi remediată.

Mai mult, va învederam că prejudiciul creat subsemnatilor este semnificativ, având în vedere faptul că motivul pentru care imobilul nu poate fi refatadizat are legătura doar cu apartamentele aflate la demisol, nu și cu apartamentele proprietatea subsemnatilor.

Dintre argumentele principale care ilustrează temeinicia plângerii și implicit necesitatea admiterii acesteia astfel cum a fost formulată, aratăm următoarele:

4.1 Imposibilitatea obiectivă de a realiza lucrările de refatadizare

Subsemnatii am fost somați cu privire la necesitatea realizării lucrărilor de refatadizare în anul 2018. Totuși, așa cum reiese din secțiunea anterioară, demersurile în acest sens au fost începute încă din anul 2016, prin depunerea documentației la organele competente pentru obținerea autorizației.

Totuși, fiind de rea-credință, Direcția pentru Cultură a Județului Cluj, a respins două documentații pe parcursul a doi ani, fără nicio justificare obiectivă și legală. Răspunsurile nelegale și vagi comunicate de această instituție nu au făcut altceva decât să blocheze posibilitatea subsemnatilor de a refatadiza imobilului și să evită o suprataxare în ceea ce privește impozitul.

Așa cum reiese în mod evident din toate demersurile urmate, **în ultimii doi ani în mod constant am urmărit aducerea imobilului într-o stare îngrijită tocmai pentru a evita sancționarea prin majorarea impozitului pe clădiri.**

Mentionăm faptul că **am solicitat prelungirea valabilității Certificatului de urbanism** la care am făcut anterior referire tocmai ca în eventuala soluționare favorabilă a solicitărilor cu privire la avizul necesar de la DJC Cluj să putem continua demersurile pentru obținerea autorizației de construire.

Totuși, așa cum se poate observa, deși am încercat și soluționarea amiabilă și am urmat orice procedură pe care am avut-o la dispoziție în vederea eliberării avizului, **și la acest moment**

42

DJC Cluj, fiind de rea-credință și neavând temei legal, refuza să emită acest act administrativ.

4.2 Intenția legiuitorului de a sancționa pasivitatea proprietarilor

În cuprinsul Normelor metodologice de aplicare a Codului Fiscal, la pct. 168 este prevăzută modalitatea în care se aplică prevederile art. 498 alin. (5) – (8) referitoare la majorarea impozitelor și taxelor locale, privind clădirile negrijite situate în intravilan.

La lit c) din acest act normativ se prevede:

“fac excepție de la majorarea impozitului pentru clădirile/terenurile negrijite 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;”

Din cuprinsul acestei dispoziții legale, reiese în mod clar faptul că voința legiuitorului a fost aceea de a nu sancționa proprietarii de bună-credință care au inițiat demersurile necesare în vederea îndeplinirii obligațiilor cu privire la aducerea clădirilor într-o stare îngrijită.

Raportat la acest aspect, arătăm că subsemnatii suntem de bună-credință și am inițiat toate demersurile pe care le-am avut la dispoziție în vederea efectuării lucrărilor de întreținere/îngrijire a imobilului situat în Piața Muzeului, nr. 5.

Mai mult decât atât, potrivit dispozițiilor legale din Legea nr. 51/1990, procedura autorizării lucrărilor se consideră începută odată cu depunerea cererii de emitere a certificatului de urbanism, în scopul obținerii ca act final a autorizației de construire. În prezenta situație, asociația am depus această cerere, certificatul de urbanism a fost emis, **imposibilitatea continuării procedurii nefiindu-mi imputabilă raportat la poziția DJC Cluj pe care am expus-o pe larg anterior.**

Într-o astfel de situație, mai ales având în vedere faptul că subsemnatii am informat emitentul actului administrativ cu privire la situația particulară în care ne aflăm, nu se impunea în mod cert aprobarea majorării cu 500% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2019. O astfel de măsură este netemeinică în lipsa pasivității proprietarilor clădirii în ceea ce privește îngrijirea imobilelor.

4.3 Subsemnatii suntem proprietarii apartamentelor nr. 3, 11 și 15

43

Asa cum am aratat anterior, motivul pentru care subsemnatii nu putem realiza lucrarile de refatadzare porneste de la existenta unei intrari in apartamentul nr. 17. Avand in vedere faptul ca subsemnatii nu ne putem indeplini obligatiile referitoare la executarea lucrarilor independent de proprietarii celorlalte apartamente, subsemnatii suntem sanctionati pentru o conduita care nu ne vizeaza.

In concret, subsemnatii nu avem la indemana din punct de vedere legal nicio masura pe care am putea sa o intreprindem in vederea conformarii unei presupuse conduite neabuzive a DJC Cluj. Avand in vedere faptul ca nu suntem proprietarii apartamentului vizat de refuzul DJC Cluj, nu avem nicio putere de decizie cu privire la acest imobil.

Totusi, ca si o consecinta a faptului ca apartamentul proprietatea subsemnatilor si apartamentele de la demisol sunt in cadrul aceleiasi cladiri, suntem si subsemnatii supusi acelorasi masuri fiscale in ceea ce priveste suprainpozitarea.

Raportat la aceste aspecte, in mod evident aplicarea masurii de suprataxare nu este una in mod temeinic dispusa de catre Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca.

4.4 Punctajul obtinut in urma evaluarii si stabilirea starii tehnice a cladirii

Potrivit HG 1/2016, in cazul cladirilor, majorarea impozitului cu pana la 500% se va putea dispune in caz de stare avansata de degradare, stare de paragina, insalubre, fatade nereparate/necuratate/netencuite/nezugravite, geamuri sparte sau alte situatii de asemenea natura .

Legea nr. 227/2015 stabileste posibilitatea de majorare a impozitului cu pana la 500%, autoritatea administrativa locala avand dreptul de a aprecia, de la caz la caz, procentul de majorare pe care il aplica.

Aratam faptul, ca in ceea ce priveste imobilul situate in Piata muzeului, nr. 5, prin fisa de evaluare a imobilului punctajul total aferent intregului imobil a fost de 40 de puncte, limita minima fiind de 25 de puncte.

Raportat la aceasta situatie, este disproportionata aplicarea nivelului maxim de majorare a impozitului de 500%, fara a tine cont ca nivelul de degradare al cladirii care determina includerea acesteia in categoria de cladire neingrijita, este mai apropiat de limita minima de 25 de puncte, raportat la trasaturile pe care le impune legea pentru a putea califica imobilul

39

neingrijit. Nu se poate pune semnul egalitatii între o clădire care prezintă elemente de degradare, necesitând reparații, și o clădire în paragina, care se apropie de punctajul maxim.

Legiuitorul permite autorităților locale ca în această situație să își exercite marja de apreciere, stabilind în concret care este majorarea pe care o aplică și nu conferă acestora dreptul de a aplica în mod automat o majorare cu 500%.

În ceea ce privește modalitatea de întocmire a fișei de evaluare cu privire la imobilul în discuție, aceasta a fost întocmită pe baza propriilor aprecieri ale polițiștilor locali, în conformitate cu cele stabilite prin pct. 168 lit. d) din HG 1/2016, care stabilesc că în vederea identificării clădirilor/terenurilor neingrijite 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.

Cu alte cuvinte, legea nu impune întocmirea unei expertize de specialitate sau recurgerea la specialiști în domeniul construcțiilor în vederea întocmirii fișei de evaluare.

Prin impunerea unui impozit majorat cu 500%, în condițiile în care degradările constatate au avut caracter mediu iar punctajul total obținut a fost mai aproape de limita minimă de 25 puncte, reprezintă o manifestare disproporționată a dreptului de apreciere al autorității locale, care impune anularea actului administrativ atacat.

Fată de toate cele de mai sus, vă solicităm admiterea prezentei plângeri astfel cum a fost formulată, în caz contrar urmând a fi nevoiți să ne adresăm instanței de contencios administrativ pentru soluționarea situației litigioase.

Anexam:

- Împuternicire avocatală;

Cluj-Napoca, 18.02.2018

**MURESAN ELENA-MIHAELA, MURESAN MIHAI ANDREI
SI MURESAN DORIN TITUS**
Prin SCPA "IRIMIE POP ANDREI"
Prin av. Pop Grigore

45



IRIMIE POP ANDREI

Societate Civila Profesionala de Avocati
400221 Cluj-Napoca | str. Tăietura Turcului, nr. 47, clădirea Via Terra,
Tetarom I, jud. Cluj |
tel : +40 364 140 245 | fax : +40 364 140 248 | c.i.f. 35371192 |
e-mail; office@ipa-law.ro
Uniunea Națională a Barourilor din România | Baroul Cluj

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ
CJ/831032/2019

Societatea Civila de Avocati „IRIMIE-POP-ANDREI”, prin avocati Irimie Dan-Valentin, Pop Grigore si Andrei Bunea Madalina, se împuternicește de către MURESAN MIHAI ANDREI, MURESAN ELENA-MIHAELA si MURESAN TITUS DORIN, să exercite următoarele activități:

- **Formulare plangere prealabila impotriva HCL 1081/19.12.2018 adoptata de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca.**

Data 18.02.2019

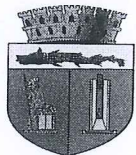
*Atest identitatea părților, conținutul și data
contractului de asistență juridică în baza
căruia s-a eliberat împuternicirea
S.C.P.A. IRIMIE-POP-ANDREI*

prin avocat,

(semnătura și stampila)



96



Feruci
26.02.2019

OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR. 14735
Nr. 91983/496/21.02.2019

hss
26.02.2019

NOTĂ INTERNĂ
Către,
DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ
DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL
BIROUL JURIDIC

Prin prezenta vă transmitem în original (având în vedere aspectele sesizate), în vederea soluționării, plângerea prealabilă formulată de către Mureșan Elena-Mihaela, Mureșan Mihai Andrei și Mureșan Titus Dorin, împotriva Hotărârii Consiliului Local nr.1081/19.12.2018 privind majorarea impozitului cu 500 % pentru apartamentele nr. 3, 11 și 15 din clădirea situată în Cluj-Napoca, Piața Muzeului nr. 5.

Cu privire la aspectele de natură fiscală menționate în cuprinsul plângerii prealabile vă învederăm următorul punct de vedere:

1) Prin prevederile art. 489 alin. (5)-(8) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal și 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, s-a conferit posibilitatea legală pentru consiliul local de a lua măsuri pentru majorarea impozitului pe clădiri cu până la 500% pentru clădirile neîngrijite, situate în intravilan, identificate conform criteriile de încadrare în categoria clădirilor neîngrijite stabilite prin hotărâre a consiliului local.

Prin clădire neîngrijită se înțelege, potrivit art. 168 lit. a) din HG. nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal *clădirea aflată în stare avansată de degradare, stare de paragină, insalubră, cu fațada nereparată /necurățată/ netencuită/nezugrăvită, cu geamuri sparte sau alte situații de asemenea natură.*

Petenții, deși au fost somați anterior aplicării majorării impozitului, nu au făcut dovada îndeplinirii condițiilor prevăzute de dispozițiilor art. 168 lit. c) din Hotărârea Guvernului nr.1/2016

pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, în sensul că *fac excepție de la majorarea impozitului clădirile/terenurile neîngrijite pentru care proprietarii dețin autorizație de construire/desființare valabilă, în vederea construirii/renovării/demolării/amenajării terenului și au anunțat la Inspectoratul de Stat în Construcții și la autoritatea publică începerea lucrărilor.*

Ori, petenții, la data de 19.12.2018 sau la data de 31.12.2018, sau la data depunerii plângerii prealabile, nici nu dețin autorizație de construire valabilă pentru renovarea clădirii situate în Cluj-Napoca, Piața Muzeului nr. 5, și nici nu au anunțat la Inspectoratul de Stat în Construcții și la Primăria municipiului Cluj-Napoca începerea lucrărilor.

2) Deși petenții susțin faptul că au fost împiedicați în mod obiectiv prin refuzul nejustificat al Direcției Județene de Cultură Cluj de a emite în favoarea Asociației de Proprietari Piața Muzeului 5 a avizului necesar obținerii autorizației de construire, **prin sentința civilă nr. 3794/21.12.2018 pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 2380/117/2017* cererea de chemare în judecată formulată de către Asociația de Proprietari Piața Muzeului 5 împotriva Direcției Județene de Cultură Cluj a fost respinsă.**

Prin urmare nu se poate reține susținerea petențiilor conform căreia au depus toate diligențele legale în vederea obținerii autorizației de construire și doar din cauza refuzului emiterii avizului de către Direcția Județeană de Cultură Cluj, refuz considerat nejustificat de dânsii, ar fi fost împiedicați în efectuarea renovării clădirii, în condițiile în care **Tribunalul Cluj în dosarul nr. 2380/117/2017* nu a stabilit caracterul nejustificat al acestui refuz administrativ.**

Simpla deținere a unui certificat de urbanism nu echivalează din punct de vedere juridic cu situația de excepție menționată de dispozițiilor art. 168 lit. c) din Hotărârea Guvernului nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal sau cu efectuarea propriu-zisă a lucrărilor de renovare.

Totodată printr-o hotărâre de consiliu local nu pot fi introduse noi excepții de la aplicarea majorării impozitului pentru clădirile neîngrijite, 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 (În România, respectarea Constituției, a supremației sale și a legilor este obligatorie) și art. 4 alin. (3) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative ((3) Actele normative date în executarea legilor, ordonanțelor sau a hotărârilor Guvernului se emit în limitele și potrivit normelor care le ordonă .*

58

3) Nici în cuprinsul art. 489 alin. (5) – (8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, și nici în cuprinsul pct. 168 din Titlul IX al HG. nr.1/2016, nu se regăsesc norme juridice care să impună consiliului local să stabilească cote diferențiate de majorare a impozitului pe clădire, raportat la gradul de deteriorare al imobilului și la culpa proprietarilor, după cum în mod eronat reclamă petenții în cuprinsul plângerii prealabile.

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 clădiri și teren cu până la 500 % pentru clădirile și terenurile neîngrijite, situate în intravilan, iar dispozițiile art. 36 alin. 4 lit. c) din Legea nr. 2015/2001 a administrației publice locale prevăd expres faptul că *În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. b), consiliul local: c) stabilește și aprobă impozitele și taxele locale, în condițiile legii,* în mod legal Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca a stabilit cota de impozitare de 500 % cu care se va majora impozitul pentru clădirile neîngrijite, fiind o măsură care ține de competența sa exclusivă în materia stabilirii impozitelor și taxelor locale și nicidecum un abuz de drept.

4) Dispozițiile art. 648, art.649 și art. 655 din Codul Civil stabilesc expres faptul că :
Dacă într-o clădire sau într-un ansamblu rezidențial există spații cu destinație de locuință sau cu altă destinație având proprietari diferiți, părțile din clădire care, fiind destinate întrebuințării spațiilor respective, nu pot fi folosite decât în comun sunt obiectul unui drept de coproprietate forțată.

Sunt considerate părți comune, în măsura în care prin lege ori prin act juridic nu se prevede altfel...b) fundația, curtea interioară, structura, structura de rezistență, peretii perimetrali și despărțitori dintre proprietăți și/sau spațiile comune, acoperișul, terasele, scările și casa scărilor, holurile, pivnițele și subsolurile necompartimentate, rezervoarele de apă, centralele termice proprii și ascensoarele. Proprietarul este obligat să asigure întreținerea spațiului care constituie bunul principal, astfel încât clădirea să se păstreze în stare bună.

Deoarece fațadele clădirii se află în stare de indiviziune prin efectul legii iar folosința imobilului se face în comun, finalizarea măsurilor dispuse prin somația transmisă se poate face doar în momentul în care au fost executate lucrările de renovare a întregului imobil.

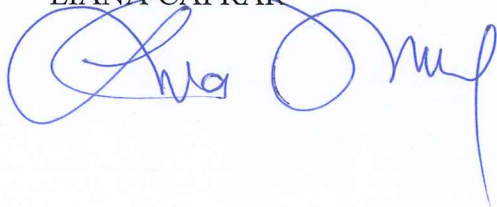
Referitor la aspectele invocate de către petenți cu privire la faptul că imobil fiind colectiv nu li se poate imputa personal nerealizarea lucrărilor de reparație, aceste argumente privesc raporturile civile existente între coproprietari și care sunt reglementate prin prevederile art. 641 alin.3 Cod civil ((3) *Coproprietarul sau coproprietarii interesați pot cere instanței să suplinească acordul coproprietarului aflat în imposibilitate de a-și exprima voința sau care se opune în mod abuziv la efectuarea unui act de administrare indispensabil menținerii utilității sau valorii bunului).*

49

Ori, în speță Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca a majorat impozitul cu 500 % în cadrul unui raport de drept fiscal reglementat exclusiv de dispozițiile art. 489 alin. (5)-(8) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal și ale art. 168 din Titlul IX a HG. nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, raport de drept fiscal care nu poate fi cenzurat prin prisma eventualelor neînțelegeri între coproprietarii unei clădiri neîngrijite, neînțelegeri care trebuiesc reglementate în cadrul raportului de drept civil și în forma prevăzută de art. 641 alin. 3 Cod Civil.

Vă mulțumim pentru colaborare.

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,
LIANA CĂPRAR



ȘEF SERVICIU,
DORU SĂPLĂCAN



CONSILIER JURIDIC,
SIMONA ALBU



50

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind majorarea cu 500 % a impozitului pe clădiri începând cu anul 2019, pentru apartamentele nr. 1/1, 1/2, 1/3, 2, 3, 4, 5, 7-8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, din clădirea situată în Cluj-Napoca, Piața Muzeului nr. 5, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită

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

Examinând proiectul de hotărâre privind majorarea cu 500 % a impozitului pe clădiri începând cu anul 2019, pentru apartamentele nr. 1/1, 1/2, 1/3, 2, 3, 4, 5, 7-8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, din clădirea situată în Cluj-Napoca, Piața Muzeului nr. 5, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 565652/49/05.12.2018 al Direcției impozite și taxe locale prin care se propune majorarea cu 500 % a impozitului pe clădiri începând cu anul 2019, pentru apartamentele nr. 1/1, 1/2, 1/3, 2, 3, 4, 5, 7-8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, din clădirea situată în Cluj-Napoca, Piața Muzeului nr. 5, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită;

În conformitate cu prevederile art. 489 al. 5, 6, 7 și 8, coroborat cu art. 456 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 168 din H.G. nr. 1/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale H.C.L. nr. 343/2016 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 6 din H.C.L. nr. 1016/2018 privind stabilirea nivelurilor pentru valorile impozabile, impozitele și taxele locale pentru anul 2019;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36 al. 4 lit. "c", 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă majorarea cu 500 % a impozitului pe clădiri începând cu anul 2019, pentru apartamentele nr. 1/1, 1/2, 1/3, 2, 3, 4, 5, 7-8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, din clădirea situată în Cluj-Napoca, Piața Muzeului nr. 5, aparținând proprietarilor identificați în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Clădirea, situată în Cluj-Napoca, Piața Muzeului nr. 5, se încadrează în categoria clădirilor neîngrijite, prin constatarea stării tehnice nesatisfăcătoare, în baza criteriilor stabilite de regulamentul aprobat prin H.C.L. nr. 343/2016.

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



Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contra-semnează:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE
ANEXĂ LA H.C.L. NR. 1081/2018

Lista cu proprietarii clădirii situată în Cluj-Napoca, Piața Muzeului nr. 5, cărora li se aplică majorarea
impozitului cu 500 %

1. Steinbock Andreea Maria – ap. 1/1
2. Moisa Olimpia Monica – ap. 1/2
3. Sabo Izidor, Sabo Angyalka – ap. 1/3
4. Nicoară Titus Coriolan Grigorie – ap. 2
5. Mureșan Elena-Mihaela, Mureșan Mihai Andrei – ap. 3
6. Șerban Mircea – ap. 4
7. Abraham Maria, Abraham Vasile – ap. 5
8. Munteanu Mihai Stelian – ap. 7-8
9. Mureșan Titus Dorin – ap. 9
10. Horvath Nicolae Gheorghe, Horvath Catalena, Horvath Eniko – ap. 10
11. Mureșan Elena-Mihaela, Mureșan Mihai Andrei – ap. 11
12. Cutar Mircea – ap. 12
13. Harnuț Radu Mircea – ap. 13
14. Cojocaru Lucia – ap. 14
15. Mureșan Elena-Mihaela, Mureșan Mihai Andrei, Mureșan Titus Dorin – ap. 15



Portal > Tribunalul CLUJ > Informații dosar

Informații dosar

Informații generale

Părți

Ședințe

Căi atac

Citare prin publicitate

Informații generale

Nr. unic (nr. format vechi) : 2380/117/2017*

Data inregistrarii: 27.07.2018

Data ultimei modificari: 22.12.2018

Sectie: Secția mixtă de contencios administrativ și fiscal, de conflicte de muncă și asigurări sociale

Materie: Contencios administrativ și fiscal

Obiect: obligare emitere act administrativ

Stadiu procesual: Fond

Părți

Nume	Calitate parte
ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI PIAȚA MUZEULUI NR. 5	Recurent Reclamant
MINISTERUL CULTURII - DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CLUJ	Intimat Pârât

Ședințe

21.12.2018

Ora estimata: 08:30

Complet: Complet 2 C.A.

Tip solutie: Respinge cererea

Solutia pe scurt: Respinge acțiunea. Obligă recl. la 3300 lei ch. de jud. în fav. pârât. Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare. Cererea de recurs se depune la Tribunalul Cluj.

Document: Hotărâre 3794/2018 21.12.2018

14.12.2018

Ora estimata: 08:30

Complet: Complet 2 C.A.

Tip solutie: Amână pronunțarea

Solutia pe scurt: Amână pronunțarea la data de 21.12.2018.

Document: Încheiere - Amânare inițială a pronunțării 14.12.2018

02.11.2018

Ora estimata: 08:30

Complet: Complet 2 C.A.

Tip solutie: Amână cauza

Solutia pe scurt: lipsa probe.

53

Document: Încheiere de ședință 02.11.2018

Căi atac

Nu există informații.

Citare prin publicitate

Nu există informații.

59

Tenici
21.02.2019
- verificare

481.1
21.02.2019
[Signature]



Catre

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, PRIN PRIMAR

Subsemnatii, MURESAN ELENA-MIHAELA, MURESAN MIHAI ANDREI si MURESAN TITUS DORIN, toti cu domiciliul procesual ales SCPA IRIMIE-POP-ANDREI, str. Taietura Turcului nr. 47, Cladirea Via Terra, Judetul Cluj¹, reprezentati in cadrul prezentei proceduri prin SCPA IRIMIE-POP-ANDREI, cu sediul profesional in Cluj-Napoca, str. Taietura Turcului nr. 47, Cladirea Via Terra, Judetul Cluj, prin av. Grigore POP,

Formulam prezenta:

PLANGERE PREALABILA

Prin care va solicitam:

- Revocarea in parte a Hotararii Consiliului Local nr. 1081 din data de 19.12.2018, in ce priveste decizia de majorare cu 500% a impozitului pe imobil datorat de subsemnatii pentru apartamentul nr. 3 din cladirea situata in Cluj-Napoca, Piata Muzeului nr. 5 si pe cale de consecinta stabilirea faptului ca impozitul datorat de subsemnatii este cel determinat prin aplicarea cotei normale, fara majorarea prevazute de art. 489 alin. (5) Cod Fiscal;
- Revocarea in parte a Hotararii Consiliului Local nr. 1081 din data de 19.12.2018, in ce priveste decizia de majorare cu 500% a impozitului pe imobil datorat de subsemnatii pentru apartamentul nr. 11 din cladirea situata in Cluj-Napoca, Piata Muzeului nr. 5 si pe cale de consecinta stabilirea faptului ca impozitul datorat de subsemnatii este cel determinat prin aplicarea cotei normale, fara majorarea prevazute de art. 489 alin. (5) Cod Fiscal;
- Revocarea in parte a Hotararii Consiliului Local nr. 1081 din data de 19.12.2018, in ce priveste decizia de majorare cu 500% a impozitului pe imobil datorat de subsemnatii pentru apartamentul nr. 15 din cladirea situata in Cluj-Napoca, Piata Muzeului nr. 5 si pe cale de consecinta stabilirea faptului ca impozitul datorat de

¹Persoanele responsabile cu primirea corespondentei sunt Av. Dan Irime, Av. Grigore Pop, Av. Andrei-Bunea Madalina.

55



IRIMIE POP ANDREI
Societate Civilă Profesională de Avocați

subsemnatii este cel determinat prin aplicarea cotei normale, fara majorarea prevazute de art. 489 alin. (5) Cod Fiscal;

Pentru urmatoarele:

MOTIVE

I. STAREA DE FAPT

Subsemnatii, Muresan Elena-Mihaela si Muresan Mihai Andrei suntem proprietarii apartamentelor nr. 3 si 11, situate in Piata Muzeului, nr. 5. Totodata, subsemnatii Muresan Elena-Mihaela, Muresan Mihai Andrei si Muresan Titus Dorin suntem proprietarii apartamentului nr. 15 de la aceeasi adresa.

Prin Somatia nr. 81218/13.02.2018 emisa de Directia Inspectie si Control - Serviciul Control Urbanism si Disciplina in Constructii - Biroul Control Refatadizari Imobile, subsemnatii am fost notificati cu privire la necesitatea realizarii lucrarilor de refatadizare la imobilul situat in Piata Muzeului, nr. 5, Cluj-Napoca, jud. Cluj. De asemenea, ni s-a adus la cunostinta faptul ca in cazul in care nu vom intreprinde masurile necesare pana la data de 30.11.2018, vom fi propusi pentru suprainpozitare in anul 2019.

Aratam faptul ca in vederea administrarii si gestionarii partilor comune ale imobilului situat in Cluj-Napoca, Piata Muzeului nr. 5, s-a constituit Asociatia de proprietari Piata Muzeului nr. 5. In aceasta calitate, avand in vedere starea fatadei imobilului, precum si actele normative emise de deliberativul local in materie, asociatia a demarat procedura de obtinere a autorizatiei de construire pentru refatadizarea acestuia in anul 2016.

Astfel, conform dispozitiilor Legilor nr. 50/1991 si nr. 422/2001 si a Certificatului de Urbanism, a fost depusa la DJC Cluj documentatia in vederea refatadizarii imobilului. In urma acestei solicitari, DJC Cluj a comunicat un refuz de a emite avizul necesar obtinerii autorizatiei de construire.

In continuare, aratam ca inca incepand cu anul 2016, asociatia a urmat toate demersurile, atat judiciare, cat si extrajudiciare, pe care le-a avut la indemana in vederea obtinerii autorizatiei de construire si in consecinta a evitarii suprainpozitarii proprietarilor apartamentelor din cladirea situata in Piata Muzeului nr. 5, Cluj-Napoca. Mentionam ca vom expune in cuprinsul prezentei toate actiunile intreprinse in acest sens.

56

Totodata, avand in vedere riscul de a fi supraimpozitati astfel cum ne-a fost adus la cunostinta prin Somatia nr. 81218/13.02.2018, am informat in mod constant Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, prin compartimentele cu atributii in acest sens, cu privire la demersurile pe care le urmam in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru a refatadiza imobilul in discutie.

Totusi, la data de 19.12.2018, prin HCL nr. 1081, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a aprobat majorarea cu 500% a impozitului pe cladiri incepand cu anul 2019, pentru apartamentele nr. 1/1, 1/2, 1/3, 2, 3, 4, 5, 7-8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 din cladirea situata in Cluj-Napoca, Piata Muzeului, nr. 5. Cu indeplinirea prevederilor hotararii a fost insarcinata Directia Impozite si Taxe Locale.

II. DEMERSURILE URMATE IN VEDEREA REFATADIZARII IMOBILULUI

Incepand cu anul 2016, au fost intreprinse toate demersurile pe care le-am avut la indemana in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru refatadizarea imobilului si evitarea aplicarii masurii de supraimpozitare cu 500%.

2.1 Obtinerea autorizatiei de construire

In primul rand aratam faptul ca potrivit art. 1 alin. (1) din Legea 50/1991 republicata, executarea lucrarilor de constructii este permisa numai in baza unei autorizatii de construire emisa in conditiile legii, in urma unei solicitari a titularului unui drept real asupra unui imobil.

Conform art. 2 alin. 2¹ din acelasi act normativ, autorizatia de construire reprezinta actul final al procedurii de autorizare a executarii lucrarilor de constructii. Astfel, un prim demers il constituie depunerea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism, demers urmat de asociatie cu privire la imobilul vizat de Somatia nr. 81218/13.02.2018.

Prin acest certificat au fost stabilite cerintele pe care solicitantul trebuie sa le indeplineasca in vederea autorizarii lucrarii. Astfel, ulterior obtinerii certificatului de urbanism exista obligatia de a obtine avizul de la Directia Judeteana pentru Cultura Cluj. In acest sens, asociatia am inregistrat documentatia necesara la care vom face referire in continuare.

Ceea ce prezinta relevanta in solutionarea prezentei este faptul ca au fost demarate procedurile in vederea obtinerii autorizatiei pentru refatadizarea imobilului si conformarea cu dispozitiile din somatia cu privire la supraimpozitare.

58

2.2 Inregistrarea Documentatiei nr. 735/2016 la DJC Cluj in vederea obtinerii avizului necesar pentru autorizatia de construire

Asociatia a inregistrat la Directia pentru Cultura Cluj Documentatia cu nr. 735/2016 in vederea obtinerii avizului necesar pentru autorizatia de construire. In urma depunerii acestei documentatii, asociatia a primit Raspunsul nr. 735/22.09.2016 prin care DJC Cluj a comunicat un refuz nejustificat de emitere a avizului solicitat cu urmatorul continut:

"Este inadmsibila afectarea domeniului public. Avizul se poate emite numai dupa eliminarea interventiilor ilegale facute la fatada dinspre Parcul Caragiale."

Mentionam ca prin raspunsul DJC Cluj nu a fost indicat niciun temei legal care sa sustina afirmatia referitoare la "interventiile ilegale". In acest sens ne-am lovit in mod evident de un refuz nejustificat de emitere a avizului solicitat.

Avand in vedere acest raspuns, asociatia a formulat o cerere de chemare in judecata prin care a solicitat instantei obligarea DJC Cluj la emiterea avizului favorabil in vederea realizarii lucrarilor de refatadzare a imobilului. La acest moment, Dosarul nr. 2380/117/2017* se afla pe rolul Tribunalului Cluj, litigiul nefiind solutionat definitiv.

2.3 Inregistrarea la DJC Cluj a Documentatiei nr. 1248/2017 cu privire la acelasi imobil

Totodata, aratam faptul ca pentru a evita aplicarea prevederilor legislatiei specifice in domeniu si anume majorarea impozitului pe cladire/teren cu pana la 500%, asociatia a depus la DJC Cluj o noua documentatie in vederea refatadzarii imobilului situat in Piata Muzeului, nr. 5, Cluj-Napoca. Aceasta documentatie a fost inregistrata cu nr. 1248/2017 si a fost solutionata prin Raspunsul nr. 1248/11.01.2018, comunicat asociatiei la data de 22.01.2018.

Astfel, prin raspunsul la cea de a doua documentatie depusa s-au comunicat urmatoarele:

"Nu e clar ce se solicita sau ce se urmareste. S-au emis mai multe adrese pentru aceasta lucrare. In documentatie se afla planse ce au fost deja acceptate si avizate, dar care nu au fost inca executate. De ce sunt supuse din nou avizarii?"

Se poate observa deci, ca nici in urma depunerii celei de-a doua documentatii pentru a refatadiza imobilul situat in Piata Muzeului, nr. 5, Cluj-Napoca, DJC Cluj nu a emis avizul solicitat si chiar mai mult de atat, ne-a comunicat un raspuns vag si lipsit de orice temeinicie.

58

Avand in vedere necesitatea de a efectua lucrarile de ingrijire cu privire la imobil, asociatia a formulat potrivit art. 33 din Ordinul nr. 2173/2013 o contestatie administrativa impotriva Raspunsului nr. 1248/11.01.2018 aferent celei de a doua documentatii depuse. Aceasta contestatie reprezinta inca o un efort in sensul obtinerii autorizatiei de construire pentru a evita aplicarea masurii supraimpozitarii.

Precizam ca la acest moment inca nu este solutionata contestatia de catre Biroul Comisiei ce functioneaza in cadrul Comisiei Nationale a Monumentelor Istorice, fiind in imposibilitate de a continua demersurile necesare pentru refatadizarea imobilului.

III. MOTIVUL REFUZULUI EMITERII AVIZULUI DJC CLUJ

3.1 Motivul refuzului emiterii avizului DJC Cluj excede sfera sa de competenta

Motivul pentru care DJC Cluj a refuzat emiterea avizului in vederea obtinerii autorizatiei de construire il constituie faptul ca ar fi "afectat domeniul public" de interventii realizate in trecut asupra imobilului.

Ceea ce trebuie observat este ca, DJC Cluj, in mod evident, prin refuzul emiterii avizului din cauza presupusei afectari a domeniului public, isi depaseste grav sfera sa de competenta. Aceasta a realizat o analiza eronata la momentul comunicarii refuzului de emitere a avizului.

Atributiile in legatura cu administrarea domeniului public sunt date in mod expres de lege in competenta Consiliilor locale si a aparatului administrativ al primariei. Astfel, o eventuala afectare a domeniului public ar putea fi constatata si "sanctionata" doar de acestea, nicidecum de catre DJC Cluj.

Mai mult, in urma unei analize a prevederilor Legii 50/1991, care impune ca in cazul autorizatilor de construire ce vizeaza interventii asupra monumentelor istorice sa se obtina in prealabil avizul Ministerului Culturii si a dispozitiilor Legii 422/2001 privind protectia monumentelor istorice, constatam ca **ratiunea pentru care este necesar acest aviz este protejarea acestor monumente.**

In prezenta speta, DJC Cluj nu a facut altceva decat sa conditioneze emiterea avizului de anumite elemente care exced competenta sa, legate de afectarea domeniului public. DJC Cluj avea obligatia de a se rezuma strict la elementele si motivele care tin de eventuala afectare a monumentului istoric si implicit deprecierea valorii sale artistice/culturale, ceea ce nu este cazul in aceasta situatie.



IRIMIE POP ANDREI
Societate Civilă Profesională de Avocați

3.2 Nerespectarea forței obligatorii a hotararilor judecatorești

DJC Cluj a refuzat emiterea avizului raportat la faptul că ar fi fost realizat în mod nelegal accesul care deserveste apartamentul nr. 17 din imobilul situat în P-ta Muzeului nr. 5. Esențial este că atât configurația cât și situația juridică a acestui apartament, împreună cu această cale de acces, au fost reglementate prin Sentința civilă nr. 3583/15.03.1996, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în Dosarul nr. 3682/1995, ramasă definitivă și irevocabilă.

Aratăm faptul că atât timp cât printr-o hotărâre judecătorească definitivă a fost transată o chestiune, aceasta are autoritate de lucru judecat. În cadrul dosarului menționat anterior, în fața Judecătoriei Cluj-Napoca a fost administrată proba cu expertiză judiciară, prin care expertul a fost chemat să identifice apartamentele aflate la demisolului imobilului din P-ta Muzeului nr. 5 și să realizeze propuneri de miscare parcelară, având ca obiectiv final partajarea în natură. Astfel, a fost întocmit Raportul de expertiză tehnică de către ing. Vlad Danila, parte integrantă a Sentinței civile nr. 3583/15.03.1996, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca.

Ceea ce este esențial din acest raport, parte a hotărârii definitive, este ca:

- (1) Expertul a constatat că la data efectuării expertizei (1995) intrarea considerată de către parata ca afectează domeniul public, există deja și
- (2) Varianta propusă de expert presupunea menținerea acestei cai de acces, în forma existentă și astăzi, cu mențiunea expresă că ea asigură accesul la apartamentul nr. 17. Prin planurile parcelare întocmite de expert se poate observa existența acestei intrări, identică cu cea din prezent.

Prin Sentința civilă nr. 3583/1996, Judecătoria Cluj-Napoca a admis cererea de chemare în judecată și a dispus:

„iesirea din indiviziune conform expertizei tehnice și a tabelului de miscare parcelară anexa la acesta (...) care face parte integrantă din sentința” și „intabularea în CF a dreptului de proprietate al beneficiarilor asupra apartamentelor atribuite, conform expertizei tehnice care face parte integrantă din Sentința.”

Ceea ce trebuie reținut este că instanța a confirmat în mod clar și dincolo de orice echivoc legalitatea existenței cii de acces în discuție, în configurația actuală, evidențiată în Cuprinsul Raportului de expertiză parte integrantă din Sentința. Este absurd, în acest context, ca în prezent să se susțină, la peste 20 de ani distanță, că respectiva cale de acces ar afecta în mod nelegal domeniul public.

EO



IRIMIE POP ANDREI
Societate Civilă Profesională de Avocați

IV. NETEMEINICIA ACTULUI ADMINISTRATIV ATACAT

Raportat la starea de fapt de mai sus și demersurile urmate, care la acest moment nu sunt solutionate, consideram ca situația creată de actul administrativ atacat cu privire la apartamentele aflate în proprietatea subsemnatilor este vadit contrară legii și se impune a fi remediată.

Mai mult, va învederam că prejudiciul creat subsemnatilor este semnificativ, având în vedere faptul că motivul pentru care imobilul nu poate fi refatadizat are legătura doar cu apartamentele aflate la demisol, nu și cu apartamentele proprietatea subsemnatilor.

Dintre argumentele principale care ilustrează temeinicia plângerii și implicit necesitatea admiterii acesteia astfel cum a fost formulată, aratăm următoarele:

4.1 Imposibilitatea obiectivă de a realiza lucrările de refatadizare

Subsemnatii am fost somați cu privire la necesitatea realizării lucrărilor de refatadizare în anul 2018. Totuși, așa cum reiese din secțiunea anterioară, demersurile în acest sens au fost începute încă din anul 2016, prin depunerea documentației la organele competente pentru obținerea autorizației.

Totuși, fiind de rea-credință, Direcția pentru Cultură a Județului Cluj, a respins două documentații pe parcursul a doi ani, fără nicio justificare obiectivă și legală. Răspunsurile nelegale și vagi comunicate de această instituție nu au făcut altceva decât să blocheze posibilitatea subsemnatilor de a refatadiza imobilului și a evita o suprataxare în ceea ce privește impozitul.

Așa cum reiese în mod evident din toate demersurile urmate, în ultimii doi ani în mod constant am urmărit aducerea imobilului într-o stare îngrijită tocmai pentru a evita sancționarea prin majorarea impozitului pe clădiri.

Mentionăm faptul că am solicitat prelungirea valabilității Certificatului de urbanism la care am făcut anterior referire tocmai ca în eventuala soluționare favorabilă a solicitărilor cu privire la avizul necesar de la DJC Cluj să putem continua demersurile pentru obținerea autorizației de construire.

Totuși, așa cum se poate observa, deși am încercat și soluționarea amiabilă și am urmat orice procedură pe care am avut-o la dispoziție în vederea eliberării avizului, și la acest moment

61

DJC Cluj, fiind de rea-credință și neavând temei legal, refuza să emită acest act administrativ.

4.2 Intenția legiuitorului de a sancționa pasivitatea proprietarilor

În cuprinsul Normelor metodologice de aplicare a Codului Fiscal, la pct. 168 este prevăzută modalitatea în care se aplică prevederile art. 498 alin. (5) – (8) referitoare la majorarea impozitelor și taxelor locale, privind clădirile neglijate situate în intravilan.

La lit c) din acest act normativ se prevede:

“fac excepție de la majorarea impozitului pentru clădirile/terenurile neglijate 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;”

Din cuprinsul acestei dispoziții legale, reiese în mod clar faptul că voința legiuitorului a fost aceea de a nu sancționa proprietarii de bună-credință care au inițiat demersurile necesare în vederea îndeplinirii obligațiilor cu privire la aducerea clădirilor într-o stare îngrijită.

Raportat la acest aspect, arătăm că subsemnatii suntem de bună-credință și am inițiat toate demersurile pe care le-am avut la dispoziție în vederea efectuării lucrărilor de întreținere/îngrijire a imobilului situat în Piața Muzeului, nr. 5.

Mai mult decât atât, potrivit dispozițiilor legale din Legea nr. 51/1990, procedura autorizării lucrărilor se consideră începută odată cu depunerea cererii de emitere a certificatului de urbanism, în scopul obținerii ca act final a autorizației de construire. În prezenta situație, asociația am depus această cerere, certificatul de urbanism a fost emis, imposibilitatea continuării procedurii nefiindu-mi imputabilă raportat la poziția DJC Cluj pe care am expus-o pe larg anterior.

Într-o astfel de situație, mai ales având în vedere faptul că subsemnatii am informat emitentul actului administrativ cu privire la situația particulară în care ne aflăm, nu se impunea în mod cert aprobarea majorării cu 500% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2019. O astfel de măsură este netemeinică în lipsa pasivității proprietarilor clădirii în ceea ce privește îngrijirea imobilelor.

4.3 Subsemnatii suntem proprietarii apartamentelor nr. 3, 11 și 15

62

Asa cum am aratat anterior, motivul pentru care subsemnatii nu putem realiza lucrarile de refatadizare porneste de la existenta unei intrari in apartamentul nr. 17. Avand in vedere faptul ca subsemnatii nu ne putem indeplini obligatiile referitoare la executarea lucrarilor independent de proprietarii celorlalte apartamente, subsemnatii suntem sanctionati pentru o conduita care nu ne vizeaza.

In concret, subsemnatii nu avem la indemana din punct de vedere legal nicio masura pe care am putea sa o intreprindem in vederea conformarii unei presupuse conduite neabuzive a DJC Cluj. Avand in vedere faptul ca nu suntem proprietarii apartamentului vizat de refuzul DJC Cluj, nu avem nicio putere de decizie cu privire la acest imobil.

Totusi, ca si o consecinta a faptului ca apartamentul proprietatea subsemnatilor si apartamentele de la demisol sunt in cadrul aceleiasi cladiri, suntem si subsemnatii supusi acelorasi masuri fiscale in ceea ce priveste supraimpozitarea.

Raportat la aceste aspecte, in mod evident aplicarea masurii de suprataxare nu este una in mod temeinic dispusa de catre Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca.

4.4 Punctajul obtinut in urma evaluarii si stabilirea starii tehnice a cladirii

Potrivit HG 1/2016, in cazul cladirilor, majorarea impozitului cu pana la 500% se va putea dispune in caz de stare avansata de degradare, stare de paragina, insalubre, fatade nereparate/necuratate/netencuite/nezugravite, geamuri sparte sau alte situatii de asemenea natura .

Legea nr. 227/2015 stabileste posibilitatea de majorare a impozitului cu pana la 500%, autoritatea administrativa locala avand dreptul de a aprecia, de la caz la caz, procentul de majorare pe care il aplica.

Aratam faptul, ca in ceea ce priveste imobilul situate in Piata muzeului, nr. 5, prin fisa de evaluare a imobilului punctajul total aferent intregului imobil a fost de 40 de puncte, limita minima fiind de 25 de puncte.

Raportat la aceasta situatie, este disproportionata aplicarea nivelului maxim de majorare a impozitului de 500%, fara a tine cont ca nivelul de degradare al cladirii care determina includerea acesteia in categoria de cladire neingrijita, este mai apropiat de limita minima de 25 de puncte, raportat la trasaturile pe care le impune legea pentru a putea califica imobilul



IRIMIE POP ANDREI
Societate Civilă Profesională de Avocați

neingrijit. Nu se poate pune semnul egalității între o clădire care prezintă elemente de degradare, necesitând reparații, și o clădire în paragina, care se apropie de punctajul maxim.

Legiuitorul permite autorităților locale ca în această situație să își exercite marja de apreciere, stabilind în concret care este majorarea pe care o aplică și nu conferă acestora dreptul de a aplica în mod automat o majorare cu 500%.

În ceea ce privește modalitatea de întocmire a fișei de evaluare cu privire la imobilul în discuție, aceasta a fost întocmită pe baza propriilor aprecieri ale politistilor locali, în conformitate cu cele stabilite prin pct. 168 lit. d) din HG 1/2016, care stabilesc că în vederea identificării clădirilor/terenurilor neingrijite 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.

Cu alte cuvinte, legea nu impune întocmirea unei expertize de specialitate sau recurgerea la specialiști în domeniul construcțiilor în vederea întocmirii fișei de evaluare.

Prin impunerea unui impozit majorat cu 500%, în condițiile în care degradările constatate au avut caracter mediu iar punctajul total obținut a fost mai aproape de limita minimă de 25 puncte, reprezintă o manifestare disproporționată a dreptului de apreciere al autorității locale, care impune anularea actului administrativ atacat.

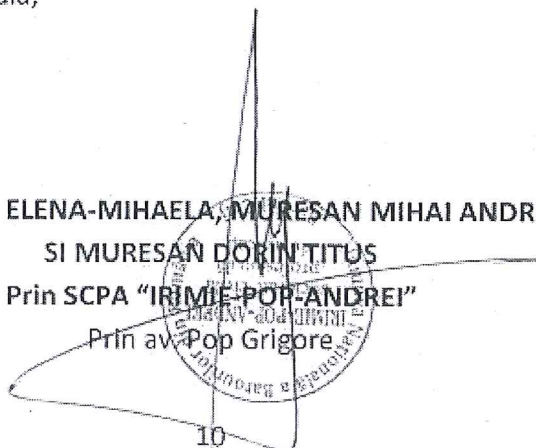
Fata de toate cele de mai sus, vă solicităm admiterea prezentei plângeri astfel cum a fost formulată, în caz contrar urmând a fi nevoiți să ne adresăm instanței de contencios administrativ pentru soluționarea situației litigioase.

Anexam:

- Împuternicire avocătială;

Cluj-Napoca, 18.02.2018

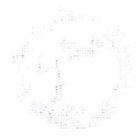
MURESAN ELENA-MIHAELA, MURESAN MIHAI ANDREI
SI MURESAN DORIN TITUS
Prin SCPA "IRIMIE POP ANDREI"
Prin av. Pop Grigore



69



Uniunea Națională a Barourilor din România
Baroul CLUJ



CJ/831032/2019



IRIMIE POP ANDREI

Societate Civila Profesionala de Avocati
400221 Cluj-Napoca | str. Tăietura Turcului, nr. 47, clădirea Via Terra,
Tetarom I, jud. Cluj |
tel: +40 364 140 245 | fax : +40 364 140 248 | c.i.f. 35371192 |
e-mail: office@ipa-law.ro
Uniunea Națională a Barourilor din România | Baroul Cluj

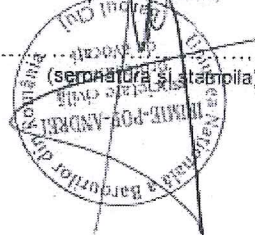
ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ CJ/831032/2019

Societatea Civila de Avocati „IRIMIE-POP-ANDREI”, prin avocati Irimie Dan-Valentin, Pop Grigore si Andrei Bunea Madalina, se Împuterniceste de către MURESAN MIHAI ANDREI, MURESAN ELENA-MIHAELA si MURESAN TITUS DORIN, să exercite următoarele activități:

- Formulare plangere prealabila impotriva HCL 1081/19.12.2018 adoptata de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca.

Data 18.02.2019

*Atest identitatea părților, conținutul și data
contractului de asistență juridică în baza
cărui s-a eliberat Împuternicirea
S.C.P.A. IRIMIE-POP-ANDREI
prin avocat.*



65