

**Primăria municipiului Cluj-Napoca**  
**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM**  
Biroul Strategii Urbane

Nr. 109268/433 din 13.03.2019

1-8 pag.

28/2.04.2019

**I N F O R M A R E**

privind Plângerea prealabilă formulată de S.C. Terapia S.A., înregistrată sub nr. 109268/433 din 28.02.2019

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. de mai sus ni se solicită revocarea în parte a HCL nr. 737/2017 prin care s-a aprobat revizuirea art. 25 din RLU și a HCL nr. 579/2018 privind modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, astfel cum a fost modificată și completată prin Hotărârea nr. 118/2015 și Hotărârea nr. 737/2017 (aprobarea documentației: „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”), în ceea ce privește instituirea servituții de utilitate publică asupra imobilului din str. Fabricii nr. 124 și B-dul Muncii nr. 10 (Fabrica Terapia), în sensul eliminării acestei servituți din RLU.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:


Terenul deținut de reclamantă este o unitate industrială încadrată în UTR RiM (Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă). În aceste zone, având în vedere starea actuală a acestor zone, programe de reabilitare / restructurare apar ca necesare pentru valorificarea importantului potențial de dezvoltare economică și urbană neexploatat. În acest sens se va elabora P.U.Z.

Terenul este afectat de o servitute de utilitate publică instituită pentru lărgirea străzii Fabricii la profil tip II.C - 30 m și a b-dului Muncii la profil tip II.B - 35 m. Servitutea de utilitate publică a fost instituită legal, conform Legii 350 / 2001, cu toate consecințele ce decurg de aici și are în vedere criteriile deduse dintr-o viziune de ansamblu asupra dezvoltării orașului. Aceasta e una din sarcinile esențiale ale PUG pentru că asigură o dezvoltare sistematică, durabilă, eficientă. Prin RLU, Art. 25, se face trimitere la prevederile Legii nr. 33/1994 (\*republicată\*) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică: „Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din legea 33/1994”. Servitutea de utilitate publică instituită prin PUG are în vedere criteriile deduse dintr-o viziune de ansamblu asupra dezvoltării orașului, respectiv a tramei stradale majore. Funcționalitatea sistemului de circulație e vitală. Pe de altă parte, din analiza situației concrete, rezultă că atât interesul public și cel al deținătorilor terenurilor pot fi materializate, armonizate, în interesul ambelor părți. RLU propune mecanismele concrete de compensare.

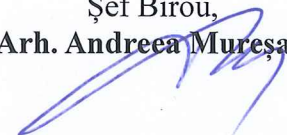
Direcția Generală de Urbanism susține menținerea reglementărilor privind servituțiile stabilite prin P.U.G. și R.L.U. necesare, în acest caz, pentru dezvoltarea tramei stradale majore a orașului.

Concluzie: propunem Consiliului local respingerea plângerii prealabile ca nefondată și menținerea reglementărilor privind servituțiile stabilite prin P.U.G. și R.L.U.

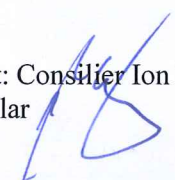
Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop



Șef Birou,  
Arh. Andreea Mureșan



Redactat: Consilier Ion Buligă  
1 exemplar



1



**UNIUNEA NATIONALA A BAROURILOR DIN ROMANIA**  
**BAROUL CLUJ , CABINET AVOCAT MAIER FLAVIA IOANA**  
**CLUJ-NAPOCA , STR.ANDREI SAGUNA , NR.34-36 , AP.29**  
**TEL/FAX 0264 432705 , TEL MOBIL 0722 585757**  
**e-mail: flaviamaier@yahoo.com**

h33  
C

h3+30  
28.02.2019  
4

Catre

**CONSILIUL LOCAL AL MUN.CLUJ-NAPOCA**



Subscrisa **TERAPIA SA** inregistrata la ORC Cluj sub nr.J12/2038/2004 , CIF RO 15357398 , cu sediul in Cluj-Napoca , str.Fabricii , nr.124 , jud.Cluj , prin Director General Dragos Damian , reprezentata prin avocat **MAIER FLAVIA IOANA** justificat cu imputernicirea avocatiala anexata, inaintez prezenta:

### **PLANGERE PREALABILA**

Formulata in temeiul prevederilor disp.art.7 alin. II din legea nr.554/2004 republicata , prin care solicităm :

- revocarea/anularea partiala a Hotararii Consiliului Local al mun.Cluj-Napoca nr.737/18.07.2017 privind completarea Regulamentului Local de Urbanism sub aspectul constatarii finalizarii procedurii de urbanizare pentru teritorii studiate prin P.U.Z-uri , aprobate anterior intrarii in vigoare a P.U.G. aprobat prin Hotararea nr.493/2014, cu modificarile si completarile ulterioare si reglementarea situatiei terenurilor afectate de servitute de utilitate publica , respectiv a disp. art. II din aceasta Hotarare prin care se aproba revizuirea art.25 din Regulamentul Local de Urbanism –dispozitii generale si implicit revocarea/anularea partiala a Hotararii Consiliului Local al mun.Cluj-Napoca nr. 579/08.07.2018 privind modificarea si completarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotararea nr.493/2014, astfel cum a fost modificata si completata prin Hotararea nr.118/2015 si Hotararea nr.737/2017 .
- revocarea /anularea partiala a Hotararii Consiliului Local al mun.Cluj-Napoca nr.493/2014 prin care a fost aprobat Planul Urbanistic General al mun.Cluj-Napoca modificata si completata prin HCL nr.579/2018 in ceea ce priveste instituirea servitutilor de utilitate publica asupra imobilului teren proprietatea subscrisei situat in Cluj-Napoca ,str.Fabricii nr.124 si respectiv Bd.Munciei nr.10 cu consecinta eliminarii acestora .

2

## MOTIVE

**IN FAPT:** Prevederile disp.art.25 din Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin HCL nr.493/2014 au fost revizuite prin HCL nr.737/18.07.2017 ca urmare a dispozitiilor cuprinse in sentinta civila nr.3504/2016 pronuntata de Tribunalul Cluj , definitiva in baza deciziei nr.1492/2017 a Curtii de Apel Cluj prin care s-a impus in sarcina autoritatii administrative eliminarea din RLU aferent PUG aprobat prin HCL nr.493/2014 a art.25 alin.1, alin.3 si alin.4. Urmare a acestor modificari a fost adoptata HCL nr.579/2018.

In motivarea hotararilor judecatoresti la care am facut referire mai sus s-a retinut faptul ca procedura de instituire a servitutii de utilitate publica prin PUG si RLU incalca grav dreptul de proprietate privata garantat de prevederile disp.art.44 din Constitutia Romaniei si in egala masura incalca prevederile art.1 din Protocolul 1 din Conventia Europeana a Drepturilor Omului.

In opinia subscrisei , desi adoptarea HCL nr.737/18.07.2017 s-a facut in urma pronuntarii hotararilor judecatoresti sus mentionate si in executarea acestora, noua reglementare, reluata in cuprinsul HCL nr.579/2018 este de asemenea nelegala, avand in vedere cele ce vor fi mai jos expuse :

**1. Conditionarea emiterii Autorizatiei de construire de dezmembrarea terenului afectat servitutii de utilitate publica si inscrierea suprafetei rezultata in urma dezmembrarii ca teren rezervat pentru servitute de utilitate publica.**

Conform prevederilor disp. art. 25 din RLU aprobat prin HCL nr.579/2018 pe baza prevederilor disp.art.II din HCL nr.737/2017 :

(i) alin.1 *emiterea Autorizatiei de construire pentru alte lucrari decat cele de utilitate publica, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publica, conform Plansei 3.2 Reglementari urbansitice – Unitati Teritoriale de Referinta este interzisa.*

(ii) alin.3 *suprafetele de teren grevate de servituti de utilitate publica vor fi dezmembrate din parcelele initiale si inscrise in CF cu destinatia de teren rezervat pentru servitute de utilitate publica .*

Prin acest text se instituie in sarcina proprietarilor o conditionare a dreptului lor de folosinta si dispozitie asupra terenului, in sensul in care emiterea autorizatiei de construire pe amplasamentele afectate de astfel de servituti este conditionata de dezmembrarea unei suprafete a proprietatii si inscrierea ei in cartea funciara cu destinatia teren rezervat pentru servitute de utilitate publica .



Aceasta conditionare este o incalcare flagranta a dreptului de proprietate astfel cum acesta este recunoscut si ocrotit de Constitutia Romaniei , art.44 si disp.art.555 cod civil, intrucat, astfel cum am aratat lipseste proprietarul de dreptul de folosinta si dispozitie asupra suprafetei astfel dezmembrate, desi la nivel formal acesta isi pastreaza dreptul de proprietate pe suprafata dezmembrata.

Conform prevederilor disp.art.602 cod civil legea poate limita exercitarea dreptului de proprietate fie in interes public, fie in interes privat.

Situatia reglementata prin textul sus evocat nu se circumscrie unei limitari legale a dreptului de proprietate, nici in interes public si nici in interes privat.

Limitarile impuse de lege exercitarii dreptului de proprietate sunt cele reglementate prin prevederile disp.art.617 – 625 cod civil, prevederi ce reglementeaza servitutea de trecere pentru accesul la un fond ce nu are iesire la drumul public, servitutea de trecere pentru utilitati, servitutea de trecere pentru efectuarea unor lucrari si servitutea de trecere pentru reintrarea in posesie.

Legea civila nu reglementeaza **servitutea de utilitate publica** dupa cum nu reglementeaza nici notiunea de **teren rezervat pentru servitute de utilitate publica**.

In masura in care autoritatea administrativa, din considerente de oportunitate, hotaraste ca este in interesul public executarea unor lucrari de utilitate publica cum ar fi spre exemplu largirea unor artere de circulatie ( astfel cum este cazul pe amplasamentul proprietatea subscrisei ) singura procedura legala este procedura expropriarii pentru utilitate publica **in conditiile si cu parcurgerea etapelor stabilite de legea nr.255/2010 si respectiv de legea nr.33/1994.**

*Per a contrario* prevederile disp.art.II din HCL nr.737/18.07.2017 reluate prin HCL nr.579/2018 –art.25 din RLU nu fac nici o referire la procedura legala a expropriarii ci dimpotriva, contin o reglementare care pe langa faptul ca nu se subsumeaza nici unei prevederi legale este total lipsita de previzibilitatea pe care trebuie sa o aiba orice act normativ . In acest sens solicit a se avea in vedere faptul ca indisponibilizarea se instituie pe o perioada de timp nedeterminata si imprevizibila, la libera apreciere a autoritatii administrative , fara ca proprietarul sa aiba vreo reprezentare a situatiei juridice viitoare a bunului sau , respectiv daca si cand acesta va face obiect al procedurii de expropriere.

Totodata , reglementarea nu prevede nici un fel de despagubire acordata proprietarului terenului care sa compenseze lipsa de folosinta , imprejurare care face sa nu existe o proportionalitate intre ingerinta in dreptul de proprietate si scopul urmarit.

Din perspectiva incalcarii dreptului de proprietate astfel cum acesta este ocrotit de prevederile art.1 din Protocolul nr.1 CEDO , solicit sa aveti in vedere urmatoarele :

In cauza Sporrong si Lonroth contra Suedia, CEDO a retinut faptul ca interdictia de a construi duce la pierderea posibilitatii de a vinde imobilul in conditii normale de piata si ca desi din punct de vedere juridic dreptul a ramas intact astfel de constrangeri reduc semnificativ posibilitatea practica de a-l exercita. In consecinta, dreptul devine afectat in insasi substanta sa astfel incat interdictia de a construi devine o povara speciala si excesiva pe care ar putea-o face, legitima numai posibilitatea de a reclama reparatii.

Fata de cele sus expuse apreciem ca evidente aspectele de nelegalitate ale actelor normative contestate.

## **2. Nelegalitatea instituirii servitutilor de utilitate publica pe terenul proprietatea subscrisei situata in Cluj-Napoca, str.Fabricii nr.124 si respectiv Bulevardul Muncii nr.10 .**

Servitutile de utilitate publica ce afecteaza imobilul teren proprietatea subscrisei au fost instituite prin Planul Urbanistic General aprobat prin HCL nr.493/2014 care a fost modificata prin HCL nr.579/2018.

In concret, prin PUG si RLU s-a introdus interdictia de a construi pe terenul proprietatea subscrisei in vederea realizarii de lucrari de utilitate publica, respectiv largirea strazilor Fabricii si Bulevardul Muncii, sens in care o suprafata de circa 6.000 mp teren din proprietatea noastra urmeaza a fi dezmembrat si rezervat pentru aceste servituti.

Mentionam faptul ca imobilul teren proprietatea subscrisei este incadrat din punct de vedere functional in UTR – RiM.

Prin urmare, cu incalcarea dreptului nostru de proprietate s-a procedat la instituirea unui regim juridic contrar legii ce are drept consecinta directa restrangerea dreptului de dispozitie materiala si juridica in ceea ce ne priveste .

Solicitam sa aveti in vedere faptul ca prin Planul Urbanistic General nu se pot reglementa alte servituti publice decat cele prevazute in legea civila.

Fara a nega prerogativele date prin legea nr.350/2001 autoritatii publice locale de a reglementa documentatii de urbanism – PUG care sa cuprinda delimitarea zonelor afectate de servituti de utilitate publica conform disp.art.46 alin.2 lit. d) din lege, consideram ca prin PUG nu se pot reglementa altfel de servituti decat cele prevazute de legislatia civila si cu respectarea procedurii prevazute de lege.



In privinta terenului proprietatea subscrisei care conform PUG si RLU este afectat de servituti de utilitate publica nu s-a procedat la declararea utilitatii publice ca premisa a demararii procedurii de expropriere, aprobarea documentatiilor de urbanism fiind necesar a fi urmata de expropriere astfel cum prevede etapizat legea nr.255/2010.

Ori, de la aprobarea PUG prin HCL nr. 493/2014 si pana la data prezentei nu s-a parcurs nici una din etapele prevazute de lege pentru expropriere, terenul nostrum fiind practic indisponibilizat *sine die*.

Societatea noastra doreste sa isi valorifice dreptul de proprietate asupra terenului prin dezvoltarea unui proiect imobiliar necesar desfasurarii activitatii specifice , respectiv :

- extindere cladire Farmacologie Clinica pentru realizarea studiilor de bioechivalenta, activitate care va asigura peste 50 de locuri de munca
- reabilitare termica, refatadzire si schimbare destinate cladire din camin de nefamilisti in cladire pentru activitatea de logistica
- construire imprejmuire pe latura de vest din strada Fabricii nr.124
- amenajare spatiu pentru parcare.

Executarea acestor obiective este paralizata de interdictia de a construi ca efect al instituirii servitutilor de utilitate publica, imprejurare de natura sa creeze grave prejudicii activitatii societatii, ceea ce justifica deplin interesul nostru legitim in formularea prezentei cereri, in acceptiunea prevederilor disp.art.2 alin.1 lit.p) din legea nr.554/2004 republicata .

Totodata , aspectele sus expuse evidentiaza cert faptul ca prin actele administrative cu caracter normativ a caror revocare/anulare partiala o solicitam ni se incalca grav dreptul de proprietate in acceptiunea prevederilor disp.art.2 alin.1 lit.o) din legea nr.554/2004 republicata.

In masura in care prezenta plangere prealabila va fi respinsa ne vom adresa conform legii instantei de contencios administrativ competente , urmand a solicita si daune constand in contravaloarea prejudiciului cauzat avand in vedere ca blocarea extinderii activitatii societatii in maniera sus mentionata creeaza importante prejudicii in patrimoniul subscrisei.

Pentru toate aceste motive solicitam admiterea plangerii.

**TERAPIA SA prin avocat**





Forma de exercitare a profesiei CABINET AVOCAT MAIER FLAVIA IOANA

**ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ**  
Nr.012/CJ /418012/2019

Doamna avocat MAIER FLAVIA IOANA avocat titular al „CABINET AVOCAT MAIER FLAVIA IOANA” se împuternicește de către **clientul TERAPIA SA** in baza contractului de asistență juridică nr 012/2019 sa exercite următoarele activitati :redactare plangere peralabila revocare anulare HCL si si sa asiste/reprezinte clientul in fata CONSILIUL LOCAL AL MUN.CLUJ-NAPOCA

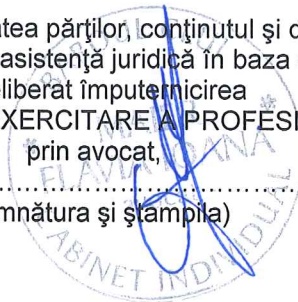
Data .....

CLIENT/REPREZENTANT, \*

.....  
(semnătura)

Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea  
FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI \*\*  
prin avocat,

.....  
(semnătura și ștampila)



\*Semnatura nu este necesară în situația în care forma de exercitare a profesiei de avocat atestă identitatea părților, a conținutului și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea.

\*\*Semnatura avocatului și aplicarea ștampilei nu sunt necesare în situația în care prezenta împuternicire avocațială este semnată de către client sau reprezentantul acestuia.



