

**Primăria municipiului Cluj-Napoca**  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
Biroul Strategii Urbane  
Nr. 314979/433 din 9.07.2019

1-23P.

36/1.08.2019

## I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de S.C. RAAL MALL Logistic S.R.L.  
înregistrată sub nr. 314979/3 din 18.06.2019

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 314979/3 din 18.06.2019 se solicită revocarea în parte a HCL nr. 737/2017, respectiv a art. II din Hotărâre, articol prin care s-a aprobat revizuirea art. 25 din RLU - Dispoziții generale.

### Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Solicitantă a executat lucrări de construire - închidere a unei terase - fără a deține autorizație de construire. A fost întocmit, în 12.04.2018, proces-verbal de constatare și sancționare a contravenției și a fost depusă acțiune în instanță pentru desființarea lucrărilor construite nelegal. Pentru intrare în legalitate, solicitanta a depus cererea pentru eliberarea certificatului de urbanism dar actul nu a fost eliberat, printre altele, pentru că parcela este grevată de servitute de utilitate publică unde sunt aplicabile prevederile art. II din HCL nr. 737/2017. În prezent se solicită revocarea acestui articol, respectiv eliminarea servituților instituite prin PUG, având în vedere că, prin Sentința civilă nr. 1492/2017 s-a dispus, printre altele, eliminarea din RLU aferent PUG a disp. art. 25, alin. 1, alin. 3 și alin. 4.

Mai constatăm că eliminarea servituții nu va rezolva problema reclamantei deoarece imobilul, pe lângă faptul că este afectat de servitute, este încadrat în UTR Ve - zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic - zonă în care amplasarea de construcții și, implicit, amplificarea construcțiilor existente este interzisă.

În această situație considerăm că intrarea în legalitate ar putea fi luată în considerare doar în situația în care va fi posibilă revizuirea reglementărilor urbanistice ale parcelei prin viitorul PUG, documentație pentru care instituția noastră a început demersurile de reactualizare.

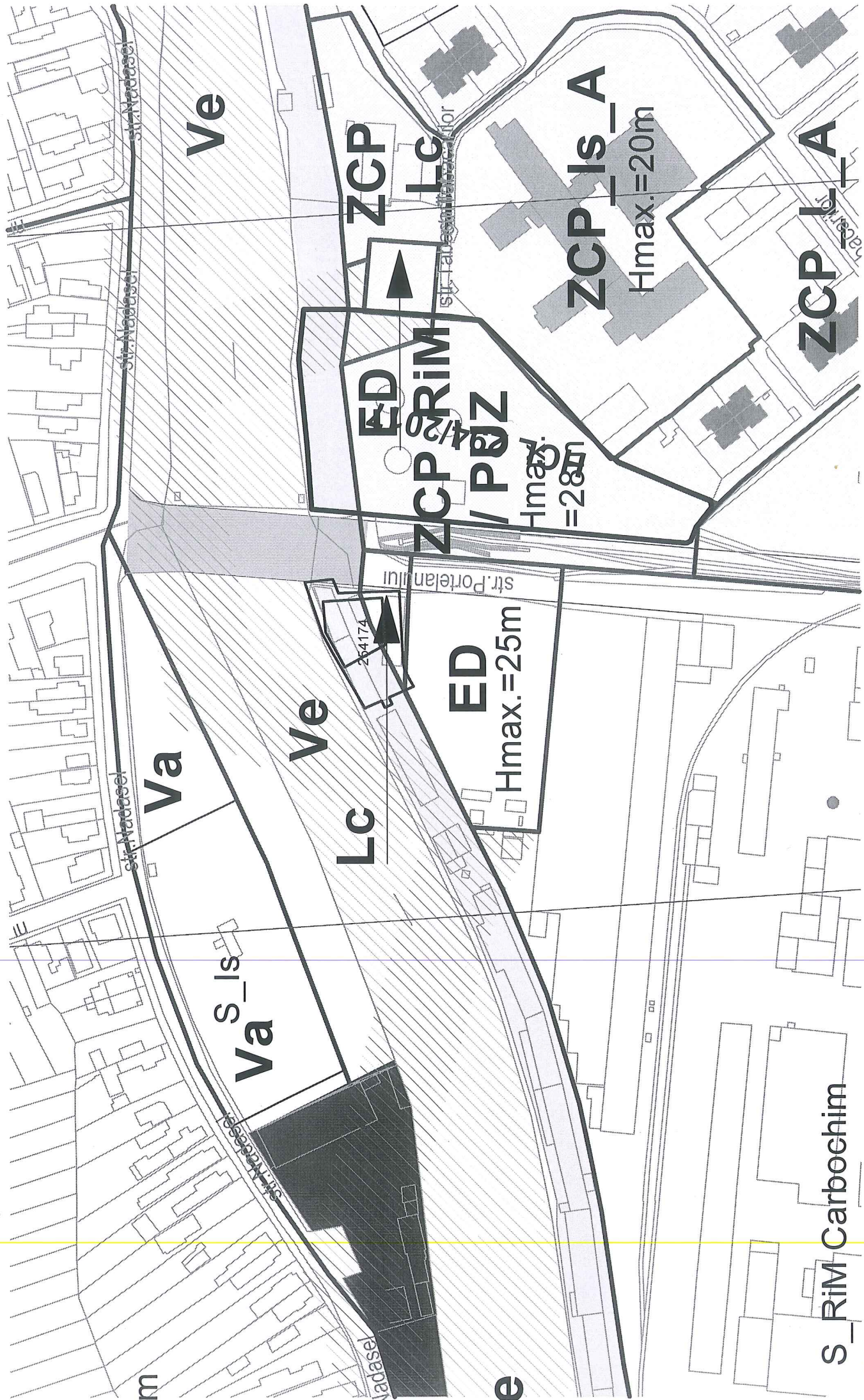
Concluzie: propunem Consiliului local respingerea plângerii prelabile ca nefondată și menținerea actualelor reglementări stabilite prin PUG 2014, așa cum au fost completate și revizuite prin HCL nr. 737/2017.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Șef Birou,  
Arh. Andreea Mureșan

Redactat: Consilier Ion Buligă  
1 exemplar





S\_RiM Carbochim









4



## HOTĂRÂRE

**privind completarea Regulamentului Local de Urbanism  
sub aspectul constatării finalizării procedurii de urbanizare pentru teritorii studiate prin  
P.U.Z.-uri, aprobate anterior intrării în vigoare a P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr.  
493/2014, cu modificările și completările ulterioare  
și reglementarea situației terenurilor afectate de servitute de utilitate publică**

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

Examinând proiectul de hotărâre privind completarea Regulamentului Local de Urbanism sub aspectul constatării finalizării procedurii de urbanizare pentru teritorii studiate prin P.U.Z.-uri, aprobate anterior intrării în vigoare a P.U.G., aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare și reglementarea situației terenurilor afectate de servitute de utilitate publică – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 152739 din 10.07.2017 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune completarea Regulamentului Local de Urbanism sub aspectul constatării finalizării procedurii de urbanizare pentru teritorii studiate prin P.U.Z.-uri, aprobate anterior intrării în vigoare a P.U.G., aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare și reglementarea situației terenurilor afectate de servitute de utilitate publică;

Văzând Avizul nr. 319409/433 din 6.07.2017 al Arhitectului-șef al municipiului, Avizul nr. 37/11.07.2017 al Arhitectului-șef al județului Cluj, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. "c", 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE :

Art. I. Se aprobă revizuirea art. 2 "Domeniu de aplicare" din R.L.U. prin introducerea a două alineate, alin. (9<sup>1</sup>) și alin. (9<sup>2</sup>), care vor avea următorul conținut:

„(9<sup>1</sup>) În zonele prevăzute la alin. (9), pentru care au fost aprobate Planuri Urbanistice Zonale anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament, prin avizul prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef, fundamentat tehnic de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism și aprobat de primarul municipiului, se poate constata, la solicitarea proprietarilor/investitorilor finalizarea procedurii de urbanizare, dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) străzile prevăzute prin planul urbanistic zonal să fie materializate, conform profilelor avizate și aprobate, prin dezmembrarea terenului aferent acestora și înscrierea în cartea funciară cu destinația de „drum”, precum și execuția acestora la nivel de piatră spartă cilindrată;

b) echipare edilitară asigurată;

c) a fost întabulată noua structură parcellară;

d) lucrările de utilitate publică prevăzute la art. 25 sunt respectate;

Îndeplinirea cerințelor privind execuția străzii prevăzută la lit. a, va fi constatată printr-un proces-verbal de constatare încheiat de funcționari din cadrul compartimentului de specialitate, în conformitate cu atribuțiile stabilite prin Legea nr. 50/1991.



În baza avizului prealabil de oportunitate întocmit și aprobat în condițiile prevăzute mai sus, va putea fi eliberat certificatul de urbanism pentru lucrări de construire, fără a fi necesară elaborarea unui P.U.Z. de urbanizare, cu respectarea reglementărilor urbanistice specifice stabilite prin P.U.G. pentru zona respectivă și subzonele aferente acesteia.

(9<sup>2</sup>) Pentru clădirile înscrise în CF cu acte, încadrate în U.T.R. ce necesită urbanizare/P.U.Z., procedura de constatare a urbanizării prevăzută la alin. (9<sup>1</sup>) nu mai este necesară, autorizarea intervențiilor asupra acestora fiind permisă direct, cu respectarea reglementărilor urbanistice specifice U.T.R.-ului în care au fost încadrate.”

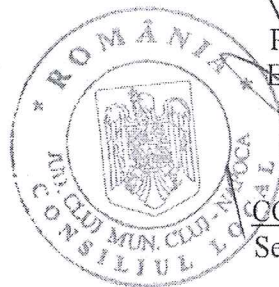
Art. II. Se aprobă revizuirea art. 25 din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale, care va avea următorul conținut:

„Art 25

- (1) Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, conform Planșei 3.2 *Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință*, este interzisă.
- (2) Prin excepție de la alin. (1), pentru imobilele existente grevate de o servitute de utilitate publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame.
- (3) Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*.
- (4) Emiterea Autorizației de construire pentru parcelele rezultate în urma dezmembrărilor terenului afectat de servitutea de utilitate publică și înscris în CF cu această destinație va fi făcută cu respectarea art. 27 din Regulamentul P.U.G.
- (5) La cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT și CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + jumătate din suprafața trecută în proprietate publică. Prevederea e aplicabilă numai în Unitățile Teritoriale de Referință pentru care acest fapt e menționat în mod expres în R.L.U. aferent acestora.”

Art. III. Cu data adoptării prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea Hotărârea nr. 730/2016.

Art. IV. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.



Președinte de ședință,  
Ec. Dan Ștefan Tarcea

CONTRASEMNEAZĂ:  
Secretarul municipiului,  
Jr. Aurora/Rosca





Uniunea Nationala a Barourilor din România - Baroul Cluj  
**SOCIETATE CIVILĂ PROFESIONALĂ DE AVOCAȚI**  
**CSALAI, NUȚ**  
400118 Cluj-Napoca, str. Pavel Rosca, nr. 1, ap. 6/2

43+30  
18.06.2019



133  
Poza + Bulgar  
Nuț

CĂTRE

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Subscrisa

1. RAAL MALL LOGISTIC SRL, cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Florești, nr. 62, ap. 120, CUI 28328670, J11/936/2011, reprezentată de administrator, în calitate de părâtă

**toti cu sediul procesual ales in Cluj-Napoca, str. Pavel Rosca, nr.1, ap.6/2, jud. Cluj la S.C.P.A. Csalai, Nuț, prin SCPA Csalai & Nuț, justificată prin împuternicirea anexată** depunem prezenta:

**PÂNGERE PREALABILĂ**

Împotriva HCL 737/2017, respectiv a art. II din HCL 737/2017 prin care s-a aprobat revizuirea art. 25 din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale

Prin care vă solicit

- Revocarea parțială HCL 737/2017, respectiv a art. II din HCL 737/2017 prin care s-a aprobat revizuirea art. 25 din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale

**MOTIVE**

**În fapt**

Subscrisa am fost chemată în judecată în cererea de chemare în judecată formulată de Primarul municipiului Cluj-Napoca, în dosarul 10955/211/2019 al Judecătoria Cluj-Napoca, prin care s-a solicitat obligarea subscrisei la desființarea lucrărilor de construcție executate ilegal, la imobilul din Cluj-Napoca, str. Porțelanului, nr. 3, în sensul obligării la desființarea lucrărilor de construcție menționate în procesul-verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. 080220/12.04.2018 (executarea lucrărilor de construcții constând într-o închidere a terasei cu dimensiunile în plan de cca 2,50m X10,00m, în vederea extinderii suprafeței utile a proprietății, fără a deține autorizație de construire, conform prevederilor Legii





51/1991), într-un termen considerat de instanță ca fiind suficient, iar în caz contrar să fie autorizat reclamantul de a desființa lucrările de construcții anterior menționate pe cheltuiala subscrisei.

Prin procesul-verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. 080220/12.04.2018 subscrise am fost sancționată pentru încălcarea prevederilor art. 26, alin.1, lit. a din Legea 50/1991, fiindu-mi aplicată sacțiunea principală a amenzii contravenționale în cuantum de 3000 lei, sacțiunea complementară a intrării în legalitate prin obținerea autorizației de construire, stabilindu-se un termen de 180 de zile. Procesul-verbal a fost întocmit ca urmare a controlului efectuat în data de 15.02.2018.

Conform art. 26, alin.1, lit. a din Legea 50/1991 (1) *Constituie contravenții următoarele fapte, dacă nu au fost săvârșite în astfel de condiții încât, potrivit legii, să fie considerate infracțiuni: a) executarea sau desființarea, totală ori parțială, fără autorizație a lucrărilor prevăzute la art. 3, cu excepția celor menționate la lit. b), c), e) și g), de către investitor și executant;*

Art.28 din lege prevede că (1) *O dată cu aplicarea amenzii pentru contravențiile prevăzute la art. 26 alin. (1) lit. a) și b) se dispune oprirea executării lucrărilor, precum și, după caz, luarea măsurilor de încadrare a acestora în prevederile autorizației sau de desființare a lucrărilor executate fără autorizație ori cu nerespectarea prevederilor acesteia, într-un termen stabilit în procesul-verbal de constatare a contravenției.* (2) *Decizia menținerii sau a desființării construcțiilor realizate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia se va lua de către autoritatea administrației publice competente, pe baza planurilor urbanistice și a regulamentelor aferente, avizate și aprobate în condițiile legii, sau, după caz, de instanță. Pentru lucrări ce se execută la clădirile prevăzute la art. 3 lit. b) este necesar avizul Ministerului Culturii și Cultelor.*

Ca urmare a controlului efectuat în data de 15.02.2018, dar anterior datei de 12.04.2018 când a fost întocmit procesul-verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. 080220, respectiv la data de 27.03.2018, am început demersurile de intrare în legalitate.

Astfel, am depus cererea nr. 159933/43/27.03.2018, pentru emiterea certificatului de urbanism. Ulterior a fost emis certificatul de urbanism nr. 1542 din data de 20.04.2018. De asemenea, ni s-a comunicat că cererea de intrare în legalitate nu poate fi soluționată favorabil întrucât:

- Parcela este grevată de servituți de utilitate publică unde sunt aplicabile prevederile art. II din HCL 737/18.08.2017 și anume "(2) Prin excepție de la alin. (1), pentru imobilele existente grevate de o servitute de utilitate publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame;"
- Certificatul de urbanism nu poate fi emis pentru extinderea ap. 2 peste terasa circulabilă aflată în coproprietate întrucât prin lucrările solicitate se amplifică volumetria imobilului fiind încălcate prevederile art. II, alin.2 din HCL nr. 737/18.07.2017

Conform art. II din HCL 737/2017 Se aprobă revizuirea art. 25 din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale, care va avea următorul conținut:

Art. 25

(1) Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, conform Planșei 3.2. Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință, este interzisă ;

**(2) Prin excepție de la alin. (1), pentru imobilele existente grevate de o servitute de utilitate**





**publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame;**

(3) Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică ;

(4) Emiterea autorizației de construire pentru parcelele rezultate în urma dezmembrărilor terenului afectat de servitutea de utilitate publică și înscris în CF cu această destinație va fi făcută cu respectarea art. 27 din Regulamentul PUG;

(5) La cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT și CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + jumătate din suprafața trecută în proprietate publică. Prevedere e aplicabilă numai în Unitățile Teritoriale de Referință pentru care acest fapt e menționat în mod expres în RLU aferent acestora.

Conform art. 1 din HCL nr. 493/2014 Se aprobă documentația „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca” și Regulamentul Local de Urbanism aferent (în continuare denumite „PUG” și „RLU”).

Conform art. 25 în forma inițială, prevedea că:

#### ARTICOLUL 25:

Lucrări de utilitate publică:

1. 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.
2. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.
3. Străzile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.
4. Străzile și căile de acces existente, aflate în proprietate privată, vor putea fi preluate de către Primărie și introduse în domeniul public numai în cazul în care acestea sunt conforme cu documentațiile de urbanism prin care au fost reglementate. Preluarea presupune în prealabil unificarea cadastrală, într-un singur imobil, a întregii suprafețe de teren aferente acestora.
5. Suprafețele de teren grevate prin documentațiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în Cartea Funciară cu destinația prevăzută în cadrul acestor documentații înainte de emiterea Autorizației de Construire.
6. În cazul în care o parcelă este parțial grevată de o servitute de utilitate publică, iar porțiunea de teren afectată e dezmembrată conform alineatului precedent, suprafața de referință pentru calculul POT și CUT va fi cea restantă, efectiv destinată construirii.
7. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT și CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică. Prevederea e aplicabilă numai în Unitățile Teritoriale de Referință pentru care acest fapt e menționat în mod expres în RLU aferent acestora.
8. Pentru imobilele existente grevate de o servitute de utilitate publică, până la aplicarea acesteia, pot fi





autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor, cum ar fi cele de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, ca și lucrări cu caracter provizoriu precum firme, panouri de afișaj, reclame.9. Sunt drumuri și / sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private și de a fi prevăzute în mod expres ca atare în Planurile Urbanistice Zonale.

Prin Sentința civilă nr. 3504/2016 a Tribunalului Cluj, definitivă prin Decizia Curții de Apel Cluj nr. 1492/2017, s-a dispus, printre altele, eliminarea, *cu efecte erga omnes*, din RLU aferent PUZ a disp. art. 25 alin.1 , alin. 3 și alin. 4, urmare a constatării încălcării disp. art. 44 Constituție și a art. 602- 606 C .civ. Potrivit Deciziei nr. 1492/2017, definitivă, autoritatea locală nu poate institui o servitute de utilitate publică de trecere, pentru că nu există o asemenea prevedere legală, iar potrivit Codului civil o astfel de servitute nu poate fi instituită decât prin lege. La vremea respectivă, Curtea de Apel Cluj a reținut că *prin actele atacate în speță pe lângă reglementarea urbanistică propriu zisă și ca premisă a acesteia s-a stabilit pentru terenul reclamanților intimati și un regim juridic care este contrar legii civile și prin care dreptul de proprietate este afectat prin restrângerea dreptului de dispoziție materială și implicit juridică ,prin instituirea unui drept de trecere pe zona destinată lărgirii străzii în favoarea publicului .*

*Un asemenea regim juridic trebuia așa cum se prevede atât în art. 44 din Constituție cât și în art. 603 NCC să fie reglementat prin lege sau să fie o sarcina ce revine proprietarului conform obiceiului or i aceste două ipoteze nu sunt prezente în speță și nici măcar sustinute de către recurenții pârâți .*

*În consecință în mod categoric modul în care s-a reglementat regimul urbanistic al terenului în discuție încalcă dreptul de proprietate instituind asupra acestuia limitări ce nu au un fundament legal și care contravin reglementărilor în materie existente .*

*În aceste condiții actele atacate în cauză încalcă dispozițiile art. 44 din Constituție ,art. 555,556 din NCC ,art. 602-625 NCC(acestea fiind dispozițiile normative încălcate în speță ) impunându-se anularea acestora pentru încălcarea dreptului de proprietate al reclamanților intimati .*

*.....În măsura în care dreptul de apreciere al autorităților publice este exercitat astfel încât se încalcă drepturile și libertățile cetățenilor ne aflăm în prezenta unui exces de putere definit de art. 2 lit n din Legea 554/2004 ,exces de putere care transferă această problemă în domeniul legalității actului administrativ și astfel respectivul aspect poate fi verificat de instanța de contencios administrativ în cadrul unei acțiuni în anulare .*

*În considerentele Sentinței 3504/2016 Tribunalul Cluj a reținut că Instanța apreciază că această instituire de drept a unei zone de servitute de utilitate publică pe terenul lor , fără a exista acordul reclamanților , fără o decizie de expropriere , fără o justă și prealabilă despăgubire reprezintă un abuz din partea pârâților . Instanța apreciază că o atare procedură de instituire a servituții de utilitate publică prin PUG și RLU contestat -art. 25 ( în privința reclamanților se folosește noțiunea de „ rezervare a imobilului „- termen lipsit de orice fel de bază legală ) încalcă în mod grav dreptul de proprietate privată, ca drept fundamental ce este reglementat și garantat de art. 44 Constituția României și art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului. O atare servitute impusă în sarcina reclamanților constituie o servitute legală și prezintă importanță în raport de analiza dedicată servituțiilor legale și limitarea prevăzută de dispozițiile art. 44 alin. (3) Constituție potrivit cărora „ Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru cauză de utilitate publică , stabilită potrivit legii , cu dreaptă și prealabilă despăgubire .*

Ulterior, pentru a reintra în legalitate, a fost adoptat art. II din HCL 737/2017 prin care s-a aprobat revizuirea art. 25 din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale, cu conținutul anterior citat.

Astfel, noul act administrativ normativ a devenit un impediment pentru subscrișă cu privire la





intrarea în legalitate.

Chiar dacă emiterea autorizației de construire nu mai este, în prezent, condiționată de transferul dreptului de proprietate, înoul HCL prevede o procedură de „rezervare a terenului pentru servitute de utilitate publică.” Cu toate acestea, exproprierea este devansată la o dată viitoare, care nu este stabilită, lăsată exclusiv la aprecierea administrației, timp în care atributul folosinței este parțial sau total indisponibilizat.

Potrivit art. 46 alin. 4 din Legea nr. 350/2001 (4) *Planul urbanistic general se elaborează în baza strategiei de dezvoltare a localității și se corelează cu bugetul și programele de investiții publice ale localității, în vederea implementării prevederilor obiectivelor de utilitate publică.*

Cu toate acestea, strategia de dezvoltare a localității nu poate ocoli interesele și drepturile particularilor care pot fi afectați în drepturile lor patrimoniale, prin măsuri luate cu exces de putere

Raportat la modificările intervenite prin actul administrativ atacat exploatarea și exercițiul atributului material al dreptului de proprietate al subsemnaților a fost afectat în substanța sa actul administrativ normativ care constituie un impediment pentru intrarea în legalitate a subscrisei, mergând până acolo încât să fie golit de conținut. Restrângere nu are la bază criterii clare și obiective, cele reținute de Curtea de Apel Cluj, respectiv de Tribunalul Cluj, prin hotărârile atacate, păstrându-si valabilitatea.

Conform art. 44 din Constituție (1) *Dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Continutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege. (2) Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular. Cetățenii străini și apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate privată asupra terenurilor numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute prin lege organică, precum și prin mostenire legală. (3) Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire*

Art. 53 din Constituție prevede că 1) *Exercițiul unor drepturi sau al unor libertăți poate fi restrans numai prin lege și numai dacă se impune, după caz, pentru: apărarea securității naționale, a ordinii, a sănătății ori a moralei publice, a drepturilor și a libertăților cetățenilor; desfășurarea instrucției penale; prevenirea consecințelor unei calamități naturale, ale unui dezastru ori ale unui sinistru deosebit de grav. (2) Restrângerea poate fi dispusă numai dacă este necesară într-o societate democratică. Măsura trebuie să fie proporțională cu situația care a determinat-o, să fie aplicată în mod nediscriminatoriu și fără a aduce atingere existenței dreptului sau a libertății.*

Potrivit art. 1 din primul protocol adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului : *Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional. Dispozițiile precedente nu aduc atingere dreptului statelor de a adopta legile pe care le consideră necesare reglementării folosirii bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuții, sau a amenzilor .*

Curtea Europeană a Drepturilor Omului în Cauza din 7 februarie 2008, Arsenovici împotriva României (par. 38 și 38) a reținut că o ingerință a autorității publice în exercitarea dreptului la respectarea bunurilor trebuie să fie legală. În mod special, în ceea ce privește prerogativa statelor de a reglementa folosința bunurilor, impune condiția ca acest drept să se exercite prin adoptarea unor "legi", principiul legalității presupunând existența unor norme de drept intern suficient de accesibile, precise și previzibile în ceea ce privește aplicarea lor Curtea a mai reamintit că ingerința în dreptul de proprietate trebuie nu numai să urmărească un "scop legitim", conform cu "interesul general", ci și să păstreze un





raport rezonabil de proporționalitate între mijloacele utilizate și scopul urmărit, prin orice măsură aplicată de stat, inclusiv măsurile menite să reglementeze folosința bunurilor unui individ. Este ceea ce exprimă noțiunea de "just echilibru", care trebuie păstrat între cerințele interesului general al comunității și imperativele de apărare a drepturilor fundamentale ale individului.

Raportat la cele reținute de CEDO, se poate constata că principiul legalității a fost încălcat.

**Cu privire la nelegalitatea actului administraiv reprezentat de art. II din HCL 737/2017 și a HCL 493/2014, prin raportare la regimul servitutilor de utilitate publică s-a pronunțat Tribunalul Cluj, prin Sentința civilă nr. 102/12.01.2018, pronunțată în dosarul nr. 4134/117/2017, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 3076/17.05.2018 a Curții de Apel Cluj, prin care s-a respins recursul Municipiului Cluj-Napoca și a Consiliului local Cluj-Napoca.**

Prin Sentința civilă nr. 102/12.01.2018, s-a admis în parte cererea formulată, extinsă și modificată de reclamant în contradictoriu cu pârâțul C L AL MUN. CLUJ-NAPOCA, **s-a anulat parțial Hotărârea Consiliului Local al Mun. Cluj-Napoca nr. 737/18.07.2017 privind completarea RLU, cu privire la art. II prin care s-a aprobat revizuirea art. 25 din RLU, în ce privește servitutea de utilitate publică care grevează imobilul coproprietatea reclamantilor în sensul eliminării acestei servituți și a art. 25, alin. 3 și 4, revizuit din RLU, asupra acestui imobil. De asemenea, s-a anulat parțial HCL 493/22.12.2014 în ceea ce privește servitutea de utilitate publică care grevează imobilul coproprietatea reclamantilor în sensul eliminării acestei servituți și a alin. 4 ale art. 27 revizuit din RLU asupra acestui imobil**

Si cu această ocazie, Tribunalul Cluj a reținut că Reglementarea, în forma dată, nu respectă exigențele impuse de testul legalității și proporționalității. Instituția „rezervării terenurilor” este o noțiune inexistentă din punct de vedere juridic și care are aceeași finalitate precum instituția exproprierii, însă fără a se cunoaște mecanismul concret de despăgubire, de punere în aplicare, fiind așadar aptă să creeze o stare de incertitudine cu privire la situația juridică a terenurilor. Esența măsurii prev. în noul art. 25 este lipsirea reclamantilor de atributele dreptului de proprietate, echivalând cu o expropriere în fapt, aceștia neputând construi pe \_\_\_\_\_ Astfel, această „rezervare” determină o restrângere excesivă a dreptului reclamantilor de proprietate, fără limită în timp, deoarece nu se cunoaște când și dacă va exista o realizare legală și efectivă a lucrărilor de utilitate publică – a lărgirii arterelor de circulație, conform Legii nr. 33/194 privind expropriere și Legea nr. 255/2010. Aceste acte normative prevăd expres procedura urmată în cazul în care se urmărește realizarea unui obiectiv de utilitate publică, procedură care presupune declararea utilității publice de expropriator, notificare intenție expropriere etc., fără să prevadă o procedură anterioară de rezervare a imobilelor, pe o perioadă de timp nedefinită, în care proprietarii să fie lipsiți de mare parte din atributele dreptului de proprietate, prin interzicerea efectuării lucrărilor de construire autorizate.....

Este incert dacă la finalul perioadei de „rezervare” urmează o procedură de expropriere și nici nu există mijloace de a reactualiza oportunitatea „rezervării” la intervale rezonabile de timp. Toate acestea sunt dublate de inexistența unui mecanism de solicitare de despăgubiri. Incertitudinea generată de mecanismul de „rezervare” instituie o sarcină excesivă pentru proprietari, cu încălcarea proporționalității între scopul legitim și mijloacele utilizate.

Art. 25 alin. 3 și 4 din RLU care interzice eliberarea autorizațiilor de construire pentru imobilele „rezervate” în PUG contravine procedurii exproprierii pentru cauză de utilitate publică, prin instituirea nelegală a unei etape prealabile de „rezervare”, neprevăzută în legislația exproprierii. Realizarea documentațiilor de urbanism și procedura de expropriere ar trebui să se realizeze și multan.

Așadar, refuzul autorizării oricăror lucrări de construire ce privesc volumetria imobilului exclusiv pe considerentul „rezervării” prin PUG a acelui imobil pentru o servitute publică inexistentă și care nu e





în prezent cuprinsă în nici un proiect real și efectiv, este de natură să aducă atingere dreptului reclamanților de proprietate. Interdicția de a construi pe o durată nedeterminată duce la restrângerea atributului de dispoziție materială și juridică de proprietate, însăși pârâta, prin întâmpinare, recunoaște împrejurarea că în cauza dedusă judecătii nu a fost demarată procedura prev. de Legea nr. 255/2010.....

Servituțiile publice sau „rezervările” nu pot fi altele decât cele prevăzute de lege respectiv de dreptul comun și alte reglementări în materia proprietății, planul urbanistic general nu poate reglementa alte instituții decât cele prevăzute de legea civilă. O interpretarea contrară ar însemna ca prin planurile urbanistice generale ale localității este posibilă stabilirea regimului juridic al dreptului de proprietate prin reglementarea unor servituți publice sau alte proceduri neprevăzute într-un act normativ ceea ce raportat la art. 44 Constituție și art. 602-605 din Codul Civil este exclus.....

Deși articolul 25 din RLU s-a dorit a fi modificat în conformitate cu cele dispuse prin Decizia 1492/2017 a Curții de Apel C\_\_\_, instituirea unei dezmembrări forțate a terenului și apoi înscrierea în CF a unei rezervări pentru servitute de utilitate publică nu satisface exigențele CEDO și practic prin revizuire se exprimă în esență același punct de vedere precum cel din HCL 493/2014, finalitatea și esența măsurii fiind aceleași. Diferența față de HCL 493/2014 e că prin HCL 737/2017 se dezmembrează o parcelă în 2 parcele, din care un e rezervată - fără a defini această rezervare.

Faptul că nu se mai face referire la dispozițiile din materia exproprierii nu se poate afirma că mecanismul de despăgubire este cel din materia exproprierii – întrucât s-a instituit practic o etapă anterioară a rezervării, neprevăzută însă în legislația exproprierii.

Astfel, prevederile anterior menționate mă împiedică să intru în legalitate, regimul urbanistic afectând însăși substanță dreptul de proprietate a terenului proprietatea subscrisei în lipsa unor criterii clare, transparente și obiective care să stea la baza reglementării categoriei de folosință a parcelei în litigiu.

Conform art. 7 din Legea 554/2004 (1) Înainte de a se adresa instanței de contencios administrativ competente, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim printr-un act administrativ individual care i se adresează trebuie să solicite autorității publice emitente sau autorității ierarhic superioare, dacă aceasta există, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia. Pentru motive temeinice, persoana vătămată, destinatar al actului, poate introduce plângerea prealabilă, în cazul actelor administrative unilaterale, și peste termenul prevăzut la alin. (1), dar nu mai târziu de 6 luni de la data emiterii actului.

Raportat la aceste aspecte, vă solicit să admiteți prezenta plângere prealabilă

#### În drept

- Legea 554/2004,

#### Anexăm

- Înscrieri,

Cu respect,  
Petentii prin av.







Forma de exercitare a profesiei .....

SCPA

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ

Nr. 1/13.06.2019

Domnul/doamna avocat..... NUȚI TUDOR  
se împuternicește de către clientul RAAL MALL LOGISTICS SRL

în baza contractului de asistență juridică nr. .... din ..... să exercite următoarele activități: REDACTARE ȘI DEPUNERE ACTE, RIDICARE ACTE, STABILIRE DOMICILIU PROCESUAL, AJUTARE, REPREZENTARE, PLÂNGERE PRELIMBILĂ

și să asiste/ să reprezinte clientul în fața MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA

Data 13.06.2019

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.





ROMANIA

Județul CLUJ

Primăria Municipiului Cluj – Napoca, strada Moșilor nr. 3, tel: 0264/59.60.30 int. 4330

Direcția Generală de Urbanism Serviciul Urbanism

Nr.159945/43/27.03.2018

Către,

**SC RAAL MALL LOGISTIC**

**str.Portelanului nr.3, ap.1**

**Cluj-Napoca, Jud. Cluj**

Ca urmare a cererii dvs. înregistrată la noi cu nr. 159945 din 27.03.2018 prin care solicitați eliberarea unui certificat de urbanism pentru intrare în legalitate – extindere ap.1 prin închidere parțială terasă, modificări interioare, **intrare în legalitate** va comunicăm ca cererea dvs. nu poate fi soluționată favorabil întrucât:

- în conformitate cu prevederile articolului 28 alin (1)(2)(3) din Legea nr.50/1991 actualizată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții "O dată cu aplicarea amenjii pentru contravențiile prevăzute la art. 26 alin. (1) lit. a) și b) se dispune oprirea executării lucrărilor, precum și, după caz, luarea măsurilor de încadrare a acestora în prevederile autorizației sau de desființare a lucrărilor executate fără autorizație ori cu nerespectarea prevederilor acesteia, într-un termen stabilit în procesul-verbal de constatare a contravenției." iar la documentația atasată nu ați anexat procesul verbal de constatare a contravenției

- există neconcordanțe între cererea de emitere a certificatului de urbanism prin care solicitați extinderea ap.1 iar conform extraselor de carte funciara anexate terasa este înscrisă în CF 254174-C1-U77 ca și unitate individuală

- parcela este grevată de servitute de utilitate publică unde sunt aplicabile prevederile art.II din HCL 737/18.07.2017 și anume „Prin excepție de la alin. (1), pentru imobilele existente grevate de o servitute de utilitate publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame.”

Pentru ridicarea documentațiilor vă rugăm să vă adresați la Ghiseul Centru Informare Cetățeni, Primăria municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor, nr.7.

Dosarele se vor redepona în două exemplare cu toate completările solicitate la același ghiseu.

Orar cu publicul: Luni, Marți, Miercuri 8,30- 16,30; Joi 8,30 - 18,30;

Vineri 8,30 - 16,30.

**PRIMAR,**  
Emil Boc



**ARHITECT ȘEF**  
Daniel Pop

**DIRECTOR EXECUTIV,**  
Corina Ciuban

Șef Serviciu: Sanda Spiroiu  
Red. 2 ex. Ing. Bianca Bumbac

**CONFORM CU ORIGINALUL**

15







6. Potrivit prevederilor din Ordonanța Guvernului României nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, împotriva prezentului proces verbal de constatare și de sancționare a contravenției se poate face plângere în termen de 15 zile de la comunicare, la Judecătoria Municipiului Cluj-Napoca în a cărei rază teritorială a fost săvârșită contravenția.

Prezentul proces verbal s-a întocmit în 3 exemplare, conținând rezoluția de aplicare a sancțiunii și "înștiințarea de plată" și s-a înmănat / comunicat contravenientului un exemplar personal / prin afișare la domiciliu / cu scrisoare recomandată cu confirmare de primire nr.....din.....

AGENT CONSTATATOR  
Chiorean Victoria

(numele și prenumele)  
semnătura

MARTOR  
persoanele prezente  
refuză implicarea

(numele și prenumele)  
semnătura

CONTRAVENIENT  
SC Raal Mall Logistic SRL

(numele și prenumele)  
semnătura

### 7. REZOLUȚIE DE APLICARE A SANCTIUNII

Ținând seama de faptele săvârșite, constatate și consemnate la pct.2 din prezentul proces-verbal, în baza prevederilor art.26 alin.(3) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, și având în vedere dispozițiile art.21 din Ordonanța Guvernului României nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, subsemnatul EMIL BOC, în calitate de primar, aplic următoarele sancțiuni:

- pentru fapta consemnată la lit.a) - amenda în valoare de 3.000 lei (adică trei mii lei)
  - pentru fapta consemnată la lit.b) - amenda în valoare de ..... lei (adică.....)
  - pentru fapta consemnată la lit.c) - amenda în valoare de ..... lei (adică.....)
- TOTAL amenda în valoare de 3.000 lei (adică TREI MII LEI)  
(în cifre) (în litere)

și dispun, în temeiul legii, următoarele măsuri:

Întrarea în legalitate în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991-republicată (prin obținerea autorizației de construire, în caz de neobținere, lucrările se vor desfășura).

Măsurile dispuse se vor realiza în termen de 180 de zile, contravenientul având obligația de a notifica organul de control cu îndeplinirea acestei obligații în termenul stabilit.

DATA 12.04.2018

SEMNĂTURĂ  
L.S. ....



### 8. ÎNȘTIINȚARE DE PLATĂ:

• Contravenientul urmează să achite suma totală de 3.000 lei (adică TREI MII LEI) la C.E.C. sau la Direcția Trezorerie și Contabilitate Publică (denumită în continuare Trezorerie), în termen de 15 zile de la data comunicării prezentului proces verbal, iar sumele vor fi încasate astfel:

-100% din suma totală, adică 3.000 lei în contul nr.R048TREZ21621A350102XXXX deschis la C.E.C./Trezorerie, sumă care se face venit la bugetul Local;

• Contravenientul are obligația să predea copia chitanței, în termen de 15 zile de la data comunicării prezentului proces verbal, la adresa Primăria Municipiului Cluj-Napoca situată în str.Moșilor nr. 7- Centrul de Informare al Cetățenilor, județul Cluj, telefon 0264-598784

Dacă contravenientul nu achită amenda în termen de 15 zile de la data înmănării / comunicării, se va proceda la executarea silită.

Primăria municipiului Cluj-Napoca  
Direcția Generală Poliția Locală  
Serviciul Control Urbanism și Disciplina în Construcții  
(organul de control/ funcția )  
Chiorean Victoria - polițist local  
(numele , prenumele și semnătura)



Am primit 1 exemplar







ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA



DIRECȚIA GENERALĂ  
POLIȚIA LOCALĂ  
CALEA MOTILOR 1-3  
TELEFON/FAX 0264-598784  
Email: politia.locala@primariaclujnapoca.ro



Operator de date cu caracter personal nr.3371

DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL  
SERVICIUL CONTROL URBANISM  
ȘI DISCIPLINA ÎN CONSTRUCȚII  
NR. 5297/481/04.01.2019

NOTA INTERNĂ

Către,  
Direcția Urbanism

Prin prezența vă rugăm să ne comunicați dacă s-au eliberat autorizații de construire pentru următoarele imobile:

-str. B. Gabor nr. 3, ap. 25 mansardă-Mureșan Lorena (procesul verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. 80208/03.10.2017);

-str. Byron nr. 6A, ap. 5, ap. 6, ap. 8-Muntean Silvia (procesul verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. 80223/16.05.2018);

-str. Viile Nădășel nr. 1-Turcu Dan (procesul verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. 80202/18.01.2018);

-str. Barbu Lăutaru nr. 13-Gabor Petru (procesul verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. 80222/23.05.2018);

-str. Porțelanului nr. 3-SC RAAL MALL LOGISTIC (procesul verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. 80220/12.04.2018);

Vă mulțumim pentru colaborare.

DIRECTOR GENERAL,  
NICU MARCEL BONTIDEAN

Bontidean Marcel Nicu  
08/01/2019 14:12:10 UTC+02

DIRECTOR EXECUTIV,  
SORIN OLTEAN

Oltean Sorin Liviu  
08/01/2019 11:37:21 UTC+02

ȘEF SERVICIU,  
FLORIN ȘANDOR

Întocmit,  
Polițist local Chlocean Victoria

CONFORM CU  
ORIGINALUL

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



DIRECȚIA URBANISM  
SERVICIUL AUTORIZĂRI CONSTRUCȚII  
Nr.5297/481/432/04.01.2018

NOTA INTERNA

Catre,

DIRECȚIA GENERALA POLITIE LOCALA  
DIRECȚIA INSPECTIE SI CONTROL  
SERVICIUL CONTROL URBANISM SI  
DISCIPLINA IN CONSTRUCȚII

Urmare a Notei dvs. interne inregistrate cu nr.5297/481/04.01.2018 , referitor la autorizatii de construire emise pentru cele 5 amplasamente pentru care au fost intocmite PVCC va comunicam urmatoarele: din evidenta noastra reiese ca de la data intocmirii celor 5 PVCC-uri si pana in prezent nu au fost emise autorizatii de construire pe numele respectivilor beneficiari , la adresele mentionate.

ARHITECT SEF  
Daniel Pop

DIRECTOR URBANISM  
Corina Ciuban

SEF SERV. AUTORIZĂRI CONSTRUCȚII  
Ramona Rusescu

CONFORM CU  
ORIGINALUL





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: [politiialocala@primariaclužnapoca.ro](mailto:politiialocala@primariaclužnapoca.ro)  
Operator de date cu caracter personal nr. 3371

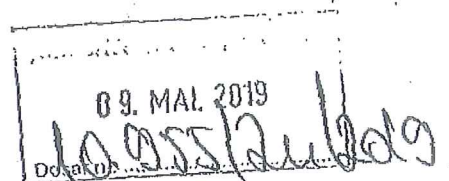


CLUJ-NAPOCA

BIROUL JURIDIC  
NR.217099/488/18.04.2019

CĂTRE

JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA



Primarul municipiului Cluj-Napoca, EMIL BOC, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, având CUI 4305857, Iban cont RO88 TREZ 24A7 0500 0202 500X, în temeiul art. 32 alin. 1 lit. b) din Legea nr. 50/1991 republicată, formulează prezenta:

#### ACȚIUNE

împotriva pârâtei SC RAAL MALL LOGISTICS SRL, având codul fiscal 28328670, înmatriculată la RC cu nr. J12/936/2011, reprezentată de dl. Mureșan Florin Mihai, având funcția de administrator, cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Florești, nr. 62, ap. 120, în calitate de proprietară a imobilului înscris în CF nr. 254174-C1-U77, nr. cadastral 254174-C1-U77, situat în Mun. Cluj-Napoca, str. Porțelanului, nr. 3, prin care solicită ca prin sentința ce o veți pronunța să dispuneți:

- obligarea pârâtei de a desființa lucrările de construcții executate nelegal, la imobilul din Mun. Cluj-Napoca, str. Porțelanului, nr. 3, în sensul obligării acesteia la desființarea lucrărilor de construcții menționate în procesul verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. 080220/12.04.2018, (executarea lucrărilor de construcții constând într-o închiderea terasei cu dimensiunile în plan de cca 2,50mX10,00m, în vederea extinderii suprafeței utile a proprietății, fără a deține autorizație de construire, conform prevederilor Legii nr. 50/1991), într-un termen considerat de Onorata Instanță ca fiind suficient, iar în caz contrar autorizarea reclamantului de a desființa lucrările de construcții mai sus menționate pe cheltuiala pârâților;

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

CONFORM CU  
ORIGINALUL

20



- precum și obligarea acestora la plata cheltuielilor de judecată, pentru următoarele:

#### MOTIVE:

În fapt, la data de 15.02.2018, ora 15, pe str. str. Porțelanului, nr. 3,, s-a constatat că SC RAAL MALL LOGISTICS SRL, reprezentată de dl. Mureșan Florin Mihai, având funcția de administrator; în calitate de proprietară a imobilului înscris în CF nr. 254174-C1-U77, nr. cadastral 254174-C1-U77, a executat o închidere a terasei cu dimensiunile în plan de cca 2,50mX10,00m, în vederea extinderii suprafeței utile a proprietății fără a deține autorizație de construire necesară conform Legii nr. 50/1991 rep.

Întrucât pârâta a încălcat prevederile art. 26 alin.3 din Legea nr. 50/1991 republicată, s-a întocmit procesul-verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. 080220 din data de 12.04.2018, prin care s-a aplicat amenda contravențională în cuantum de 3.000 lei.

S-a dispus ca măsură complementară intrarea în legalitate conform prevederilor Legii nr. 50/1991 republicată (prin obținerea autorizației de construire, iar în caz de neobținere, lucrările se vor desființa).

Măsurile dispuse se vor realiza în termen de 180 zile contravenientul având obligația de a notifica organului de control îndeplinirea acestei obligații în termenul stabilit.

În urma controlului efectuat în data de 29.03.2018, ora 13, prin procesul verbal de constatare nr. 274/01.04.2019, încheiat de agentul constatator din cadrul Serviciului Control Urbanism și Disciplina în Construcții, Direcția Generală Poliția Locală a Municipiului Cluj-Napoca, s-a constatat că SC RAAL MALL LOGISTICS SRL, reprezentată de dl. Mureșan Florin Mihai, până la expirarea termenului prevăzut în procesul-verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. 80220 din data de 12.04.2018, nu s-a conformat măsurilor de intrare în legalitate dispuse.

Întrucât pârâta nu a respectat măsurile dispuse de organele de control, apreciem că se impune aplicarea prevederilor Legii nr. 50/1991 republicată, respectiv obligarea pârâtei de a desființa lucrările de construcții executate nelegal. Persoanele care intenționează să edifice o construcție au obligația unică și legală de a obține autorizația conform Legii nr. 50/1991 și de a respecta prevederile autorizației, iar în cazul încălcării celor prevăzute în autorizație vor suporta sancțiunile legale, inclusiv măsura desființării construcției ridicate.

În consecință, învederăm Onoratei Instanțe faptul că, situația de fapt nu a fost soluționată potrivit măsurii de intrare în legalitate conform prevederilor Legii 50/1991 republicată dispusă prin procesul

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

CONFORM CU  
ORIGINALUL

21



verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. 80220/12.04.2018, motiv pentru care considerăm că, în speță sunt îndeplinite condițiile prevăzute de legislație pentru promovarea acțiunii în desființare, având în vedere faptul că, pârâțul nu a obținut în termenul prevăzut în procesul verbal autorizație pentru lucrările executate nelegal, dar nici nu a desființat aceste lucrări.

În susținerea punctului nostru de vedere, relevante sunt și prevederile art. 59 din Ordinul 839/2009 actualizat, potrivit cărora:

(1) Organul de control care a sancționat contravențional pentru fapta de a se executa lucrări de construcții fără autorizație sau cu încălcarea dispozițiilor acesteia, potrivit prevederilor art. 28 alin. (1) din Lege, pe lângă oprirea executării lucrărilor, are obligația de a dispune luarea măsurilor necesare pentru încadrarea lucrărilor în prevederile autorizației, sau de desființare a lucrărilor executate fără autorizație, într-un termen pe care îl va stabili prin procesul verbal.

(2) În vederea realizării prevederilor alin. (1), potrivit Legii, autoritatea administrației publice competentă să emită autorizația de construire/desființare are obligația de a analiza modul în care construcția corespunde reglementărilor din documentațiile de urbanism aprobate pentru zona de amplasament, urmând să dispună, după caz, menținerea sau desființarea construcțiilor realizate fără autorizație sau cu încălcarea prevederilor acesteia.

Relevant este și aspectul că procesul-verbal de constatare și sancționare a contravențiilor NU A FOST CONTESTAT, conform procedurii speciale prevăzute de OG. nr. 2/2001 pe calea plângerii contravenționale, ba mai mult acesta a fost achitat aceasta înseamnă că pârâta SC RAAL MALL LOGISTICS SRL, reprezentată de dl. Mureșan Florin Mihai nu a avut vreo obiecție în ceea ce privește legalitatea sau temeinicia procesului-verbal de contravenție mai sus menționat.

Pentru aceste motive, în baza art. 32 alin. 1 lit. b) din Legea nr. 50/1991 republicată, solicităm Onoratei Instanțe admiterea prezentei acțiuni și obligarea pârâtei SC RAAL MALL LOGISTICS SRL (având codul fiscal 28328670, înmatriculată la RC cu nr. J12/936/2011 ), reprezentată de dl. Mureșan Florin Mihai, având funcția de administrator, cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Florești, nr. 62, ap. 120, în calitate de proprietară a imobilului înscris în CF nr. 254174-C1-U77, nr. cadastral 254174-C1-U77, situat în Mun. Cluj-Napoca, str. Porțelanului, nr. 3, în sensul obligării acesteia la desființarea lucrărilor de construcții menționate în procesul verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. 80220/12.04.2018, (executarea lucrărilor de construcții constând într-o închiderea terasei cu dimensiunile în plan de cca 2,50mX10,00m, în vederea extinderii suprafeței utile a proprietății, fără a deține autorizație de construire, conform prevederilor Legii nr. 50/1991), într-un termen considerat de

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

CONFORM  
ORIGINALULUI



Onorata Instanță ca fiind suficient, iar în caz contrar autorizarea reclamantului de a desființa lucrările de construcții mai sus menționate pe cheltuiala părților, precum și obligarea acestora la plata cheltuielilor de judecată.

În drept, ne întemeiem acțiunea pe dispozițiile art. 32 alin. 1 lit. b) din Legea nr. 50/1991 republicată și art. 1528 și urm. din Codul civil.

În caz de nevoie, solicităm judecarea cauzei și în condițiile art. 411 noul Cod.pr.civilă.

În probațiune anexăm prezentei acțiuni următoarele:

- procesul-verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. 80220 din data de 12.04.2018;
- procesul-verbal de constatare nr. 274/01.04.2019 precum și planșele fotografice de la momentul controlului;
- nota internă cu nr. 5297/04.01.2018 Direcția Urbanism;
- xerox copie extras de carte funciară pentru informare (CF nr. 254174-C1-U77);
- încheiere nr. 158768/15.09.2017;
- referatul nr. 185247/481/02.04.2019;
- taxa de timbru în valoare de 20 lei.

PRIMAR,  
EMIL BOC



SECRETAR,  
AURORA HOȘCA

DIRECTOR GENERAL,  
MARCEL BONTIDEAN

ȘEF BIROU,  
CARMEN MARIA PETRAȘ

CONSILIER JURIDIC  
MANUELA COȘIU/red. 5 ex

CONFORM  
ORIGINALUL

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