

1-13 p.

h5 / 10.09.2019

I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de S.C. Grup 4 Instalații S.A.
înregistrată sub nr. 385531/3 din 29.07.2019

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 385531/3 din 29.07.2019 formulată împotriva HCL nr. 493/2014 se solicită modificarea încadrării funcționale pentru parcelele cu nr. cad. 334637 și 335523, proprietatea solicitantei, din UTR A în UTR Ei.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Cele două parcele au înscrisă în CF categoria de folosință „curți-construcții”, sunt situate în zona industrială vest - Baci - și au suprafața de 7835 + 6158 mp. În vechiul PUG aveau încadrarea funcțională A2c = activități terțiare pentru zona industrială iar în PUG 2014 sunt încadrate în UTR A = terenuri și unități agricole situate în intravilan.

Regulamentului Local de Urbanism, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 579/2018 permite urbanizarea acestor terenuri cu condiția: „Urbanizarea se va realiza pe baza P.U.Z, teritoriul minim de reglementat fiind unitatea teritorială de referință sau o suprafață de teren de minim 25 ha.”

Trebuie avut în vedere că modificarea parțială a PUG, pentru a ne conforma cerinței reclamanților, nu este posibilă pentru că modificarea documentației PUG aprobate nu poate fi făcută decât cu respectarea procedurii legale explicitate în cuprinsul art. 64, alin. 2 și art. 65, alin. 2 din Legea nr. 350/2001. O eventuală modificare a reglementărilor de construire în zonă poate fi luată în considerare la viitoarea revizuire a reglementărilor urbanistice prin actualizarea PUG în integralitate.

În această situație, realizarea obiectivelor dorite de solicitantă vor putea fi realizate prin reglementarea prin PUZ a condițiilor de construire.

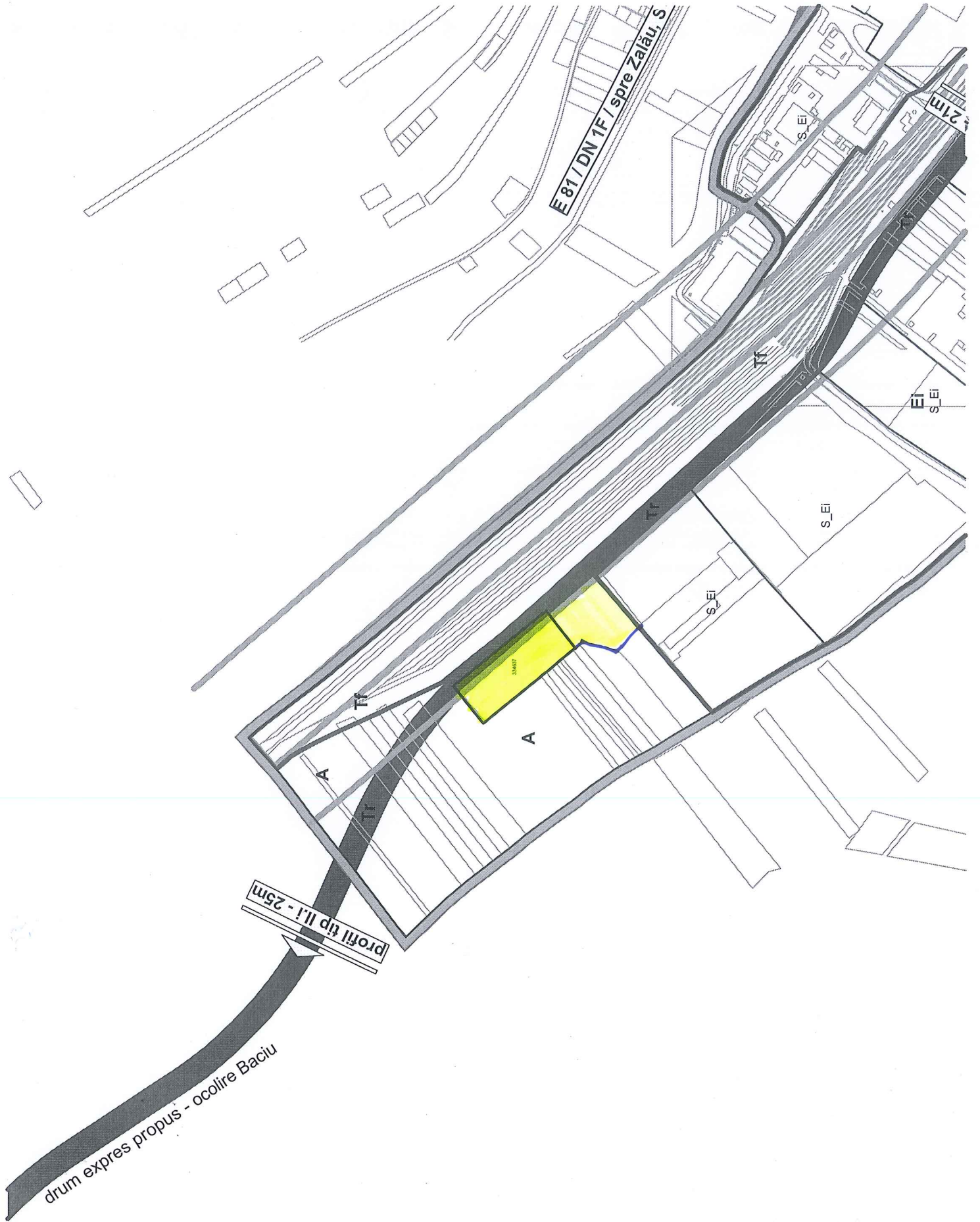
Concluzie: propunem Consiliului local respingerea plângerii prelabile ca nefondată și menținerea actualelor reglementări stabilite prin PUG 2014, așa cum au fost completate și revizuite prin HCL nr. 579/2018 pentru parcelele cu nr. cad. 334637 și 335523, proprietatea solicitantei S.C. Grup 4 Instalații S.A.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan

Redactat: Consilier Ion Buligă
1 exemplar

1



Uniunea Națională a Barourilor din România- Baroul Cluj
„AUREL V. BUJIȚĂ – CABINET DE AVOCAT”
Dej, str. Ion Pop Reteganu nr. 11, Jud. Cluj, cod. 405200,
C.I.F. RO 19805508, Mobil 0723 229861;
Punct de lucru: Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr.1, judetul Cluj;
Cont BT DEJ: RO14 BTRL RONC RT03 5763 5301
Cont B.C.R. DEJ: RO29 RNCB 0108 0023 2168 0001
Tel/Fax 0264- 216 076; 0264-431030| Email: aurelbujita@gmail.com



Către

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Subscrisa **GRUP 4 INSTALATII S.A. - societate în reorganizare judiciară, în judicial reorganisation, en redressement** în dosarul nr. 288/1285/2016 al Tribunalului Specializat Cluj, administrator judiciar consorțiul de practicieni în insolvență Solvendi SPRL și Mușat & Asociații Restructuring\Insolvency SPRL, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Luncii, nr. 5A, judetul Cluj, nr. ordine la O.R.C. Cluj J12/24/1991, C.I.F. RO 242403, telefon 0264-596168, fax 0264-596266, e-mail grup4@grup4cj.ro, cont bancar RO 51BRDE130SV07833671300, deschis la BRD – Sucursala Cluj Napoca, reprezentată prin administrator special Marilena Rusnac, cu sediul ales la AUREL V. BUJIȚĂ – CABINET DE AVOCAT din mun. Dej, Str. Ion Pop Reteganu, nr. 11, jud. Cluj, persoană însărcinată cu primirea actelor de procedură: av. Șomcutean Anamaria, prin av. Bujită Aurel cu delegație avocațială anexată, formulăm prezenta

PLÂNGERE PREALABILĂ

Împotriva hotărârii de consiliu local nr. 493/22.12.2014 de aprobare a documentației “**Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj – Napoca**”, solicitându-vă să adoptați o hotărâre de consiliu local prin care să modificați Planul Urbanistic General cu privire la terenul în suprafață de 7.835 mp, înscris în CF nr. 334637 Cluj - Napoca, având nr. cadastral 334637 (nr. cf vechi 50999 Baciu) și cu privire la terenul în suprafață de 6.158 mp înscris în CF. 335523 Cluj - Napoca, nr. cadastral 335523 (nr. CF vechi 51363 Baciu), aflate în proprietatea subscrisei, în sensul de a schimba încadrarea funcțională a parcelor din zona funcțională UTR A- zona

terenurilor și unităților agricole situate în intravilan (pășuni, fânețe, teren arabil) în zona funcțională UTR Ei - zonă de activități economice cu caracter industrial.

MOTIVE

I. Caracterul de act administrativ normativ al HCL nr. 493/2014

În funcție de întinderea efectelor juridice pe care le produc, actele administrative se clasifică în acte normative și acte individuale.

Actele administrative normative conțin reglementări cu caracter general, impersonale, care produc efecte *erga omnes*, în timp ce actele individuale produc efecte, de regulă, față de o persoană, sau uneori față de mai multe persoane, nominalizate expres în conținutul acestor acte. Așadar, un act administrativ este fie normativ, fie individual, în funcție de întinderea efectelor juridice pe care le produce.

Or, din această perspectivă, este evident faptul că actul administrativ în discuție, HCL nr. 493/2014 de aprobare a PUG și RLU al municipiului Cluj – Napoca, este un act normativ întrucât conține reguli generale, de aplicabilitate repetată, iar destinatarii acestuia sunt un număr indeterminat de subiecți, în condițiile în care PUG și RLU conțin reguli prin care este determinat cadrul legal pentru amenajarea teritoriului și stabilirea regimului urbanistic al localității Cluj - Napoca.

Pe cale de consecință, subscrisa sunt îndreptățită și în termen să formulez plângerea prealabilă împotriva HCL nr. 493/2014 raportat la dispozițiile art. 7 alin. 1[^]1 din Legea nr. 554/2004 *“În cazul actului administrativ normativ, plângerea prealabilă poate fi formulată oricând.”*

II.Aspecte preliminare de fapt

II.1.Subscrisa Grup 4 Instalații SA am calitatea de proprietar a două imobile teren situate în intravilanul mun. Cluj – Napoca, str. Triajului nr. 1 – 3, și anume, a terenului în suprafața de 7.835 mp înscris în CF nr. 334637, având nr. cadastral 334637, teren cu ramura de folosința curți – construcții și a terenului în suprafața de 6.158 mp înscris în CF nr. 335523, nr cadastral 335523 cu ramura de folosință curți construcții.

Proprietatea asupra imobilelor în cauză a fost dobândită de către subscrisa ca urmare a operațiunii de fuziune prin absorbție cu societatea IZOPA SA. Cele două imobile au fost înscrise inițial în cartea funciară a localității Baci, fiind transcrise ulterior cu situația juridică neschimbată ca urmare a schimbării UAT din Baci în mun. Cluj - Napoca, astfel cum vom detalia în cronologia proprietății acestor terenuri expusă în cele ce urmează.

În acest sens, sunt edificatoare înscrierile din cărțile funciare ale imobilelor.

Astfel, prin încheierea OCPI Cluj - BCPI Cluj - Napoca nr. 61473/02.04.2019 s-a înființat cartea funciară nr. 334637 Cluj - Napoca prin transcrierea imobilului din cf nr. 50999 UAT Baci și s-a întabulat sub B2 dreptul de proprietate cu titlu de fuziune în rang serial câștigat cu nr. 138278/2016 dobândit prin convenție în favoarea subscrisei petente.

De asemenea, prin încheierea OCPI Cluj - BCPI Cluj - Napoca nr. 107375/07.06.2019 s-a înființat cartea funciară nr. 335523 Cluj – Napoca prin transcrierea imobilului din cf nr. 51363 UAT Baci și s-a întabulat sub B2 dreptul de

proprietate cu titlu de fuziune, în rang serial câștigat cu nr. 138274/11.08.2016, dobândit prin convenție în favoarea subscrisei GRUP 4 INSTALAȚII.

II.2. Izopa SA a fost înființată în condițiile art. 1, 16, 17 și 20 din Legea nr. 15/1990 cu respectarea Legii nr. 31/1991, prin HG nr. 1340/21.12.1990 urmare reorganizării fostului Trust de Antrepriza Generală de Lucrări Speciale și Izolații Tehnologice București.

La nr. curent 16 din anexa nr. 1 la Hotărârea nr. 1340/1990 s-a prevăzut obiectul de activitate al Izopa SA și anume „Realizarea în țară și străinătate pentru persoane juridice și fizice de : lucrări de izolații tehnologice și lucrări speciale, înzidiri refractare și închideri, reparații curente și capitale, prestări de servicii, inclusiv în domeniul proiectării; realizare și comercializare de materiale, utilaje, piese de schimb, etc necesare activității de construcții montaj.”.

Valoarea capitalului social al Izopa SA, înscrisă în coloana nr. 4 din anexa nr. 1 la Hotărârea nr. 1340/1990 a fost de 51,488 milioane lei din care fonduri fixe reprezentau 23,170 milioane lei, iar mijloacele circulante erau în valoare de 28,318 milioane lei.

Pentru desfășurarea activității și realizarea obiectului de activitate prevăzut în actul constitutiv și în HG nr. 1340/1990 Izopa SA a avut un patrimoniu egal cu capitalul social, la data înființării, patrimoniu în care a fost cuprins și terenul necesar desfășurării activității Izopa SA, conform obiectului sau de activitate, așa cum este reglementat în HG nr. 834/1991 și art. 20 alin. 2 din Legea nr. 15/1990, în forma sa inițială.

În ceea ce o privește pe societatea IZOPA SA, aceasta a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului (din care au fost dezmembrate cele două parcele aflate în proprietatea subscrisei) în virtutea Legii nr. 15/1990 și a HG nr. 834/1991 conform Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M10 nr. 0294 emis de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului în data de 05.03.1994.

După obținerea certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului s-a înscris acest drept în CF nr. 2371 Baci.

În Memoriul de prezentare nr. 1342 din 18.10.1996 întocmit în vederea întabulării terenurilor pe care le deține IZOPA SA este descrisă evoluția situației terenului începând cu anul 1979. De asemenea, se menționează faptul că **“construcțiile prezentate pe acest teren sunt cu caracter definitiv și reprezintă Baza de producție industrială a societății SC IZOPA – SA, Cluj - Napoca.”**

În concret, evoluția cronologică a situației terenului este următoarea:

a) Prin **Avizul O.P.J. Cluj nr. 75/15.06.1979**, urmare solicitării Trustului de Izolații pentru Lucrări Industriale București - șantier 6 Cluj, în calitate de beneficiar de investiție, s-a avizat: **“exproprierea și scoaterea definitivă din producția agricolă vegetală a suprafeței de 10.550 mp teren arabil cls. I de calitate, proprietatea obștească C.A.P. Baci, comuna Baci, situat în perimetrul construibil al Municipiului Cluj-Napoca.”**

În același aviz s-a reținut faptul că Direcția Generală pentru Agricultură și Industrializarea produselor agricole constată că terenul solicitat **“este necesar executării investiției “Bază de producție industrială și depozitare” situat în perimetrul construibil al Municipiului Cluj - Napoca proprietatea obștească a C.A.P. Baci, comuna Baci, jud. Cluj.”**

b) Prin decizia nr. 568/29.12.1983 a Comitetului Executiv al Consiliului Judetean Cluj s-a transmis, din administrarea Biroului Executiv al Consiliului Popular al Comunei Baci, in administrarea Trustului de Construcții Chimice Cluj suprafața de 25.535 mp, teren proprietate de stat in vederea realizarii investiției **“Instalație pentru descărcarea și manipularea mecanizată a agregatelor, atelier de producție secundară și auxiliară(...)”**.

c) În tabelul centralizator cu terenurile obtinute conform certificatului de proprietate seria M10 nr. 0294/1994 se menționează că suprafața de 34.022 mp este aferenta bazei de productie a IZOPA S.A. si ca aceasta suprafata provine din suprafata totala de 173.042 mp ce a fost inscrisa in C.F. nr. 20.261 Cluj-Napoca cu nr. top. 21.036/1, noua parcelă dobândind nr. topo 21036/1-3.

Totodata, în tabelul centralizator este menționat faptul că **actul în baza caruia s-a facut inscrierea in C.F. nr. 20.261 Cluj-Napoca este decizia nr. 568/29.12.1983.**

II.3. În anul 2005 s-au realizat operațiuni de parcelare, comasare, schimb și înstrăinare a unei părți din teren, context în care s-a atribuit terenului nr. cadastral 6098, acesta fiind parcelat la rândul său în 5 parcele cu numerele cadastrale 6098/1; 6098/2; 6098/3; 6098/4; 6098/5.

După încheierea contractului de comasare, parcelare, schimb și vânzare-cumpărare, autentificat prin încheierea de autentificare nr. 1258/28.04.2005 a BNP Lupea Mariana au ramas în proprietatea IZOPA S.A. parcelele de teren în cauză cu nr. cadastral 6098/1 constând în teren în suprafață de 7835 mp și parcela cu nr. cadastral 6098/2 constând în teren în suprafață de 6158 mp, ambele parcele fiind înscrise în C.F. nr. 37 Baci nedefinitivă.

II.4. Imobilul teren în suprafață de 7835 mp, cu nr. cadastral 6098/1, a fost înscris în anul 2016 în cf 50999 Baci în favoarea subscrisei Grup 4 Instalații SA cu titlu de drept proprietate fuziune, dobândit prin convenție, conform mențiunilor de sub B4, având categoria de folosință curți construcții.

Imobilul teren în suprafață de 6.158 mp, cu nr. cadastral 6098/2, a fost înscris în anul 2016 în CF. 51363 Baci, în favoarea subscrisei Grup 4 Instalații SA, cu titlu de drept proprietate fuziune, dobândit prin convenție, conform mențiunilor de sub B7, având categoria de folosință curți construcții.

Ulterior, aceste imobile au fost transcrise cu situația juridică neschimbată în cf 334637, respectiv cf 335523 Cluj – Napoca, ca urmare a schimbării UAT din Baci în Cluj - Napoca, conform celor detaliate la pct. 1.II. **Argumente privind schimbarea încadrării funcționale a parcelor din zona funcțională UTR A - zona terenurilor și unităților agricole situate în intravilan (pășuni, fânațe, teren arabil) în zona funcțională UTR Ei - zonă de activități economice cu caracter industrial.**

Prin Planul de Urbanism General al mun. Cluj - Napoca aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014 imobilele subscrisei au fost încadrate în zona funcțională UTR A – zona terenurilor și unităților agricole situate în intravilan (pășuni, fânațe, teren arabil), cu toate că aceste parcele au avut funcționalități din sfera industrială încă de la un moment anterior dobândirii dreptului de proprietate de către antecesoarea subscrisei IZOPA SA, astfel cum vom argumenta în cuprinsul prezentei plângeri. Face excepție o fâșie îngustă din terenul în suprafață de 6.158 mp înscris în cf 335523 Cluj - Napoca care este încadrată în zona funcțională UTR Ei - zonă de activități economice cu caracter industrial, astfel cum rezultă din planul de amplasament atașat prezentei plângeri.

III. ARGUMENTE PENTRU ADMITEREA PLANGERII PREALABILE:

Având în vedere schimbarea arbitrară a funcționalității parcelelor în discuție prin încadrarea acestora în zona terenurilor și unităților agricole, este just a afirma că HCL nr. 493/22.12.2014 și Planul de Urbanism General aprobatsunt nelegale în această privință pentru următoarele argumente:

III.1. HCL nr. 493/22.12.2014 a fost adoptata, in ce priveste parcelele de teren proprietatea subscrisei inscrise in CF nr. 334637 Cluj - Napoca, având nr. cadastral 334637 (nr. cf vechi 50999 Baciu) și CF. 335523 Cluj - Napoca, nr. cadastral 335523 (nr. cf vechi 51363 Baciu), cu incalcarea urmatoarelor dispozitii cuprinse in Constitutia Romaniei si in alte acte normative :

-art. 1 alin. 5 din Constitutia Romaniei, potrivit carora " (5) În România, respectarea Constituției, a supremației sale și a legilor este obligatorie.;"

-art. 5 din Legea nr. 215/2001 in vigoare la data adoptarii hotararii (inainte de abrogarea acestui articol prin OUG nr. 57/2019), potrivit carora, "(1) Autoritățile administrației publice locale exercită, în condițiile legii, competențe exclusive, competențe partajate și competențe delegate.

(2) Autonomia locală conferă autorităților administrației publice locale dreptul ca, în limitele legii, să aibă inițiative în toate domeniile, cu excepția celor care sunt date în mod expres în competența altor autorități publice.;"

-art. 20 alin. 2 din Legea nr. 15/1990 conform carora „Inițial, capitalul social al societăților comerciale constituie potrivit art. 17 este deținut integral de statul român sub formă de acțiuni sau părți sociale, în raport cu forma juridică a societății și va fi vărsat în întregime la data constituirii societății.

Bunurile din patrimoniul societății comerciale sînt proprietatea acesteia, cu excepția celor dobîndite cu alt titlu.;"

-art. 1 din HG nr. 834/1991, potrivit carora „Terenurile aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat la data înființării acestora, necesare desfășurării activității conform obiectului lor de activitate, se determina, pentru societățile comerciale înființate prin hotărîre a Guvernului, de către organele care, potrivit legii, îndeplinesc atribuțiile ministerului de resort, iar pentru societățile comerciale înființate prin decizia organului administrației locale de stat, de către autoritatea publică județeană.;"

-art.1 din Legea nr. 31/1990, potrivit carora „(1) În vederea desfășurării de activități cu scop lucrativ, persoanele fizice și persoanele juridice se pot asocia și pot constitui societăți cu personalitate juridică, cu respectarea dispozițiilor prezentei legi.

(2) Societățile prevăzute la alin. (1) cu sediul în România sunt persoane juridice române.;"

-art. 1 alin. 1 litera a) din Legea nr. 7/1996, potrivit carora

"(1) Cadastrul și cartea funciară formează un sistem unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică, de importanță națională, a tuturor imobilelor de pe întregul teritoriu al țării. Scopul acestui sistem este:

a) determinarea informațiilor tehnice, economice și juridice referitoare la imobile;"

-art. 2 alin. 2 litera a) din Legea nr. 7/1996, conform carora
"(2) Prin sistemul integrat de cadastru și carte funciară se realizează:
a) identificarea, descrierea și înregistrarea în documentele cadastrale a imobilelor
prin natura lor, măsurarea și reprezentarea acestora pe hărți și planuri cadastrale,
precum și stocarea datelor pe suporturi informatice;"

Afirmam ca, prin stabilirea in Planul de Urbanism General adoptat prin H.C.L. nr.493/2014 a zonei functionale UTR A-zona terenurilor si unitatilor agricole in intravilan (pasuni, fanate, teren arabil), pentru cele doua parcele de teren proprietatea subscrisei:

-s-au creat impedimente pentru subscrisea, in calitate de succesoare in drepturi si obligatii a IZOPA S.A, de a realiza activitatile economice, producatoare de venituri impozabile, asa cum au fost aprobate prin actul de infiintare a IZOPA S.A, hotarare de guvern adoptata in temeiul Legii nr.15/1991 si a Legii nr.31/1990;

-s-au ignorat si/sau incalcat prevederile cuprinse in acte normative cu valoare juridica superioara (Legea nr.15/1990, Legea nr.31/1990, Codul civil, Codul fiscal, Legea nr.12/1990) care reglementeaza activitatea societatilor comerciale si le obliga sa realizeze doar acele activitati economice generatoare de venituri impozabile, pentru care sunt autorizate, cu referire la faptul ca atat IZOPA S.A. cat si Grup 4 Instalatii S.A. au fost autorizate sa desfasoare activitati economice in domeniul constructiilor si nu activitati agricole:

-s-au incalcat dispozitiile referitoare la suprematia legii, dispozitii cuprinse la art. 1 alin. 5 din Constitutia Romaniei;

-se lipsesc de efecte actele prin care terenul a fost scos din circuitul agricol si s-a stabilit destinatia acestuia pentru activitati economice, altele decat agricultura;

-s-au ignorat inscrierile din cartile funciare efectuate in baza Legii nr. 7/1996, cu privire la regimul juridic si economic al celor doua parcele de teren proprietatea subscrisei, cu toate ca acest regim are caracter obligatoriu, inclusiv pentru autoritati, asa cum rezulta din dispozitiile art. 1 alin. 1 litera a) din Legea nr. 7/1996;

-nu s-au respectat cerintele cuprinse la art. 5 din Legea nr. 215/2001, in redactarea existenta la data adoptarii HCL prin care s-a aprobat Planul de Urbanism General si anume ca „(1) Autoritățile administrației publice locale exercită, în condițiile legii, competențe exclusive, competențe partajate și competențe delegate.

(2) Autonomia locală conferă autorităților administrației publice locale dreptul ca, în limitele legii, să aibă inițiative în toate domeniile, cu excepția celor care sunt date în mod expres în competența altor autorități publice.”, cu referire la cele prezentate in prezenta plangere prealabila.

III.2. Încadrarea arbitrară și neconformă cu situația de fapt și de drept a imobilelor în cauză ne încalcă și restrânge în mod nejustificat dreptul de proprietate privată, ca drept fundamental reglementat și garantat de art. 44 din Constituția României și art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului:

-art. 44 din Constituția României „(1) Dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Conținutul 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 moștenire legală.(3) Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire.”

-art. 1. din Protocolul ad. CEDO “Orice persoana fizica sau juridica are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauza de utilitate publica si in conditiile prevazute de lege si de principiile generale ale dreptului international.”

Aceasta deoarece imobilele proprietatea subscrisei au avut o funcționalitate din sfera industrială încă din anul 1979, fiind relevante în acest sens următoarele:

a) prin **Avizul O.P.J. Cluj nr. 75/15.06.1979**, urmare solicitării Trustului de Izolații pentru Lucrări Industriale București - șantier 6 Cluj, în calitate de beneficiar de investiție, s-a avizat: **“exproprierea și scoaterea definitivă din producția agricolă vegetală a suprafeței de 10.550 mp teren arabil cls. I de calitate, proprietatea obștească C.A.P. Baci, comuna Baci, situat în perimetrul constructibil al Municipiului Cluj-Napoca.”**

În același aviz s-a reținut faptul că Direcția Generală pentru Agricultură și Industrializarea produselor agricole constată că terenul solicitat **“este necesar executării investiției “Bază de producție industrială și depozitare” situat în perimetrul constructibil al Municipiului Cluj - Napoca proprietatea obștească a C.A.P. Baci, comuna Baci, jud. Cluj.”**

b) prin **decizia nr. 568/29.12.1983** a Comitetului Executiv al Consiliului Judetean Cluj s-a transmis, din administrarea Biroului Executiv al Consiliului Popular al Comunei Baci, în administrarea Trustului de Construcții Chimice Cluj suprafața de 25.535 mp, teren proprietate de stat in vederea realizarii investiției **“Instalație pentru descărcarea și manipularea mecanizată a agregatelor, atelier de producție secundară și auxiliară (...)”**

c) in **memoriul tehnic** întocmit pentru documentația de dobândire a certificatului de atestare a dreptului de proprietate la “Depozitul de materiale de pe str. Triajului - Cluj” se menționează faptul că: **“în ce privește încadrarea în prevederile PUG a amplasamentului în discuție, el corespunde cu funcțiunea existentă și rezervată, respectiv zonă industrială și de depozitare, aflată lângă triajul CF Baci. Zona are potențial de dezvoltare, beneficiind de rețele de transport și edilitare existente. Restricția ce se impune în etapele viitoare, se referă la limitarea strictă a posibilelor surse de poluare, pentru compatibilitatea cu funcțiunea de industrie alimentară predominantă în zonă.”**

d) in **tabelul centralizator cu terenurile obtinute conform certificatului de proprietate seria M10 nr. 0294/1994** se menționează că suprafața de 34.022 mp este aferenta **bazei de productie a IZOPA SA**. În același tabel sunt descrise construcțiile existente pe teren și anume: hală de reparații utilaje + anexe sociale P+1, rezervor incendiu, stație pompe, centrală termică + coș de fum, depozit combustibil solid;

e) in **certificatul de urbanism nr. 37/12.04.2005** eliberat de comuna Baci în vederea dezmembrării și înstrăinării terenului se precizează la secțiunea regimul economic al terenului **“Folosința actuală a terenului: curți și construcții, destinația: activități economice nenocive”**.

f) nu în ultimul rând, în PUG-ul anterior al mun. Cluj – Napoca, imobilele proprietatea subscrisei erau încadrate preponderent în zona funcțională A – zona de activități productive, subzona A2c – Activități terțiare pentru zona industrială.

Potrivit vechiului RLU, în această subzonă erau admise următoarele utilizări “A2c – Activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare – în S max de 3000 mp ADc (1500 mp S vânzare), per amplasament individual, care necesită suprafețe mari de teren.”

Pe cale de consecință, prin adoptarea noului PUG al mun. Cluj – Napoca s-a schimbat în mod unilateral și aleatoriu funcționalitatea parcelelor de teren în cauză prin încadrarea acestora în zona funcțională a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan - pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere, o asemenea acțiune fiind nelegală și neconformă cu situația de fapt și de drept a imobilelor în cauză, scoase definitiv din producția agricolă vegetală încă din anul 1979 conform avizului O.P.J. Cluj nr. 75/15.06.1979 anexat prezentei.

III.3. Prin noua încadrare funcțională a imobilelor în zona agricolă sunt limitate în mod nejustificat atributele dreptului de proprietate asupra parcelelor: posesia, folosința și dispoziția.

Aceasta deoarece, odată cu aprobarea noului PUG, subscrisea nu mai sunt în măsură să dispun în mod liber și să exploatez conform obiectului de activitate imobilele deținute în proprietate, potrivit funcționalității acceptate și cunoscute la momentul dobândirii acestora, fiindu-mi impusă o destinație agricolă care nu este în acord cu situația de fapt din teren, cu scopul urmărit de subscrisea prin achiziționarea terenurilor, fiindu-mi încălcat în mod evident dreptul de proprietate.

În egală măsură, noua funcțiune acceptată în zonă afectează esența dreptului subscrisei de a construi și dezvolta proiecte pe aceste imobile, de a le înstrăina, fiindu-le diminuată substanțial valoarea de piață, fapt ce îmi crează prejudicii substanțiale ce se impun a fi reparate.

Nu în ultimul rând, subliniem faptul că destinația agricolă a acestor terenuri nu corespunde profilului de activitate al societății noastre deoarece subscrisea nu desfășor activități în domeniul agriculturii care să îmi permită să valorific în vreun fel aceste terenuri.

În acest fel, prin noua încadrare funcțională sunt încălcate prevederile în materie de proprietate privată din Codul civil:

-art. 555 din Codul civil:

„ *Continutul dreptului de proprietate privata*

(1) *Proprietatea privata este dreptul titularului de a poseda, folosi si dispune de un bun in mod exclusiv, absolut si perpetuu, in limitele stabilite de lege.*

(2) *In conditiile legii, dreptul de proprietate privata este susceptibil de modalitati si dezmembraminte, dupa caz.*”

-art. 556 din Codul civil:

Limitele exercitarii dreptului de proprietate privata

(1) *Dreptul de proprietate poate fi exercitat in limitele materiale ale obiectului sau. Acestea sunt limitele corporale ale bunului care formeaza obiectul dreptului de proprietate, cu ingradirile stabilite prin lege.*

(2) Prin lege poate fi limitata exercitarea atributelor dreptului de proprietate.

(3) Exercitarea dreptului de proprietate poate fi limitata si prin vointa proprietarului, cu exceptiile prevazute de lege.”

III.4. Ingerinta autoritatilor in dreptul de proprietate al subscrisei nu poate fi justificata prin prisma unei cauze de utilitate publica intrucat nu corespunde criteriilor in acest sens.

Astfel cum a retinut CEDO in cauza **Brumarescu c. Romania**:

“78. O lipsire de proprietate, in lumina celei de-a doua norme, poate fi justificata numai daca se demonstreaza, in special, ca ea a intervenit pentru o cauza de utilitate publica si a avut un temei legal. In plus orice ingerinta in folosirea proprietatii trebuie sa raspunda exigentei de proportionalitate. Curtea reaminteste mereu: **trebuie mentinut un echilibru just intre cerintele de interes general ale comunitatii si imperativele apararii drepturilor fundamentale ale individului**. Grija de a asigura un astfel de echilibru este inerenta mecanismului conventiei. Curtea reaminteste, de asemenea, ca echilibrul este distrus atunci cand persoana in cauza suportă o sarcina speciala si exorbitanta (Hotărârea Sporong si Lonroth mai sus citată pag. 26-28)”

Or in cauza, schimbarea încadrării funcționale nu este justificată de o cauză de utilitate publică, neexistând un interes general al comunității care să fie protejat și care să justifice o astfel de ingerință în dreptul nostru de proprietate și crearea impedimentelor în exercitarea acestui drept.

De asemenea, în cauza **Paduraru c. Romania**, Curtea de la Strasbourg retine, între altele, faptul că:

“112. (...) statul nu si-a indeplinit obligatia de a asigura reclamantului exercitarea efectiva a dreptului sau de proprietate garantat de art. 1 din Protocolul nr. 1 la Conventie, incalcand astfel „justul echilibru” ce trebuie sa existe intre cerintele interesului public si imperativele protejarii dreptului celui interesat la respectarea bunurilor sale”.

Așadar, în măsura în care reîncadrarea funcțională a parcelelor de teren nu se justifică prin prisma unui interes public, cu respectarea proporționalității între acest interes și imperativele protejării dreptului de proprietate privată al subscrisei, putem să afirmăm cu certitudine că o asemenea ingerință în dreptul nostru de proprietate este lipsită de temei legal și nejustificată.

III.5) Încadrarea parcelelor de teren în zona funcțională a terenurilor și unităților agricole nu este în acord și nu poate fi justificată nici prin raportare la obiectivele definite în Memoriul general PUG al mun. Cluj – Napoca.

“Obiective

DEZVOLTARE ECONOMICA, INVESTITII

- dezvoltarea Clujului ca principal centru, de fapt capitala economica a Transilvaniei
 - definirea unui profil economic pentru oras si sustinerea dezvoltarii in concordanta cu acesta, utilizand parghiile pe care administratia publica locala le are la dispozitie
 - organizarea teritoriala a dezvoltarii economice in interiorul zonei metropolitane
- Memoriu general 7 prin parteneriate cu celelalte administratii locale si organisme/institutiile interesate • atragerea de investitii in domeniile definite ca prioritare, stimularea locarii sediilor centrale sau zonale ale unor societati comerciale importante, prin imbunatatirea promovarii municipiului, respectiv a zonei metropolitane in acest sens

- pregătirea prin metode specifice de management urban de oferte concrete de investiții de factura celor definite ca dezirabile – terenuri, construcții etc
- orientarea dezvoltării urbane în concordanță cu mutațiile în structura activităților economice produse după 1990, cu strategia sectorială adoptată.”

Documentația care a stat la baza elaborării PUG nu identifică motive concrete pentru includerea imobilelor subscrisei în zona funcțională a terenurilor agricole și cum corespunde acest fapt necesităților de dezvoltare ale orașului.

Din contră, atingerea acestor obiective ar fi facilitată prin încadrarea terenurilor în zona de activități economice cu caracter industrial, în acord cu situația de fapt și de drept a acestor terenuri.

III.6) Modificarea încadrării funcționale a terenurilor contravine scopului urmărit prin instituirea Unității Teritoriale de Referință (UTR), astfel cum este aceasta definită în Anexa 2 la Legea nr. 350/2001:

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

Or, noua încadrare funcțională a imobilelor subscriseidetermină încălcarea reglementărilor și a realității urbanistice existente, fără a ține cont de evoluția unitară, omogenă a zonei, conform obligațiilor instituite de legiuitor în sarcina autorităților.

Aceasta deoarece parcelele de teren în cauză nu au specific agricol, ci au fost afectate unor activități industriale în decursul timpului întocmai ca și parcelele aflate în vecinătatea lor pe care au fost și/sau sunt desfășurate activități cu caracter industrial, funcționalitatea imobilelor subscrisei fiind similară și în acord cu specificul activităților desfășurate în perimetrul adiacent.

III.7) Prin Planul de Urbanism General aprobat prin HCL nr. 493/2014 se încalcă vădit destinația stabilită în cartea funciară a imobilelor potrivit prevederilor Legii nr. 7/1996 și a normelor de aplicare a acestei legi.

Astfel cum rezultă din cuprinsul cărților funciare ale imobilelor cu nr. 334637 Cluj – Napoca și nr. 335523 Cluj – Napoca, ambele imobile teren au categoria de folosință curți construcțiipermițând valorificarea corespunzătoare a acestor imobile prin edificarea de construcții, fără ca această folosință să poată fi modificată unilateral și în mod arbitrar de către autorități prin aprobarea PUG.

III.8) Actuala încadrare funcțională a imobilelor în cauză și impunerea unor noi reguli urbanistice ne restrânge în mod nejustificat exercițiul dreptului de proprietate producându-ne grave prejudicii ce se impun a fi înlăturate prin modificarea PUG conform celor solicitate, în acord cu starea de fapt și de drept reală a imobilelor.

*

Pentru toate argumentele mai sus expuse, vă solicităm să admiteți plângerea prealabilă astfel cum a fost formulată.

În drept:

-art. 7 din Legea nr. 554/2004;

-toate celelalte prevederi la care am făcut referire în cuprinsul prezentei

plângeri;

În probațiune:

-înscrierile justificative la care am făcut referire, anexate prezentei

plângeri;

-imputernicire avocatiala.

22.07.2019

GRUP 4 INSTALATII SA
prin administrator special Marilena Rusnac

prin avocat **AUREL BUJIȚĂ**

