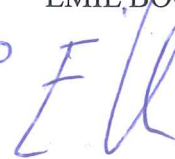


23 s / 14.02.2020

1-3 p.



INFORMARE

privind Plângerea prealabilă formulată de FLORISAL SA
sub numărul 668733 din 30.12.2019

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 668733 din 30.12.2019, formulată de FLORISAL SA prin reprezentant Societatea Civilă de Avocați Stegăroiu, se solicită revocarea Hotărârii nr. 997/24.12.2019, prin care Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a aprobat Documentația tehnică și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții "Amenajare unui parc în Zona Observator, cartier Zorilor din municipiul Cluj-Napoca".

În cuprinsul plângerii prelabile, în temeiul art. 7 din Legea nr. 554/2004 a contenciosului admisnitrativ, petenta Florisal S.A. solicită revocarea HCL nr. 997/24 decembrie 2019, susținând în esență, că aprobarea indicatorilor tehnico-economici au fost aprobați cu nerespectarea prev. art. 4 și art. 5 din Legea nr. 255/2010.

În esență, se critică legalitatea HCL nr. 997/24 decembrie 2019 prin prisma unei presupuse încălcări a procedurii de expropriere reglementate de art. 4 și 5 cu privire la prima etapă, cea a aprobării indicatorilor tehnico-economici, din Legea nr. 255/2010.

Considerăm că argumentele sunt nefondate.

În continuarea demersurilor începute de autoritatea publică prin HCL nr. 554/04 iulie 2019, prin care a fost aprobat studiul de oportunitate în vederea identificării unui teren pentru amenajarea unui parc public în cartierul Zorilor (lucrare de utilitate publică potrivit art. 2 alin. 1 lit. k din Legea nr. 255/2010), rap. la prev. art. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006, potrivit căruia "(1) Documentațiile tehnico-economice ale obiectivelor de investiții noi, a căror finanțare se asigură integral sau în completare din bugetele locale, precum și ale celor finanțate din împrumuturi interne și externe, contractate direct sau garantate de autoritățile administrației publice locale, se aprobă de către autoritățile deliberative", s-a procedat la elaborarea unui studiu de fezabilitate în conformitate cu prevederile HG nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice. Potrivit art. 7 din acest act normativ, studiul de fezabilitate este documentația tehnico-economică prin care proiectantul analizează, fundamentează și propune minimum două scenarii/opțiuni tehnico-economice diferite, recomandând, justificat și documentat, scenariul/opțiunea tehnico-economică optimă pentru realizarea obiectivului de investiții. Cu alte cuvinte, studiul de fezabilitate reprezintă instrumentul care permite investitorului, deținătorului ideii de proiect să decidă fundamentat, bazându-se pe informații exhaustive, dacă este rezonabilă/fezabilă sau nu investiția respectivă și când sau cum anume să se efectueze finanțarea / implementarea proiectului.

Pe lângă indicatorii tehnico-economici propuși, studiul de fezabilitate cuprinde și soluția tehnică, astfel cum este aceasta definită la art. 2 lit. l) din HG nr. 907/2016: parte a scenariului/opțiunii tehnico-economice din studiul de fezabilitate cuprinzând descrierea, din punct de vedere tehnic, constructiv, tehnologic și funcțional-arhitectural, a principalelor lucrări pentru investiția de bază, corelată cu nivelul tehnic, calitativ și de performanță ce rezultă din indicatorii tehnico-economici propuși. Studiul de fezabilitate are ca obiect de analiză obiectivul de investiții previzionat pe amplasamentul anterior aprobat ca oportun, conform variantei recomandate prin studiul de oportunitate, astfel că în mod corect a fost acesta elaborat, contrar susținerilor de la pct. 3 din plângerea prealabilă în sensul că ar fi trebuie să se analizeze două amplasamente diferite.

1

Cu privire la motivele invocate la pct. 1 și 2, considerăm că acestea sunt premature și fără obiect la acest moment. Documentația tehnică și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții "Amenajare unui parc în Zona Observator, cartier Zorilor din municipiul Cluj-Napoca" adoptată prin HCL nr.997/2019, au respectat prevederile HG nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu respectarea etapelor reglementate, urmând să fie stabilit coridorul de expropriere precum și desfășurată procedura de expropriere a imobilelor ce constituie coridorul de expropriere, conform procedurii reglementate de Legea nr. 255/2010.

În acest sens sunt și disp. art. 1 alin. (2) din Normele metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010, potrivit cărora coridorul de expropriere se stabilește pe baza variantei finale a studiului de fezabilitate sau a documentațiilor de urbanism, aprobate în conformitate cu prevederile legale în vigoare, alin. (6), potrivit căruia amplasamentul lucrării este stabilit pe baza variantei finale a studiului de fezabilitate sau a documentațiilor de urbanism, după caz.

Potrivit art. 5 alin. (3) din Legea nr. 255/2010, "În înțelesul prezentei legi, coridorul de expropriere este stabilit pe baza studiilor de fezabilitate în varianta finală sau a documentațiilor de urbanism ori a documentațiilor topocadastrale, aprobate conform legii, și este aprobat odată cu indicatorii tehnico-economici, cu documentația de urbanism sau cu documentația topo-cadastrală, după caz, incluzând și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate."

Având în vedere aceste reglementări incidente, motivele invocate la pct. 1 și 2 în plângerea prealabilă sunt nefondate, având la bază o interpretare trunchiată a textelor legale.

Astfel, autoritatea a acționat în cadrul și cu respectarea procedurilor prevăzute de lege, urmând a fi stabilit quantumul despăgubirilor estimate în conformitate cu art. 5 alin. (1) coroborat cu art. 22 alin. (1) din Legea nr. 255/2010. De asemenea, în cadrul procedurii exproprierii pentru lucrarea de utilitate publică, expropriatul nemulțumit de quantumul despăgubirii, potrivit art. 22 din Legea nr. 255/2010, se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a quantumului despăgubirii sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a quantumului despăgubirii și transferul dreptului de proprietate.

Menționăm că din perspectiva sumelor estimate aferente despăgubirilor, acestea au fost estimate prin raportare la legislația specială, respectiv Legea nr.255/2010, care prevede că urmarea stabilirii coridorului de expropriere în baza Studiului de Fezabilitate în varianta finală și care include și lista imobilelor care urmează a fi expropriate, acestea vor fi stabilite și aprobate de către expropriator în baza unui raport de evaluare întocmit, având în vedere expertiza întocmită și actualizată de către Camera Notarilor Publici.

În consecința aprobarea sumelor ce reprezintă despăgubiri se va face prin Hotărârea Consiliului Local, în baza raportului de evaluare, hotărâre care este ulterioară aprobării Studiului de Fezabilitate.

Studiul de Fezabilitate cuprinde o estimare a valorii de despăgubire pentru terenul expropriat, estimare care a avut la bază Grila Notarilor Publici în valabilitate la data realizării studiului.

Cu alte cuvinte deliberativul local nu a aprobat prin Hotărârea nr.997/2019 quantumul despăgubirilor datorate, sens în care susținerile din plângerea prealabilă sunt nejustificate și premature, acestea fiind neîntemeiată motiv pentru care propunem respingerea acesteia.

Modul de calcul al valorii estimate:

topo	Suprafața (mp)	Valoarea terenului (lei)
	6877	$(6877*770)=5.295.290$ lei
	3260	$(3260*770)= 2.510.200$ lei
	1958	$1807*770+151*770*0.05=1.397.203,50$ lei
	12.095	9.202.693,5 LEI

2

Valoarea totală a cheltuielilor de achiziție a terenurilor aflate în proprietatea privată în arealul studiat, a fost estimată prin raportarea la prețul terenului conform Grilei Notarilor Publici, respectiv 770 lei/mp, iar valoarea totală estimată este de 9.202.693,5 LEI.

La terenul înscris în C.F. 307093, cu nr. cadastral 307093, s-a avut în vedere faptul că suprafața de 151,0 mp are destinație de servitute, menționate în această carte funciară, fapt pentru care s-a aplicat metodologia de calcul pentru terenuri care au o astfel de destinație, respectiv valoarea acestora rezultată, a fost diminută cu 0,05.

În ce privește motivele referitoare la analizarea și stabilirea amplasamentului, acestea constituie motive privind oportunitatea adoptării actului. În stabilirea necesității și oportunității realizării lucrării de investiții, autoritatea administrației publice locale beneficiază de dreptul de decizie și apreciere cu privire la modul în care urmează să rezolve o anumită problemă. Ori, în cazul actului contestat, exercitarea dreptului de apreciere nu s-a făcut cu exces de putere, astfel cum este definit acesta în Legea nr. 554/2004, respectiv prin încălcarea limitelor competențelor prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor, deoarece chiar legea conferă consiliului local competență decizională și o anumită marjă de apreciere, respectiv o putere discreționară de acțiune. În raporturile de drept administrativ primează interesul public și satisfacerea nevoilor colectivității locale. Echilibrul rezonabil între interesul public general și drepturile subiective sau interesele private ale contestatoarei este asigurat tocmai prin mecanismul exproprierii, procedură ce urmează a fi declanșată conform Legii nr. 255/2010.

În consecință, față de cadrul legal invocat, coroborat cu cele expuse mai sus, apreciem că și prin prisma respectării condițiilor de legalitate, nu se impune revocarea HCL. nr. 997/2019.

Propunem Consiliului Local respingerea plângerii prealabile ca fiind nefondată și menținerea Hotărârii nr. 997/2019 prin care a fost aprobat *Documentația tehnică și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții* "Amenajare unui parc în Zona Observator, cartier Zorilor din municipiul Cluj-Napoca".

DIRECȚIA TEHNICĂ,
DIRECTOR EXECUTIV: VIRGIL PORUȚIU

DIRECȚIA PATRIMONIULUI MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
DIRECTOR EXECUTIV: IULIA ARDEUȘ

ȘEF SERVICIU INVESTIȚII,
LIANA HENT

INSPECTOR,
IOANA BUCUR

DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV: ALINA RUS

ȘEF SERVICIU CONTENCIOS,
ADINA ECATERINA POP

3