

7/17.10.2023
HOTĂRÂRE

1-38 pag.

privind atribuirea în folosință gratuită a suprafeței de 300 mp., teren situat în municipiul Cluj-Napoca, înscris în C.F. nr. 353696 Cluj-Napoca, nr. cadastral 353696, în favoarea doamnei Giurgiu (actuală Farkas) Paula-Diana

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

Examinând proiectul de hotărâre privind atribuirea în folosință gratuită a suprafeței de 300 mp., teren situat în municipiul Cluj-Napoca, înscris în C.F. nr. 353696 Cluj-Napoca, nr. cadastral 353696, în favoarea doamnei Giurgiu (actuală Farkas) Paula-Diana - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 817790/1/09.10.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 818252/451/09.10.2023 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune atribuirea în folosință gratuită a suprafeței de 300 mp., teren situat în municipiul Cluj-Napoca, înscris în C.F. nr. 353696 Cluj-Napoca, nr. cadastral 353696, în favoarea doamnei Giurgiu (actuală Farkas) Paula-Diana;

Reținând prevederile art. 129 alin. 1, alin. 2 lit. c, alin. 6 lit. b din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată și actualizată, ale Hotărârii nr. 896/2003 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, actualizată cu modificările și completările ulterioare, ale Sentinței Civile nr. 9037/11.09.2014, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 7664/211/2014 definitivă prin Decizia civilă nr. 342/A/2015 a Tribunalului Cluj, ale Sentinței civile nr. 3840/2017, pronunțată de Tribunalul Cluj în Dosar nr. 1408/117/2017 definitivă prin Decizia civilă nr. 499/2018 a Curții de Apel Cluj, ale Hotărârii nr. 435/2004 privind aprobarea listelor anexă și constituirea unei comisii pentru identificarea unor suprafețe de teren în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, ale Contractului de atribuire nr. 550 din 24.05.2004, ale Hotărârii nr. 632/3 august 2023 privind însușirea Documentației tehnice pentru dezlipirea imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, zona str. Pomet, identificat prin nr. cadastral 352584 și ale Procesului-verbal nr. 814632 din data de 6.10.2023 al Comisiei tehnice în vederea punerii în aplicare a Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, numită în baza Dispoziției nr. 990/23.03.2021 a primarului municipiului Cluj-Napoca;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă atribuirea în folosință gratuită a suprafeței de 300 mp., teren situat în municipiul Cluj-Napoca, înscris în C.F. nr. 353696 Cluj-Napoca, nr. cadastral 353696, în favoarea doamnei Giurgiu (actuală Farkas) Paula-Diana, având CNP în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 9037/11.09.2014, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 7664/211/2014 definitivă prin Decizia civilă nr. 342/A/2015 a Tribunalului Cluj.

Art. 2. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția Juridică.

Președinte de ședință,
.....

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora ROȘCA

REFERAT DE APROBARE

privind atribuirea în folosință gratuită a suprafeței de 300 mp., teren situat în municipiul Cluj-Napoca, înscris în C.F. nr. 353696 Cluj-Napoca, nr. cadastral 353696, în favoarea doamnei Giurgiu (actuală Farkas) Paula-Diana

Legea nr. 15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, reglementează regimul atribuirii, la cerere, tinerilor cu vârsta cuprinsă între 18 și 35 de ani, a unei suprafețe de teren, din terenuri aflate în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, pentru construirea unei locuințe proprietate personală. Atribuirea terenului se face în folosință gratuită pe durata existenței locuinței proprietate personală, în limita suprafețelor disponibile, prin hotărâre a consiliului local al comunei, orașului sau municipiului în care este situat terenul.

Astfel, în baza Hotărârii nr. 435/2004 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, a fost aprobată lista anexă pentru atribuire de teren de la poziția 1 până la poziția 1489, potrivit cererilor depuse de tineri și s-au întocmit contractele de atribuire.

La poziția 618 din tabelul anexă la Hotărârea nr. 435/2004 figurează doamna Giurgiu (actuală Farkas) Paula-Diana, pentru care a fost întocmit Contractul de atribuire nr. 550 din 24.05.2004, contract în care a fost inserată o condiție suspensivă, în sensul că, prevederile contractului, cu referire la obligațiile părților, sunt suspendate până la semnarea procesului-verbal de atribuire a terenului.

Problematica atribuirii unei parcele de teren în favoarea doamnei Giurgiu (actuală Farkas) Paula-Diana a făcut obiectul mai multor litigii. Prezentul proiect vizează punerea în executare a Sentinței Civile nr. 9037/11.09.2014, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 7664/211/2014 definitivă prin Decizia civilă nr. 342/A/2015 a Tribunalului Cluj, respectiv atribuirea efectivă a unei suprafețe de teren de 300 mp., stabilită prin Contractul de atribuire nr. 550/24.05.2001 în vederea construirii unei locuințe.

Urmare a demersurilor privind identificarea suprafețelor pretabile din punct de vedere urbanistic/cadastral, în cadrul ședinței din data de 06.10.2023, Comisia a luat act de extrasul de carte funciară nr. 353696 Cluj-Napoca aferent parcelei în suprafață de 300 mp., identificată prin nr. cadastral 353696, teren situat în municipiul Cluj-Napoca și a decis cu unanimitate de voturi atribuirea parcelei în suprafață de 300 mp., identificată prin nr. cadastral 353696, teren situat în municipiul Cluj-Napoca în favoarea doamnei Giurgiu (actuală Farkas) Paula-Diana, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 9037/2014, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 7764/211/2014, definitivă prin Decizia civilă nr. 342/A/2015 a Tribunalului Cluj.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind atribuirea în folosință gratuită a suprafeței de 300 mp., teren situat în municipiul Cluj-Napoca, înscris în C.F. nr. 353696 Cluj-Napoca, nr. cadastral 353696, în favoarea doamnei Giurgiu (actuală Farkas) Paula-Diana, având CNP 2850604125824, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 9037/11.09.2014, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 7664/211/2014 definitivă prin Decizia civilă nr. 342/A/2015 a Tribunalului Cluj.

PRIMAR
Emil Boc



DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
DIRECȚIA JURIDICĂ
Nr. 818252/451/09.10.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

privind atribuirea în folosință gratuită a suprafeței de 300 mp., teren situat în municipiul Cluj-Napoca, înscris în C.F. nr. 353696 Cluj-Napoca, nr. cadastral 353696, în favoarea doamnei Giurgiu (actuală Farkas) Paula-Diana

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 817790/1/09.10.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind atribuirea în folosință gratuită a suprafeței de 300 mp., teren situat în municipiul Cluj-Napoca, înscris în C.F. nr. 353696 Cluj-Napoca, nr. cadastral 353696, în favoarea doamnei Giurgiu (actuală Farkas) Paula-Diana.

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII ȘI DIRECȚIA JURIDICĂ prezintă următoarele:

Legea nr. 15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, reglementează regimul atribuirii, la cerere, tinerilor cu vârsta cuprinsă între 18 și 35 de ani, a unei suprafețe de teren, din terenuri aflate în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, pentru construirea unei locuințe proprietate personală. Atribuirea terenului se face în folosință gratuită pe durata existenței locuinței proprietate personală, în limita suprafețelor disponibile, prin hotărâre a consiliului local al comunei, orașului sau municipiului în care este situat terenul.

Astfel, în baza Hotărârii nr. 435/2004 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, a fost aprobată lista anexă pentru atribuire de teren de la poziția 1 până la poziția 1489, potrivit cererilor depuse de tineri și s-au întocmit contractele de atribuire.

La poziția 618 din tabelul anexă la Hotărârea nr. 435/2004 figurează doamna Giurgiu (actuală Farkas) Paula-Diana, pentru care a fost întocmit Contractul de atribuire nr. 550 din 24.05.2004, contract în care a fost inserată o condiție suspensivă, în sensul că, prevederile contractului, cu referire la obligațiile părților, sunt suspendate până la semnarea procesului-verbal de atribuire a terenului.

Problematica atribuirii unei parcele de teren în favoarea doamnei Giurgiu (actuală Farkas) Paula-Diana a făcut obiectul mai multor litigii. Prezentul proiect vizează punerea în executare a Sentinței Civile nr. 9037/11.09.2014, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 7664/211/2014 definitivă prin Decizia civilă nr. 342/A/2015 a Tribunalului Cluj, respectiv atribuirea efectivă a unei suprafețe de teren de 300 mp., stabilită prin Contractul de atribuire nr. 550/24.05.2001 în vederea construirii unei locuințe.

Punerea în executare a Sentinței civile nr. 9037/11.09.2014 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în Dosarul 7664/211/2014, definitivă prin Decizia civilă nr. 342/A/2015 a Tribunalului Cluj, respectiv atribuirea efectivă a terenului în suprafață de 300 mp., stabilită prin Contractul de atribuire nr. 550/24.05.2001 pentru construirea unei locuințe, a fost analizată de către Comisia tehnică în vederea punerii în aplicare a Legii nr. 15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, în cadrul a mai multor ședințe.

În cadrul ședinței din data de 18.07.2016, Comisia a decis promovarea unui proiect de hotărâre de consiliu local pentru atribuirea numitei Giurgiu (actuală Farkas) Paula-Diana a unei parcele de teren cu suprafața de 300 mp. din zona Lomb, înscrisă în C.F. nr. 306351 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 306351.

Astfel, prin Hotărârea nr. 435 din data de 04.08.2016 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca a aprobat atribuirea unei parcele de teren cu suprafața de 300 mp. din zona Lomb, înscrisă în C.F. nr. 306351 Cluj-Napoca, nr. cadastral 306351, în favoarea numitei Giurgiu Paula-Diana.

În anul 2017, doamna Giurgiu (actuală Farkas) Paula-Diana a formulat o acțiune în contencios administrativ împotriva pârâților Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca

și a solicitat anularea Hotărârii nr. 435 din data de 04.08.2016 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca și obligarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca să emită un act administrativ în concordanță cu Legea nr. 15/2003.

Prin Sentința civilă nr. 3840/2017, pronunțată de Tribunalul Cluj în Dosar nr. 1408/117/2017, instanța de judecată a admis cererea formulată de reclamanta Giurgiu (actuală Farkas) Paula-Diana, în contradictoriu cu pârâțul Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, a dispus anularea H.C.L. nr. 435/04.08.2016 și a obligat pârâțul să emită o nouă hotărâre în vederea punerii în executare a S.C. nr. 9037/2014, definitivă prin D.C. Nr 342/A/2015 a Tribunalului Cluj.

Față de Sentința civilă nr. 3840/2017, pronunțată de Tribunalul Cluj în Dosar nr. 1408/117/2017, a fost declarat recurs de către Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca.

Prin Decizia civilă nr. 499/2018 a Curții de Apel Cluj a fost respins recursul declarat de Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca împotriva Sentinței civile nr. 3840/2017, pronunțată în Dosar nr. 1408/117/2017 al Tribunalului Cluj, pe care o menține în întregime, aceasta fiind definitivă.

În cadrul ședinței din data de 19.04.2023, Comisia a luat act de stadiul operațiunilor de alipire și dezmembrare a celor 4 parcele situate pe str. Pomet - latura vestică, respectiv de faptul că a fost aprobată prin HCL nr. 196/4.04.2023 alipirea a 3 imobile situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Pomet prin care se va forma un singur corp cadastral în suprafață de 1681 mp., din care 129/1681 parte domeniul public și 1552/1681 parte domeniul privat.

De asemenea, Comisia a stabilit ca după depunerea la OCPI a documentației și eliberarea cărții funciare a imobilului rezultat prin alipire, să se procedeze la dezmembrarea din terenul în cotă de 1552/1681 parte, domeniul privat, a celor 4 parcele necesare punerii în aplicare a unor titluri executorii.

Prin H.C.L. nr. 632/3.08.2023 Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca a aprobat dezlipirea imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, zona str. Pomet, cu nr. cadastral 352584, teren în suprafață de 1681 mp., înscris în C.F. nr. 352584 Cluj-Napoca în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în cotă de 129/1681 domeniul public și în cotă de 1552/1681 domeniul privat, astfel:

- Lotul 1, în suprafață de 300 mp., care va fi înscris, cu nr. cadastral nou, în C.F. nou Cluj-Napoca, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, domeniul privat;
- Lotul 2, în suprafață de 300 mp., care va fi înscris, cu nr. cadastral nou, în C.F. nou Cluj-Napoca, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, domeniul privat;
- Lotul 3, în suprafață de 300 mp., care va fi înscris, cu nr. cadastral nou, în C.F. nou Cluj-Napoca, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, domeniul privat;
- Lotul 4, în suprafață de 300 mp., care va fi înscris, cu nr. cadastral nou, în C.F. nou Cluj-Napoca, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, domeniul privat;
- Lotul 5, în suprafață de 481 mp., care va fi înscris, cu nr. cadastral nou, în C.F. nou Cluj-Napoca, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în cotă de 129/481, domeniul public și în cotă de 352/481, domeniul privat.

Urmare a demersurilor privind identificarea suprafețelor pretabile din punct de vedere urbanistic/cadastral, în cadrul ședinței din data de 06.10.2023, Comisia a luat act de extrasul de carte funciară nr. 353696 Cluj-Napoca aferent parcelei în suprafață de 300 mp., identificată prin nr. cadastral 353696, teren situat în municipiul Cluj-Napoca și a decis cu unanimitate de voturi atribuirea parcelei în suprafață de 300 mp., identificată prin nr. cadastral 353696, teren situat în municipiul Cluj-Napoca în favoarea doamnei Giurgiu (actuală Farkas) Paula-Diana, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 9037/2014, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 7764/211/2014, definitivă prin Decizia civilă nr. 342/A/2015 a Tribunalului Cluj.

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din perspectivă juridică sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

- O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

Art. 129 alin. 1, potrivit căruia „Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale”;

Art. 129 alin. 2 lit. c, potrivit căroră Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: „atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului”;

Art. 129 alin. 6 lit. b, potrivit căroră în exercitarea atribuțiilor, Consiliul local: „hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii”;

- **Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată și actualizată;**

- **Hotărârea nr. 896/2003 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, actualizată cu modificările și completările ulterioare;**

- **Sentința civilă nr. 9037/2014**, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 7664/211/2014;

- **Decizia civilă nr. 342/A/2015**, pronunțată de Tribunalului Cluj în Dosar nr. 7664/211/2014;

- **Sentința civilă nr. 3840/2017**, pronunțată de Tribunalul Cluj în Dosar nr. 1408/117/2017;

- **Decizia civilă nr. 499/2018 a pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 1408/117/2017.**

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. 129 alin. 1, alin. 2 lit. c, alin. 6 lit. b din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată și actualizată și ale Hotărârii nr. 896/2003 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, actualizată cu modificările și completările ulterioare, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere cele expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind atribuirea în folosință gratuită a suprafeței de 300 mp., teren situat în municipiul Cluj-Napoca, înscris în C.F. nr. 353696 Cluj-Napoca, nr. cadastral 353696, în favoarea doamnei Giurgiu (actuală Farkas) Paula-Diana, având CNP 2850604125824, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 9037/11.09.2014, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 7664/211/2014 definitivă prin Decizia civilă nr. 342/A/2015 a Tribunalului Cluj, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUS**

**DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA AURELIA RUS**

**SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII,
TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUȚA FEREZAN**

Întocmit
Cătălina Gherasim



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

CARTE FUNCİARĂ NR. 353696
COPIE

Carte Funciară Nr. 353696 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	353696	300	Teren neîmprejmuit; Teren neîmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
173226 / 21/08/2023 Act Administrativ nr. 632, din 03/08/2023 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca; Act Administrativ nr. 155, din 21/04/2021 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca; Înscris Sub Semnatura Privata nr. Declarație, din 18/08/2023 emis de PJA CORNEL & CORNEL TOPOEXIM SRL prin ing. NECULA DRAGOS STEFAN; Act Administrativ nr. 168186, din 10/08/2023 emis de OCPI Cluj, BCPI Cluj-Napoca; Act Administrativ nr. 1122, din 19/05/2023 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca; Înscris Sub Semnatura Privata nr. PAD-uri, din 10/08/2023 emis de PJA CORNEL & CORNEL TOPOEXIM SRL prin ing. NECULA DRAGOS STEFAN; Act Administrativ nr. 168186, din 10/08/2023 emis de OCPI Cluj, BCPI Cluj-Napoca; Înscris Sub Semnatura Privata nr. Cerere, din 18/08/2023 emis de PJA CORNEL & CORNEL TOPOEXIM SRL prin ing. NECULA DRAGOS STEFAN; Act Administrativ nr. 155, din 21/04/2021 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca; Act Administrativ nr. 1122, din 19/05/2023 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca; Înscris Sub Semnatura Privata nr. Cerere, din 18/08/2023 emis de PJA CORNEL & CORNEL TOPOEXIM SRL prin ing. NECULA DRAGOS STEFAN; Înscris Sub Semnatura Privata nr. Declarație, din 18/08/2023 emis de PJA CORNEL & CORNEL TOPOEXIM SRL prin ing. NECULA DRAGOS STEFAN; Act Administrativ nr. 168186, din 10/08/2023 emis de OCPI Cluj, BCPI Cluj-Napoca; Act Administrativ nr. 168186, din 10/08/2023 emis de OCPI Cluj, BCPI Cluj-Napoca; Înscris Sub Semnatura Privata nr. PAD-uri, din 10/08/2023 emis de PJA CORNEL & CORNEL TOPOEXIM SRL prin ing. NECULA DRAGOS STEFAN; Act Administrativ nr. 1122, din 19/05/2023 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca; Înscris Sub Semnatura Privata nr. PAD-uri, din 10/08/2023 emis de PJA CORNEL & CORNEL TOPOEXIM SRL prin ing. NECULA DRAGOS STEFAN; Act Administrativ nr. 168186, din 10/08/2023 emis de OCPI Cluj, BCPI Cluj-Napoca; Înscris Sub Semnatura Privata nr. Cerere, din 18/08/2023 emis de PJA CORNEL & CORNEL TOPOEXIM SRL prin ing. NECULA DRAGOS STEFAN; Act Administrativ nr. 168186, din 10/08/2023 emis de OCPI Cluj, BCPI Cluj-Napoca; Act Administrativ nr. 155, din 21/04/2021 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca; Înscris Sub Semnatura Privata nr. Declarație, din 18/08/2023 emis de PJA CORNEL & CORNEL TOPOEXIM SRL prin ing. NECULA DRAGOS STEFAN; Înscris Sub Semnatura Privata nr. Declarație, din 18/08/2023 emis de PJA CORNEL & CORNEL TOPOEXIM SRL prin ing. NECULA DRAGOS STEFAN; Înscris Sub Semnatura Privata nr. Cerere, din 18/08/2023 emis de PJA CORNEL & CORNEL TOPOEXIM SRL prin ing. NECULA DRAGOS STEFAN; Act Administrativ nr. 168186, din 10/08/2023 emis de OCPI Cluj, BCPI Cluj-Napoca; Act Administrativ nr. 155, din 21/04/2021 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca; Înscris Sub Semnatura Privata nr. PAD-uri, din 10/08/2023 emis de PJA CORNEL & CORNEL TOPOEXIM SRL prin ing. NECULA DRAGOS STEFAN; Act Administrativ nr. 168186, din 10/08/2023 emis de OCPI Cluj, BCPI Cluj-Napoca; Act Administrativ nr. 1122, din 19/05/2023 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca; Act Administrativ nr. 1122, din 19/05/2023 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca; Înscris Sub Semnatura Privata nr. Cerere, din 18/08/2023 emis de PJA CORNEL & CORNEL TOPOEXIM SRL prin ing. NECULA DRAGOS STEFAN; Înscris Sub Semnatura Privata nr. Declarație, din 18/08/2023 emis de PJA CORNEL & CORNEL TOPOEXIM SRL prin ing. NECULA DRAGOS STEFAN; ... (primele 31 din 36 acte)		
B1	Se înființează cartea funciara 353696 a imobilului cu numărul cadastral 353696 / UAT Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 352584 înscris în cartea funciara 352584;	A1
Act Administrativ nr. 196, din 04/04/2023 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca; Înscris Sub Semnatura Privata nr. Cerere de înscriere, din 18/04/2023 emis de PJA SC CORNEL & CORNEL TOPOEXIM SRL prin ing. Necula Dragos Stefan; Înscris Sub Semnatura Privata nr. PAD-uri, din 13/04/2023 emis de PJA SC CORNEL & CORNEL TOPOEXIM SRL prin ing. Necula Dragos Stefan; Înscris Sub Semnatura Privata nr. Declarație, din 18/04/2023 emis de PJA SC CORNEL & CORNEL TOPOEXIM SRL prin ing. Necula Dragos Stefan; Act		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B2	Se înființează cf. 352584 a imobilului cu nr. cad. 352584/Cluj-Napoca ca urmare a alipirii următoarelor 3 imobile: -- nr.cad.284646\cf.284646; -- nr.cad.284651\cf.284651; -- nr.cad.344309\cf.344309; <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 352584/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 81620 din 19/04/2023;</i>	A1
Act nr. contract de expropriere, din 06/04/1946;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Expropriere, cota actuala 129/1681, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA , CIF:4305857, domeniul public <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 352584/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 81620 din 19/04/2023; pozitie transcrisa din CF 284646/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 2007 din 25/04/1946; (provenita din conversia CF 14400)</i>	/ B.9 A±
Act Administrativ nr. 196, din 04/04/2023 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Cerere de inscriere, din 18/04/2023 emis de PJA SC CORNEL & CORNEL TOPOEXIM SRL prin ing. Necula Dragos Stefan; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD-uri, din 13/04/2023 emis de PJA SC CORNEL & CORNEL TOPOEXIM SRL prin ing. Necula Dragos Stefan; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Declaratie, din 18/04/2023 emis de PJA SC CORNEL & CORNEL TOPOEXIM SRL prin ing. Necula Dragos Stefan; Act Administrativ nr. 3016, din 28/11/2022 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca;		
B4	Se aduce din Cf 284646 Cluj-Napoca : se noteaza respingerea cererii de reexaminare formulata de Rus Marius prin av. Dan Irimie avand ca obiect incheierea nr. 112653/30.07.2015 prin care s-a receptionat documentatia cadastrala nr. 112654/2015 si s-a infiintat cartea funciara a imobilului cu numar cadastral 314801 UAT Cluj Napoca. In rang serial câștigat cu nr. 20196 / 05/02/2018. <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 352584/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 81620 din 19/04/2023;</i>	A1
B5	se notează Plangere impotriva incheierii nr. 20196/05.02.2018 inregistrata de RUS MARIUS la data de 12.10.2018. <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 352584/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 81620 din 19/04/2023;</i>	A1
Act Administrativ nr. HOTĂRÂRE NR.196, din 04/04/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN.CLUJ-NAPOCA;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE in rang serial câștigat cu nr. 81620 din 19.04.2023, dobândit prin Lege, cota actuala 1552/1681, cota initiala 1552/1681 1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA , CIF:4305857, domeniul privat <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 352584/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 128276 din 15/06/2023;</i>	/ B.9 A±
Act Administrativ nr. 168186, din 10/08/2023 emis de OCPI-CLUJ;		
B7	Se notează propunerea de dezmembrare a imobilului în 5 parcele <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 352584/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 171740 din 17/08/2023;</i>	A±
B8	se radiază notarea de sub B 7	A1
203572 / 29/09/2023		
Act Administrativ nr. 632, din 03/08/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca; Act Administrativ nr. 173226, din 21/08/2023 emis de BCPI Cluj-Napoca; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Declaratie, din 29/09/2023 emis de PJA CORNEL & CORNEL TOPOEXIM SRL prin ing. NECULA DRAGOS STEFAN; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Cerere de inscriere, din 29/09/2023 emis de PJA CORNEL & CORNEL TOPOEXIM SRL prin ing. NECULA DRAGOS STEFAN; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD-uri, din 16/08/2023 emis de PJA CORNEL & CORNEL TOPOEXIM SRL prin ing. NECULA DRAGOS STEFAN; Act Administrativ nr. 168186, din 10/08/2023 emis de BCPI Cluj-Napoca;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE expropriere, lege și dezmembrare, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA , CIF:4305857, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

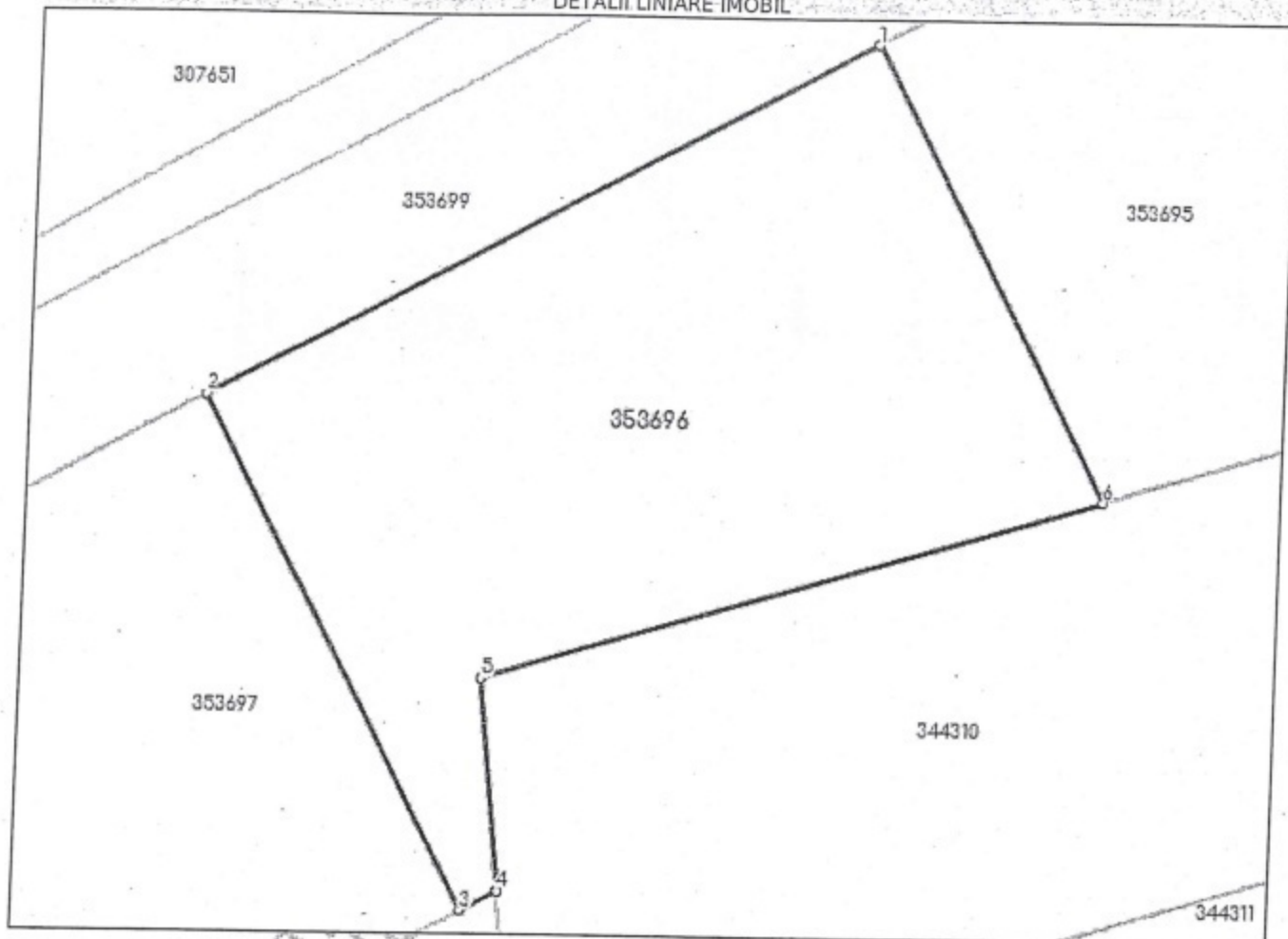
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
353696	300	Teren neimprejmit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	300	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.243
2	3	17.062
3	4	1.245
4	5	6.287
5	6	19.09
6	1	15.08

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circuitul
civil

**COMISIA TEHNICĂ ÎN VEDEREA PUNERII ÎN APLICARE
A LEGII NR. 15/2003 PRIVIND SPRIJINUL ACORDAT TINERILOR
PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE PROPRIETATE PERSONALĂ,
REPUBLICATĂ, CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE
NR. 814632/6.10.2023**

Proces-verbal

Încheiat azi 06.10.2023, ora 8,00 cu ocazia întrunirii Comisiei tehnice în vederea punerii în aplicare a Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Sunt prezenți: Oláh Emese, Iulia Ionela Ardeuș, Cristian Mihai Opreș, Bianca Roxana Bumbac, Ioana Cristina Găvrișan, Miheș Gabriela-Mihaela.

1. Comisia ia act de extrasul de carte funciară nr. 353695 Cluj-Napoca aferent parcelei în suprafață de 300 mp., identificată prin nr. cadastral 353695, teren situat în municipiul Cluj-Napoca.

Astfel, Comisia, raportat la HCL nr. 632/2023, reținând Procesul-verbal nr. 479657 încheiat în data de 19.04.2023, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 4986/2019, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 27720/211/2018, definitivă prin Decizia civilă nr. 159/A/2021 a Tribunalului Cluj, decide, cu unanimitate de voturi, atribuirea terenului identificat cu nr. cadastral 353695 Cluj-Napoca în favoarea doamnei Dima (actuală Opreș) Liana.

2. Comisia ia act de extrasul de carte funciară nr. 353696 Cluj-Napoca aferent parcelei în suprafață de 300 mp., identificată prin nr. cadastral 353696, teren situat în municipiul Cluj-Napoca.

Astfel, în urma analizării titlurilor executorii privind atribuirea unor terenuri în suprafață de 300 mp., în temeiul Legii nr. 15/2003, având în vedere situația litigiilor ce decurg din aplicarea Legii nr. 15/2003, decide cu unanimitate de voturi atribuirea parcelei în suprafață de 300 mp., identificată prin nr. cadastral 353696, teren situat în municipiul Cluj-Napoca în favoarea doamnei Giurgiu (actuală Farkas) Paula-Diana, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 9037/2014, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 7764/211/2014, definitivă prin Decizia civilă nr. 342/A/2015 a Tribunalului Cluj.

Membrii Comisiei mandatează Președintele Comisiei, d-na Oláh Emese, să semneze procesul-verbal al ședinței.

Președinte

Oláh Emese

**Olah
Emese**

Digitally signed
by Olah Emese
Date: 2023.10.06
08:32:55 +03'00'

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA
SECȚIA CIVILĂ

Dosar nr.7664/211/2014

Operator de date cu caracter personal 3185

SENTINȚA CIVILĂ NR. 9037/2014
Ședința publică din data de 11 septembrie 2014
Completul constituit din:
JUDECĂTOR: CAZAI SMITRIELA RODICA
GREFIER: NEAȚĂ ELENA NARCISA

Pe rol judecarea cauzei civile privind pe reclamanta GIURGIU PAULA DIANA și pe pârâtele MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, având ca obiect obligație de a face.

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă reprezentantul reclamantei, av. Rus Maria.

Procedura legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefier care învederează că s-au depus la dosarul cauzei, la data de 5 septembrie 2014, note de ședință de către pârâte.

Instanța pune în discuție excepția necompetenței materiale a Judecătoriei Cluj-Napoca, invocată de pârâte prin întâmpinare.

Reprezentanta reclamantei solicită respingerea excepției, învederând că obiectul dosarului, respectiv „obligație de a face” intră în competența Judecătoriei Cluj-Napoca.

Deliberând asupra excepției necompetenței materiale a Judecătoriei Cluj-Napoca, instanța urmează a o respinge, luând în considerare natura contractului de atribuire, respectiv de contract civil, și nu administrativ, apreciind că nu este incidentă Legea nr. 554/2004, raportat la împrejurarea că terenul despre care se face vorbire în contract se află în domeniul privat al statului, sens în care s-a pronunțat și Curtea de Apel Cluj. Instanța apreciază că este competentă, general, material și teritorial să soluționeze prezenta cauză.

Instanța pune în discuție excepția inadmisibilității cererii și excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului Municipiul Cluj-Napoca, excepții invocate de pârâte prin întâmpinare.

Reprezentanta reclamantei solicită respingerea excepției inadmisibilității, având în vedere obiectul cauzei, care nu se circumscrie cazurilor prev. de 60¹ din lg. 192/2006, nefiind obligatorie medierea. Totodată susține că s-a pronunțat în acest sens Curtea Constituțională prin decizia din 07.05.2014, prin care articolul indicat mai sus a fost declarat neconstituțional.

Cu privire la excepția lipsei calității procesuale pasive a Municipiului Cluj-Napoca, solicită a fi respinsă, raportat la dispozițiile art. 21 din lg. 215/2001.

Instanța respinge excepția inadmisibilității cererii, raportat la Decizia Curții Constituționale din 7 mai 2014 prin care art. 60¹ din lg. 192/2006 a fost declarat neconstituțional. De asemenea, respinge excepția lipsei calității procesuale pasive a Municipiului Cluj-Napoca, raportat la dispozițiile lg. 215/2001, conform cărora Municipiul, ca unitate administrativ-teritorială, este îndreptățită să reprezinte autoritățile locale, având personalitate juridică, fiind totodată reprezentantul în teritoriu al Statului Român, ce figurează ca și proprietar al terenurilor.

Reprezentanta reclamantei nu formulează alte probe. Solicită încuviințarea probei cu înscrisuri.

Instanța, față de prev.art.258 rap. la art.255 din NCPC, încuviințează proba cu înscrisurile depuse la dosarul cauzei de către părți, apreciind că este utilă, concludentă și pertinentă soluționării cauzei.

În temeiul art. 244 NCPC, instanța declară cercetarea procesului încheiată, iar față de notele de ședință depuse la dosar de către părți pentru prezentul termen de judecată, în temeiul art. 392 NCPC, deschide dezbaterile asupra fondului.

Reprezentanta reclamantei solicită admiterea acțiunii pentru motivele indicate în cuprinsul cererii de chemare în judecată și în răspunsul la întâmpinare. Nu solicită acordarea cheltuielilor de judecată.

Instanța apreciază cauza în stare de soluționare, declară închisă faza dezbaterilor, în temeiul art. 394 alin. 1 Cod procedură civilă și reține cauza pentru deliberare.

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei civile de față, instanța constată următoarele:

Prin cererea formulată la data de 10.04.2014 de către reclamanta GIURGIU PAULA DIANA, în contradictoriu cu părții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, se solicită instanței ca prin hotărârea ce o va pronunța să dispună obligarea părților la atribuirea suprafeței de 300 mp teren înscris în CF 19602 Cluj-Napoca cu nr. topo 15734/2, situat administrativ pe str. Timișului, nr.32, în vederea construirii unei locuințe proprietate personală în condițiile Legii nr.15/2003.

În motivare, se arată, în esență, că prin Hotărârea nr. 435/18.05.2004 s-a aprobat lista pentru atribuirea de terenuri pentru construcția de locuințe în favoarea tinerilor și familiilor de tineri căsătoriți, reclamanta fiind nominalizată la poziția nr.618 din lista anexă, iar la data de 24.05.2004 s-a încheiat contractul de atribuire nr.550. Cu toate acestea, până în prezent, nu s-a procedat la atribuirea efectivă a terenului, deși potrivit art.8 din contract obligațiile proprietarului constau în predarea cu proces verbal de predare primire a terenului atribuit și urmărirea lucrărilor de construire. Se arată că reprezintă o condiție pur potestativă suspensivă clauza inserată la art.12 alin.2 din contract, potrivit căreia prevederile contractului cu privire la obligațiile părților sunt de drept suspendate până la semnarea procesului verbal menționat, în condițiile în care lasă la voia exclusivă a proprietarului predarea terenului.

În drept, au fost invocate disp. Legii nr. 15/2003, art.1010, 1021, 1073 din NCC, art.194, 411, 451 din NCPC.

În probatiune, s-au depus înscrisuri (filele 8-27).

Cererea a fost legal timbrată.

La data de 28.04.2014, reclamanta a depus la dosar precizare de acțiune, arătând că solicită îndreptarea erorii materiale strecurate în cererea introductivă cu privire la terenul solicitat, care se identifică în CF nr.10962 Cluj-Napoca.

Părții, prin întâmpinare, au invocat excepția necompetenței materiale a Judecătoriei Cluj-Napoca, excepția inadmisibilității acțiunii și excepția lipsei calității procesuale pasive a părâtului Municipiul Cluj-Napoca.

Pe fond, s-a solicitat respingerea acțiunii ca nefondată, arătându-se că în contractul părților exista o condiție suspensivă, în sensul că obligațiile părților sunt de drept suspendate până la semnarea procesului verbal de atribuire a terenurilor. Se mai arată că părții au în proprietate suprafețe mari de teren care trebuie parcelate și realizate lucrări tehnice utilitare de introducere a utilităților, fiind și în interesul reclamantei ca terenul ce urmează a i se atribui să îndeplinească condițiile necesare obținerii unei autorizații de construire a locuinței. Totodată, se arată că identificarea terenului de atribuit reprezintă atributul exclusiv al proprietarului.

Reclamanta a formulat răspuns la întâmpinare. (filele 44-46).

Părții au depus la dosar pentru termenul din data de 11.09.2014, note de ședință (filele 57-58), invocând pe de o parte, Legea nr.165/2013, care stabilește cu titlu de principiu prevalența restituirii în natură, iar pe de altă parte împrejurarea necesității acordării terenurilor în ordinea de prioritate menționată de art.2 alin.3 din Legea nr.15/2003, fiind aprobate 1489 de contracte de atribuire și neexistând teren care să îndeplinească condițiile necesare pentru a fi utilizat cu destinația loc de casă.

Instanța a încuviințat proba cu înscrisurile.

Analizând actele și lucrările dosarului de față, instanța reține următoarele:



Potrivit disp. art.1 din legea nr.15/2003, " *reglementeaza regimul atribuirii, la cerere, tinerilor cu varsta cuprinsa intre 18 si 35 de ani, a unui teren in suprafata de 150-300 mp, din terenuri aflate in domeniul privat al unitatilor administrativ-teritoriale, pentru construirea unei locuinte proprietate personala. tribuirea terenului se face in folosinta gratuita pe durata existentei locuintei proprietate personala, in limita suprafetelor disponibile, prin hotărâre a consiliului local al comunei, oraşului, municipiului sau sectorului municipiului Bucureşti in care este situat terenul*".

Prin HCL nr.435/18.05.2004 s-a aprobat lista pentru atribuirea de terenuri pentru construcţia de case în favoarea tinerilor şi familiilor de tineri căsătoriţi, printre care si reclamanta aflată la poziţia 618 (fila 14).

Ca urmare a hotărârii menţionate, s-a întocmit contractul de atribuire nr.550/24.05.2004, prin care Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca se obliga la atribuirea in folosinţă gratuită către beneficiarul GIURGIU PAULA DIANA, în vederea construirii unei locuinţe de către aceasta (fila 22).

Obligaţiile proprietarului constau în predarea cu proces verbal de predare –primire a terenului atribuit şi urmărirea lucrărilor de construcţii (art. 8), iar cele ale beneficiarului constau în realizarea lucrărilor de construire în conformitate cu prevederile autorizaţiei de construire şi în executarea din fonduri proprii a lucrărilor de racordare la reţelele tehnico edilitare din zonă (art. 9).

Totodată, instanţa reţine că potrivit art. 4 din contract, atribuirea terenului este socotită data întocmirii procesului verbal de predare primire, iar potrivit art. 12 alin. 2 din contract, acest contract conţine o condiţie suspensivă, în sensul că, prevederile contractului cu privire la obligaţiile părţilor sunt de drept suspendate pînă la semnarea procesului verbal de atribuire a terenului.

Instanţa apreciază că nu pot fi primite apărările pârâţilor, potrivit cărora clauza menţionată la art.12 alin.2 din contract, conţine o condiţie suspensivă ce afectează însăşi existenţa obligaţiei, inclusiv a celei inserate la art.8 din contract, dat fiind faptul că această clauză suspensivă este lovită de nulitate absolută, constituind în fapt o condiţie pur potestativă suspensivă, din moment ce lasă la voia exclusivă a proprietarului predarea terenului (fiind astfel aplicabile prev.art.1010 din vechiul Cod civil, aplicabil în speţă raportat la data încheierii contractului).

Ca urmare, instanţa urmează a lua în considerare împrejurarea emiterii unei hotărâri a Consiliului local, urmată de asumarea de către proprietar a încheierii unui contract producător de efecte juridice, ale cărui obligaţii nu au fost aduse la îndeplinire de bunăvoie în tot acest interval mare de timp (aprox.10 ani).

Instanţa reţine că în speţă sunt aplicabile prev.art. 969-970 din vechiul Cod Civil, potrivit cărora, convenţiile legal facute au putere de lege între partile contractante şi trebuie executate cu buna-credinţa, iar potrivit prev.art.1021 C.civ. „.....*Partea în privinţa căreia angajamentul nu s-a executat are alegerea sau sa sileasca pe cealaltă a executa convenţia, când este posibil, sau sa-i ceara desfiinţarea, cu daune interese*".

Totodată, instanţa va reţine că, în conformitate cu art.1073 Cod civil, „*creditorul are dreptul de a dobândi îndeplinirea exacta a obligatiei*".

Instanţa apreciază că nu pot fi primite nici susţinerile pârâţilor privind imposibilitatea atribuirii în folosinţă datorată lipsei unui teren care să îndeplinească condiţiile necesare pentru a fi utilizat cu destinaţia loc de casă, în condiţiile în care termenul de 10 ani de la încheierea contractului încalcă orice aşteptare rezonabilă de a fi adusă la îndeplinire obligaţia de atribuire efectivă în folosinţă reclamantei, iar demersurile şi realizarea operaţiunilor de identificare a suprafeţelor de teren, corelată cu reglementarea situaţiilor revendicatorilor şi definitivarea procedurilor de operaţiuni topo-cadastrale aparţine pârâţilor.

Faţă de cele de mai sus, instanţa apreciază că este întemeiată cererea reclamantei, urmând a obliga pârâţii să atribuie efectiv reclamantei suprafaţa de 300 mp teren, stabilită prin contractul de atribuire, sens în care va stabili în temeiul art.397 alin.3 din noul Cod de procedură civilă un termen de 60 de zile de la rămânerea definitivă a prezentei hotărâri.

În ceea ce privește atribuirea terenului înscris în CF nr.10962 Cluj-Napoca, cu nr. topo 15734/2, situat administrativ pe str.Timișului, nr.32, instanța apreciază că raportat la disp. Legii nr.15/2003 și prevederile contractuale, stabilirea amplasamentului terenului cade în competența exclusivă a proprietarului, respectiv a Municipiului Cluj-Napoca, nefiind la alegerea beneficiarului și, prin urmare, atribuirea se va face efectiv, potrivit dispozițiilor prezentei hotărâri, însă situarea terenului va fi stabilită de către proprietar.

În consecință, instanța va dispune admiterea în parte a acțiunii precizate.
Se va lua act că nu s-au solicitat cheltuieli de judecată.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE:**

Respinge excepțiile necompetenței materiale a Judecătoriei Cluj-Napoca, inadmisibilității cererii și lipsei calității procesuale pasive a Municipiului Cluj-Napoca, invocate de pârâți prin întâmpinare.

Admite, în parte, cererea precizată formulată de reclamanta **GIURGIU PAULA DIANA**, cu domiciliul în Cluj-Napoca, jud.Cluj, cu domiciliul procesual ales la cabinet avocat Rus Maria în Cluj-Napoca str. IC Brătianu nr. 4 ap. 1, jud.Cluj, în contradictoriu cu pârâții **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, PRIN PRIMAR ȘI CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr.3 jud. Cluj.

Obligă pârâții să atribuie efectiv reclamantei suprafața de 300 mp teren, stabilită prin contractul de atribuire nr.550/24.05.2004 în vederea construirii unei locuințe, într-un termen de 60 de zile de la rămânerea definitivă a prezentei hotărâri

Respinge cererea de atribuire a terenului situat în Cluj-Napoca, str.Timișului, nr.32, identificat în CF Cluj-Napoca nr.10962, nr. topo 15734/2.

Ia act că nu s-au solicitat cheltuieli de judecată.

Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare.

Pronunțată în ședință publică, azi, 11.09.2014.

**JUDECĂTOR,
CAZAN DUMITRIELA RODICA**

**GREFIER,
NEAȚĂ ELENA NARCISA**

*Definitivă în baza
Decretului nr. 342/A/2015
a Tribunalului Cluj
la 09.09.2015*

Red./Dact.CD/5ex./12



ACHITAT TAXA JUDICIARĂ DE TIMBRU
ÎN VALOARE DE _____ LEI CU
CHITANȚA ANEXATĂ LA DOSAR.



ROMÂNIA
TRIBUNALUL CLUJ
SECȚIA CIVILĂ

Dosar nr. 7664/211/2014

Cod operator de date cu caracter personal 3184

DECIZIA CIVILĂ Nr. 342/A/2015
Ședința publică de la 06 Aprilie 2015
Instanța este constituită din:
PREȘEDINȚE, Rodică Elisabeta Guzu
Judecător Profesora
Grefier Claudia-Giorgiana Herișanu

Pe rol este judecarea cauzei civile privind pe apelant MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR, apelant CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și pe intimat GIURGIU PAULA DIANA, având ca obiect apelul declarat împotriva Sentinței civile nr. 9037 din data de 11.09.2014, pronunțată în dosarul nr. 7664/211/2014 al Judecătoriei Cluj-Napoca, dosar având ca obiect **obligație de a face.**

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă pentru doamna avocat Rus Maria reprezentanta intimatei Giurgiu Paula Diana, lipsă fiind reprezentantul apelanților.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care, Tribunalul constată că apelul este formulat și motivat în termen, comunicat, timbrat, iar în cauză a fost parcursă procedura prealabilă de regularizare a cererii.

Totodată, se constată că apelanții au solicitat judecarea cauzei în lipsă, în temeiul dispozițiilor art. 411 N.c.pr.civ.

Nemaifiind alte cereri de formulat și probe de administrat, Tribunalul declară închisă faza probatorie și acordă cuvântul în dezbaterea apelului.

Reprezentantul intimatei reclamante, având cuvântul, solicită instanței, în temeiul art. 480 alin. 1 N.C.pr.civ. respingerea apelurilor formulate, ca nefondate, menținerea ca legală și temeinică a hotărârii atacate. Pârâții sunt în culpă procesuală pentru neîndeplinirea obligațiilor prevăzute în contract. Astfel, deși au arătat că dețin terenul necesar atribuirii în favoarea intimatei pentru edificarea unei locuințe, nu au efectuat operațiunile topo-cadastrale necesare în vederea parcelării terenului. Pârâții au tergiversat îndeplinirea obligațiilor asumate prin contract, iar faptul că au trecut aproape 10 ani de la încheierea contractului reprezintă un termen care încalcă orice așteptare rezonabilă pentru a putea fi dusă la îndeplinire obligația de atribuire în folosință a terenurilor pe care intimata să își edifice o locuință, conform contractului. Cu cheltuieli de judecată.

Tribunalul reține cauza în pronunțare.

TRIBUNALUL

Asupra cauzei de față, constată următoarele:

Împotriva Sentinței civile nr. 9037/2014, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca, în ședința publică din data de 11.09.2014, în dosarul civil nr. 7664/211/2014, în termen legal a declarat Consiliul Local al Municipiului Cluj-

Napoca reprezentat prin Primar Emil Boc și Municipiul Cluj-Napoca, reprezentant prin Primar, în temeiul art. 466 și următoarele Cod procedură civilă, solicitând instanței admiterea apelului, modificarea sentinței atacate, în sensul respingerii acțiunii formulate de către reclamantă, pentru următoarele

În motivarea cererii, au fost invocate următoarele considerente de fapt și de drept:

Prin acțiunea civilă formulată de către reclamanta-intimată Giurgiu Paula-Diana la data de 10 aprilie 2014 în contradictoriu cu pârâții apelanți Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, s-a solicitat atribuirea suprafețe de 300 mp teren înscris în CF nr. 19602 Cluj-Napoca cu nr. top. 15734/2, situat administrativ în str. Timișului nr. 32, în vederea construirii unei locuințe proprietate personală potrivit Legii nr. 15/2003, fără cheltuieli de judecată.



Prin Sentința civilă nr. 9.037/2014, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dos. Nr. 7664/211/2014, în ședința publică din data de 11.09.2014, instanța de fond a admis în parte acțiunea reclamantei, Giurgiu Paula-Diana și, în consecință, au fost obligați pârâții la atribuirea unei suprafețe de 300 mp de teren, din terenul proprietate privată a municipiului Cluj-Napoca, conform contractului de atribuire nr. 550/24.05.2004, în temeiul Legii nr. 15/2003, în vederea construirii unei locuințe, proprietate personală.

Apelanții au criticat soluția instanței de fond, sub aspectul temeiniciei și al legalității, pentru considerentele ce le vom expune în continuare:

A. Instanța de fond reține că potrivit art. 1 din Legea nr. 15/2003, lege specială, reglementează regimul atribuirii, la cerere, tinerilor cu vârsta cuprinsă între 18 și 35 de ani a unei suprafețe de teren, pentru construirea unei locuințe proprietate personală. Atribuirea terenurilor se face în ordinea de prioritate stabilită pe baza unor criterii aprobate prin hotărâre de consiliul local.

Instanța de fond însă nu reține că potrivit art. 1 pct. 2 și 3 al Legii nr. 15/2003:

„Atribuirea terenului se face în folosință gratuită pe durata existenței locuinței proprietate personală, în limita suprafețelor disponibile....”

„Atribuirea terenurilor se face în ordinea de prioritate stabilită pe baza unor criterii aprobate prin hotărâre a consiliului local.”

Or, prin HCL nr. 435 din data de 18 mai 2004, Consiliul Local a aprobat lista anexă pentru atribuire de teren, de la poziția. 1, până la poziția 1489, iar reclamanta, Giurgiu Paula-Diana se află la poziția 550.

Ca atare, consideră că, pe de-o parte, prioritate au contractele de atribuire anterior încheiate prezentului contract, iar pe de altă parte, legea ne obligă la atribuirea unei suprafețe de teren doar în limita suprafețelor de teren disponibile.

B. Instanța de fond a apreciat că potrivit art. 969-970 Cod Civil, convențiile legal făcute au putere de lege între părțile contractante și trebuie executate cu bună-credință, iar potrivit art. 1021 C. Civ., partea în privința căreia angajamentul nu s-a executat are alegerea sau să silească pe cealaltă a executa convenția, când este posibil, sau să-i ceară desființarea, cu daune-interese, iar potrivit art. 1073 Cod Civil "creditorul are dreptul de a dobândi îndeplinirea exactă a obligației.”

Or, potrivit art. 942 C. Civ.: "Contractul este acordul între două sau mai multe persoane spre a constitui sau a stinge între ei un raport juridic.”

Iar, potrivit art. 12 alin. 2 din contractul de atribuire nr. 550/24.05.2004:

„Părțile înțeleg să declare faptul că prezentul contract conține o condiție suspensivă, în sensul că, prevederile contractului, cu referire la obligațiile

părților, sunt de drept suspendate, până la semnarea procesului verbal de atribuire a terenului."

Reclamanta a semnat acest contract fără obiecțiuni, însușindu-și astfel integral toate clauzele contractuale, inclusiv cele cuprinse la art. 12 alin. 2.

C. Instanța de fond consideră că „nu pot fi primite susținerile paraților privind imposibilitatea atribuirii în folosință datorată lipsei unui teren care să îndeplinească condițiile necesare pentru a fi utilizat cu destinația loc de casă, în condițiile în care termenul de 10 ani de la încheierea contractului încalcă orice așteptare rezonabilă de a fi adusă la îndeplinire obligația de atribuire efectivă în folosință reclamantei, iar demersurile și realizarea operațiunilor de identificare a suprafețelor de teren, corelată cu reglementarea situațiilor revendicatorilor și definitivarea procedurilor de operațiuni topo-cadastrale aparține părților."

Or, cu privire la întocmirea procesului-verbal de predare-primire prin care se atribuie un teren, proprietatea Municipiului, în vederea edificării unei construcții, proprietate personală, dorim să facem următoarele precizări:

Dacă potrivit, art. 1 din Normele Metodologice, atribuțiile privind identificarea și inventarierea terenurilor pentru punerea în aplicare a Legii nr. 15/2003 sunt în sarcina apelanților, din prevederile art. 2 coroborate cu cele ale art. 6 alin. 3 din Legea nr. 15/2003, rezultă, fără dubiu că atribuirea terenurilor nu depinde exclusiv de voința acestuia.

Astfel, după inventariere, situația terenurilor „se evidențiază pe planurile cadastrale ale unităților administrativ-teritoriale de către delegații ai oficiilor de cadastru, geodezie și cartografie județene sau al municipiului București", urmând ca numai ulterior, prin hotărâre de consiliu local, să se analizeze și valideze „inventarul terenurilor disponibile, care pot fi atribuite în folosință gratuită potrivit legii".

Totodată, potrivit art. 5 alin. 3 din Legea nr. 15/2003 „planurile urbanistice zonale (PUZ) și planurile urbanistice de detaliu (PUD) privind ansambluri de locuințe-tip înșiruite sau cuplate care se realizează pe terenuri identificate potrivit art. 1 alin. 2 se inițiază și se finanțează de consiliile locale."

În asemenea condiții, este evident că în vederea realizării scopului final al Legii nr. 15/2003, și anume, atribuirea terenului în favoarea persoanelor îndreptățite prin semnarea procesului-verbal, presupune parcurgerea unor etape complexe și cooperarea între mai multe entități.

De aceea, în condițiile în care semnarea procesului-verbal reprezintă doar pasul final al procedurii de identificare a terenurilor ce pot fi atribuite în folosință, apreciem că îndeplinirea acestei condiții depinde nu doar de voința apelanților.

Totodată, au arătat că de la apariția Legii nr. 15/2003 nu au stat în pasivitate în îndeplinirea condițiilor care se impun a fi îndeplinite potrivit legii mai sus menționate.

Potrivit art. 1 și 2 din Normele metodologice din data de 29 iulie 2003, sunt prevăzute anumite termene, și anume: comisiile constituite în vederea identificării și inventarierii terenurilor, au avut la dispoziție un termen de 60 zile de la data intrării în vigoare a Normelor, pentru a identifica și inventaria terenurile din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale, situate în intravilan; după identificare, terenurile disponibile se evidențiază pe planurile cadastrale ale unității administrativ teritoriale de către delegații oficiilor de cadastru, geodezie și cartografie; inventarul terenurilor disponibile, după evidențierea în planurile cadastrale, se analizează și se validează prin hotărâre a consiliului local.

Rezultă, aşadar că termenul de inventariere se referă la terenurile situate în intravilanul localităţilor, ori, în speţă, negăsind terenuri disponibile, care să corespundă ca mărime şi amplasament numărului mare de cereri, a identificat terenul în extravilan, astfel încât, termenul de 60 zile, prevăzut la art. 1 alin. 3 din Norme, nu putea să înceapă să curgă de la data intrării în vigoare a normelor, ci de la data la care terenul identificat îndeplinea condiţiile legale pentru a fi trecut în intravilan şi, drept urmare, inventariat ca făcând parte din domeniul privat al municipiului. De aceea, în speţă nu poate fi reţinută pasivitatea în îndeplinirea obligaţiilor ce le incumbă în vederea realizării scopului final al Legii nr. 15/2003, ori, cu alte cuvinte, în vederea executării contractului de atribuire nr. 550. Acesta, în condiţiile în care la nivelul municipiului Cluj-Napoca, nici în prezent nu este finalizată procedura reconstituirii dreptului de proprietate, a preferat să identifice o suprafaţă în extravilan, care prezintă două avantaje majore, şi anume: acoperă, prin dimensiune, marea majoritate a cererilor şi, pe de altă parte, fiind exclusă eventuala revendicare, asigură certitudinea raportului juridic de folosinţă pe termen lung.

Legea nr. 15/2003 a intrat în vigoare la data de 22.07.2003, iar Normele metodologice de aplicare a acesteia 19.08.2003. Faţă de aceste date pârâtul a început demersurile în vederea identificării unei suprafeţe care poate fi utilizată în vederea realizării scopului Legii nr. 15/2003, încă din data de 25.09.2003, când s-a adoptat H.C.L. nr. 277, aprobându-se organizarea unei selecţii de oferte sau licitaţie publică pentru realizarea unui P.U.Z. pentru terenul din zona Lomb. Apoi prin H.C.L. nr. 575/21.07.2006 a fost aprobată constituirea unei societăţi comerciale în vederea viabilizării şi construirii unui cartier de locuinţe în zona Dealul Lomb, iar prin contractul-cadru cu nr. 55423/04.07.2007 s-au consemnat clauzele ce vor sta la baza constituirii acestei noi societăţi comerciale. La data de 31.01.2008, s-a aprobat H.C.L. nr. 19 prin care s-a aprobat Planul Urbanistic Preliminar Zonal Cartierul de Locuinţe Dealul Lomb, beneficiari fiind: Consiliul Local şi S.C. Impact Developer & Contractor S.A. Prin acest P.U.Z. preliminar s-a stabilit suprafaţa de teren construibilă. Prin H.C.L. nr. 150/2008 s-a aprobat modelul de act constitutiv ce urmează a fi încheiat între Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca şi S.C. Impact Developer & Contractor S.A., conform Anexei 1, ce face parte integrantă din această hotărâre, iar prin H.C.L. nr. 211/2008 s-a însuşit expertiza tehnico-valorică şi s-a aprobat evaluarea terenului situat în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb, conform raportului de evaluare întocmit de către S.C. Darian Rom Suisse S.R.L. şi s-a aprobat completarea Actului constitutiv al societăţii ce se constituie în Anexa nr. 1 la această hotărâre. Totodată s-a stabilit că noua societatea înfiinţată de Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca şi S.C. Impact Developer & Contractor S.A. va avea denumirea de S.C. Lomb S.A. Prin contractul de asociere mai sus menţionat, s-a stabilit că termenul de predare a terenului viabilizat este de 12 luni de la data obţinerii autorizaţiei de construire de către investitor, urmând ca, după finalizarea acestor lucrări să se treacă la repartizarea parcelelor către persoanele îndreptăţite.

Prin HCL nr. 350 din data de 07.07.2009 a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal Cartier Dealul Lomb.

Prin PUZ aprobat prin HCL nr. 350/2009 s-au stabilit reglementările urbanistice ale zonei, sub aspectul încadrării funcţionale, a destinaţiilor şi a indicilor urbanistici, urmând ca părţile, raportat la zonele construibile să stabilească loturile de teren ce le revin.



Însă, la data de 11.07.2010 SC Impact Developer & Constructor SA a intrat în procedură de insolvență, ca atare, societatea a fost în imposibilitatea realizării proiectului SC Lomb SA de către SC Impact Developer&Constructor SA.

Având în vedere faptul că prin HCL nr. 167/2014 (prin care s-a revocat Hotărârea nr. 57/2014), se aprobă PUZ pentru construirea de locuințe, se aprobă atribuirea de denumiri străzilor cuprinse în PUZ precum și perioada de valabilitate a documentației până la aprobarea noului PUG, dar nu mai mult de un an de la aprobare, la data de 16.06.2014 potrivit Dispoziției nr. 2145 s-a constituit comisia tehnică în vederea punerii în aplicare a legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietatea personală.

Faptul că la acest moment, Contractul de atribuire nr. 550/24.05.2004 nu poate fi pus în executare, condiția suspensivă nefiind realizată, nu se datorează pasivității subscrisului, nici voinței acestuia, ci caracterului complex și costisitor al lucrărilor pe care le presupune viabilizarea unei suprafețe de teren.

Până la finalizarea viabilizării zonei Lomb, raportat la prevederile art. 11 din Legea 114/1996, potrivit căroră terenurile aflate în proprietatea unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii de locuințe în condițiile art. 7-9 din același act normativ, se vor preda beneficiarilor „cu respectarea documentațiilor de urbanism legal aprobate și cu asigurarea utilităților și dotărilor edilitare necesare condițiilor de locuit”, considerăm că încheierea procesului verbal de predare-primire este lipsită de obiect. Doar în momentul în care vor fi îndeplinite condițiile prevăzute de lege pentru predarea terenului se va putea considera realizabilă condiția suspensivă și se va putea proceda la semnarea procesului-verbal de predare-primire.

De altfel, amânarea semnării procesului verbal de predare-primire până la momentul viabilizării terenului constituie în fapt un avantaj creat în favoarea reclamantei, dacă se ține cont de prevederile art. 5 alin. 1 din Legea nr. 15 din 2003, care îl obligă să înceapă construirea locuinței în termen de 1 an de la data semnării procesului verbal de predare-primire. Ori, câtă vreme, terenurile aflate în proprietatea municipiului nu îndeplinesc condițiile necesare obținerii unei autorizații de construire, credem că încheierea procesului verbal de predare-primire ar fi în defavoarea reclamantei, care în asemenea condiții, neîndeplinind obligațiile ce îi revin potrivit art. 5 alin. 1 din Legea nr. 15/2003, ar risca să piardă beneficiul dreptului de folosință (art. 5 alin. 2 Legea 15/03).

Pentru toate considerentele mai sus arătate, apelanții au solicitat a se constata că din cauza unei împrejurări obiective, constând în lipsa unui teren care să îndeplinească condițiile necesare pentru a fi utilizat cu destinația loc de casă, atribuirea în folosință a unui teren cu o suprafață cuprinsă între 150-300 mp nu este posibilă.

În susținere, au invocat și prevederile art. 4 din contractul de atribuire nr. 550/24.05.2004 "Atribuirea încetează de drept, în condițiile prevăzute de alin. 2 art. 5 al Legii nr. 15/2003, respectiv în cazul nerespectării condițiilor de începere a construcției autorizate, în termen de un an de la data atribuirii efective a terenului. Data atribuirii terenului este socotită data întocmirii procesului verbal de predare-primire, prevăzut de art. 2 al prezentului contract cu aplicarea alin. 2, art. 5 din HG nr. 896/2003."

Totodată, dat fiind faptul că în multiplele litigii la legile reparatorii, unitatea administrativ-teritorială a întâmpinat dificultăți în a restitui în natură terenuri, chiar în favoarea foștilor proprietari având în vedere lipsa disponibilului de

terenuri, considerăm că atribuirea unui teren, proprietate privată cu prioritate reclamantei Giurgiu Paula-Diana este neîntemeiată.

Intimata Giurgiu Paula Diana, în temeiul art.205 și art.471 al.5 NCPC a formulat întâmpinare, prin care a solicitat în temeiul art.480 al.1 NCPC respingerea ca nefondate a apelurilor formulate de apelanții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, menținerea ca legală și temeinică a sentinței civile nr.9037 din 11 septembrie 2014, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr.7664/211/2014. cu cheltuieli de judecată.

În motivarea întâmpinării au fost invocate următoarele motive de fapt și de drept:

Prin Sentința Civilă nr. 9037 din 11 septembrie 2014 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr.7664/211/2014 s-a admis, în parte, acțiunea subsemnatei formulată în contradictoriu cu pârâții, Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, și în consecință, obligați pârâții să-mi atribuie, în termen de 60 de zile de la rămânerea definitivă a hotărârii judecătorești, în conformitate cu Legea nr. 15/2003 și contractului de atribuire nr.550/2004, un teren în suprafață de 300 mp în vederea construirii unei locuințe proprietate personală.

Critica adusă de apelanți hotărârii atacate este nefondată având în vedere următoarele argumente juridice:

În fapt, prin cererea introductivă de instanță a solicitat obligarea pârâților, Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, să-mi atribuie în conformitate cu dispozițiile Legii nr.15/2003 un teren în suprafață de 300 mp în vederea construirii unei locuințe proprietate personală având în vedere faptul că, prin Hotărârea nr.435 din 18 mai 2004 prin care s-a aprobat lista pentru atribuirea de terenuri pentru construcția de locuințe în favoarea tinerilor și familiilor de tineri căsătoriți a fost nominalizată la poziția nr.618 din lista anexă, i s-a încheiat la data de 24.05.2004 contractul de atribuire nr.550 și, întrucât pârâții nu și-au asumat obligațiile stabilite în contract de a identifica și atribui efectiv terenul am promovat prezenta acțiune.

Potrivit prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală se atribuie tinerilor cu vârsta cuprinsă între 18 și 35 ani suprafețe de teren de până la 300 mp în vederea construirii unei locuințe proprietate personală, consiliile locale cărora li s-a adresat cererea urmând a se pronunța prin hotărâre în condițiile legii, ceea ce în speța dedusă judecății s-a materializat prin adoptarea HCL nr.435 din 18 mai 2004.

Chiar dacă în cuprinsul HCL nr. 435/2004 nu au fost nominalizate terenurile ce urmau a fi atribuite în condițiile Legii nr. 15/200, nu s-a stabilit un termen până la care să se finalizeze procedura de atribuire și predare efectivă a terenului-autoritatea publică locală deliberativă - Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca - avea obligația să ducă la îndeplinire obligațiile asumate din ziua adoptării hotărârii.

Potrivit art.8 din Contractul de atribuire nr. 550/2004 obligațiile proprietarului constau în predarea cu proces verbal de predare-primire a terenului atribuit și urmărirea lucrărilor de construire, iar obligațiile beneficiarului, potrivit art.9 din contract, constau în realizarea lucrărilor de construire în conformitate cu prevederile autorizației de construire și în executarea din fonduri proprii a lucrărilor de racordare la rețelele tehnico-edilitare din zonă.



În art.4 din contract s-a prevăzut că, atribuirea este socotită data procesului verbal de predare-primire, iar potrivit art.12 al.2 din contract s-a prevăzut că, acest contract conține o condiție suspensivă, în sensul că, prevederile contractului cu privire la obligațiile părților sunt de drept suspendate până la semnarea procesului verbal de predare-primire de atribuire a terenului.

Valabilitatea clauzei prevăzute în art. 12 al. 2 din contractul de atribuire nr. 436/2004 a fost corect analizată de instanța de fond, în sensul stabilirii că aceasta este o clauză nulă absolut, instituind o condiție pur potestativă din partea debitorului obligației de predare a terenului atribuit, lăsând la voia exclusivă a proprietarului predarea terenului. (art.1010 vechiul cod civil)

Apărățile apelanților potrivit cărora în art.12 al.2 din contract se arată că este o condiție suspensivă cea potrivit căreia obligațiile părților sunt suspendate de drept până la semnarea procesului verbal de predare-primire a terenului, iar ea a semnat contractul în această redactare, că rezolvarea cererilor s-ar face în baza unor criterii aprobate de consiliul Local urmează a fi respinse ca nefondate având în vedere următoarele considerente:

Coroborată această clauză cu cea inserată la art.8 din contract, potrivit căreia, „proprietarul are obligația să predea cu proces verbal de predare-primire terenul atribuit reiese cu evidentă faptul că, în realitate art.12 al.2 din contract nu constituie o condiție suspensivă ci una pur potestativă în privința debitorului obligației de predare efectivă a terenului atribuit sancționată, potrivit art.1010 Cod civil cu nulitatea absolută.

Or, din moment ce s-a emis o hotărâre a consiliului local, s-a încheiat un contract între părți, rolul acestora, în baza învoielii părților a fost să producă efecte juridice.

Condițiile inserate în cuprinsul art.12 al.2 din contract, întocmirea procesului verbal de atribuire a terenului - care presupune tocmai îndeplinirea în concret a obligațiilor contractuale asumate de proprietar - de dare în folosință a fost lăsată exclusiv la latitudinea acestuia și a avut drept consecință ca nici după 10 ani de la întocmirea contractului acesta să nu producă nici un efect și să contrazică exclusiv ideea de obligație ce stă la baza oricărui raport obligațional.

Afirmația potrivit căreia semnând contractul și-a însușit toate clauzele acestuia și nu mai poate invoca nulitatea vreuneia dintre ele este total nefondată, împărțirea unei atari opinii însemnând că, nici o parte contractantă care a semnat un contract, să nu mai poată invoca nici o nulitate, nicio vătămare produsă printr-o clauză abuzivă, anulabilă sau nulă, interpretare inadmisibilă în condițiile în care, principiul *pacta sunt servanda* nu este unul rigid și nu trebuie aplicat în sensul strict al forței părților, ci trebuie avute în vedere spiritul dispozițiilor art.969 Cod Civil.

Au forță obligatorie doar acele convenții care nu contravin reglementărilor în materie, or, clauza inserată în art.12 al.2 din contract este nulă absolut potrivit art.1010 C.civ.

Al doilea motiv de apel ce vizează procedura de identificare și atribuire a terenului raportat la HGR nr.896/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.15/2003, lipsa culpei apelanților în atribuirea efectivă a terenului urmează fi respins ca nefondat pentru următoarele motive:

Din însăși recunoașterile apelanților rezultă că, inventarierea și identificarea terenului în baza căruia s-a încheiat contractul de atribuire nr.550/2004 s-a realizat conform normelor metodologice adoptate prin HG nr.896/2003, iar temerea apelanților potrivit cărora absența identificării terenului în zona Lomb o va conduce într-o serie nesfârșită de procese viitoare,

nu este fondată, întrucât există deja parcelări ale zonei Lomb , PUG aprobat și atribuire efective în favoarea unor terțe persoane fizice care au hotărâri judecătorești irevocabile.

Deși pârâtul, Municipiul Cluj-Napoca - Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății - Serviciul Administrare spații, terenuri prin adresele nr.81074/451 din 18.03.2014 și 121005/304.1/ 07.04.2014 a arătat că, deține terenul necesar atribuirii, însă nu a efectuat operațiunile topo cadastrale în vederea parcelării, nu îl exonerează de tergiversarea îndeplinirii obligațiilor asumate prin contract, iar faptul că au trecut aproape 10 ani de la încheierea contractului reprezintă un termen ce încalcă orice așteptare rezonabilă de a fi adusă la îndeplinire obligația de atribuire în folosință a terenului pe care să-mi edifice o locuință conform contractului.

Întrucât din anul 2004 de la validarea prin HCL nr.435 a dreptului său conferit de Legea nr.15/2003 de a i se atribui 300 mp teren intravilan, pentru construcția de locuință, apelanții nu au întreprins nici un demers în vederea onorării obligațiilor asumate consider atitudinea acestora una abuzivă , iar prezentul apel nu face decât să tergiverseze în continuare îndeplinirea obligațiilor asumate prin contractul de atribuire nr.550/2004.

Faptul că prin Legea nr. 15/2003 legiuitorul nu a înțeles să stabilească un anumit termen de soluționare a cererilor de atribuire a terenurilor la care de drept beneficiaz prin efectul legii nu poate fi o justificare pentru apelanții pentru tergiversare și pentru nesoluționare într-un termen rezonabil.

Dreptul la soluționare într-un termen rezonabil reprezintă o garanție pentru soluționarea echitabilă, fiind statuat ca atare de Convenția Europeană a Drepturilor Omului-art. 6.

În considerarea art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, precum și dispozițiile art. 1 din Protocolul 1 autoritatea abilitată să statueze și să concretizeze dreptul subiectiv dedus judecății are obligația legală de a găsi toate mijloacele necesare soluționării cererilor și de a exercita dreptul de apreciere privitor la procedura de soluționare a cererilor în cadrul legii dat de limitele drepturilor fundamentale ale cetățenilor.

Pentru considerentele sus enunțate în temeiul art.480 al.1 NCPC solicit respingerea ca nefondate a apelurilor formulate de pârâții, Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, menținerea ca legală și temeinică a sentinței civile nr. 9037 din 11 septembrie 2014, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr. 7664/211/2014.

Analizând apelul prin prisma motivelor invocate și a dispozițiilor legale incidente în cauză, Tribunalul reține următoarele:

Primul motiv de apel prin care se invocă interpretarea și aplicarea greșită de către instanța de fond a dispozițiilor art. 1 pct. 2 și art. 3 din Legea nr. 15/2003 este nefondat.

Prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nr. 435 din 18 mai 2004 (f. 8 dosar fond) a fost aprobată lista anexă pentru atribuire de teren, de la poziția 1 până la poziția 1489, respectiv tabelul nr. 1, de la poziția nr. 1 la poziția 275, anexa 1 și 2 (art.1). Totodată, conform art. 2 al hotărârii analizate, s-a probat constituirea unei comisii care să identifice în intravilanul municipiului Cluj-Napoca suprafețele de teren echivalente la nivel de 300 mp., în zone viabilizate, pentru aceste liste.

Tribunalul constată că la poziția nr. 618 din Anexa nr. 1 la hotărârea menționată este evidențiată intimata reclamantă Giurgiu Paula Diana (f. 9-21 dosar fond).

Astfel, contrar susținerilor apelanților, intimata era îndreptățită la încheierea contractului de atribuire a suprafeței de teren de 300 mp., conform art. 1 și 2 din H.C.L. nr. 435/2003. În caz contrar, apelantul Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca nu ar fi încheiat cu intimata Contractul de atribuire nr. 550 din 24.05.2004 (f. 22 dosar fond), în baza hotărârii examinate.

Motivul de apel prin care se critică statuarea instanței de fond cu privire la existența unei clauze pur potestative este de asemenea nefondat.

Tribunalul constată că potrivit art. 12 alin. 2 din contractul încheiat cu intimata, s-a stipulat că *părțile înțeleg să declare faptul că prezentul contract conține o condiție suspensivă, în sensul că prevederile contractului cu referire la obligațiile părților sunt de drept suspendate până la semnarea procesului verbal de predare a terenului în favoarea creditorului, în scopul construirii locuinței.*

Referitor la clauza menționată se impune constatarea că aceasta reprezintă o clauză pur potestativă, în înțelesul art. 1010 din vechiul Cod civil, aplicabil în cauză, clauză nulă din punct de vedere juridic, deoarece relevă intenția debitorului obligației de a nu se obliga.

Așa cum s-a statuat în practica judiciară, în temeiul principiului libertății contractuale, proprietarul era liber să încheie sau să nu încheie cu beneficiarul contractul de atribuire a terenului, dar dacă totuși l-a încheiat în baza hotărârii consiliului local, atunci este ținut să își îndeplinească obligațiile asumate în mod benevol prin contract, ceea ce nu s-a realizat până la data soluționării prezentei cauze.

Din perspectiva celor expuse este irelevant faptul că beneficiara contractului, intimata din prezenta cauză, a semnat contractul fără obiecțiuni.

Față de cele expuse vor fi apreciate nefondate susținerile apelanților potrivit cărora, până la îndeplinirea condiției suspensive nu se poate vorbi de îndeplinirea condiției, întrucât apelanții urmăresc amânarea *sine die* a executării obligației contractuale asumate.

Motivele de apel privitoare la parcelarea și viabilizarea terenului ce urmează să fie atribuit beneficiarilor contractelor încheiate au același caracter nefondat.

Instanța de fond a statuat corect în sensul că nu sunt justificate susținerile părților, apelanții din prezenta cauză, conform cărora nu au efectuat operațiunile necesare parcelării și lucrările tehnico-edilitare de introducere a utilităților, față de împrejurarea că deși prin contract nu s-a menționat un termen pentru îndeplinirea obligației de predare a terenului, acest termen trebuie să fie totuși rezonabil. Or, pe de o parte, contractul a fost încheiat în urmă cu 10 ani, iar pe de altă parte, nu s-a făcut dovada că părții ar fi fost împiedicați să efectueze demersurile pe care le presupunea îndeplinirea obligației asumate față de beneficiarul contractului de atribuire dedus judecății.

Nici în calea de atac a apelului nu s-a făcut dovada susținerilor expuse pe larg în memoriul de apel cu privire la dificultățile întâmpinate în procedura de identificare a suprafețelor necesare pentru executare contractelor de atribuire, respectiv inventarierea terenurilor, contractele încheiate cu societățile care urmau să efectueze operațiunile tehnico-edilitare a suprafeței identificate în zona Lomb ori dificultățile pe care le-au întâmpinat aceste societăți.

În consecință, Tribunalul apreciază că apelanții nu justifică întârzierea executării obligației asumate cu argumente care în mod rezonabil pot fi acceptate. Nu se va proceda la analizarea ansamblului argumentelor expuse în cadrul motivului analizat, acestea nefiind susținute în plan probator.

În lumina considerentelor expuse Tribunalul apreciază că sunt nefondate în întregime criticile apelanților, iar în baza dispozițiilor art. 480 alin. 1 C.pr.civ.,

urmează să fie respins ca nefondat apelul declarat de pârâții Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, prin Primar, împotriva Sentinței civile nr. 9965 din 03.10.2014, pronunțată în dosarul civil nr. 7665/211/2014 al Judecătoria Cluj-Napoca, care va fi menținută în totul.

În temeiul art. 482 raportat la art. 453 alin. 1 C.pr.civ., apelanții vor fi obligați în solidar să achite intimatei cheltuieli de judecată în apel în cuantum de 1.000 lei, conform înscrisului justificativ depus la dosarul cauzei (f. 34-35).

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
D E C I D E :**

Respinge ca nefondat apelul **declarat de Consiliul Local Al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca** împotriva Sentinței civile nr. 9037 din data de 11.09.2014, pronunțată în dosarul nr. 7664/211/2014 al Judecătoria Cluj-Napoca, pe care o menține în totul.

Obligă apelanții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca să plătească intimatei Giurgiu Paula Diana suma de 1000 lei, cheltuieli de judecată în apel.

Decizia este definitivă

Pronunțată în ședința publică din data de 6.04.2015.

**Președinte,
Rodica Elisabeta Guzu**

**Judecător,
Emese Luca**

**Grefier,
Claudia-Giorgiana
Herișanu**



Red. R.G./ Dact C.H.
5 EX./ 27 aprilie 2015
Jud. fond. CAZAN DUMITRELA RODICA

Decizia
Sentința se declară definitivă la data de 06.04.2015
Grefier Arțvâr



ACHITAT TAXA JUDICIARĂ DE TIMBRU
ÎN VALOARE DE 5 LEI CU
CHITANȚA ANEXĂ LA DOSAR.



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind însușirea Documentației tehnice pentru dezlipirea imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, zona str. Pomet, identificat prin nr. cadastral 352584

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

Examinând proiectul de hotărâre privind însușirea Documentației tehnice pentru dezlipirea imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, zona str. Pomet, identificat prin nr. cadastral 352584 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 669296/1/24.07.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 669946/45/30/24.07.2023 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune însușirea Documentației tehnice pentru dezlipirea imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, zona str. Pomet, identificat prin nr. cadastral 352584;

Reținând prevederile art. 879 alin. (2) și (5) și 880 alin. (1) și (2) Cod Civil, ale art. 127 alin. (1) și 130 alin. (1) lit. a), alin. (2) și (6) din Ordinul nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, al Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, precum și ale art. 129 alin. (2) lit. c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere proiectul „P.U.Z. - Parcelare și construire locuințe unifamiliale, str. Pomet - latura vestică”, aprobat prin Hotărârea nr. 155/2021, Hotărârea nr. 196/2023 privind însușirea Documentației tehnice pentru alipirea imobilelor situate în municipiul Cluj-Napoca, zona str. Pomet, identificate prin nr. cadastral 344309, nr. topo. 18651 și nr. topo. 18652, precum și Certificatul de Urbanism nr. 1122/19.05.2023;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă dezlipirea imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, zona str. Pomet, cu nr. cadastral 352584, teren în suprafață de 1681 mp., înscris în C.F. nr. 352584 Cluj-Napoca, în

proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în cotă de 129/1681 domeniu public și în cotă de 1552/1681 domeniu privat, astfel:

- Lotul 1, în suprafață de 300 mp., care va fi înscris, cu nr. cadastral nou, în CF nou Cluj-Napoca, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, domeniu privat;
- Lotul 2, în suprafață de 300 mp., care va fi înscris, cu nr. cadastral nou, în CF nou Cluj-Napoca, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, domeniu privat;
- Lotul 3, în suprafață de 300 mp., care va fi înscris, cu nr. cadastral nou, în CF nou Cluj-Napoca, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, domeniu privat;
- Lotul 4, în suprafață de 300 mp., care va fi înscris, cu nr. cadastral nou, în CF nou Cluj-Napoca, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, domeniu privat;
- Lotul 5, în suprafață de 481 mp., care va fi înscris, cu nr. cadastral nou, în CF nou Cluj-Napoca, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în cotă de 129/481, domeniu public și în cotă de 352/481, domeniu privat.

Art. 2. Se însușește Documentația tehnică pentru dezlipirea imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, zona str. Pomet, identificat cu nr. cadastral 352584, întocmită de ing. Necula Dragoș-Ștefan, aut. seria RO-B-F nr. 1454, ce se constituie în Anexă și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția Economică.

Președinte de ședință,

Ec. Dan Ștefan Târșea



Contrasemnează:

Secretarul general al municipiului,

Jr. Aurora Roșca

Dosar nr. 1408/117/2017

R O M Â N I A
TRIBUNALUL CLUJ
SECȚIA MIXTĂ DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL, DE CONFLICTE
DE MUNCĂ SI ASIGURĂRI SOCIALE

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 3840/2017
Sedința publică de la 26 Iunie 2017
Completul compus din:
PREȘEDINTE Paula Victorița Păcurar
Grefier Anamaria Tișe

Pe rol se află judecarea cauzei de contencios administrativ și fiscal privind pe reclamanta GIURGIU PAULA DIANA și pe pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, având ca obiect anulare act administrativ.

La apelul nominal făcut în ședința publică se constată lipsa părților.

Dezbaterea pe fondul a cauzei a avut loc în ședința publică din 19 iunie 2017, când părțile prezente au pus concluzii ce au fost consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, când s-a amânat pronunțarea pentru data de 26 iunie 2017, încheiere care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

INSTANȚA

Prin acțiunea înregistrată sub numărul de mai sus, reclamanta GIURGIU PAULA-DIANA în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA prin Primar și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, reprezentat prin Primar, a solicitat să se dispună anularea Hotărârii Consiliului local al Municipiului Cluj-Napoca nr.435/4 august 2016, obligarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca să emită un act administrativ în concordanță cu Legea nr. 15/2003, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea acțiunii, se arată că prin Hotărârea nr.435 din 04.08.2016, comunicată sub semnătură la data de 17.08.2016, Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca a aprobat atribuirea unei parcele de teren cu suprafața de 300 mp în zona Lomb, înscrisă în Cf nr.306351 Cluj-Napoca, nr. cadastral 306351, în vederea punerii în executare a sentinței civile nr.9037/2014, definitivă prin Decizia civilă nr.342/A/2015 a Tribunalului Cluj - Secția civilă - pronunțată în dosarul nr.7664/211/2014 și a Sentinței civile nr.4207/2016, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr.23526/211/2015.

Reclamanta a mai arătat că parcela cu nr. cadastral nr.306351 care i-a fost atribuită prin Hotărârea nr.435 în ședința Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca din data de 4 august 2016, având ca temei juridic Referatul Direcției Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății nr.314108/451/18.07.2016 nu întrunește condițiile de legalitate prevăzute de Legea nr.15/2003, Legea nr.50/1991, prevederile PUG-ului și Regulamentului Local de Urbanism (RLU) al Municipiului Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr.493/22.11.2014.

De asemenea, a învederat că Legea nr.15/2003 reglementează regimul atribuirii, la cerere, tinerilor în vârstă de până la 35 de ani, a unei suprafețe de teren, din terenurile aflate în domeniul privat al unităților administrativ teritoriale, situate în intravilanul localităților, care sunt disponibile și libere de sarcini, pentru construirea unei locuințe proprietate personală .

Reclamanta a mai susținut că terenul în suprafață de 300 mp, identificat în parcela cu nr. cadastral 306351 este în prezent neconstruibil întrucât PUZ Lomb aprobat prin HCL

nr.167/2014 și-a încetat valabilitatea la data de 22.06.2016, potrivit art.31al.4 din HCL nr.493/2014 și HCL nr.118/01.04.2015 și că parcela atribuită are în prezent destinație agricolă - fânaș- este situată în intravilanul municipiului în unitatea teritorială de referință U/PUZ Lomb, într-o zonă de urbanizare unde autorizarea construirii de locuințe este condiționată de respectarea procedurii de urbanizare stabilite prin PUG-ul și RLU-ul aprobat prin HCL nr.493/2014.

Totodată, a menționat că, PUZ Lomb aprobat prin HCL nr.167/2014 nu a fost preluat în noul PUG aprobat prin HCL nr.493/2014 întrucât proiectantul PUG-ului nu a specificat această preluare, nici în partea scrisă și nici în partea desenată a PUG-ului, iar potrivit PUG-ului aprobat prin HCL nr.493/2014 și art.2 alin.9, art.10 al.5 și 7 din RLU parcela atribuită este încadrată în UTR U/PUZ Lomb- Zona de urbanizare-care nu are încă reglementat un regulament de urbanism de construire, iar autorizarea construirii este condiționată de finalizarea procedurii de urbanizare, adică autorizarea, realizarea și recepția lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică precum și întabularea structurii parcelare, de elaborarea și aprobarea în prealabil a unui nou PUZ în condițiile Legii nr.350/2001, așa cum rezultă din adresa nr.326676/43/671/43/02.08.2016 a Direcției de urbanism-Compartiment strategii urbane, pe care o anexez în copie certificată.

În opinia reclamantei, elaborarea și aprobarea unui nou Plan Urbanistic Zonal este destul de dificilă și de durată întrucât acesta se poate face doar cu acordul notarial al tuturor proprietarilor terenurilor, aproximativ 200, majoritatea veterani de război, revoluționari și terenuri proprietatea municipiului, fără să existe o dată certă de realizare a acestuia într-un timp predictibil. Mai mult, potrivit art.6 al.3 din Legea nr. 15/2003 PUZ-urile și PUD-urile privind ansambluri de locuințe se inițiază și se finanțează de consiliile locale, ceea ce la adoptarea HCL-ului nr.435/2016 s-a ignorat complet.

Pentru parcela cu nr.cadastral 306351 nu se poate obține autorizație de construire întrucât se află într-o zonă neviabilizată, drumul, rețelele de utilități și sistematizările nu sunt realizate și nu există nici măcar autorizație de construire pentru tronsonul de drum din această zonă.

Reclamanta a învederat că terenul atribuit se află încadrat într-o zonă de risc de protecție mare și foarte mare, în care, în urma derulării lucrărilor de execuții(excavații) aferente obiectivului" Acces din strada Oașului la Cartierul Lomb", a precipitațiilor din toamna anului 2015, s-au produs alunecări de teren care au condus la sistarea lucrărilor pentru realizarea tronsonului de drum .motiv pentru care tot, în ședința din data de 4 august 2016 prin HCL nr.479 s-a dispus prelungirea Contractului de finanțare 5127/29.05.2015 până la data de 31.12.2018.

Reclamanta a mai susținut că potrivit art.8 din RLU - Zone expuse la riscuri naturale - și planșei 3.2 Reglementări UTR, anexe la PUG, parcelele din PUZ Lomb fiind încadrate într-o zonă de probabilitate mare și foarte mare de producere a alunecărilor de teren, în vederea obținerii AC este necesară realizarea unei expertize geotehnice care necesită realizarea mai multor studii geotehnice, compararea și verificarea aprofundată a acestora în vederea stabilirii mijloacelor de consolidare și stabilizare a terenului natural precum și stabilirea unor soluții optime de fundare a construcțiilor.

Reclamanta a mai învederat că prin HCL nr.435/2016 nu este menționat CF-ul de drum la care are acces parcela atribuită, aceasta fiind o condiție esențială pentru obținerea autorizației de construire, întrucât autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice în mod direct și numai după finalizarea procesului de echipare complet utilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ, iar construcțiile trebuie să fie racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Regulamentul de urbanizare al PUZ aprobat prin HCL nr.167/2014(expirat) prevedea în art.8" Circulații și accese" că, „parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una dintre proprietățile învecinate".

Chiar și în ipoteza unei eventuale reaprobări de către autoritatea locală deliberativă a PUZ Lomb, în prezent la o dată incertă, și s-ar emite AC fără a fi executate drumurile și rețelele de utilități nu ar avea posibilitatea transportării materialelor de construcții în vederea executării construcției în termenul de 1 an prevăzut de Legea nr.15/2003, întrucât parcela se află situată într-o zonă de declivitate (înclinație) foarte mare a terenului, nefiind posibil accesul cu mijloace de transport, în prezent, accesul realizându-se exclusiv pietonal.

Reclamanta a apreciat că autoritatea publică locală deliberativă a intenționat punerea în executare a hotărârilor judecătorești menționate în considerentele HCL nr.435/2016, care trebuiau puse în executare până cel târziu la data de 06.06.2015, și a fost de bună credință la adoptarea HCL nr.435 în ședința din 04.08.2016, însă Referatul nr.314108/451/18.07.2016 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății a indus în eroare consilierii locali prin omiterea prezentării situației reale și impedimentelor de ordin legal, tehnic și urbanistic cu privire la parcela cu nr.cadastral 306351 în vederea executării efective a titlurilor executorii, raportat la dispozițiile Legii nr.15/2003 și Legii nr.50/1991.

Din cuprinsul Procesului verbal al Comisiei tehnice de punere în aplicare a Legii nr.15/2003 din ședința din data de 18.07.2016 nu rezultă diligentele pe care comisia le-a făcut către serviciile de specialitate din cadrul Primăriei municipiului Cluj-Napoca - Direcția de urbanism-Compartiment strategii urbane-pentru a verifica dacă parcela este supusă sau nu construirii, singura mențiune fiind legată de "necesitatea formulării unei plângeri prealabile în vederea prelungirii PUZ (reaprobării) expirat la acea dată", nu s-a cerut cu Certificat de urbanism de construire, nu s-a verificat data la care subsemnata ar putea demara lucrările de construire, în condițiile în care autorizarea se poate dispune doar după finalizarea procedurii de urbanizare, adică autorizarea, realizarea și recepția lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și întabularea structurii parcelare.

În opinia reclamantei nu se poate obține autorizație de construire în condițiile în care autoritatea publică locală nu a finanțat și aprobat PUZ-ul sau PUD-ul necesar pentru construcția de locuințe în Zona Lomb, obligație ce îi incumbă potrivit art.6 al.3 din Legea nr.15/2003 și art.2 al.3 și 4 din HG nr.896/2003 privind aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr.15/2003, că realizarea lucrărilor de Acces din strada Oașului la Cartierul Lomb, potrivit Contractului de finanțare nr.512/20015 se preconizează a fi realizate abia la finele anului 2018, iar autorizarea lucrărilor de construire în zona atribuită se va putea dispune doar după finalizarea procedurii de urbanizare, a cărei date este incertă în momentul de față.

Reclamanta a considerat că prin adoptarea HCL nr.435/2016 autoritatea publică locală deliberativă-consiliul local i-a lezat grav interesele având în vedere că, deși există titluri executorii ce trebuiau duse la îndeplinire până la data de 06.06.2015, se află în imposibilitate de a-și edifica cel puțin încă în următorii 2-3 ani pe terenul atribuit o locuință proprietate personală, riscul retragerii beneficiului terenului atribuit raportat la dispozițiile art.6 al.2 din lege, deturnându-se tocmai scopul Legii nr.15/2003 acela de sprijin al tinerilor cu vârsta de până la 35 de ani de a-și construi locuințe proprietate pe terenul municipalității.

De asemenea, a apreciat că în speță sunt incidente dispozițiile art.6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, precum și dispozițiile art.1 din Protocolul 1 și că prin adoptarea HCL-ului nr.435/2016 autoritatea publică locală nu a făcut dovada îndeplinirii cerințelor prevăzute de art. 6 din Legea nr.15/2003 și art.2 al.3 și 4 din HG nr.896/2003, existența și finanțarea PUZ-ului și PUD-ului Zonei Lomb, a ignorat cu desăvârșire propriul HCL nr.493/2014 și Regulamentul Local de Urbanism prin atribuirea unei parcele de teren într-o zonă neviabilizată, neconstruibilă, încălcând cu bună știință prevederile Legii nr. 15/2003 și Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire.

În drept a invocat prev. art.194 lit.e NCPC, art.254 NCPC și art.258 NCPC

Prin întâmpinarea formulată, pârâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca reprezentat prin primar au invocat excepția lipsei calității procesuale pasive a Municipiului Cluj-Napoca și excepția inadmisibilității pentru lipsa plângerii prealabile.

Pe fondul cauzei, pârâții au arătat că Prin S.C. nr. 9037/2014 în dosarul nr. 7664/211/2014, definitivă la data de 06.04.2015, s-a admis în parte cererea reclamantei, obligând pârâții Municipiul Cluj-Napoca/Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca la atribuirea efectivă a unei suprafețe de 300 mp, stabilită prin contractul de atribuire nr. 550/20.05.2004 în vederea construirii unei locuințe, iar reclamantei i s-a comunicat adresa nr. 319403/451/24.09.2015.

Pârâta a mai arătat că la data de 25.11.2015 în baza somației înregistrată sub nr. 439330/1 a fost comunicată de către executorul judecătoresc încheierea nr. 666/24.11.2015 prin care a fost încuviințată executarea silită a titlului executoriu, constând în S.C. nr. 9037/2014 a Judecătoria Cluj-Napoca, iar prin adresa nr. 447332/451/03.12.2015 i s-a comunicat reclamantei decizia Comisiei tehnice întrunită în cadrul ședinței din data de 26.11.2015, respectiv i-au fost transmise certificatele de urbanism, cărțile funciare și planurile de situație pentru următoarele amplasamente: str. Partizanilor nr. 31, str. Pajiștei nr. 31, Bdul 1 Decembrie 1918 în și Bdul 1 Decembrie 1918 FN față de care acesta să își exprime în scris opțiunea.

Prin adresa înregistrată sub nr. 479872/45/29.12.2015 reclamanta și-a exprimat punctul de vedere față de amplasamentele indicate, fără a opta pentru un amplasament anume, indicând impedimentele de ordin tehnic și urbanistic.

Pârâții au menționat că prin S.C. nr. 4207/2016 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr. 23526/211/2015, definitivă, pârâții au fost obligați, în solidar, la plata unei penalități de 100 ron pe zi de întârziere calculată de la data de 21.12.2015 și până la îndeplinirea obligației prevăzute în titlul executoriu, motiv pentru care Comisia tehnică s-a întrunit în ședința din data de 18.07.2016 și a decis promovarea unui proiect de hotărâre de consiliul local pentru atribuirea unei parcele de teren de 300 mp în zona Lomb, înscrisă în CF nr. 306351 Cluj-Napoca, nr. cadastral 306351.

Ulterior, în ședința publică din data de 04 august 2016 prin HCL nr. 435/2016 s-a aprobat atribuirea parcelei de teren mai sus menționată în folosul reclamantei.

Prin adresa nr. 353867/451/18.08.2016 reclamanta a fost invitată să se prezinte în data de 25.08.2016, ora 11, la sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca în vederea deplasării în zona Lomb pentru predarea și semnarea procesului-verbal de predare-primire a acestei parcele de teren, însă la data stabilită reclamanta nu a dat curs invitației, sens în care s-a întocmit Procesul-verbal nr. 362458/451 de către Comisia de predare a terenurilor care fac obiectul atribuirii conform Legii nr. 15/2003 și a terenurilor ce fac obiectul unor schimburi, transmis reclamantei prin adresa nr. 370940/451/02.09.2016 și totodată, s-a revenit cu invitația pentru deplasarea în zona Lomb, în vederea predării și semnării procesului-verbal de predare-primire a parcelei de teren.

Ulterior, prin plângerea prealabilă, reclamanta a solicitat revocarea în tot a HCL nr. 435/04.08.2016 iar susținerile din plângerea prealabilă coincid cu cele existente în cuprinsul acțiunii introductive și în cadrul ședinței Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca din data de 20.12.2016, plângerea prealabilă a fost respinsă, iar hotărârea a fost menținută, fapt ce a fost comunicat reclamantei prin adresa înregistrată cu nr. 4603/451/05.01.2017.

Pentru predarea și semnarea procesului-verbal de predare-primire a parcelei de teren din zona Lomb, atribuită în baza Hotărârii nr. 435 din data de 04.08.2016 a Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, reclamanta a fost invitată din nou, pentru data de 23.02.2017, ora 12.

Astfel, în urma deplasării în teren a Comisiei de predare a terenurilor ce fac obiectul atribuirii conform Legii nr. 15/2003 și a terenurilor ce fac obiectul unor schimburi, numită în baza Dispoziției nr. 2198/2010 împreună cu reclamanta a fost încheiat procesul-verbal de predare-primire nr. 2475/451/23.02.2017.

Deoarece reclamanta a refuzat semnarea și ridicarea unui exemplar din procesul-verbal de predare-primire, acesta a fost comunicat prin Executorul Judecătoresc Cîmpian Mihai-Radu, conform adresei nr. 94996/451/24.02.2017, a facturii nr. BEJ CMR 9087/06.03.2017 și a Procesului-verbal de înmânare nr. NOT89/07.03.2017.

Pârâții au considerat că acțiunea este nefondată și că susținerile reclamantei nu pot fi reținute, având în vedere că potrivit încadrării în PUG 2014, zona este una de urbanizare UTR U, PUG-ul preluând prevederile PUZ Lomb. Nu există reglementări noi de urbanism impuse prin PUG pentru această zonă, dar au fost instituite servituti de utilitate publică, astfel studiul de urbanism necesită o revizuire locală și aprobare în Consiliul Local.

Pârâții au susținut că în această zonă, autorizarea executării construcțiilor nu este condiționată de elaborarea unui alt PUZ întrucât PUG-UL nu prevede reglementari noi de urbanism față de cele aprobate anterior, ci este condiționată de finalizarea procedurii de urbanizare inițiate prin PUZ Lomb, ceea ce implică autorizarea, realizarea și recepția lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică precum și întabularea structurii parcelare.

De asemenea, au învederat că în speță sunt incidente dispozițiile art. 56 alin. 5 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art. 28 alin. 2 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, iar Regulamentul Local de Urbanism reglementează procedura de urbanizare ce are ca etapă finală întabularea structurii parcelare și autorizarea/realizarea rețelelor tehnico-edilitare propuse prin studiul de urbanism. Mai stabilește faptul că, în zonele de urbanizare, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare.

Totodată, au evidențiat că etapele procedurii de urbanizare pentru zonele UTR U sunt clarificate prin Regulamentul Local de Urbanism. Astfel, după aprobarea PUZ urmează: autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică; realizarea de către proprietari/dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora; întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietatea publică.

Referitor la finalizarea procedurii de urbanizare, aceasta poate fi constatată dacă există următoarele documente:

- procesele-verbale de recepție ale lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică;
- căi de acces (străzi, alei);
- rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă (dacă este cazul) rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;
- dovada întabulării noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.

Pârâții au mai arătat că reclamanta în mod eronat face referire la art. 6 alin. 3 din legea nr. 15/2003 și că la adoptarea HCL-ului nr. 435/2016 nu se impunea să se țină cont de prevederile Legii nr. 15/2003.

În opinia pârâților, susținerile reclamantei sunt nefondate deoarece reclamanta nu a făcut niciun demers din care să rezulte că nu poate obține autorizație de construire și că se poate obține autorizație de construire, sens în care s-a depus certificatul de urbanism nr. 3514 din data de 21.07.2015 de unde rezultă că sunt admise locuințe de tip unifamilial cu POT max = 35%, CUT max = 0.6ADC/mp, cu regim de înălțime (S+D) P+M în regim izolat.

Totodată, UTR = 13 .a. 1 conform PUZ Cartier Lomb - parcelare teren pentru construire, zona A aprobat prin HCL nr. 167/28.04.2014 cu POT max 35% și CUT max de 0,6 pentru Hmax - (S+D) P+M.

Pârâții au apreciat că reclamanta va putea primi autorizație de construire, desigur, cu respectarea reglementărilor aprobate, autorizarea executării construcțiilor fiind condiționată de finalizarea procedurii de urbanizare, adică autorizarea, realizarea și recepția lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică precum și întabularea structurii parcelare, sens în care au invocat prevederile art. 7 alin. 7 din Legea nr. 50/1991.

Pârâții au mai arătat că și celelalte susțineri ale reclamantei sunt nefondate, având în vedere că potrivit art. 2 din contractul de atribuire nr. 550/24.05.2004: "Durata de execuție este conform prevederilor din autorizația de construire" și nu termenul de 1 an la care face referire

reclamanta, iar potrivit art. 6 din același contract, termenul de începere a lucrărilor poate fi prelungit în situații de forță majoră.

Pârâții au mai menționat că au întâmpinat greutăți în a restitui în natură terenuri în favoarea foștilor proprietari având în vedere lipsa disponibilului de terenuri, aspect despre care a fost informată și reclamanta.

Totodată, au mai susținut că prevederile art. 6 din Legea nr. 15/2003 și nici dispozițiile art. 2 alin. 3 și 4 din HG nr. 896/2003 nu au legătură cu speța dedusă judecătii.

Prin note de ședință, pârâții au invocat excepția necompetenței materiale a Tribunalului Cluj - Secția mixtă de contencios administrativ și fiscal, de conflicte de muncă și asigurări sociale și au solicitat declinarea cauzei în favoarea Judecătoriei Cluj-Napoca.

Prin încheierea civilă din data de 08.05.2017, f. 140, instanța a respins excepția necompetenței materiale a Tribunalului Cluj, și a unit cu fondul cauzei excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA.

Din actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

Analizând excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, instanța reține că reclamanta a solicitat prin petitele acțiunii anularea unei hotărâri de Consiliu Local, respectiv obligarea acestuia la emiterea unui nou act administrativ, în concordanță cu L 15/2003. prin urmare, câtă vreme nu s-a formulat nicio pretenție în contradictoriu cu Municipiul Cluj-Napoca, nu se justifică împrósuarea acestuia în prezenta cauză, astfel că se impune admiterea excepției invocate.

Pe fondul cauzei,

Astfel cum s-a reținut în considerentele SC 4207/2016 a Judecătoriei Cluj-Napoca – f. 10, reclamanta deține titlul executoriu – SC 9037/2014, definitivă prin DC 342/A/2015 a Tribunalului Cluj – prin care MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA au fost obligați să-i atribuie un teren în suprafață de 300 mp în folosință, în vederea construirii unei locuințe, în noiembrie 2015 demarând formalități de executare silită a titlului executoriu.

Ca urmare a obligării la plata de penalități, Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca a emis HCL 435/04.08.2016 – f 12, prin care a dispus atribuirea unei parcele cu suprafața de 300 mp în zona Lomb, înscrisă în Cf nr.306351 Cluj-Napoca, nr. cadastral 306351.

Potrivit art 6 din L 15/2003, modif, „**Art. 6 - (1) Beneficiarul terenului pentru construirea unei locuințe proprietate personală este obligat să înceapă construcția locuinței în termen de un an de la data atribuirii terenului și să o realizeze cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.**

(2) În cazul nerespectării condițiilor prevăzute la alin. (1), prin hotărâre a consiliului local i se retrage beneficiarului dreptul de folosință asupra terenului atribuit.

(3) Planurile urbanistice zonale (PUZ) și planurile urbanistice de detaliu (PUD) privind ansambluri de locuințe-tip înșiruite sau cuplate care se realizează pe terenuri identificate potrivit art. 1 alin. (2) se inițiază și se finanțează de consiliile locale.”

În speța de față prezintă importanță alineatul 1 al art. 6, termenul de 1 an prevăzut de acest text nefiind înlăturat prin dispoziții din L 50/1991, astfel cum susține pârâtul. Reclamanta este ținută să respecte dispozițiile L 50/1991, dar în același timp, să demareze începerea lucrărilor în termen de un an, în sens contrar Consiliul Local având posibilitatea de a-i retrage dreptul de folosință asupra terenului.

Din certificatul de urbanism nr. 1151/21.03.2017 – f. 75 –, emis ca urmare a cererii reclamantei înregistrată cu nr. 86262 din data de 20.02.2017, rezultă că acest teren are regim economic actual – pășune, regim tehnic UTR = U/PUZ Lomb, și s-a precizat la punctul 4 că HCL 167/2014 și-a încetat valabilitatea, iar potrivit art 32 alin.2 din L 350/2001 PUZ se face după obținerea unui aviz prealabil de inițiere, iar în vederea elaborării PUZ se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului.

Deși pârâtul susține că reclamanta nu a făcut dovada că ar fi solicitat emiterea unei autorizații de construire și că i s-a refuzat acest lucru, trebuie reținut faptul că potrivit art 32

alin.5 din L 350/2001, doar după aprobarea PUZ se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii AC exclusiv cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate.”

În același certificat de urbanism s-a precizat că în RLU aprobat cu HCL 493/2014, UTR U/PUZ LOMB nu a fost detaliat.

Prin adresa din data de 10.08.2016, comunicată reclamantei personal, f. 79-80, reprezentanți ai Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății precizează că autorizarea executării construcțiilor nu este condiționată de elaborarea unui alt PUZ, ci este condiționată de finalizarea procedurii de urbanizare inițiată prin PUZ LOMB, care implică autorizarea, realizarea și recepția lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică, precum și întabularea structurii parcelare.

Or, aceste proceduri sunt în sarcina pârâtului, iar acesta nu a făcut dovada finalizării lor, pentru a se putea invoca aspectul neîntocmirii de către reclamantă a documentației pentru obținerea AC.

Pe de altă parte, din înscrisurile de la f. 33-35 rezultă că accesul în cartierul Lomb este în prezent un proiect nefuncțional, reținându-se în referatul nr. 326818/27.07.2016 că datorită alunecărilor de teren din zonă lucrările au fost sistate, solicitându-se efectuarea unei expertize tehnice pentru găsirea unei soluții pentru stabilizarea versantului – și anume lucrări de consolidare, pentru care s-a demarat procedura de achiziție publică. Durata estimată de finalizare a drumului de acces fiind decembrie 2018.

În aceste condiții, instanța apreciază că nu se poate reține o culpă a reclamantei care nu a solicitat emiterea unei AC, câtă vreme nu s-a realizat de către municipalitate autorizarea, realizarea și recepția lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică, ar fi fost inutilă efectuarea unor costuri cu întocmirea documentației în vederea emiterii AC pentru acest teren, câtă vreme acest teren nu are acces la un drum public mai devreme de decembrie 2018.

Prin urmare, instanța apreciază că atribuirea terenului suprafața de 300 mp în zona Lomb, înscrisă în Cf nr.306351 Cluj-Napoca, nr. cadastral 306351 nu reprezintă în realitate o punere în executare a SC 9037/2014, deoarece reclamanta se află în imposibilitatea demarării lucrărilor de construire a unei locuințe (acesta fiind scopul pentru care i s-a atribuit acest teren), motiv pentru care va admite acțiunea formulată, va dispune anularea HCL 435/04.08.2016 și va obliga pârâtul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA să emită o nouă hotărâre, în vederea punerii în executare a SC 9037/2014, definitivă prin DC 342/A/2015-a Tribunalului Cluj.

Reținând culpa procesuală a pârâtului în prezenta cauză, în temeiul art. 453 NCPC, va dispune obligarea acestuia la plata sumei de 1070 lei către reclamantă, reprezentând cheltuieli de judecată – taxă de timbru, f. 8, 125 și onorariu avocat, f. 146.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE**

Admite excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA.

Respinge cererea formulată de reclamanta GIURGIU PAULA DIANA CNP cu domiciliul procesual ales în Cluj-Napoca, 1, juud. Cuj av. Maria Rus în contradictoriu cu pârâtul MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA cu sediul în Cluj-Napoca, str.Moșilor nr.1-3, jud.Cluj ca fiind formulată față de o persoană fără calitate procesuală pasivă.

Admite cererea formulată de reclamanta GIURGIU PAULA DIANA în contradictoriu cu pârâtul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, cu sediul în Cluj-Napoca, str.Moșilor nr.1-3, jud.Cluj, dispune anularea HCL 435/04.08.2016 și obligă pârâtul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA să emită o nouă hotărâre, în

vederea punerii în executare a SC 9037/2014, definitivă prin DC 342/A/2015 a Tribunalului Cluj.

Obligă pârâtul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA la plata sumei de 1070 lei către reclamantă, reprezentând cheltuieli de judecată.

Cu drept de recurs în 15 zile de la comunicare. Cererea și motivele se depun la Tribunalul Cluj.

Pronunțată în ședința publică din data de 26.06.2017.

Președinte,
Paula Victorița Păcurar

Grefier,
Anamaria Tișe

Red.PVP/ 14.09.2017, tehn.MG, 29.06.17
5 ex.

ROMÂNIA

CURTEA DE APEL CLUJ
SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

DECIZIA CIVILĂ NR. 499/2018
Ședința publică din data de 19 ianuarie 2018
Instanța constituită din
PREȘEDINTE Bogdan George Zdrenghea
Judecător Anamaria Gabriela Vida-Simiti
Judecător Alexandrina Amalia Marin
Grefier Mărioara Varadi-Goia

S-a luat în examinare recursul declarat de recurentul pârât CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA împotriva sentinței civile nr. 3840 din 26.06.2017 pronunțată în dosarul nr. 1408/117/2017 al tribunalului Cluj, în contradictoriu cu intimata reclamant GIURGIU PAULA DIANA și intimatul pârât MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale HCL Cluj-Napoca nr. 435/04.08.2016.

La apelul nominal, făcut în ședință publică, se prezintă reprezentantul intimatei reclamante Giurgiu Paula Diana, avocat Rus Maria din Baroul Cluj, cu delegație la dosar, lipsă fiind restul părților.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează instanței următoarele: cauza se află la primul termen de judecată în recurs; procedura de citare este legal îndeplinită; recursul este legal timbrat; intimata reclamantă a depus întâmpinare; recurentul a depus răspuns la întâmpinare; părțile au solicitat judecarea cauzei în lipsă.

Reprezentantul intimatei reclamante Giurgiu Paula Diana, avocat Rus Maria, întrebat fiind de către instanță, arată că nu are obiecțiuni cu privire la competența instanței.

Curtea, procedând la verificarea competenței în temeiul art. 131 alin. 1 C. pr. civ., constată că este competentă general, material și teritorial în soluționarea recursului promovat potrivit art. 10 alin. 2 din Legea nr. 554/2004 și art. 96 pct. 3 C. pr. civ.

Reprezentantul intimatei reclamante Giurgiu Paula Diana, avocat Rus Maria depune la dosar chitanța reprezentând onorariu avocațial în cuantum de 1000 lei.

Nefiind cereri de formulat și excepții de ridicat, Curtea constată efectuată cercetarea judecătorească și acordă cuvântul asupra recursului promovat.

Reprezentantul intimatei reclamante Giurgiu Paula Diana, avocat Rus Maria solicită în temeiul art. 496 alin. 1 Cod pr. civ. respingerea ca nefundat a recursului formulat în cauză de către pârâtul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, menținerea ca legală și temeinică sentința civilă nr. 3840/2017, pentru motivele expuse pe larg în cuprinsul întâmpinării depuse la dosarul cauzei.

În ceea ce privește primul motiv de recurs privitor la necompetența materială a Tribunalului Cluj de a soluționa în primă instanță cauza raportat la obiectul dedus judecății, textele legale invocate de către instanța de fond la verificarea competenței materiale, raportat la Codul de procedură civilă și Legea nr. 554/2004 consideră că instanța de fond, Tribunalul Cluj- Secția civilă de contencios administrativ a fost instanța competentă să judece în primă instanță prezentul litigiu.

În ceea ce privește fondul recursului artă că din înscrisurile depuse în probațiune, respectiv interogatoriul luat pârâtului recurent, instanța de fond raportat la legislația în materie aplicabilă în speța dedusă judecății, respectiv Legea nr.15/2003, Legea nr. 50/1991 PUG-ul aprobat prin HCL 434/2014, propriul regulament de urbanism a statuat că titlurile executorii care trebuiau puse în executare de către pârât nu sunt apte prin atribuirea în baza HCL-ului 435/2016 a terenului situat în zona Lomb.

Terenul are categoria de fânaț, este într-o zonă de urbanizare care presupune că realizarea și obținerea autorizației de construire este condiționată de realizarea și echiparea edilitară urbanistică a

zonei, de efectuare a unui nou PUZ, ceea ce în speța de față nici măcar nu s-au de,arat aceste lucrări la inițiativa Consiliului Local care are această atribuție pentru demararea PUZ-ului în zonă. Nici prin HCL 747/2017 depus în probațiune de recurentă nu se poate autoriza o lucrare de construire în această zonă în condițiile în care terenul se află într-o zonă neviabilizată, nici măcar nu are cale de acces, drumul spre zona LOMB ar fi eventual realizată la finele anului 2018. Or, neexistând o predictibilitate, neexistând o posibilitate de autorizare a unor lucrări de construire în zona respectivă, neexistând un CF de drum care să poată să stăueze în mod clar care sunt distanțele POT și PUG-ul pe care beneficiarul autorizației ar trebui să îl respecte, consideră că HCL 435/2016 în mod corect a fost anulat de către prima instanță raportat la textele legale invocate în cuprinsul cererii introductive de instanță. Cu cheltuieli de judecată.

Curtea reține cauza în pronunțare.

CURTEA

Deliberând asupra cauzei de față, constată următoarele:

Prin sentința civilă nr. 3840 din 26.06.2017 pronunțată în dosarul nr. 1408/117/2017 al tribunalului Cluj, s-a admis excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului Municipiul Cluj Napoca. S-a respins cererea formulată de reclamanta Giurgiu Paula Diana, în contradictoriu cu pârâtul Municipiul Cluj Napoca, ca fiind formulată față de o persoană fără calitate procesuală pasivă. S-a admis cererea formulată de reclamanta Giurgiu Paula Diana în contradictoriu cu pârâtul Consiliul Local Al Municipiului Cluj Napoca și a fost obligat pârâtul Consiliul Local Al Municipiului Cluj Napoca să emită o nouă hotărâre, în vederea punerii în executare a SC 9037/2014, definitivă prin DC 342/A/2015 a Tribunalului Cluj. A fost obligat pârâtul Consiliul Local Al Municipiului Cluj Napoca la plata sumei de 1070 lei către reclamantă, reprezentând cheltuieli de judecată.

Împotriva acestei hotărâri a declarat recurs pârâtul Consiliul Local Al Municipiului Cluj Napoca, solicitând casarea sentinței civile, trimiterea dosarului Judecătoriei Cluj-Napoca, modificarea sentinței în sensul respingerii acțiunii ca nefondată și acordarea cheltuielilor de judecată.

Recurentul a arătat că instanța de fond a reținut că „potrivit art. 5 din Legea 350/2001, doar după aprobarea PUZ se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii AC exclusiv cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate”. Or, pârâtul susține faptul că indicația U/PUZ înscrisă pe planșa „Règlementări” semnifică faptul că PUG preia reglementările stabilite prin PUZ Lomb aprobat anterior. Astfel, prevederile documentațiilor PUZ pentru zonele marcate pe PUG cu indicația U/PUZ își mențin valabilitatea, aspect comunicat reclamantei prin adresa din data de 10.08.2016 de către reprezentanții Direcției Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății.

Recurentul a susținut că reținerile ale instanței de fond nu pot fi acceptate deoarece parcela nu este neconstruibilă, ea a fost reglementată printr-un PUZ și noul PUG nu solicită întocmirea unui nou PUZ și a unui nou regulament. Obținerea autorizației de construire pentru amplasarea de construcții în zona la care ne referim este condiționată de finalizarea procedurii de urbanizare. Această cerință este înscrisă în regulamentul Local de Urbanism pentru toate unitățile teritoriale pentru care este necesară urbanizarea. În această zonă, autorizarea executării construcțiilor nu este condiționată de elaborarea unui alt PUZ întrucât PUG-ul nu prevede reglementări noi de urbanism față de cele aprobate anterior, ci este condiționată de finalizarea procedurii de urbanizare inițiate prin PUZ Lomb, ceea ce implică autorizarea, realizarea și recepția lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică precum și întăbularea structurii parcelare, astfel cum este stabilit prin Hotărârea nr. 737/2017 privind completarea Regulamentului Local de Urbanism sub aspectul constării finalizării procedurii de urbanizare pentru teritorii studiate prin PUZ-uri aprobate anterior intrării în vigoare a PUG. Prin urmare, autorizația de construire va putea fi emisă după constatarea finalizării procedurii de urbanizare printr-un proces-verbal de constatare încheiat de funcționari din cadrul compartimentului de specialitate.

Totodată, prevederile art. 5 alin. 3 din Legea 15/2003 în vigoare la data încheierii contractului de atribuire nr. 550/24.05.2004 „Planurile urbanistice zonale (PUZ) și planurile urbanistice de detaliu (PUD) privind ansambluri de locuințe-tip înșiruite sau cuplate care se

realizează pe terenuri identificate potrivit art. 1 alin. 2 se inițiază și se finanțează de consiliile locale.” nu sunt aplicabile speței deduse judecării deoarece nu este vorba despre ansambluri de locuințe tip înșiruite sau cuplate ci este vorba despre o suprafață de teren de 300 mp, teren intravilan, proprietatea municipalității, destinat construirii unei singure locuințe, proprietate privată.

Cu privire la cheltuielile de judecată în cuantum de 1070 lei pârâtul solicită respingerea nefiind în culpă procesuală.

În apărare a formulat întâmpinare la data de 10 noiembrie 2017 reclamanta Giurgiu Paula Diana, solicitând respingerea recursului promovat în cauză ca nefondat, menținerea sentinței civile și obligarea pârâtului la plata cheltuielilor de judecată (f. 23-28).

Analizând recursul declarat prin prisma motivelor invocate și a dispozițiilor legale incidente, Curtea îl apreciază ca neîntemeiat și urmează să-l respingă pentru următoarele considerente:

Sușinerile recurentul referitoare la necompetența instanței de contencios administrativ se întemeiază în primul rând pe faptul că actul administrativ atacat se referă la un bun din domeniul privat al Municipiului Cluj-Napoca. Recurentul susține prin urmare că acest act nu poate să fie unul emis în regim de putere publică. Curtea constată că din prevederile art. 2 lit. c din Legea nr. 554/2004 nu reiese că emiterea unor acte în regim de putere publică ar fi incompatibilă cu emiterea acestor acte cu privire la bunurile aflate în proprietatea publică a unei unități administrativ teritoriale. Esențial pentru stabilirea caracterului de act emis în regim de putere publică este faptul că acest act este emis în executarea unei legi, într-un raport în cadrul căruia părțile nu se află pe o poziție de egalitate juridică, ceea ce este specific dreptului public. Această inegalitate juridică este pe deplin ilustrată de faptul că autoritatea publică are dreptul de a decide asupra cererilor formulate de persoanele fizice beneficiare.

Recurentul a mai susținut ca argument în favoarea competenței judecătorei că temeiul juridic al acțiunii îl reprezintă Legea nr. 15/2003. Curtea constată însă că Legea nr. 15/2003 nu conține niciun fel de norme referitoare la competență.

În fine, referitor la acest aspect, curtea mai precizează faptul că temeiul juridic al acțiunii în soluționarea căreia s-a pronunțat Sentința civilă nr. 3840/2017 a fost executarea unui contract încheiat între părți. În consecință, temeiul juridic este diferit de cel al prezentei acțiuni, acesta fiind și motivul pentru care sunt diferite regulile aplicabile în privința competenței.

Pe fond, curtea constată că recursul este de asemenea, neîntemeiat.

Astfel, recurentul susține că parcela acordată reclamantei nu este neconstruibilă, dar inclusiv pe calea recursului arată că autorizația de construire nu poate să fie eliberată decât după constatarea finalizării procedurii de urbanizare. Or, acest lucru înseamnă tocmai că în prezent parcela respectivă este neconstruibilă.

Curtea constată și că pe calea recursului nu s-au contestat reținerile primei instanțe referitoare la faptul că accesul la cartierul Lomb este în prezent un proiect nefuncțional și că ar fi fost inutilă efectuarea unor costuri cu întocmirea documentației în vederea emiterei autorizației de construire câtă vreme acest teren nu are acces la un drum public mai devreme de decembrie 2018.

Față de argumentele instanței referitoare la obligația reclamantei de a demara lucrările în termenul prevăzut de art. 6 alin. 1 din Legea nr. 15/2003, recurentul a subliniat că potrivit art. 2 și art. 6 din contractul de atribuire nr. 550/24.05.2004 durata de execuție este conform prevederilor din autorizația de construire, iar termenul de începere a lucrărilor poate fi prelungit pentru situații de forță majoră. Or, curtea constată că prevederile imperative ale legii nu li se pot opune prevederi dintr-un contract încheiat între părți, tocmai pentru că și acest contract trebuie să fie conform dispozițiilor legale.

Cu privire la cheltuielile de judecată curtea constată că recurentul a solicitat înlăturarea acestora susținând că nu s-ar afla în culpă procesuală. Or, cum acțiunea formulată împotriva sa a fost admisă, iar această soluție urmează să fie menținută de instanța de recurs, curtea constată că pârâtul recurent se află în culpă procesuală constând în aceea că prin conduita sa a determinat-o pe reclamantă să introducă o acțiune în justiție întemeiată.

Curtea constată prin urmare că pe calea recursului nu s-au prezentat argumente natură să conducă la admiterea recursului, motiv pentru care curtea îl va respinge, în temeiul art. 496 din Codul de procedură civilă.

Cum recursul va fi respins, recurentul urmând să piardă procesul în faza recursului, în temeiul art. 494 raportat la art. 451 alin. 1 și la art. 453 alin. 1 din Codul de procedură civilă, curtea îl va obliga pe recurent să îi plătească intimatei cheltuielile de judecată efectuate de aceasta în recurs, constând în onorariu avocațial.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE:**

Respinge recursul declarat de pârâțul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr.1-3, jud. Cluj, împotriva sentinței civile nr. 3840 din 26.06.2017 pronunțată în dosarul nr. 1408/117/2017 al tribunalului Cluj pe care o menține în întregime.

Obligă recurentul să plătească intimatei GIURGIU PAULA DIANA CNP cu domiciliul procesual ales în Cluj-Napoca, str. I.C. Brătianu nr. 4, ap. , jud. Cluj av. Maria Rus, suma de 1.000 lei, cheltuieli de judecată în recurs.

Decizia este definitivă.

Pronunțată în ședința publică din 19.01.2018.

**Președinte,
Bogdan George Zdrenghea**

**Judecător,
Anamaria Gabriela Vida-
Simiti**

**Judecător,
Alexandrina Amalia Marin**

**Grefier,
Mărioara Varadi-Goia**