



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR

IV ARHITECT ȘEF
46



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Municipiul Oradea, județul Bihor, Piața Unirii, nr. 1, C.P. 410 100, Tel. +40 0259-437 000, Fax. +40 0259-437 544, E-mail: primarie@oradea.ro

Proiect de HOTĂRÂRE

**Privind aprobarea modificării punctuale a Planului Urbanistic General
aprobat prin HCL nr.501/2016, conform Deciziei nr.786/A/2023
în sensul încadrării în intravilan a parcelei identificate cu nr.cad.208013
situată în zona str.Matei Corvin, Oradea.**

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr.13579/2/20.01.2025, întocmit de către Direcția Arhitect-Șef prin care se propune Consiliul Local al municipiului Oradea, încadrarea în intravilan a parcelei identificate cu nr.cad.208013 situată în zona str.Matei Corvin, Oradea,

- Având în vedere nota internă nr.460786/28.11.2024 prin care Direcția Juridică solicită întreprinderea demersurilor necesare pentru a fi respectată Decizia nr.786/A/2023 pronunțată de Tribunalul Bihor – Secția Civilă în care se subliniază faptul că este obligația Municipiului Oradea să înlăture, pe cheltuiala sa, neconcordanțele între situația de carte funciară a terenului identificat cu nr.cad.208013, ca teren intravilan, și propriile evidențe;

- Ținând cont de prevederile Legii nr.350/2001 actualizată potrivit căreia Introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole se face pe bază de studii urbanistice de PUG sau PUZ aprobate de către Consiliul Local și de avizul consultativ nr.2763/20.12.2024 emis de arhitect-șef prin care se specifică faptul că terenul poate fi inclus în intravilan aflându-se în vecinătatea UTR UEi – zonă de urbanizare pentru activități economice industriale

- Văzând proiectul de hotărâre și avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,

În baza art.129 alin.2, lit.c) și alin.6, lit.c) și art.139, alin.3, lit.e) privind Atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1. Se ia act de Decizia nr.786/A/2023 privind obligația Municipiului Oradea de a înlătura, pe cheltuiala sa, neconcordanțele între situația de carte funciară a terenului identificat cu nr.cad.208013, ca teren intravilan, și propriile evidențe, urmând ca parcela identificată cu nr.cad.208013 să fie cuprinsă integral în intravilan;

Având în vedere că parcela identificată cu nr.cad.208013 se află în vecinătatea UTR UEi – zonă de urbanizare pentru activități economice industriale, limita de intravilan se va modifica astfel încât întreaga parcelă să fie cuprinsă în intravilan, respectiv în UTR UEi

Art.2. Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentul Urbanism și Avize

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Direcția Arhitect Șef.
- [REDACTED] prin grija Compartimentului Urbanism și Avize
- Instituția Prefectului județului Bihor
- Primarul Municipiului Oradea.
- Direcția Juridică;
- Se publică în M.O. al județului Bihor și pe site-ul www.oradea.ro

PRIMAR,
Florin Birta



PROIECT AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei



România
Județul Bihor
Municipiul Oradea
Directia Arhitect Sef

Piața Unirii, nr. 1
410 100, Oradea
Tel. +40 0259-437 000
Fax. +40 0259-437 544
E-mail: primarie@oradea.ro

Nr. înregistrare: 13579/2

Data: 20.01.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea modificarii punctuale a PUG-ului
aprobat prin HCL nr.501/2016, conform Deciziei nr.786/A/2023,
în sensul încadrării în intravilan a parcelei identificate cu nr.cad.208013
situata în zona str.Matei Corvin, Oradea

Având în vedere Decizia nr.786/A/2023 pronunțată de Tribunalul Bihor – Secția Civilă în care se subliniază faptul că este obligația Municipiului Oradea să înlăture, pe cheltuiala sa, neconcordanțele între situația de carte funciară a terenului identificat cu nr.cad.208013, ca teren intravilan, și propriile evidențe, precum și nota internă nr.460786/28.11.2024 prin care Direcția Juridică solicită întreprinderea demersurilor necesare pentru a fi respectată decizia instanței,

Ținând cont de avizul consultativ emis de arhitect-șef prin care se specifică faptul că terenul poate fi inclus în intravilan aflându-se în vecinătatea UTR UEi – zonă de urbanizare pentru activități economice industriale

Se impune înlăturarea neconcordanței între situația din cartea funciară a terenului identificat cu nr.cad.208013, ca teren intravilan și propriile evidențe, conform Deciziei nr.786/A/2023

În baza art.129 alin.2, lit.c) și alin.6, lit.c) privind Atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019, a Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, a Legii nr.50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

propunem Consiliului Local al municipiului Oradea

Art.1 Se ia act de Decizia nr.786/A/2023 privind obligația Municipiului Oradea de a înlătura, pe cheltuiala sa, neconcordanțele între situația de carte funciară a terenului identificat cu nr.cad.208013, ca teren intravilan, și propriile evidențe, urmând ca parcela identificată cu nr.cad.208013 să fie cuprinsă integral în intravilan;

Având în vedere că parcela identificată cu nr.cad.208013 se află în vecinătatea UTR UEi – zonă de urbanizare pentru activități economice industriale, limita de intravilan se va modifica astfel încât întreaga parcelă să fie cuprinsă în intravilan, respectiv în UTR UEi

Arhitect sef
Radu Fortis

dir.exec.adj.
Adriana Lipoveanu

consilier,
Camelia Ciente



România
Județul Bihor
Municipiul Oradea
Primar

Piața Unirii, nr. 1
410 100, Oradea
Tel. +40 0259-437 000
Fax. +40 0259-437 544
E-mail: primarie@oradea.ro

Nr. înregistrare: 13579/1

Data: 20.01.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea modificării punctuale a Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr.501/2016, conform Deciziei nr.786/A/2023, în sensul încadrării în intravilan a parcelei identificate cu nr.cad.208013 situată în zona str.Matei Corvin, Oradea

Prin prezentul referat, în calitate de primar al Municipiului Oradea, propun Consiliului Local aprobarea proiectului de hotărâre privind modificarea punctuale a Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr.501/2016, în sensul încadrării în intravilan a parcelei identificate cu nr.cad.208013 situată în zona str.Matei Corvin Oradea, pentru a pune în aplicare Decizia nr.786/A/2023 pronunțată de Tribunalul Bihor – Secția Civilă, prin care se subliniază faptul că este obligația Municipiului Oradea să înlăture, pe cheltuiala sa, neconcordanțele între situația de carte funciară a terenului identificat cu nr.cad.208013, ca teren intravilan, și propriile evidențe;

Propunerea privind încadrarea în intravilan a parcelei identificate cu nr.cad.208013 vine ca urmare a notei interne nr.460786/28.11.2024 prin care Direcția Juridică solicită întreprinderea demersurilor necesare pentru a fi respectată decizia instanței..

Ca urmare a celor mai sus menționate, având în vedere competențele Consiliului Local prevăzute de art.129 alin.6, lit.c privind Atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019,

PROPUN: CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Aprobarea proiectului de hotărâre privind modificarea punctuale a Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr.501/2016, în sensul încadrării în intravilan a parcelei identificate cu nr.cad.208013 situată în zona str.Matei Corvin Oradea, pentru a pune în aplicare Decizia nr.786/A/2023 pronunțată de Tribunalul Bihor – Secția Civilă, prin care se subliniază faptul că este obligația Municipiului Oradea să înlăture, pe cheltuiala sa, neconcordanțele între situația de carte funciară a terenului identificat cu nr.cad.208013, ca teren intravilan, și propriile evidențe

INIȚIATOR
PRIMAR
Florin Birta



Primăria Municipiului Oradea

Agent Comisiei
29.11.2024
[Signature]

NOTĂ INTERNĂ

Către : **Directia Arhitect Șef**
În atenția : **Radu Fortis**
Referitor la : Trecere în intravilan nr.cad. 208013 Oradea.
Data :

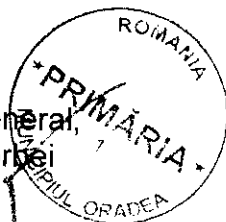
De la : **Ioana Federeac**
Departament : **Compartiment Registru Agricol - Fond Funciar**
Nr. înregistrare : 460786
Nr. pagini : 1

Prin prezenta, vă facem cunoscut că numitul [REDACTED] s-a adresat Comisiei Municipale de Fond Funciar Oradea prin avocat Lele Diana-Laura solicitându-i să pună în executare Decizia Civilă nr. 786/A/2023 din 11.10.2023 pronunțată de Tribunalul Bihor în dosarul nr. 17810/271/2021, sentință prin care potrivit considerentelor ce beneficiază și ele de putere de lucru judecat, municipiul Oradea este obligat în a întreprinde demersurile necesare trecerii în intravilanul municipiului a parcelei având numărul cadastral 208013 Oradea.

În acest sens, petentul prin avocat solicită punerea în executare a sentinței, arătând că, în caz contrar se va adresa din nou instanței, solicitând plata unor despăgubiri în cuantum de 330.000 Euro.

Drept urmare se impune întreprinderea demersurilor necesare pentru a fi respectată hotărârea judecătorească și pentru a fi exonerat Municipiul Oradea de la plata unor despăgubiri în cuantum de 330.000 Euro, să demarați procedurile necesare trecerii terenului aferent numărului cadastral 208013 Oradea din extravilan, în intravilanul Municipiului Oradea astfel cum a dispus instanța de judecată.

Secretar General,
Eugenia Bordei



Director executiv adj.,
Dana Marina Bungău

Consilier,
Ioana Federeac



ROMÂNIA
Județul Bihor
Primăria Municipiului Oradea
Direcția Arhitect Șef
Cod operator: 16136

Piața Unirii nr. 1
410 100, Oradea
Tel. +40 0259 437 000
Fax. +40 0259 437 544
E-mail: primarie@oradea.ro

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

AVIZ CONSULTATIV Nr. 2763

din 20.12.2024

Proiectant: _____

Beneficiar: _____ prin Direcția Juridică
- Fond Funciar

Referitor la cererea înregistrată la Primăria Municipiului Oradea nr.: 460786/28.11.2024

09:18:03

depusă de: _____ prin Direcția Juridică - Fond Funciar

pentru: Includere parcela în intravilan conform Deciziei nr.786/2023 pronunțată de Tribunalul Bihor

adresa: strada Matei Corvin, nr.cad.208013

va comunicăm că în ședința CMUAT s-a analizat solicitarea dumneavoastră formulându-se următoarele recomandări(mențiuni)

- Având în vedere Decizia nr.786/A/2023 pronunțată de Tribunalul Bihor, privind obligarea Municipiului Oradea la înlăturarea neconcordanței între situația din cartea funciară a terenului identificat cu nr.cad.208013, ca teren intravilan și propriile evidențe,

- Ținând cont de faptul că, în conformitate cu prevederile din PUG, parcela identificată cu nr.cad.208013 se află în imediata vecinătate a UTR UEi (Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice cu caracter industrial)

- Se impune punerea în executare a Deciziei nr.786/A/2023 și modificarea limitei de intravilan astfel încât întreaga parcelă identificată cu nr.cad.208013 să fie cuprinsă în intravilan, precum și includerea acesteia în UTR UEi .

Achitat: 25 lei, taxa CMUAT, cu chitanța _____

Prezentul aviz are doar caracter consultativ și nu înlocuiește avizul CMUAT solicitat prin Certificatul de Urbanism, totodată acest aviz nu elimină răspunderea materială, civilă și penală a beneficiarului, proiectantului și executantului, după caz, cu privire la regimul autorizării executării construcțiilor pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii, a normelor de prevenire și stingere a incendiilor, asigurării sistemului calitatii în construcții, precum și alte prevederi legale în domeniu.

Întocmit: Camelia.Ciente

Cu stimă,

PRESEDINTE CMUAT

Primar
Florin Birta

Arhitect Șef
Radu Fortis

UNBR – Baroul Bihor
LELE DIANA LAURA – Cabinet de Avocat
Oradea, str. Postăvarului 10, ap. 2, jud. Bihor
e-mail: diana.laura.lele@gmail.com
telefon : 0747 / 617179

Către

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA

Subsemnatul [REDACTED], cu domiciliul în [REDACTED]
[REDACTED] cu adresa de comunicare aleasă în [REDACTED]
[REDACTED] prin avocat Lele Diana Laura, justificat cu împuternicire avocațială anexată
prezentei,

Având în vedere considerentele Deciziei Civile nr. 786/A/2023 din 11.10.2023
pronunțată de Tribunalul Bihor în dosarul nr. 17810/271/2021, potrivit căroră:

"În ceea ce privește neconcordanțele dintre evidențele Municipiului Oradea și
situația de carte funciară asupra categoriei de folosință a terenului ca fiind intravilan sau
extravilan, evidențiate în înscrisurile depuse la dosar, tribunalul consideră că aceste
neconcordanțe sunt datorate culpei exclusive a Municipiului Oradea și a Comisiei
Locale de fond funciar Oradea.

(...)

Dacă reclamantul [REDACTED] a fost indus în eroare și terenul se afla la momentul
punerii în posesie și a emiterii titlului de proprietate nr. 31795/29.08.2019 în extravilan,
răspunderea pentru această manoperă dolosivă o poartă numai autoritățile locale iar
reclamantul apelant nu poate fi ținut să suporte consecințele juridice.

Așadar, este strict obligația Comisiei Locale de fond funciar Oradea și a
Municipiului Oradea să înlăture, pe cheltuiala lor, eventualele neconcordanțe între
situația de carte funciară a terenului din cadastral 208013 Oradea, ca teren intravilan și
propriile evidențe și să realizeze eventualele proceduri administrative de trecere a
terenului în intravilan, dacă se impune, în caz contrar apelantul având dreptul la
despăgubiri."

Luând în considerare faptul că prin adresa Primăriei Municipiului Oradea –
Compartimentul Agricol Fond Funciar nr. 107305 din 05 martie 2024, mi-ați comunicat că
în vederea punerii în executare a deciziei civile mai sus menționate nu veți iniția proiectul
de hotărâre privind modificarea limitei de intravilan în sensul cuprinderii în intravilan a
parcelei identificate cu numărul cadastral 208013 Oradea,

formulez prezenta



Primăria Municipiului Oradea

NOTĂ INTERNĂ

Către : **Directia Arhitect Șef**
În atenția : **Radu Fortis**
Referitor la : Trecere în intravilan nr.cad. 208013 Oradea.
Data :

De la : **Ioana Federeac**
Departament : **Compartiment Registru Agricol - Fond Funciar**
Nr. înregistrare : 460786
Nr. pagini : 1

Prin prezenta, vă facem cunoscut că numitul [REDACTED] s-a adresat Comisiei Municipale de Fond Funciar Oradea prin avocat Lele Diana-Laura solicitându-i să pună în executare Decizia Civilă nr. 786/A/2023 din 11.10.2023 pronunțată de Tribunalul Bihor în dosarul nr. 17810/271/2021, sentință prin care potrivit considerentelor ce beneficiază și ele de putere de lucru judecat, municipiul Oradea este obligat în a întreprinde demersurile necesare trecerii în intravilanul municipiului a parcelei având numărul cadastral 208013 Oradea.

În acest sens, petentul prin avocat solicită punerea în executare a sentinței, arătând că, în caz contrar se va adresa din nou instanței, solicitând plata unor despăgubiri în cuantum de 330.000 Euro.

Drept urmare se impune întreprinderea demersurilor necesare pentru a fi respectată hotărârea judecătorească și pentru a fi exonerat Municipiul Oradea de la plata unor despăgubiri în cuantum de 330.000 Euro, să demarați procedurile necesare trecerii terenului aferent numărului cadastral 208013 Oradea din extravilan, în intravilanul Municipiului Oradea astfel cum a dispus instanța de judecată.

Secretar General
Eugenia Bodea



Director executiv adj.,
Dana Marina Bungău

Consilier,
Ioana Federeac

CERERE

prin care vă solicit:

- **să îmi achitați despăgubirile în cuantum de 330.000 EURO**, calculate ca reprezentând diferența dintre valoarea terenului intravilan cu privire la care subsemnatul trebuia să fie pus în posesie, în valoare de 390.000 EURO și terenul cu privire la care, prin manopere dolosive ați emis titlul de proprietate și care a fost evaluat la o valoare de piață de 60.000 EURO.

După cum bine cunoașteți, prin sentința civilă nr. 5300/2011, pronunțată de Judecătoria Oradea în dosarul nr. 3951/271/2009, definitivă prin Decizia Tribunalului Bihor nr. 891/R/2011, s-a dispus obligarea dumneavoastră la reconstituirea, în favoarea subsemnatului, a dreptului de proprietate cu privire la o suprafață de teren de 6.000 mp situată în hotarul Municipiului Oradea, echivalentă valoric cu nr. top 7174/8 Oradea.

În baza acestor hotărâri judecătorești, **a fost emis titlul de proprietate nr. 31795/29.08.2019 pentru suprafața de 6.000 mp asupra terenului identificat prin parcela nr. 169 tarla 14, la scara 1:10.000, menționat ca fiind situat în intravilanul localității Oradea.**

La momentul punerii în posesie, subsemnatul am primit toate asigurările necesare că terenul se află în intravilanul Municipiului Oradea, având în vedere că inclusiv în titlul de proprietate emis este menționat în mod expres că terenul este situat în intravilanul localității Oradea.

Deși din toate actele administrative emise de către instituția Primăriei Municipiului Oradea ar rezulta că acest teren se află situat în intravilanul localității Oradea, **din Certificatul de Urbanism nr. 1228/15.03.2021 și din adresa nr. 415146/2021 eliberate de Primăria Municipiului Oradea reiese că terenul pentru care s-a emis titlul de proprietate se află în realitate în extravilanul municipiului Oradea.**

Astfel cum s-a reținut și în considerentele Deciziei Civile nr. 786/A/2023 din 11.10.2023 pronunțată de Tribunalul Bihor în dosarul nr. 17810/271/2021, *"Terenul din titlul de proprietate nr. 31795/29.08.2019 a avut, în raport cu reclamantul apelant [REDACTAT] [REDACTAT] calitatea de teren intravilan, iar orice alte susțineri din prezent ale intimatelor Comisia Locală de fond funciar Oradea, respectiv mențiunile din certificatul de urbanism nr. 1228/15.03.2021 nu-i pot fi opuse, întrucât provin de la aceeași instituție publică, care are obligația de a fi consecventă și de a contribui activ la securitatea raporturilor juridice și la onoarea întocmai a celor asumate prin actele emise cetățenilor săi."*

Având în vedere că prin Decizia Civilă nr. 786/A/2023 din 11.10.2023, Tribunalul Bihor a apreciat că **nu se impune înlocuirea terenului pentru care a fost emis titlul de proprietate cu un alt teren aflat în intravilanul municipiului Oradea, însă se impune ca dumneavoastră să uzați de unul dintre celelalte două remedii pentru a rezolva situația în care am fost pus și luând în considerare faptul că prin adresa nr. nr. 107305 din 05 martie 2024, mi-ați comunicat în mod expres că nu veți urma procedurile administrative de trecere a terenului în intravilan, vă solicit să îmi acordați suma de 330.000 euro, cu titlu de despăgubiri, sumă ce reprezintă diferența dintre valoarea terenului intravilan cu privire la care subsemnatul trebuia să fie pus în posesie, în valoare de 390.000**

EURO și terenul cu privire la care, prin manopere dolosive ați emis titlul de proprietate și care a fost evaluat la o valoare de piață de 60.000 EURO.

Menționez că pentru a putea calcula suma despăgubirilor care mi se cuvin, am solicitat domnului Expert tehnic judiciar și Evaluator PERTȚ Liviu Ionel să efectueze două expertize tehnice extrajudiciare, prin care să analizeze și să calculeze valoarea exactă a terenului în suprafață de 6.000 mp, identificat prin număr topografic nr. 7174/8 înscris în Cartea Funciar nr. 68499* (teren cu privire la care trebuia emis titlul de proprietate și care mi se cuvenea) și respectiv a terenului extravilan în suprafață de 6.000 mp identificat prin număr cadastral 208013 Oradea, înscris în CF 208013.

Astfel, **în raportul de expertiză tehnică extrajudiciară cu privire la valoarea terenului în suprafață de 6.000 mp, identificat prin număr topografic nr. 7174/8 înscris în Cartea Funciar nr. 68499*, s-a reținut că la data de 14.06.2024, valoarea terenului este de 390.000 Euro, respectiv 65 Euro/mp.**

Pe de altă parte, **în raportul de expertiză extrajudiciară care privește terenul extravilan în suprafață de 6.000 mp identificat prin număr cadastral 208013 Oradea, înscris în CF 208013, s-a reținut că acesta are o valoare totală de 60.000 Euro, respectiv 10 Euro/mp.**

În acest context, menționez că astfel cum reiese din chiar petitul prezentei cereri, subsemnatul am solicitat acordarea, cu titlu de despăgubiri, a sumei de 330.000 Euro, ce reprezintă strict diferența dintre valoarea terenului intravilan cu privire la care subsemnatul trebuia să fie pus în posesie, în valoare de 390.000 EURO și terenul cu privire la care, prin manopere dolosive ați emis titlul de proprietate și care a fost evaluat la o valoare de piață de 60.000 EURO și **nu am avut în vedere alte cheltuieli pe care subsemnatul le-am efectuat în vederea recuperării drepturilor de care am fost lipsit.**

Anexez prezentei cereri:

- împuternicire avocațială, precum și
- rapoartele de expertiză tehnică extrajudiciare.

Vă mulțumesc.

Oradea, la 02.10.2024

Petent,

prin avocat Diana Laura Lele





Uniunea Națională a Barourilor din România
Baroul Bihor
LELE DIANA LAURA – Cabinet de Avocat
e-mail: diana.laura.lele@gmail.com
telefon: 0747 / 617179



ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ

Nr. 364367/2024

Doamna avocat **LELE DIANA LAURA** din Baroul Bihor se împuternicește de către clientul [REDACTED] să exercite următoarele activități: redactare și înaintare cerere către Primăria Municipiului Oradea, precum și reprezentare și asistare în fața acestei instituții, în vederea recuperării despăgubirilor care i se cuvin.

Data: 02.10.2024

Client/reprezentant:

- Conform contractului de asistență juridică

Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea

LELE DIANA LAURA – Cabinet de Avocat

prin avocat,

ROMÂNIA
TRIBUNALUL BIHOR
SECȚIA I CIVILĂ

Dosar nr. 17810/271/2021

DECIZIA CIVILĂ NR. 786/A/2023
Ședința publică din data de 11 Octombrie 2023
Completul constituit din:
Președinte: Brumă Oana
Judecător: Timar Dana-Florica
Grefier: Forgaciu Camelia

Pe rol judecarea apelului declarat de către apelantul [REDACTAT] cu domiciliul procesual ales [REDACTAT] în contradictoriu cu intimatele [REDACTAT] ambele cu domiciliul în [REDACTAT]

[REDACTAT] **Comisia Locală Pentru Aplicarea Legii nr. 18/1991 Oradea**, cu sediul în Oradea, Piața Unirii, nr. 1, jud. Bihor și **Comisia Județeană Pentru Aplicarea Legii nr. 18/1991 Bihor**, cu sediul în Oradea, str. Parcul Traian, nr. 5, jud. Bihor, împotriva sentinței civile nr. 922/27.02.2023, pronunțată de Judecătoria Oradea, având ca obiect fond funciar.

Se constată faptul că fondul cauzei a fost dezbătut în ședința publică din data de 12.09.2023, când părțile au pus concluzii pe fond, concluzii ce au fost consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, încheiere care face parte integrantă din prezenta hotărâre, când instanța în vederea deliberării și pentru a da posibilitatea părților să depună la dosar concluzii scrise, a amânat pronunțarea la data de 27.09.2023, respectiv 11.10.2023, dată la care s-a pronunțat prezenta hotărâre.

TRIBUNALUL

Deliberând asupra cauzei de față, constată:

Prin sentința civilă nr. 922/27.02.2023, pronunțată de Judecătoria Oradea, instanța de fond a respins ca nefondată cererea de chemare în judecată formulată de reclamantii [REDACTAT] în contradictoriu cu pârătele Comisia Locală Pentru Aplicarea Legii nr. 18/1991 Oradea și Comisia Județeană Pentru Aplicarea Legii nr. 18/1991 Bihor.

A respins cererea reclamantilor privind obligarea pârătelor la plata cheltuielilor de judecată.

Pentru a pronunța această hotărâre, instanța de fond a reținut următoarele:

Prin Sentința civilă nr. 5300/2011, pronunțată de Judecătoria Oradea în dosarul nr. 3951/271/2009 s-a dispus „obligarea pârătelor la reconstituirea în favoarea reclamantilor reconvenționali a dreptului de proprietate cu privire la o suprafață de teren de 6000 mp situată în hotarul Municipiului Oradea, echivalentă valoric cu terenul cu nr. top 7174/8 Oradea, deținut de antecesorii reclamantilor” (f.7-10). Această hotărâre, ca variantă principală de executare, a rămas definitivă prin Decizia Tribunalului Bihor nr.8 91 /R/2011 (f.13-21).

În baza acestor hotărâri judecătorești, a fost emis titlul de proprietate nr. 31795/29.08.2019 pentru suprafața de 6000 mp asupra terenului identificat prin parcela nr. 169, tarla 14, la scara 1:10.000, menționat ca fiind situat în intravilanul localității Oradea (f.22)

Potrivit susținerilor reclamantilor, acest teren s-ar afla în realitate în extravilanul Municipiului Oradea, iar nu în intravilan, astfel încât solicită anularea titlului și obligarea comisiilor la emiterea unui titlu prin care reconstituirea dreptului de proprietate să vizeze un teren situat în intravilanul localității Oradea, nu în extravilan, motivat de expresia din dispozitivul hotărârii judecătorești „echivalentă valoric” cu terenul anterior cu nr topo 7174/8 Oradea.

Referitor la excepția tardivității formulării precizării de acțiune, invocată de pârâta Comisia Locală pentru Aplicarea Legii nr. 18/1991 Oradea, instanța de fond a respins excepția, deoarece acest capăt de cerere identifică prin date de carte funciară amplasamentul terenului de 6000 mp, care face obiectul capătului 3 de cerere.

Raportat la noua identificare a terenului în sistem de referință corespunzător cărților funciare, scara 1:2880, instanța de fond a reținut din cuprinsul CF 208013 Oradea că acest cadastral reprezintă un teren situat în intravilanul Municipiului Oradea, fiind aferent fostului nr. topografic 4422/5 Episcopia (f.23-24), ca atare categoria terenului nu poate fi decât aceea de intravilan, conform art. 23, lit. b) din Legea 7/1996, partea referitoare la descrierea imobilelor, cuprinzând destinația și categoriile de folosință a imobilului

Analizând pretențiile reclamantilor din perspectiva categoriei de folosință a terenului atribuit prin titlul din litigiu contestat, instanța de fond a reținut că natura terenului este cea de intravilan, așa cum rezultă din Partea A a imobilului cu nr cadastral 208103 indicat chiar de reclamantii că ar fi corespondentul celui menționat în cuprinsul titlului de proprietate contestat.

Prin urmare, instanța de fond s-a putut raporta doar la categoria de folosință stabilită prin acest sistem de identificare a imobilelor. În lipsa anulării/modificării naturii juridice a terenului înscris în cartea funciară, prin procedurile speciale ale cărților funciare, instanța de fond nu a putut lua în considerare o altă categorie de folosință a acestui teren, nici chiar cu acceptarea pârâtei din prezenta cauză.

Este adevărat că prin întâmpinare pârâta Comisia locală de fond funciar a arătat că acest teren se găsește într-o enclavă de zonă situată în extravilan pe strada Matei Corvin, însă instanța de fond a reținut din cuprinsul CF 208013 Oradea că la baza constituirii cadastralului 208013 a stat chiar Actul Administrativ nr. Plan Parcelar din 03.04.2020 emis de Primăria Oradea Municipiului Oradea și Actul Administrativ Certificat de Atestare fiscală nr 234179, 234178, 234180 din 03.04.2020 emise tot de Primăria Municipiului Oradea, conform înscrierii de sub B2 (fila 24)

Din Memoriul tehnic folosit chiar de reclamantul [REDACTED] odată cu formularea către OCPI a cererii de recepție și înscriere nr 20203968449BH (fila 106 verso), respectiv Memoriul tehnic nr 7532/20.01.2022, instanța de fond a reținut aceeași apartenență a imobilului din litigiu la intravilanul Municipiului Oradea (fila 110).

De asemenea, Certificatele de atestare fiscală nr. 234179, 234178, 234180 din 03.04.2020 emise tot de Primăria Municipiului Oradea (fila 112-114) menționează apartenența acestui teren la intravilanul Municipiului Oradea.

Situația este similară și vis-a-vis de Planul Parcelar (fila 108 și 116) care menționează aceeași categorie a imobilului, în intravilanul Municipiului Oradea.

Nu trebuie omis faptul că terenul în suprafață de 6000 mp a fost atribuit reclamantilor ca lot dintr-un teren mai mare, respectiv cu titlu de cotă de 6000 mp din 40800 mp cât este întinderea parcelei 169. Prin urmare, reclamantii au realizat o adevărată ieșire din indiviziune, pe cale amiabilă, alegând singuri lotul concret al terenului în suprafață de 6000 mp din această tarla, astfel încât coroborând acest aspect cu afirmația pârâtei Comisia locală de fond funciar

care a arătat că „Parcela se găsește ..., înconjurată numai de suprafețe situate în intravilanul Municipiului Oradea” instanța de fond a reținut că aceștia puteau la fel de bine să aleagă un alt lot, mai convenabil din aceeași parcelă.

Ori, potrivit principiului *nemo auditur propriam turpitudinem allegans*, nimănui nu îi este permis a obține un beneficiu din propria culpă.

Același principiu este aplicabil și raportat la situația descrisă de Comisia Locală, care a arătat că reclamantul a acceptat amplasamentul propus a treia oară pentru cei 6000 mp din prezentul litigiu, la momentul punerii în posesie, iar acest aspect nu a fost contestat de reclamanți. Instanța de fond a reținut că aceștia, în virtutea principiului *bonus pater familias*, puteau apela și la acel moment la sprijinul unui expert topograf pentru a avea convingerea corectitudinii ofertei acceptate, dreptul civil nereglementând instituția „răzgândirii”, ci securitatea raporturilor juridice și a cuvântului dat, conform art. 1270 Cciv.

Eroarea, ca viciu de consimțământ, sugerată de reclamanți, nu poate fi analizată în cadrul prezentei proceduri, ci așa cum s-a indicat mai sus, eventual odată cu analizarea legalității și temeiniciei documentației ce a stat la baza înscrierilor de carte funciară și a rectificării de carte funciară înșăși, aferente cadastrului 208013.

Este adevărat că potrivit Certificatului de Urbanism nr 1228/15.03.2021 (fila 27) același teren este indicat ca aparținând extravilanului Municipiului Oradea, însă nu trebuie omis faptul că acest act juridic este emis ulterior constituirii cadastrului, putând interveni situații de natură a schimba situația juridică a terenului, iar în prezenta procedură instanța de fond a fost limitată în verificarea legalității acestui act administrativ, putând da eficiență doar prezumției de legalitate a actelor ce au stat la baza constituirii cadastrului din litigiu, fiind contemporane situației analizate în cauză, chiar dacă au același emitent, respectiv Municipiul Oradea.

Față de toate aceste considerente, instanța de fond a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată, conform dispozitivului, inclusiv din perspectiva primului petit, al anulării adresei nr. 415416/2021 emisă de parata de rd.1 (fila 30), această adresă nefiind un act juridic în sensul legii, apt să producă efecte juridice distincte, fiind doar o corespondență între părți.

Iar în ce privește ultimul petit privind rectificarea de carte funciară subsecventa, în sensul anularii înscrierii din CF 208013 Oradea nr cad 208013 Oradea de sub B subpunct 1,2,3, cu sistarea colii CF, în baza principiului *accessorium sequitur principale* instanța de fond a respins și acest capăt de cerere, raportat la limitele investiții.

Deoarece a fost respinsă cererea reclamanților, în temeiul prevederilor art. 453 C.pr.civ., instanța de fond a respins cererea reclamanților privind obligarea părților la plata cheltuielilor de judecată.

Împotriva acestei hotărâri, a declarat apel apelantul [REDACTAT] solicitând admiterea apelului și, în consecință, schimbarea în tot a sentinței civile atacate, în sensul admiterii acțiunii, astfel cum a fost formulată și precizată; cu cheltuieli de judecată în prima instanță și în apel.

În motivarea apelului, apelantul a învederat că nu a avut opțiunea sau posibilitatea de a alege alt amplasament, acesta fiind cel oferit cu titlu de teren intravilan de parate.

În absența probei cu expertiza topografică, solicitată la fond dar respinsă, instanța de fond a încălcat dreptul apelatului la apărare, precum și principiul aflării adevărului, principiu prevăzut de art.22 C.pr.civ.

Era de esență soluționării prezentei cauze a se încuviința expertiza topografică solicitată pentru a se putea stabili amplasamentul imobilului (intravilan sau extravilan), atât la data emiterii titlului de proprietate, cât și la momentul actual, cu atât mai mult cu cât însași parata Comisia Locală de Aplicare a Legii 18/1991 Oradea a recunoscut ca amplasamentul imobilului este în extravilanul Municipiului Oradea.

Ba mai mult, pentru a se putea stabili daca prin emiterea titlului de proprietate nr.31795/29.08.2019 (in titlu fiind inclus terenul in suprafata de 6000 mp identificat cu nr. parcela 169 tarla 14 la scara 1:10000) s-au respectat dispozitiile instantei de judecata stabilite prin sentinta civila nr.5300/22.04.2011 pronuntata de Judecatoria Oradea in dosar nr.3951/271/2009, instanta de fond trebuia sa incuviinteze expertiza de evaluare imobiliara.

Instanta de fond, la momentul pronuntării hotărârii judecătorești, trebuia sa aiba la dosarul cauzei si probele propuse din care sa rezulte daca imobilul amintit mai sus corespunde valoric cu valoarea a 6000 mp teren intravilan identificat cu nr. top. 7174/8 Oradea, in lipsa acestor informatii, instanta de fond neputand pronunța o hotarare judecătoreasca legala.

Pe fondul cauzei, instanta de judecata in mod greșit a respins cererea de chemare in judecata, apreciind ca natura terenului obiect al prezentei cauze este cea de intravilan, ignorând astfel adresa nr.415146/2021 Primăriei Municipiului Oradea, certificatul de urbanism nr.1228/15.03.2021 eliberat de Primăria Oradea, recunoașterea paratei Comisia locala de fond funciar de unde rezulta clar categoria de folosința a terenului ca fiind cea de intravilan, si nu cea de extravilan.

Așadar, instanta de fond, in mod greșit, a aratat ca dispozitivul hotărârii judecătorești amintite nu face trimitere la caracterul intravilan sau nu al terenului, fiind menționata obligația de eliberare a titlului de proprietate asupra unui teren situat in „hotarul” Municipiului Oradea, omițând a face referire ca instanta de fond a avut in vedere la pronunțarea hotărârii indicate valoarea terenului cu nr. top. 7174/8 Oradea.

Apelantul a făcut multiple referiri la dispozitivul și considerentele sentinței civile nr. 5300/2011, pronunțată de Judecătoria Oradea în dosarul nr. 3951/271/2009, respectiv probațiunea administrată în acel dosar, precum și modul în care el a apreciat că aceste dispoziții trebuia puse în executare, concluzionând că trebuia să i se restituie un teren echivalent valoric și nu doar un teren in raza mun. Oradea.

În opinia apelantului, amplasamentul terenului in extravilanul Municipiului Oradea este cert (precum indica si recunoasterea paratei si înscrisurile existente la dosar), iar amplasamentul pe care trebuia efectuata reconstituirea este cert (in intravilanul Municipiului Oradea echivalent valoric cu 246000 Euro).

Este adevarat ca, in Partea A a imobilului cu nr. cadastral 208013, apare ca terenul este intravilan, insa aceste aspecte nu corespund realitatii, după cum insasi parata Comisia Locala a recunoscut ca, într-adevar, din verificări rezida ca amplasamentul este situat in extravilanul si nu in intravilanul Municipiului Oradea, cum greșit topograful comisiei municipale l-a înscris in procesul verbal de punere in posesie.

Așadar, este clar ca aceste documente pe care le invoca instanta de fond nu corespund realitatii faptice, fiind imperios necesar ca instanta de judecata sa constate ca terenul obiect al litigiului este un teren extravilan si, implicit, sa constate nulitatea ridului de proprietate nr. 31795/29.08.2019.

Paratele, prin emiterea titlului de proprietate in forma amintita, si-au asumat ca întreaga parcela 169 in tari 14 este situata in intravilanul Municipiului Oradea. Astfel, si-au asumat ca inclusiv amplasamentul pus in posesie in temeiul acestui titlu de proprietate pe nr. cad 208013 Oradea este situat tot in intravilanul Municipiului Oradea.

Corelativ, prin precizarea de acțiune, apelantul a identificat unul dintre putinele imobile care inca mai sunt in rezerva comisiei locale si care pot fi reconstituite pe un amplasament compact de 6000 mp. Întreaga opoziție procesuala a paratelor pentru aceasta locație este de neînțeles, atata timp cat au recunoscut eroarea de emitere a titlului de proprietate si de punere in posesie.

Apelantul a solicitat să se aibă în vedere adresa nr. 415146/2021 (anexa la acțiune) ca răspuns sesizării formulate la parate in același sens cu obiect acțiunii, unde se arata ca „intr-

adevar din verificări rezida ca amplasamentul este situat în extravilan, și nu în intravilanul Municipiului Oradea, cum greșit topograful comisiei municipale l-a înscris în procesul-verbal de punere în posesie.” Totodată, a solicitat să se aibă în vedere că instanța de fond a ignorat susținerile paratei Comisia locala de fond funciar care, exprimându-și poziția procesuala fata de acțiune, a recunoscut ca terenul este situat în extravilanul Municipiului Oradea.

În consecința, având în vedere cele expuse, apelantul a solicitat admiterea apelului astfel cum acesta a fost formulat; cu cheltuieli de judecată în ambele instanțe.

În drept, a invocat art. 466 și urm., art. 480 alin.2 și art. 453 C.pr civ.

Prin întâmpinarea formulată la data de 04.05.2023, intimata Comisia Locală Pentru Aplicarea Legii nr. 18/1991 Oradea a solicitat respingerea apelului ca nefondat, menținând ca legală și temeinică hotărârea instanței de fond.

Hotărârea privind validarea suprafeței de 6000 mp din terenul situat în sectorul cadastral 50 reprezentând rezerva Comisiei Municipale, i-a fost comunicată apelantului prin adresa nr.45952/11.05.2016.

Această propunere a respectat principiul unitar de lucru al Comisiei Locale și anume, propunerea să fie formulată, fie pe amplasamente situate în aceeași sector cadastral în care se află și vechile amplasamente, fie pe amplasamente situate în alte sectoare cadastrale, însă, pe cele mai apropiate amplasamente din rezerva Comisiei Locale, față de vechile amplasamente ce nu au putut fi restituite în natură.

Prin cererile înregistrate cu nr.237200/20.06.2019, apelantul [REDACTAT] a comunicat Comisiei Municipale faptul că este de acord/acceptă reconstituirea dreptului de proprietate a suprafeței de 6000 mp cuvenită conform Sentinței Civile nr.5300/2011, pe terenul reprezentând rezerva Comisiei Municipale situată în sector cadastral 67. Amplasamentele menționate ca fiind acceptate au fost identificate în teren, reclamantul fiind cel care a acceptat în mod expres aceste amplasamente din rezerva terenurilor aflate la dispoziția Comisiei Municipale. Terenurile inventariate ca fiind rezerva Comisiei Municipale nu au fost identificate ca fiind situate în intravilanul sau extravilanul Municipiului Oradea.

Suprafața aferentă nr.topo.7174/8 Oradea, reținută prin Sentința Civilă nr.5300/2011, definitivă cu privire la care Comisia Municipală era obligată a realiza echivalența valorică este situată în sectorul cadastral 50 zona Podgoria unde de altfel sunt situate și vechile amplasamente ocupate de Uzina de Apă.

Intimata a reiterat faptul că, la nivelul Comisiei Municipale de Fond Funciar, nu se formulează propuneri ținându-se seama de faptul că amplasamentul se găsește situat în intravilan sau în extravilan, procedura derulată de către Comisia Municipală fiind cea prevăzută de art.12 din Legea nr. 165/2013, urmărită fiind punerea în executare a Sentinței civile nr. 5300/2011.

Concluzionând, intimata a considerat că, raportat la toate aceste împrejurări de drept și de fapt, se impune respingerea apelului declarat de apelantul [REDACTAT] ca fiind nefondat, solicitând pe cale de consecință menținerea ca legală și temeinică a hotărârii instanței de fond.

În drept, a invocat dispozițiile art.205 NCPC

Prin întâmpinarea formulată la data de 09.05.2023, intimata [REDACTAT]

[REDACTAT] au arătat că sunt de acord formulat, solicitând admiterea acestuia.

Prin întâmpinarea formulată la data de 17.05.2023, intimata Comisia Județeană Pentru Aplicarea Legii nr. 18/1991 Oradea a solicitat respingerea apelului și păstrarea Sentinței civile nr. 922/2023 pronunțată de Judecătoria Oradea.

În urma verificării situației juridice de către comisia locală, aceasta propune comisiei județene validarea suprafeței avute în vedere și mai apoi, conform documentelor prelabile întocmite de către comisia locală, se eliberează titlul de proprietate. Mai mult, conform TP nr. 31795/2019, se poate observa că suprafața a fost validată ca și teren intravilan, în opinia

comisiei județene, dispozitivul sentinței și deciziei fiind puse în executare, instanța dispunând atribuirea de teren intravilan, iar comisia județeană validând tocmai teren intravilan.

Intimata a apreciat că apelantul nu a specificat cu exactitate ce ar putea reține ca neîndeplinit de către comisia județeană sau dacă s-a produs vreo eroare în desfășurarea activităților ce revin acestuia: apelantul s-a limitat la detalierea aspectelor apreciate ca neconforme, doar din activitatea comisiei locale, însă fără a face nicio referire la atribuțiile neîndeplinite ale comisiei județene.

Față de anularea adresei nr. 415416/2021, Comisia Județeană nu are competență legală, aceasta nefiind emitent al adresei. Mai mult, Comisia Județeană nu are nici competențe legale de identificare a terenului, conform celor solicitate de apelant, atribuții ce exced competențelor legale ale comisiei județene.

În drept, a invocat dispozițiile HG nr. 890/2005, Legea nr. 18/1991, Legea nr. 247/2005, Legea nr. 165/2013, Codul civil.

Prin răspunsul la întâmpinarea formulată de Comisia Județeană Pentru Aplicarea Legii nr. 18/1991 Oradea, apelantul [redacted] a solicitat înlăturarea apărărilor formulate de intimata parata și admiterea cererii de apel astfel cum a fost formulată; cu cheltuieli de judecată.

În fapt, apelantul a arătat că, prin filtrul intimatei Comisia Județeană, trec documentațiile de emiteră a titlurilor de proprietate, care nu pot fi emise decât cu girul și avizul acestei Comisii Județene de fond funciar.

Ca urmare, Comisia Județeană de Fond Funciar Bihor nu se poate transpune într-un participant pasiv, fără implicare în această procedură a reconstituirii. Din contra, intimata trebuie să fie activă, chiar proactivă în a se implica și a se verifica dacă procedurile urmate de Comisiile Locale de Fond Funciar sunt legale sau nu.

În cazul de față, a considerat că vinovăția intimatei Comisia județeană de Fond Funciar Bihor este în egală măsură la fel de mare ca și cea a Comisiei Locale Oradea, atata timp cât, dacă s-ar fi observat aceste probleme invocate în prezenta cauză, la nivelul Comisiei Județene, înainte de a fi avizată documentația întocmită de comisia locală, nu s-ar fi ajuns la emiterea titlului de proprietate, implicit la întocmirea unui plan cadastral și intabularea în CF, care să determine această situație prejudiciabilă pentru reclamanti.

Ca urmare, intimata nu a adus niciun argument pe fondul pricinii de natură a determina o soluție contrară cererii de apel formulate în cauză. Simplul fapt că intimata a solicitat respingerea cererii de apel, impune concluzia că vor suporta cheltuielile de judecată în solidar cu Comisia locală de fond funciar.

Pentru toate aceste motive, alături de cele expuse în cererea de apel, a solicitat admiterea apelului, astfel cum a fost formulat; cu cheltuieli de judecată în sarcina intimatelor parate, în solidar.

Prin răspunsul la întâmpinarea formulată de Comisia Locală Pentru Aplicarea Legii nr. 18/1991 Oradea, apelantul [redacted] a solicitat înlăturarea apărărilor formulate de intimata parata și admiterea cererii de apel astfel cum a fost formulată; cu cheltuieli de judecată, reiterând multe din apărării formulate prin memoriul de apel.

În apel a fost administrată proba cu înscrisuri și s-a respins ca inutabilă soluționării cauzei proba cu expertiză tehnică specialitatea topografie.

Analizând apelul prin prisma motivelor invocate, tribunalul reține că acesta nu este fondat, după cum urmează:

Prin sentința civilă nr. 5300/2011, pronunțată de Judecătoria Oradea în dosarul nr. 3951/271/2009, irevocabilă prin decizia nr. 891/R/2011 a Tribunalului Bihor, s-a dispus „obligarea părților la reconstituirea în favoarea reclamantilor reconvenționali a dreptului de proprietate cu privire la o suprafață de teren de 6000 mp situată în hotarul Municipiului Oradea,

echivalentă valoric cu terenul cu nr. top 7174/8 Oradea, deţinut de antecesori reclamanţilor” (f.7-10).

Această hotărâre judecătorească nu a fost pusă în executare de îndată, între timp intrând în vigoare Legea nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România.

În aplicarea procedurii prevăzute de art. 12 din Legea nr. 165/2013, Comisia Locală de fond funciar Oradea a oferit reclamantului apelant [REDACTED] mai multe terenuri în vederea reconstituirii, care nu au fost acceptate. În 2019, acesta a acceptat suprafaţa de teren de 6000 mp identificat prin parcela nr. 169, tarla 14, la scara 1:10.000, cu privire la care, prin adresele nr. 211729/08.07.2019 şi 211735/08.07.2019 ale Comisiei locale de fond funciar Oradea s-a precizat în mod expres că este situat în intravilanul localităţii.

La momentul punerii în posesie, reclamantul apelant a fost asigurat că terenul este în intravilanul mun. Oradea, iar titlul de proprietate 31795/29.08.2019 emis pentru suprafaţa de 6000 mp din parcela nr. 169, tarla 14, la scara 1:10.000, menţionează în mod expres că terenul este situat în intravilanul localităţii Oradea.

Reclamantul a procedat la constituirea cadastralului nr. 208013 Oradea şi la înscrierea în CF a terenului pe numele său şi a celorlalţi coproprietari, în baza titlului de proprietate nr. 31795/29.08.2019, a certificatelor de atestare fiscală nr. 234179, 234178, 234180 din 03.04.2020 emise tot de Primăria Municipiului Oradea (fila 112-114) şi a Actului Administrativ nr. Plan Parcelar din 03.04.2020 emis de Primăria Oradea Municipiului Oradea.

Din toate aceste acte administrative emise chiar de instituţia intimată – Municipiul Oradea, prin serviciile sale de specialitate, rezultă că acest teren se află situat în intravilanul mun. Oradea şi cu această categorie de folosinţă a şi fost înscris în CF 208013 Oradea în baza memoriului tehnic întocmit pentru constituirea cadastralului 208013.

Prima dată când intimatul Municipiul Oradea a făcut vorbire de faptul că terenul s-ar afla în extravilan a fost în certificatul de urbanism nr.1228/15.03.2021 eliberat de Primăria Oradea şi în adresa nr. 415146/2021 a Primăriei Municipiului Oradea.

Raportat la această stare de fapt, instanţa de apel constată următoarele:

Este neîndoielnic faptul că sentinţa civilă nr. 5300/2011, pronunţată de Judecătoria Oradea în dosarul nr. 3951/271/2009 se bucură de autoritate de lucru judecat, aşa cum corect a indicat apelantul. Însă, în speţa de faţă nu se pune în discuţie înfrângerea autorităţii de lucru judecat a acestei hotărâri, ci apariţia unui element juridic de noutate, ce împiedică executarea sentinţei în forma în care aceasta a fost pronunţată.

Şi acest element de noutate îl reprezintă apariţia Legii nr. 165/2013.

Prin intrarea în vigoare a Legii 165/2013 legiuitorul a regândit sistemul de acordare de despăgubiri în vederea finalizării proceselor de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, în vederea conformării Statului cu obligaţiile ce i s-au impus prin cauza pilot Atanasiu contra României, potrivit căreia trebuia să se ia măsuri concrete şi efective în vederea finalizării acestor proceduri de restituire care trenează de mulţi ani, timp în care dreptul la restituire al persoanelor îndreptăţite a rămas golit de conţinut.

Astfel din întreg cuprinsul Legii nr. 165/2013 rezultă că legiuitorul a gândit o nouă modalitate de despăgubire a persoanelor îndreptăţite, fie prin natură, pe vechiul amplasament sau pe un alt amplasament oferit în condiţiile art. 12 din lege, fie prin compensare prin puncte aşa cum rezultă din art.1 din lege, legea urmând a fi aplicată tuturor cererilor formulate în termen legal şi nesoluţionate până la data intrării în vigoare a legii.

Or, așa cum rezultă cu forța evidenței, cererea reclamantului apelant era una nesoluționată până la intrarea în vigoare a legii, nefiind încă emis un titlu de proprietate în baza sentinței civile nr. 5300/2011.

Așadar, în aplicarea cu prioritate a prevederilor art. 12 din Legea nr. 165/2013 situației reclamantului apelant, nefiind posibilă reconstituirea pe vechiul amplasament, s-a urmat procedura oferirii de teren pe un alt amplasament, în ordinea acolo arătată, fostul proprietar sau moștenitorii acestuia putând refuza terenul din rezerva comisiei locale de fond funciar sau din izlazul comunal, propus în vederea restituirii.

Or, reclamantul apelant a acceptat reconstituirea dreptului de proprietate asupra suprafeței de teren de 6000 mp, în parcela nr. 169, tarla 14, despre care i s-a comunicat în scris de către Comisia Locală de fond funciar Oradea că are calitatea de teren intravilan, această calitate a terenului fiind menționată și în titlul de proprietate emis ulterior, 31795/29.08.2019.

Pe cale de consecință, tribunalul constată că nu se mai poate discuta în prezent, după apariția Legii nr. 165/2013, de reconstituirea „dreptului de proprietate cu privire la o suprafață de teren de 6000 mp situată în hotarul Municipiului Oradea, echivalentă valoric cu terenul cu nr. top 7174/8 Oradea”, cum s-a menționat în sentința civilă nr. 5300/2011, pronunțată de Judecătoria Oradea ci numai de aplicarea prevederilor art. 12 din acest act normativ, toate criticile aduse de apelant hotărârii de fond din această perspectivă urmând a fi respinse.

În ceea ce privește neconcordanțele dintre evidențele Municipiului Oradea și situația de carte funciară asupra categoriei de folosință a terenului ca fiind intravilan sau extravilan, evidențiate în înscrisurile depuse la dosar, contrar aprecierilor instanței de fond, tribunalul consideră că **aceste neconcordanțe sunt datorate culpei exclusive a Municipiului Oradea și a Comisiei Locale de fond funciar Oradea.**

De vreme ce în procesul verbal de punere în posesie din 2019, în titlul de proprietate nr. 31795/29.08.2019, în certificatele de atestare fiscală nr. 234179, 234178, 234180 din 03.04.2020 emise tot de Primăria Municipiului Oradea și în Actul Administrativ - Plan Parcelar din 03.04.2020 emis de Primăria Oradea Municipiului Oradea, terenul figurează ca fiind în intravilan, tribunalul apreciază că reclamantului nu-i pot fi opuse apărările din prezent în sensul că terenul de fapt nu este în intravilan.

Ca și instanța de fond, tribunalul apreciază că are prevalență cuprinsul CF 208013 Oradea - coala A, din care rezultă că acest cadastral reprezintă un teren situat în intravilanul Municipiului Oradea, ca atare categoria terenului nu poate fi decât aceea de intravilan, conform art. 23, lit. b) din Legea 7/1996, indiferent de susținerile din prezent ale Comisiei Locale de fond funciar Oradea.

Dacă reclamantul apelant a fost indus în eroare și terenul se afla la momentul punerii în posesie și a emiterii titlului de proprietate nr. 31795/29.08.2019 în extravilan, răspunderea pentru această manoperă dolosivă o poartă numai autoritățile locale iar reclamantul apelant nu poate fi ținut să suporte eventualele consecințe juridice.

Așadar, este strict obligația Comisiei Locale de fond funciar Oradea și a Municipiului Oradea să înlăture, pe cheltuiala lor, eventualele neconcordanțe între situația de carte funciară a terenului din cadastral 208013 Oradea, ca teren intravilan și propriile evidențe și să realizeze eventualele proceduri administrative de trecere a terenului în intravilan, dacă se impune, în caz contrar apelantul având dreptul la despăgubiri.

Terenul din titlul de proprietate nr. 31795/29.08.2019, a avut, în raport cu reclamantul apelant [redacted] calitatea de teren intravilan iar orice alte susțineri din prezent ale intimei Comisia Locală de fond funciar Oradea, respectiv mențiunile din certificatul de urbanism nr.1228/15.03.2021 nu-i pot fi opuse, întrucât provin de la aceeași instituție publică, care are obligația de a fi consecventă și de a contribui activ la securitatea raporturilor juridice și la onorarea întocmai a celor asumate prin actele emise cetățenilor săi.

Acesta este motivul pentru care, în opinia tribunalului, se impune respingerea în tot a acțiunii formulate de reclamantul apelant și menținerea ca legal și temeinică a titlului de proprietate nr. 31795/29.08.2019 prin care i s-a reconstituit suprafața de 6000 mp categoria intravilan, în parcela 169, tarlăua 14, nefiind necesară înlocuirea acestei parcele de teren cu o alta, conform solicitărilor din precizarea de acțiune.

Tribunalul constată deci că se impune menținerea soluției instanței de fond, considerentele sentinței urmând însă a fi înlocuite cu prezentele considerente expuse mai sus de către instanța de apel.

În concluzie, pentru cele ce preced, în temeiul art. 480 alin. 1 NCPC, Respinge ca nefondat apelul formulat de apelantul [redacted] cu domiciliul procesual ales în [redacted] în contradictoriu cu intimatele [redacted]

[redacted] ambele cu domiciliul în [redacted] [redacted] Comisia Locală Pentru Aplicarea Legii nr. 18/1991 Oradea, cu sediul în Oradea, Piața Unirii, nr. 1, jud. Bihor și Comisia Județeană Pentru Aplicarea Legii nr. 18/1991 Bihor, cu sediul în Oradea, str. Parcul Traian, nr. 5, jud. Bihor, împotriva sentinței civile nr. 922/27.02.2023, pronunțată de Judecătoria Oradea în prezentul dosar.

Tribunalul ia act că intimatele nu au solicitat cheltuieli de judecată în apel, în condițiile art. 453 NCPC.

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

Respinge ca nefondat apelul formulat de apelantul [redacted] cu domiciliul procesual ales în Oradea, Cartier Podgoria, nr. 7, jud. Bihor, în contradictoriu cu intimatele [redacted] ambele cu domiciliul [redacted]

[redacted] Comisia Locală Pentru Aplicarea Legii nr. 18/1991 Oradea, cu sediul în Oradea, Piața Unirii, nr. 1, jud. Bihor și Comisia Județeană Pentru Aplicarea Legii nr. 18/1991 Bihor, cu sediul în Oradea, str. Parcul Traian, nr. 5, jud. Bihor, împotriva sentinței civile nr. 922/27.02.2023, pronunțată de Judecătoria Oradea în prezentul dosar, pe care o păstrează în totalitate.

Definitivă.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței azi, 11.10.2023.

**Președinte,
Brumă Oana**

**Judecător,
Timar Dana-Florica**

**Grefier,
Forgaciu Camelia**

Red. jud. apel B.O.
Red. jud. fond P.F.V.
Tehnored. gref. F.C.
7 ex./18.10.2023

Pentru conformitate,
5 comunicări: 18.10.2023



România
Județul Bihor
Municipiul

Piața Unirii, nr. 1
410 100, Oradea
Tel. +40 0259-437 000
Fax. +40 0259-437 544
E-mail: primarie@oradea.ro

Oradea
Primar
Direcția Juridică

COMPARTIMENT AGRICOL- FOND FUNCJAR
Nr. 107305 din 05 martie 2024

CĂTRE



În vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 922/2023 a Judecătorei Oradea rămasă definitivă prin Decizia nr. 786/A/2023 a Tribunalului Bihor, pronunțate în dosarul 17810/271/2021 vă comunicăm următoarele:

Instanța de judecată a menținut ca fiind legal Titlului de proprietate nr. 31795/2019 emis la propunerea Comisiei Municipale de fond funciar, reținând că atâta vreme cât amplasamentul suprafeței de 6000 mp identificată în parcela 169 este înscris în titlul de proprietate și cartea funciară în intravilan, autoritatea legală este obligată a întreprinde demersurile necesare trecerii acesteia din extravilanul orașului, în intravilanul acestuia.

Prin nota internă, Direcției Arhitect-Şef nr. 459903/2024, ne-a comunicat că potrivit legislației în vigoare, (Legea 350/2001, Legea 50/1991), limita de intravilan se stabilește prin PUG. Conform PUG aprobat cu HCL nr. 501/2016 aceasta nu se poate extinde pe perioada de valabilitate a PUG-ului. Prin excepție, introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localității se va face numai în cazuri temeinic fundamentate, la inițiativa Consiliului Local și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

Terenul identificat cu numărul cadastral 208013 Oradea este situat în UTR TVA – Terenuri cu destinație agricolă – arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan. Este interzisă introducerea în intravilan și urbanizarea acestei categorii de terenuri. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Din Sentința Civilă nr. 922/2023 a Judecătorei Oradea rămasă definitivă prin Decizia nr. 786/A/2023 a Tribunalului Bihor, pronunțate în dosarul 17810/271/2021, rezultă că instanțele au constatat o neconcordanță între actele administrative emise de Primăria Municipiului Oradea privind destinația terenului (intravilan/extravilan), însă nu au dispus modificarea punctuală a PUG-ului, în sensul introducerii în intravilan a parcelei identificate cu numărul cadastral 208103 Oradea.

În aceste condiții Direcția Arhitect-Şef a Primăriei Municipiului Oradea nu este îndrituită a iniția proiectul de hotărâre privind modificarea limitei de intravilan în sensul cuprinderii în intravilan a parcelei identificate cu numărul cadastral 208013 Oradea.

Cu stima,
Primar
Florin Birta

Director executiv adj.
Dana Marina Bungău

Consilier
Ioana Federeac

Vă aducem la cunoștință faptul că datele dumneavoastră, cu caracter personal sunt prelucrate de Primăria Municipiului Oradea, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Va puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

www.oradea.ro

[redacted] cu domiciliul procesual ales în [redacted]

[redacted] ambele cu domiciliul în [redacted]

[redacted] **Comisia Locală Pentru**
Comisia Județeană Pentru Aplicarea Legii nr. 18/1991 Oradea, cu sediul în Oradea, Piața Unirii, nr. 1, jud. Bihor și
Comisia Județeană Pentru Aplicarea Legii nr. 18/1991 Bihor, cu sediul în Oradea, str. Parcul
Traian, nr. 5, jud. Bihor

Opis de la 07.10.2024, ora 00:00 la 07.10.2024, ora 08:26

de la **DIRECTIA JURIDICA / Secretariat Directia Juridica** pentru **COMPARTIMENTUL AGRICOL-FOND
FUNCIAR / Federeac Ioana**

Total documente: 1

Nr. Nr. Doc.	Data Inregistrare	Nr ext./Data	Tip intrare	Solicitant	Problema	NrFile
1 365034	03.10.2024 12:59	17810/271/2021 /	ghiseu	LELE DIANA LAURA CABINET DE AVOCAT	02. Adresa - directia juridica	15

Semnatura



ANCP

CARTE FUNCİARĂ NR. 208013
COPIE

Carte Funciară Nr. 208013 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

Nr. topografic: 4422/5 Episcopia

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	208013	6.000	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
53617 / 10/06/2020		
Act Administrativ nr. T.P. Nr. 31795 Oradea, din 29/08/2019 emis de Comisia Judeteana Bihor; Act Administrativ nr. Plan Parcelar, din 03/04/2020 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscala Nr. 234179 , 234178 , 234180, din 03/04/2020 emis de Primaria Mun . Oradea;		
B1	Imobilul cu nr cad 208013 se constituie din suprafata de 6000 mp teren a parcelei cu nr 169 tarla 14 scara 1:10000 inscrista in TP 31795/2019 eliberat Comisia Locala Oradea	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza L 18/1991, dobandit prin Reconstituire cota actuala 1/1 cota initiala 1/1	/ B.4 A1
B3	Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar	A1
120264 / 11/09/2024		
Act Notarial nr. AUT NR 2168, din 10/09/2024 emis de Mirisan Ligia Valentina;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) ROTEXIM ATIC SRL , CIF:5431101		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

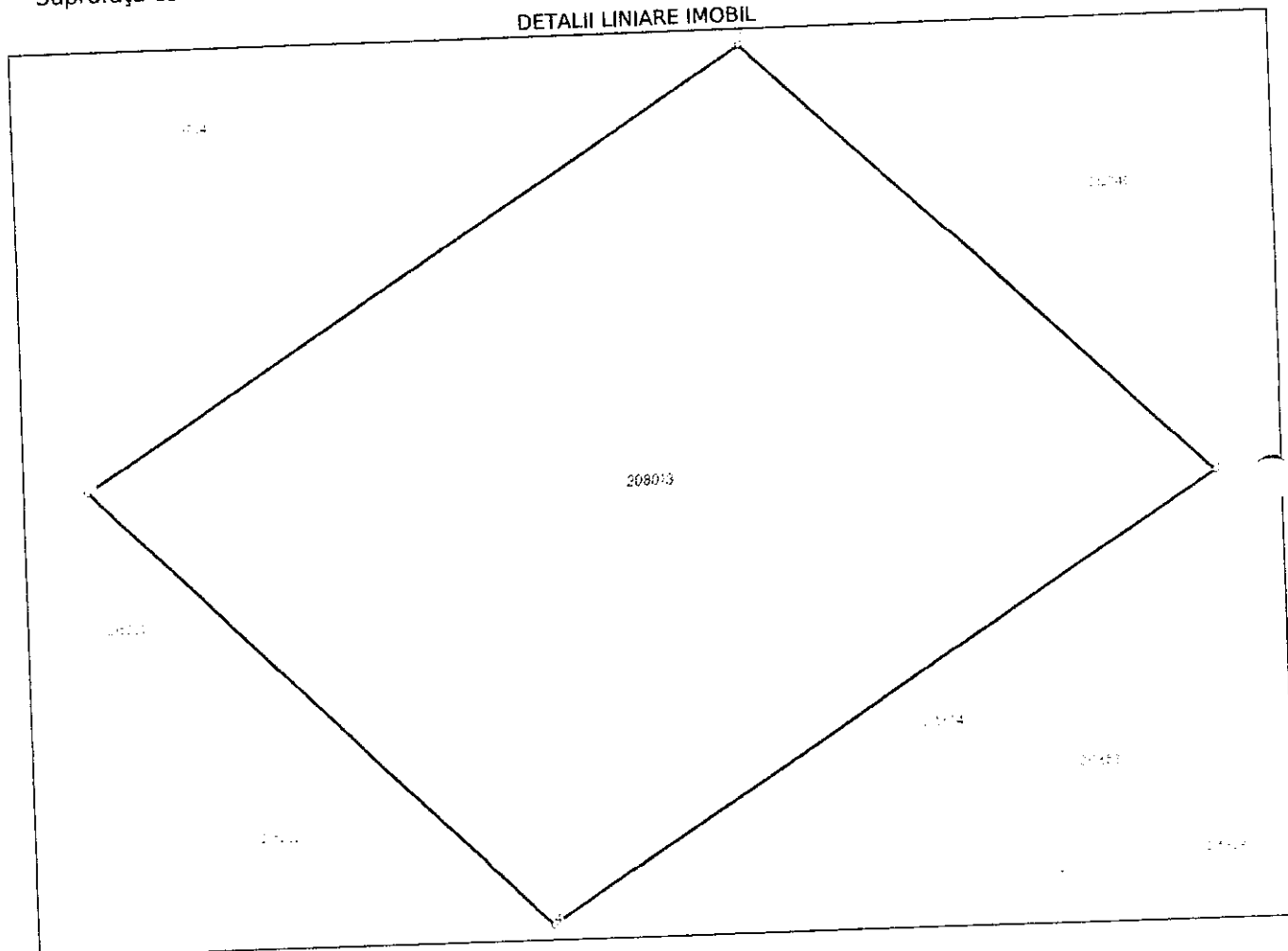
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
208013	6.000	

* 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	6.000	-	-	4422/5	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	70.435
2	3	86.962
3	4	70.126
4	1	88.325

** 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.



N
A