

25/15.12.2020

1-46 p.

## HOTĂRÂRE

a proiectului de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 822/2020 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1237/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 3685/117/2019

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

Examinând proiectul de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 822/2020 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1237/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 3685/117/2019 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 598381/1/7.12.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 598873 din 7.12.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014,

Văzând Sentința Civilă nr. 822/2020 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1237/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 3685/117/2019, Adresa nr. 39233-39237, 31042-31044/21.11.2019 a Consiliului Județean Cluj și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare precum și ale Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

## HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1.** – Se aprobă modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în sensul schimbării încadrării funcționale pentru terenurile înscrise în C.F. nr. 334637 cu nr. cad. 334637 și CF nr. 335523 cu nr. Cad. 335523, din UTR A - zona terenurilor și unităților agricole situate în intravilan, în UTR Ei - zonă de activități economice cu caracter industrial, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 822/2020 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1237/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 3685/117/2019.

**Art. 2.** – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,  
Ec. Dan Ștefan Tarcea

CONTRASEMNEAZĂ:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 822/2020 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1237/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 3685/117/2019**

Prin Sentința Civilă nr. 822/2020 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 3685/117/2019 instanța a dispus anularea în parte a prevederilor Hotărârii nr. 493/2014 care vizează aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” în ceea ce privește încadrarea funcțională UTR A - zona terenurilor și unităților agricole situate în intravilan, a terenurilor proprietatea reclamantei S.C. Grup 4 Instalații S.A., înscrise în CF nr. 334637 cu nr. cad. 334637 și CF nr. 335523 cu nr. Cad. 335523, dar respinge capătul de cerere având ca obiect obligarea pârâților la efectuarea demersurilor necesare în vederea încadrării funcționale a parcelelor menționate în UTR Ei - zonă de activități economice cu caracter industrial.

Prin Decizia Civilă nr.1237/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 3685/117/2019, instanța a admis în parte recursul declarat de reclamantă, a casat în parte Sentința Civilă nr. 822/2020 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 3685/117/2019 în sensul că obligă pârâții să efectueze demersurile necesare în vederea încadrării funcționale a parcelelor proprietatea reclamantei, înscrise în CF nr. 334637 cu nr. cad. 334637 și CF nr. 335523 cu nr. cad. 335523, în UTR Ei - zonă de activități economice cu caracter industrial și menține în rest sentința recurată.

În vederea punerii în executare a sentinței care dispune obligarea Consiliului local să modifice încadrarea funcțională UTR A - zona terenurilor și unităților agricole situate în intravilan, a terenului identificat prin CF nr. 334637 cu nr. cad. 334637 și CF nr. 335523 cu nr. cad. 335523, în UTR Ei - zonă de activități economice cu caracter industrial, este necesară modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 822/2020 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1237/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 3685/117/2019,j,

PRIMAR  
Emil Boc



## RAPORT DE SPECIALITATE

**a proiectului de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 822/2020 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1237/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 3685/117/2019**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr.598381/1/7.12.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca și

Proiectul de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 822/2020 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1237/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 3685/117/2019

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Parcelele despre care este vorba, proprietatea reclamantei S.C. Grup 4 Instalații S.A., înscrise în CF nr. 334637 cu nr. cad. 334637 și CF nr. 335523 cu nr. cad. 335523 sunt situate în intravilanul municipiului, în zona industrială Baci. În vechiul PUG aveau încadrarea funcțională UTR A2c = activități terțiare pentru zona industrială (și, parțial, UTR T1 = Subzona transporturilor rutiere) iar în PUG 2014 sunt încadrate în UTR A = terenuri și unități agricole situate în intravilan. În CF au înscrisă categoria de folosință „curți construcții”.

Reglementările de urbanism se stabilesc în conformitate cu legislația specifică, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și alte acte normative specifice. Stabilirea regimului de folosință a terenurilor este în competența autorității locale conform art. 46 și urm. din Legea nr. 350/2001 și conform art. 19 alin. 2 din OG nr. 43/1997. Legea nr. 350/2001 dă în prerogativa autorităților administrației publice locale competența de a stabili regimul urbanistic la nivelul localității ori a unității administrativ-teritoriale în perimetrul căreia își are jurisdicția, sens în care poate, din punct de vedere urbanistic să reglementeze modul de folosire a bunurilor imobile, respectiv a terenurilor aflate în proprietate privată în consens cu cerințele și nevoile interesului public și al celui individual reprezentat de titular.

Prin Informarea nr. 385531/433 din 9.08.2019 am propus Consiliului local „*respingerea plângerii prealabile ca nefondată și menținerea actualelor reglementări stabilite prin PUG 2014, așa cum au fost completate și revizuite prin HCL nr. 579/2018 pentru parcelele cu nr. cad. 334637 și 335523, proprietatea solicitantei S.C. Grup 4 Instalații S.A.*” pentru că Regulamentul local de urbanism pentru UTR A, așa cum a fost modificat prin HCL nr. 579/2018, permite urbanizarea terenurilor agricole, inclusiv stabilirea unor funcțiuni cu caracter industrial, printr-o documentație PUZ. Modificarea încadrării funcționale a terenului nu scutește reclamanta de întocmirea PUZ deoarece regulamentul pentru UTR Ei reglementează necesitatea întocmirii de documentații PUZ în aceste zone.

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată în dosar nr. 3685/117/2019 reclamanta Grup 4 Instalații S.A a solicitat instanței anularea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014 și a Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 493/22.14.2014 în ceea ce privește încadrarea funcțională în UTR A – zona terenurilor și unităților agricole situate în intravilan a imobilelor teren proprietate sa privată, precum și obligarea pârâților să efectueze demersurile necesare în vederea încadrării funcționale a parcelor identificate la pct.1) în zona funcțională UTR Ei – zona de activități economice cu caracter industrial.

Prin Sentința Civilă nr. 822/2020 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 3685/117/2019, instanța a dispus anularea în parte a prevederilor Hotărârii nr. 493/2014 care vizează aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-

Napoca” în ceea ce privește încadrarea funcțională UTR A - zona terenurilor și unităților agricole situate în intravilan, a terenurilor proprietatea reclamantei S.C. Grup 4 Instalații S.A., înscrise în CF nr. 334637 cu nr. cad. 334637 și CF nr. 335523 cu nr. Cad. 335523, dar respinge capătul de cerere având ca obiect obligarea pârâților la efectuarea demersurilor necesare în vederea încadrării funcționale a parcelelor menționate în UTR Ei - zonă de activități economice cu caracter industrial.

Prin Decizia Civilă nr.1237/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 3685/117/2019, instanța a admis în parte recursul declarat de reclamantă, a casat în parte Sentința Civilă nr. 822/2020 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 3685/117/2019 în sensul că obligă pârâții să efectueze demersurile necesare în vederea încadrării funcționale a parcelelor proprietatea reclamantei, înscrise în CF nr. 334637 cu nr. cad. 334637 și CF nr. 335523 cu nr. cad. 335523, în UTR Ei - zonă de activități economice cu caracter industrial și menține în rest sentința recurată.

Urmare hotărârilor judecătorești mai sus menționate încadrarea urbanistică a terenului reclamantei este similară cu cea anterioară noului PUG, respectiv teren destinat unor activități terțiare pentru zona industrială.

Raportat la titlul executoriu în speță, în lumina celor dispuse de instanță, considerăm necesară modificarea documentației aferente PUG, în ceea ce privește regimul urbanistic al suprafeței de teren aflată în litigiu, înscrisă în CF nr. 334637 și CF nr. 335523, proprietatea reclamantei.

Direcția Generală de Urbanism propune astfel modificarea parțială a Hotărârii nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” în sensul că, în ceea ce privește regimul urbanistic al suprafeței de teren ce a făcut obiectul litigiului, înscrise în CF nr. 334637 cu nr. cad. 334637 și CF nr. 335523 cu nr. cad. 335523, se va modifica încadrarea urbanistică UTR A - zona terenurilor și unităților agricole situate în intravilan în UTR Ei - zonă de activități economice cu caracter industrial. Încadrarea este aceeași cu cea pe care o au terenurile din vecinătate, spre sud-est.

Raportat la dispozițiile Art. 56, 64 și 65 din Legea nr. 350/2001, coroborate cu Art. 622 alin (1) CPC, Art. 24 din Legea nr. 554/2004 și Art. 129 alin. 6 lit. c, din O.U.G nr. 57/2019 privind aprobarea Codului administrativ, potrivit căroră aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în sensul că, în ceea ce privește regimul urbanistic al suprafeței de teren ce a făcut obiectul litigiului, înscrise în CF nr. 334637 cu nr. cad. 334637 și CF nr. 335523 cu nr. cad. 335523, se va modifica încadrarea urbanistică UTR A - zona terenurilor și unităților agricole situate în intravilan în UTR Ei - zonă de activități economice cu caracter industrial, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 822/2020 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1237/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 3685/117/2019, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**Direcția Generală de Urbanism**

Arhitect Șef: Daniel Pop

Șef birou: arh. Andreea Mureșan

Redactat: consilier Ion Buligă  
1 exemplar

**Direcția Juridică**

Director executiv: Alina Rus

07.12.2020

ROMÂNIA  
TRIBUNALUL CLUJ  
Calea Dorobanților nr. 2-4  
Cluj-Napoca  
SECȚIA MIXTĂ DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL, DE CONFLICTE DE MUNCĂ SI ASIGURĂRI SOCIALE

Destinatar:  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN  
PRIMAR  
CLUJ-NAPOCA, MOȘILOR, nr. 3,  
județul CLUJ

DOSARUL NR. 3685/117/2019  
Materia: Contencios administrativ și fiscal  
Stadiul procesual al dosarului: Fond  
Obiectul dosarului: anulare act emis de autorități publice  
locale HCL NR. 493/2014  
Complet: complet 3 c.a.



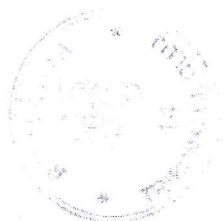
**COMUNICARE  
HOTĂRÂRE CIVILĂ**  
NR. 822/2020 DIN DATA DE 11 Iunie 2020

Stimată doamnă/Stimate domn,

vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. 822/2020, pronunțată la data de 11 Iunie 2020, de către TRIBUNALUL CLUJ SECȚIA MIXTĂ DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL, DE CONFLICTE DE MUNCĂ SI ASIGURĂRI SOCIALE.

Notă: Pentru a vizualiza unele documente din dosar, accesați [www.curteadeapelcluj.ro](http://www.curteadeapelcluj.ro) secțiunea Dosare și folosiți parola: 3971caea. Aveți obligația de a nu divulga parola altor persoane.

L.S. PRESEDINTE  
(stampila)



Grefier,

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the clerk (Grefier).

G.P. 06.07.2020 09:03:44, nr. comunicare: 2 din 3

Prezentul document este supus reglementărilor aflate sub incidența regulamentului U.E. nr. 679/2016

Document finalizat

Cod ECLI ECLI:RO:TBCLJ:2020:019.000822

Dosar nr. 3685/117/2019

ROMÂNIA

TRIBUNALUL CLUJ

SECȚIA MIXTĂ DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL, DE CONFLICTE DE  
MUNCĂ ȘI ASIGURĂRI SOCIALE

SENTINȚA CIVILA Nr. 822/2020

Ședința publică din data de 11 Iunie 2020

Completul compus din:

PREȘEDINTE Maria-Francesca Bujor

Grefier Gabriela Bianca Pintican

Pe rol se afla judecarea cauzei de contencios administrativ și fiscal privind pe reclamant GRUP 4 INSTALAȚII SA, în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale HCL NR. 493/2014.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, constatându-se că la data de 09.06.2020, reclamanta a depus concluzii scrise.

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din data de 04. 06.2020 fiind consemnate în ședința publică de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, când instanța, având nevoie de timp pentru deliberare, și pentru a da reclamantului de a depune concluzii scrise, în temeiul art. 396 N.C.P.C., a amânat pronunțarea pentru astăzi, 11.06.2020.

INSTANȚA

Prin acțiunea înregistrată sub numărul de mai sus, reclamanta GRUP 4 INSTALAȚII SA -în reorganizare judiciară, prin administrator judiciar consorțiul de practicieni în insolvență Solvendî SPRL și Mușat & Asociații Restructuring Insolvency SPRL în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA a solicitat să se dispună:

1) anularea parțială a Hotărârii de Consiliu Local nr. 493/22.12.2014 și a Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj - Napoca aprobat prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 493/22.12.2014 în ceea ce privește încadrarea funcțională în UTR A- zona terenurilor și unităților agricole situate în intravilan (pășuni, fânețe, teren arabil) a imobilelor teren în suprafață de 7.835 mp, înscris în cf nr. 334637 Cluj - Napoca, având nr. cadastral 334637 (nr. cf vechi 50999 Baciu) și teren în suprafață de 6.158 mp înscris în cf. 335523 Cluj - Napoca, nr. cadastral 335523 (nr. cf vechi 51363 Baciu), aflate în proprietatea sa;

2) obligarea pârâților să efectueze demersurile necesare în vederea încadrării funcționale a parcelelor identificate la pct. 1) în zona funcțională UTR E - zonă de activități economice cu caracter industrial;

3) cu cheltuieli de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamanta a arătat că a îndeplinit procedura prealabilă prin formularea plângerii prealabile împotriva HCL nr. 493/22.12.2014, care a fost respinsă în ședința de consiliu din data de 10 sept. 2019, însă nu a fost dată o hotărâre de consiliu local în acest sens. Astfel, plângerea prealabilă a fost soluționată fără a fi analizate în coneret criticile de nelegalitate aduse Planului de Urbanism General aprobat prin HCL nr. 493/2014.

În ceea ce privește caracterul de act administrativ normativ al hel nr. 493/2014

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

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

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

Pe cale de consecință, a formulat în termen legal plângerea prealabilă împotriva HCL nr. 493/2014 raportat la dispozițiile art. 7 alin. 1 din Legea nr. 554/2004.

Reclamanta a învederat că are calitatea de proprietar a două imobile teren-situate în intravilanul mun. Cluj — Napoca, str. Triajului nr. 1 — 3, și anume, a terenului în suprafața de 7.835 mp înscris în CF nr. 334637, având nr. cadastral 334637, teren cu ramura de folosință curți — construcții și a terenului în suprafața de 6.158 mp înscris în CF nr. 335523, nr cadastral 335523 cu ramura de folosință curți construcții.

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

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

Astfel, prin încheierea OCPI Cluj - BCPI Cluj - Napoca nr. s-a înființat cartea funciară nr. 334637 Cluj - Napoca prin transcrierea imobilului teren în suprafața de 7.835 mp din CF nr. 50999 UAT Baciu și s-a întabulat sub B2 dreptul de proprietate cu titlu de fuziune în rang serial câștigat cu nr. 138278/2016 dobândit prin convenție în favoarea petentei.

De asemenea, prin încheierea OCPI Cluj - BCPI Cluj - Napoca nr. 107375/ 07.06.2019 s-a înființat cartea funciară nr. 335523 Cluj - Napoca prin transcrierea imobilului teren în suprafața de 6.158 mp din cf nr. 51363 UAT Baciu și s-a întabulat sub B2 dreptul de proprietate cu titlu de fuziune, în rang serial câștigat cu nr. 138274/11.08.2016, dobândit prin convenție în favoarea reclamantei.

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

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

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

SC IZOPA SA a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului (din care au fost dezmembrate cele două parcele aflate în proprietatea reclamantei) în temeiul Legii nr.

15/1990 și a HG nr.834/1991 conform Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MIO nr. 0294 emis de Ministerul Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului în data de 05.03.1994.

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

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

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

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

b) Prin decizia nr. 568/29.12.1983 a Comitetului Executiv al Consiliului Județean Cluj s-a transmis, din administrarea Biroului Executiv al Consiliului Popular al Comunei Baciú, în administrarea Trustului de Construcții Chimice Cluj, suprafața de 25.535 mp, teren proprietate de stat în vederea realizării investiției "Instalație pentru descărcarea și manipularea mecanizată a agregatelor, atelier de producție secundară și auxiliara(...)".

c) În tabelul centralizator cu terenurile obținute conform certificatului de proprietate seria MIO nr. 0294/1994 se menționează că suprafața de 34.022 mp este aferenta bazei de producție a IZOPA S.A. și ca aceasta suprafața provine din suprafața totală de 173.042 mp ce a fost înscrisă în cf nr. 20.261 Cluj-Napoca cu nr. top. 21.036/1, noua parceală dobândind nr. top. 21036/1-3.

Totodată, în tabelul centralizator este menționat faptul că actul în baza căruia s-a făcut înscrierea în cf nr. 20.261 Cluj-Napoca este decizia nr. 568/29.12.1983.

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

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

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

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

Ulterior, aceste imobile au fost transcrise cu situația juridică neschimbată în cf nr. 334637, respectiv cf nr. 335523 Cluj - Napoca, ea urmare a schimbării UAT din Baciú în Cluj - Napoca, conform celor anterior detaliate.

5) Prin Planul de Urbanism General al mun. Cluj - Napoca aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014 imobilele subscrisei au fost încadrate în zona funcțională UTR A — zona



terenurilor și unităților agricole situate în intravilan (pășuni, fânețe, teren arabil), cu toate că aceste parcele au avut funcționalități din sfera industrială încă de la un moment anterior dobândirii dreptului de proprietate de către antecesoarea subscrisei IZOPA SA, astfel cum vom argumenta în cuprinsul prezentei acțiuni. Face excepție o fâșie îngustă din terenul în suprafață de 6.158 mp înscris în cf 335523 Cluj - Napoca care este încadrată în zona funcțională UTR Ei - zonă de activități economice cu caracter industrial, astfel cum rezultă din planul de amplasament atașat în probațiune.

Având în vedere schimbarea arbitrară a funcționalității parcelelor de teren proprietatea reclamantei înscrisă în cf nr. 334637 Cluj - Napoca, având nr. cadastral 334637 (nr. cf vechi 50999 Baeiu) și în cf nr. 335523 Cluj - Napoca, având nr. cadastral 335523 (nr. cf vechi 51363 Baeiu), prin încadrarea acestora în zona terenurilor și unităților agricole, este just a afirma că HCL nr. 493/22.12.2014 și Planul de Urbanism General aprobat prin această hotărâre sunt nelegale în această privință pentru următoarele argumente:

1) HCL nr. 493/22.12.2014 și Planul de Urbanism General au fost adoptate în ceea ce privește parcelele de teren proprietatea subscrisei cu încălcarea următoarelor dispoziții legale:

-art. 1 alin. 5 din Constituția României, potrivit căreia "(5) În România, respectarea Constituției, a supremației sale și a legilor este obligatorie.

-art. 5 din Legea nr. 215/2001 în vigoare la data adoptării hotărârii (înainte de abrogarea acestui articol prin OUG nr. 57/2019), potrivit căreia "(1) Autoritățile administrației publice locale exercită, în condițiile legii, competențe exclusive, competente partajate și competente delegate. (2) Autonomia locală conferă autorităților administrației publice locale dreptul ca, în limitele legii, să aibă inițiative în toate domeniile, cu excepția celor care sunt date în mod expres în competența altor autorități publice.

-art. 20 alin. 2 din Legea nr. 15/1990 conform căreia "Inițial, capitalul social al societăților comerciale constituite potrivit art. 17 este deținut integral de statul român sub formă de acțiuni sau părți sociale, în raport cu forma juridică a societății și va fi vârsat în întregime la data constituirii societății. Bunurile din patrimoniul societății comerciale sînt proprietatea acesteia, cu excepția celor dobîndite cu alt titlu.

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

-art. 1 din Legea nr. 31/1990, potrivit căreia "(1) În vederea desfășurării de activități cu scop lucrativ, persoanele fizice și persoanele juridice se pot asocia și pot constitui societăți cu personalitate juridică, cu respectarea dispozițiilor prezentei legi. (2) Societățile prevăzute la alin. (1) cu sediul în România sînt persoane juridice române."

-art. 1 alin. 1 litera a) din Legea nr. 7/1996, potrivit căreia "(1) Cadastrul și cartea funciară formează un sistem unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică, de importanță națională, a tuturor imobilelor de pe întregul teritoriu al țării. Scopul acestui sistem este: a) determinarea informațiilor tehnice, economice și juridice referitoare la imobile;"

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

Așadar, prin încadrarea parcelelor de teren proprietatea subscrisei în zona funcțională UTR A-zona terenurilor și unităților agricole în intravilan (pășuni, fânețe, teren arabil) din PUG adoptat prin HCL nr. 493/2014:

- s-au creat impedimente pentru subscrisea, în calitate de succesoare în drepturi și obligatii a IZOPA S.A. de a realiza activitățile economice, producătoare de venituri impozabile, așa cum au fost aprobate prin actul de înființare a IZOPA S.A. hotărâre de guvern adoptată în temeiul Legii nr. 15/1991 și a Legii nr. 31/1990;

- s-au ignorat și/sau încălecat prevederile cuprinse în acte normative cu valoare juridică superioară (Legea nr.15/1990, Legea nr.31/1990, Codul civil, Codul fiscal, Legea nr. 12/1990) care reglementează activitatea societăților comerciale și le obligă să realizeze doar acele activități economice generatoare de venituri impozabile, pentru care sunt autorizate, cu referire la faptul că atât IZOPA S.A. cât și (Grup 4 Instalații S.A. au fost autorizate să desfășoare activități economice în domeniul construcțiilor și nu activități agricole:

- s-au încălecat dispozițiile referitoare la supremația legii, dispoziții cuprinse la art. 1 alin. (5) din Constituția României;

- se lipsesc de efecte actele prin care terenul a fost scos din circuitul agricol și s-a stabilit destinația acestuia pentru activități economice, altele decât agricultura;

- s-au ignorat înscrisurile din cartile funciare efectuate în baza Legii nr. 7/1996, cu privire la regimul juridic și economic al celor două parcele de teren proprietatea subscrisei, cu toate că acest regim are caracter obligatoriu inclusiv pentru autorități, așa cum rezultă din dispozițiile art. 1 alin. 1 litera a) din Legea nr. 7/1996;

- nu s-au respectat cerințele cuprinse la art. 5 din Legea nr. 215/2001,

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

- art. 44 din Constituția României

- art. 1. din Protocolul ad. CEDO

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

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

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

b) Prin decizia nr. 568/29.12.1983 a Comitetului Executiv al Consiliului Județean Cluj s-a transmis, din administrarea Biroului Executiv al Consiliului Popular al Comunei Baciú, în administrarea Trustului de Construcții Chimice Cluj suprafața de 25.535 mp, teren proprietate de stat în vederea realizării investiției "Instalație pentru descărcarea și manipularea mecanizată a agregatelor, atelier de producție secundară și auxiliară

c) În memoriul tehnic întocmit pentru documentația de dobândire a certificatului de atestare a dreptului de proprietate la "Depozitul de materiale de pe str. Triajului - Cluj" se menționează faptul că:

"în ce privește încadrarea în prevederile PUG a amplasamentului în discuție, el corespunde cu funcțiunea existentă și rezervată, respectiv zonă industrială și de depozitare, aflată lângă triajul CF Baciú. Zona are potențial de dezvoltare, beneficiind de rețele de transport și edilitare existente. Restricția ce se impune în etapele viitoare, se referă la limitarea strictă a posibilelor surse de poluare, pentru compatibilitatea cu funcțiunea de industrie alimentară predominantă în zonă."

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

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

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

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

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

Prin noua încadrare funcțională a imobilelor în zona agricolă sunt limitate în mod nejustificat atribuțiile dreptului de proprietate asupra parcelelor: posesia, folosința și dispoziția. Aceasta deoarece, odată cu aprobarea noului PUG, reclamanta nu mai este în măsură să dispună în mod liber și să exploateze după bunul plac imobilele deținute în proprietate, conform funcționalității acceptate și cunoscute la momentul dobândirii acestora, fiindu-i impusă o destinație agricolă care nu este în acord cu situația de fapt din teren, cu scopul urmărit de subserisa prin achiziționarea terenurilor, fiindu-i încălecat în mod evident dreptul de proprietate.

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

Nu în ultimul rând, destinația agricolă a acestor terenuri nu corespunde profilului de activitate al societății, deoarece nu desfășoară activități în domeniul agriculturii care să îi permită să valorifice în vreun fel aceste terenuri.

În acest fel, prin noua încadrare funcțională sunt încălecate prevederile în materie de proprietate privată, art. 555 C. civil, fiind incidente jurisprudența CEDO, a ICCJ și a Cartei drepturilor fundamentale a Uniunii Europene.

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

Reclamanta a considerat că noua încadrare funcțională a imobilelor sale determină încălecare reglementărilor și a realității urbanistice existente, fără a ține cont de evoluția unitară, omogenă a zonei, conform obligațiilor instituite de legiuitor în sarcina autorităților.

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

Prin Planul de Urbanism General aprobat prin HCL nr. 493/2014 se încăleacă vădit destinația imobilelor stabilită în cartile lor funciare potrivit prevederilor Legii nr. 71/1996 și a normelor de aplicare a acestei legi.

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

Nelegalitatea PUG în ceea ce privește încadrarea funcțională a parcelelor de teren în UTR A nu poate fi acoperită și nici înlăturată prin mențiunile din RLU care permit urbanizarea acestor terenuri cu condiția realizării unui PUZ (teritoriul minim de reglementat fiind UTR sau o suprafață de minim 25 ha).

Aceasta deoarece în UTR A sunt admisibile doar construcții și amenajări agricole sau construcții anexe pentru exploatații agricole, fapt ce nu este în acord cu situația de fapt din teren (imobilele fiind afectate unor activități industriale), cu scopul urmărit de reclamantă prin achiziționarea terenurilor și cu obiectul său de activitate, fiindu-i încălecat în mod evident dreptul de proprietate.

Din starea de fapt care a fost probată în cauză, anterior adoptării actului administrativ contestat terenul proprietatea reclamantei, care face obiectul litigiului, a fost încadrat într-o unitate teritorială de referință care permitea construirea de locuințe pentru ca în urma adoptării actului contestat să fie încadrat urbanistic într-o zonă neconstruibilă, noua încadrare urbanistică interzicând urbanizarea cu caracter definitiv.

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

În drept, a invocat art. 7, art. 8, art. 10 din Legea nr. 554/2004; art. 194, art. 223 alin. 3, art. 451 - 453 Cod procedură civilă; art. 1 alin. (5) și art. 44 din Constituția României; art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 al CEDO; art. 555 și art. 556 din Codul civil; art. 5 din Legea nr. 215/2001; art. 20 alin. 2 din Legea nr. 15/1990; art. 1 din HG nr. 834/1991; art. 1 din Legea nr. 31/1990; art. 1 alin. 1 litera a), art. 2 alin. (2) din Legea nr. 7/1996; art. 41 și art. 54 din Carta drepturilor fundamentale ale Uniunii Europene;

*Prin întâmpinarea formulată*, pârâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca au solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată, arătând că, în fapt, terenul în litigiu, înscris în CF nr. 334637 și CF nr. 335523 este situat în intravilanul municipiului, în zona industrială Baciu. În vechiul PUG avea încadrarea funcțională UTR A2c activități terțiare pentru zona industrială (și, parțial, UTR T1 = Subzona transporturilor rutiere) iar în PUG 2014 sunt încadrate în UTR A = terenuri și unități agricole situate în intravilan. În CF este înscrisă categoria de folosință „curți construcții”.

Reglementările de urbanism se stabilesc în conformitate cu legislația specifică, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și alte acte normative specifice. Stabilirea regimului de folosință a terenurilor este în competența autorității locale conform art. 46 și urm. din Legea nr. 350/2001 și conform art. 19 alin. 2 din OG nr. 43/1997. Legea nr. 350/2001 stabilește ca prerogativa autorităților administrației publice locale competența de a stabili regimul urbanistic la nivelul localității ori a unității administrativ-teritoriale în perimetrul căreia își are jurisdicția, sens în care poate, din punct de vedere urbanistic să reglementeze modul de folosire a bunurilor imobile, respectiv a terenurilor aflate în proprietate privată în consens cu cerințele și nevoile interesului public și al celui individual reprezentat de titular. Nu este vorba deci, de o ingerință a autorității în dreptul de proprietate.

Modificarea parțială a PUG, în sensul schimbării încadrării funcționale, conform solicitării reclamantei, presupune respectarea procedurii legale în acord cu prev. art. 64 alin. 2 și art. 65 alin. 2 din Legea nr. 350/2001, raportat și la Avizul nr. 10/3.12.2014 al Arhitectului-șef al județului Cluj, în care este menționat: „Orice modificare ulterioară adusă documentației atrage după sine nulitatea avizului.”

Prin Informarea nr. 385531/433 din 9.08.2019 s-am propus Consiliului local ..respingerea plângerii prealabile ca nefondată și menținerea actualelor reglementări stabilite prin PUG 2014, așa cum au fost completate și revizuite prin HCL nr. 579/2018 pentru parcelele cu nr. cad. 334637 și 335523, proprietatea solicitantei S.C. Grup 4 Instalații SA” pentru că Regulamentul local de urbanism pentru UTR A, așa cum a fost modificat prin HCL nr. 579/2018, permite urbanizarea terenurilor agricole, inclusiv stabilirea unor funcțiuni cu caracter industrial, printr-o documentație PUZ. Acest regim este similar cu cel aferent UTR

Ei, deoarece inclusiv regulamentul pentru UTR. Ei reglementează necesitatea întocmirii de documentații PUZ în aceste zone: „Având în vedere starea actuală a acestor zone, programe de reabilitare / restructurare apar ca necesare pentru valorificarea importantului potențial de dezvoltare economică și urbană neexploatat. În acest sens se va elabora R U, Z.

Programele de reabilitare / restructurare pot fi realizate prin colaborarea între deținătorii unităților industriale și administrația publică locală, elaborându-se în acest sens se vor elabora documentații de urbanism (plan director, P. UZ.) masterplanuri și PUZ. Temele tratate trebuie să vizeze: reorganizarea activităților - economic și spațial; restructurarea și eficientizarea nucleelor funcționale supraviețuitoare ale fostelor mari unități industriale; segmentarea marilor unități; crearea de oportunități pentru noi dezvoltări de tip brownfield; reorganizarea / restructurarea și utilizarea unor clădiri și terenuri ca infrastructură specifică pentru microîntreprinderi și întreprinderi mici; dezvoltarea serviciilor complementare/de susținere a activităților de tip industrial; dezvoltarea serviciilor și a infrastructurii urbane; îmbunătățirea accesibilității și mobilității - trafic auto, trafic lent, transport în comun; dezvoltarea/densificarea rețelei stradale de interes local în corelare cu formulele acceptate de reorganizare a unităților industriale; organizarea / reabilitarea spațiilor preuzinale (piețelor, reabilitarea spațiului public.

Intervențiile importante vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea/ adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare / respectare și vor fi reglementate prin PUZ ce vor viza o unitate / un grup de unități industriale. P.U.Z. vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și serviciile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc.

Pentru construcțiile noi cu suprafața construită de maxim 200 mp și intervenții asupra clădirilor existente ce afectează o suprafață până în 200 mp se poate admite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

Astfel, atât argumentele reclamantei ce vizează procedura de actualizare a PUG sub aspectul motivării cât și cele ce vizează oportunitatea încadrării urbanistice actuale a terenurilor sunt nefondate.

În ce privește lipsa motivării, pârâții au arătat că susținerile sunt nefondate raportat la caracterul de act normativ al PUG aprobat prin HCL nr. 493/2014. În cazul actului normativ, motivarea nu trebuie să se regăsească în mod obligatoriu în cuprinsul său, ci în actele premergătoare ce stau la baza emiterii actului. Ori, din această perspectivă și a Legii nr. 24/2000 privind tehnica normativă cerința motivării actului nu este una prevăzută și cerută de lege sub sancțiunea nulității. Actualizarea PUG este o obligație legală a autorității publice locale și nu se limitează, așa cum consideră reclamanta, la preluarea automată a reglementărilor anterioare ci presupune revizuirea reglementărilor urbanistice în baza analizei informațiilor statistice disponibile privind dinamica economică, socială și teritorială, în baza studiilor de specialitate existente, precum și în raport cu strategiile și programele de dezvoltare de la nivel local, județean și/sau național aprobate, pe baza unei analize detaliate a stadiului actual de dezvoltare, a situației existente cu evidențierea disfuncționalităților și justificarea soluțiilor propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora. Revizuirea reglementărilor urbanistice presupune implicit o modificare a PUG. Modificarea PUG aprobat se face prin respectarea aceleiași proceduri de elaborare — avizare — aprobare ca la PUG inițial (2. I din Ghid), procedură care a fost îndeplinită și respectată de către autoritatea locală.

Potrivit art. 44 din Legea nr. 350/2001, documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localității.

Potrivit acestei prevederi legale, actualizarea Planului urbanistic general reprezintă revizuirea reglementărilor urbanistice, a indicatorilor urbanistici propuși și a prevederilor planului inițial prin aducerea acestora în acord cu legislația în vigoare, tendințele de dezvoltare și cerințele de dezvoltare durabilă socioeconomice și de mediu actuale, precum și actualizarea listei de proiecte de investiții necesare pentru implementarea viziunii de dezvoltare, în baza unor studii de specialitate și a analizei gradului de implementare a planurilor urbanistice în vigoare și a impactului acestora la nivelul localității, dacă este cazul.

În raport de specificul unei documentații de urbanism de tip PUG, instrument de planificare operațională, document cu caracter director și strategic (art. 46), actualizarea acestuia periodică presupune realizarea unui proces de analiză multicriterială integrată, în echipă multidisciplinară, pe sectoare ce intervin în dezvoltarea municipiului, respectiv o analiză a situației existente, corelarea reglementărilor cu prevederile planurilor de amenajare a teritoriului și emiterea de propuneri de amenajare și dezvoltare care să răspundă nevoilor reale ale colectivității locale.

Astfel, caracterul normativ al PUG, constând inclusiv în precizarea modalităților de utilizare a terenurilor (art. 4 din Legea nr. 350/2001) depinde de rezultatul acestei analize pluridisciplinare, de contextul existent la momentul elaborării, de evoluția factorilor sociali, economiei, etc. și a necesităților locale, autoritatea locală având, potrivit legii, competență legală și un drept exclusiv de apreciere în stabilirea regimului urbanistic al terenurilor situate pe teritoriul municipiului, aceasta fiind o chestiune de oportunitate a adoptării actului administrativ. Încadrarea terenurilor în UTR A sau condiționarea dreptului de a construi de întocmirea unui plan urbanistic zonal nu semnifică, așa cum se susține în acțiune, o indisponibilizare a terenurilor. De asemenea, este de principiu admis atât în literatură cât și în jurisprudență că restricționarea sau chiar interzicerea schimbării unei destinații stabilite pentru anumite imobile nu poate fi considerată nelegală dacă astfel de restricții se justifică prin protejarea unui interes public. Ori, pe lângă faptul că reclamanta a dobândit dreptul de proprietate la 2 ani după aprobarea PUG prin HCL nr. 493/2014, împrejurarea că terenurile erau și sunt libere de construcții, stare de fapt avută în vedere de către proiectant la data realizării documentației, așa cum rezultă din cuprinsul RLU aferent UTR A cu privire la caracterul zonei. Analizându-se situația de pe teren, s-a constatat că terenurile se află într-o zonă de terenuri neurbanizate cu destinație agricolă, introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare. Avându-se în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, ca și existența în intravilan a unei rezerve de teren substanțiale destinate urbanizării, s-a considerat că este posibilă și se impune conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii.

Criterii economice și ecologice impun păstrarea unei rezerve substanțiale de terenuri de producție și unități agricole în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole. Se arată, de asemenea, că pe termen lung, aceste terenuri pot constitui o rezervă pentru extinderi ale orașului și pentru obiective strategice, a căror natură și necesitate nu pot fi prevăzute în prezent, reglementându-se totodată posibilitatea urbanizării pe baza P.U.Z, teritoriul minim de reglementat fiind unitatea teritorială de referință sau o suprafață de teren de minim 25ha.

În speță, starea de fapt și de drept existentă justifică încadrarea urbanistică actuală a terenurilor.

În concluzie, având în vedere că procedura de actualizare a PUG s-a realizat cu respectarea dispozițiilor legale în materie, la care am făcut trimitere, iar stabilirea modului de utilizare și a destinației terenurilor de pe raza unității administrativ-teritoriale este prerogativa autorităților administrației publice locale, cărora le revine și obligația de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public general și cu principiul dezvoltării durabile, au considerat că reglementarea urbanistică a cărei anulare se solicită este una legală și oportună iar cererea de încadrare în UTR Ei — zonă de activități cu caracter industrial este nefondată.

*Analizând fondul cererii de chemare în judecată, în raport de argumentele părților, prevederile legale incidente și materialul probator administrat instanța reține următoarele:*

Reclamanta este proprietar al parcelelor de teren înscrise în CF nr 334637 Cluj-Napoca, nr. cadastral 334637 ( nr ef vechi 50999 Baciu) în suprafață de 7.8235 mp respectiv în CF nr.335523 Cluj-Napoca, nr cad.335523 ( nr. ef vechi 51363 Baciu), în suprafața de 6.158 mp.

Conform mențiunilor din cartea funciara cele doua parcele de teren fac parte din categoria de folosință „curți, construcții”.

Prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 493/2014 a fost aprobată documentația "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca" și Regulamentul Local de Urbanism, cu valabilitate de aplicare 10 ani de la data aprobării, iar prin actul administrativ cu caracter normativ menționat cele două parcelele de teren aflate în proprietatea reclamantului au fost reîncadrate funcțional, fiind incluse în **UTR A- zona terenurilor și unităților agricole situate în intravilan( pășuni, fânațe, teren arabil)**

Reclamanta a invocat încălcarea de către pârât a prevederilor legale privind amenajarea teritoriului și urbanismul în sensul nerespectării principiilor privind evoluția unitară a zonei în care se află terenul ( cele două parcele mai sus menționate) proprietatea sa precum și faptul că autoritatea publică, prin actul administrativ emis, a încălcat garanția conferită de art. 1 din primul Protocol adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

În acest context se impune a se detalia istoricul terenurilor în litigiu, instanța reținând că anterior adoptării H.C.L. nr. 493/2014 imobilele indicate de reclamantă erau încadrate în **UTR = A2c-activități terțiare pentru zona industrială și parțial UTR T1= subzona transporturilor rutiere.**

Prin Avizul nr. 75 din 15.06.1979 ( f. 78) Direcția Generală pentru Agricultură și Industrializarea Produselor Agricole Cluj a avizat exproprierea și scoțerea definitivă din producția agricolă vegetală a suprafeței de 10.550 mp teren arabil în vederea executării investiției „ Bază de producție industrială și depozitare”.

Prin decizia nr. 568/29.12.1983 a Comitetului Executiv al Consiliului Județean Cluj( f.77) s-a transmis, din administrarea Biroului Executiv al Consiliului Popular al Comunei Baciu, în administrarea Trustului de Construcții Chimice Cluj, suprafața de 25.535 mp, teren proprietate de stat în vederea realizării investiției “Instalație pentru descărcarea și manipularea mecanizată a agregatelor, atelier de producție secundară și auxiliara(...)”.

În tabelul centralizator cu terenurile obținute conform certificatului de proprietate seria MIO nr. 0294/1994 ( f.72-76) se menționează că suprafața de 34.022 mp este aferenta bazei de producție a IZOPA S.A. și ea aceasta suprafața provine din suprafața totală de 173.042 mp ce a fost înscrisă în ef nr. 20.261 Cluj-Napoca cu nr. top. 21.036/1, noua parcelă dobândind nr. top. 21036/1-3. Totodată, în tabelul centralizator este menționat faptul că actul în baza căruia s-a făcut înscrisura în ef nr. 20.261 Cluj-Napoca este decizia nr. 568/29.12.1983.

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

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

Imobilul teren în suprafață de 7835 mp, cu nr. cadastral 6098/1, a fost înscris în anul 2016 în ef nr. 50999 Baciu în favoarea reclamantei Grup 4 Instalații SA cu titlu de drept proprietate fuziune, dobândit prin convenție, conform mențiunilor de sub B4, având categoria de folosință curți construcții, iar imobilul teren în suprafață de 6.158 mp, cu nr. cadastral

6098/2, a fost înscris în anul 2016 în cf nr. 51363 Baci, în favoarea reclamantei Grup 4 Instalații SA, cu titlu de drept proprietate fuziune, dobândit prin convenție, conform mențiunilor de sub B7, având categoria de folosință curți construcții.

Ulterior, aceste imobile au fost transcrise cu situația juridică neschimbată în CF nr. 334637, respectiv CF nr. 335523 Cluj - Napoca, ca urmare a schimbării UAT din Baci în Cluj - Napoca, conform celor anterior detaliate.

Urmează că la data adoptării HCL Cluj-Napoca nr. nr. 493/2014 cele două parcele proprietatea reclamantei nu mai aveau destinație agricolă.

Actul administrativ cu caracter normativ contestat are la bază lucrarea tehnică întocmită de proiectantul Planului Urbanistic General , căruia i s-a solicitat să depună la dosar studiile de specialitate pe baza cărora s-a stabilit necesitatea modificării încadrării funcționale a terenurilor în litigiu. Astfel cum rezultă din înscrisurile depuse în probațiune la fișele 155-158 ,la data adoptării PUG nu au existat studii de specialitate cu referire expresă la încadrarea urbanistică a zonei în care sunt situate terenurile proprietatea reclamantei , prin punctul de vedere deținut de proiectantul PUG comunicând că "terenul la care se face referire a fost încadrat în UTR A datorită situației sale în cadrul unei grupări de parcele cu destinație agricolă sau degradate, la nord-vest de un ansamblu industrial .Baza de date folosită la elaborarea PUG nu avea înscrisă decât arareori categoria de folosință care, de altfel, este puțin relevantă, având în vedere că în cadrul localităților, aproape toate terenurile sunt încadrate în categoria Cc ( curți, construcții)-inclusiv spațiile verzi, de exemplu. Excepțiile le constituie străzile, apele , terenuri cu destinație specială etc(...) Terenul în cauză constituie o fâșie îngustă, în lungul căii ferate, dintr-un teritoriu mai vast."

Instanța observă că elaboratorul PUG nu a clarificat modalitatea în care a stabilit destinația agricolă a terenurilor învecinate parcelelor proprietatea reclamantei și în consecință motivul pentru care zona în care se găsesc cele două parcele de teren a necesitat reîncadrarea urbanistică într-un UTR specific zonelor cu destinație agricolă atât timp cât aceste terenuri au fost scoase din circuitul agricol încă din anul 1979 atribuindu-li-se o destinație industrială, destinație recunoscută inclusiv prin **încadrarea anterioară în UTR = A2e-activități terțiare pentru zona industrială** .

Raportat la starea de fapt mai sus descrisă instanța reține că Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului conferă autorităților administrației publice locale competențe de a adopta acte administrative cu caracter normativ și individual privind stabilirea regimului urbanistic al localităților în perimetrul cărora exercită aceste competențe, sens în care pot stabili regimul juridic de folosire a bunurilor proprietate privată existentă în acel perimetru.

Maniera de exercitare concretă poate fi cenzurată în instanța de contencios administrativ exclusiv asupra legalității, iar asupra oportunității, administrației îi este recunoscută o marjă de apreciere cu condiția să nu încalce normele de drept imperative și să nu poată fi reținut o conduită excesivă și abuzivă care să se încadreze în excesul de putere așa cum este definit la art. 2 alin. 1 lit. n) din Legea nr. 554/2004.

Astfel fiind, strict cu privire la prerogativele autorității publice acestea se înscriu atât în perimetrul normelor legale interne cât și a celor convenționale. Maniera concretă prin care autoritatea publică a ajuns să adopte soluția materializată în actul administrativ contestat comportă atât o analiză de legalitate cât și una de oportunitate.

Intrucât argumentele folosite de reclamantă converg înspre critica actului administrativ din perspectiva oportunității sale, instanța subliniază că o atare critică trebuie să se grefeze pe abuzul săvârșit de autoritatea publică privind dreptul de apreciere și care a cauzat astfel încălcarea dreptului subiectiv al reclamantei . limitele analizei instanței fiind, din această perspectivă, considerabil restrânse.

Conform art. 566 alin. 1 și 2 din Codul civil, dreptul de proprietate poate fi exercitat în limitele materiale ale obiectului său, prin lege putând fi limitată exercitarea atributelor acestui drept. Prin urmare deși dreptului de proprietate îi sunt recunoscute între altele ca atribute și acela de a fi absolut, această caracteristică poate fi relativizată prin lege.



Or, așa cum s-a spus mai sus, Legea nr. 350/2001 recunoaște autorităților administrației publice locale competența de a stabili regimul urbanistic la nivelul localității ori a unității administrativ teritoriale în perimetrul căreia își are jurisdicția sens în care aceasta poate, din punct de vedere urbanistic, să reglementeze modul de folosire a bunurilor imobile, respectiv a terenurilor aflate în proprietatea privată în consens cu cerințele și nevoile interesului public și al celui individual reprezentat de titular.

Din această perspectivă se pune problema de a ști dacă modificarea încadrării funcționale a terenurilor proprietatea reclamantei este susceptibilă a fi înțeleasă ca reprezentând o ingerință în exercițiul dreptului de proprietate și în ce condiții s-ar putea considera că instituirea acesteia a rupt echilibrul între exigențele interesului general și imperativul apărării dreptului de proprietate.

Din punct de vedere al dreptului convențional al drepturilor omului acesta instituie o puternică garanție împotriva exproprierilor de fapt, instituind în art. 1 din primul protocol adițional la Convenție următoarele: *Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional. Dispozițiile precedente nu aduc atingere dreptului statelor de a adopta legile pe care le consideră necesare reglementării folosirii bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuții, sau a amenzilor.*

Din economia dispozițiilor precitate rezultă că statele membre la Convenție sunt îndreptățite ca, în anumite scopuri, să reglementeze și să adopte acte de guvernământ prin care să reglementeze folosirea bunurilor, între altele, conform cu interesul general.

Curtea a reținut că măsurile adoptate de autoritățile statale în materie de urbanism nu trebuie, însă, să afecteze însăși substanța dreptului de proprietate ( Hotărârea din 23 aprilie 1996, Phocas împotriva Franței).

Un alt criteriu de apreciere a compatibilității măsurii de urbanism adoptate de autoritățile statale cu dispozițiile art. 1 din Protocolul nr. 1 îl reprezintă acela al proporționalității ce trebuie să existe între scopul urmărit și mijloacele de realizare.

Necesitatea asigurării unui „just echilibru” între exigențele intereselor generale ale comunității, în cazul de față cele de urbanism și imperativele apărării dreptului de proprietate al individului se concretizează și în necesitatea existenței unui raport rezonabil de proporționalitate între mijloacele folosite și scopul urmărit. Verificarea prezenței unui asemenea echilibru impune un examen global al diferitelor interese în cauză, ceea ce necesită analiza nu numai a condițiilor de acordare a unor despăgubiri în situația litigioasă care apare ca o priveră de proprietate ei și a comportamentului părților în litigiu, inclusiv a activității organelor competente ale statului.

Or, în speță, din starea de fapt care a fost probată, anterior adoptării actului administrativ contestat terenurile proprietatea reclamantei, care fac obiectul litigiului, au fost încadrate într-o unitate teritorială de referință care permitea edificarea de construcții industriale, în conformitate cu scopul economic al societății reclamante, pentru ca în urma adoptării actului contestat să fie încadrate urbanistic într-o zonă de terenuri neurbanizate în care construirea sau amenajarea este permisă doar pe baza PUZ sau PUD, după caz și doar pentru construcții și amenajări agricole respectiv construcții anexe pentru exploatații agricole.

Esențial, însă, este faptul că autoritatea pârâtă, emitent al actului administrativ contestat, nu a dovedit existența unor motive obiective care au determinat schimbarea regimului urbanistic al terenurilor proprietatea reclamantei și plasarea acestora într-o unitate teritorială de referință ale cărei caracteristici le face imposibil sau dificil de exploatat în conformitate cu scopul economic ale societății reclamante.

Pentru considerentele de fapt și de drept mai sus expuse instanța stabilește că marja de apreciere a autorității emitente a actului administrativ a fost depășită determinând încălcarea dreptul de proprietate al reclamantei, prin instituirea unor limitări apte să afecteze însăși substanța dreptului astfel că va admite cererea de anulare parțială a Planului Urbanistic

General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat prin Hotararea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 sub aspectul încadrării în UTR A.

În ce privește capătul de cerere având ca obiect obligarea pârâtului la încadrarea terenurilor proprietatea reclamantii în UTR Ei - zonă de activități economice cu caracter industrial instanța va reține că potrivit prevederilor Legii nr. 350/2001 revine autorităților administrației publice locale competența de a stabili regimul urbanistic la nivelul localității ori a unității administrativ teritoriale în perimetrul căreia își are jurisdicția.

Reglementarea de către instanță a regimului urbanistic al terenurilor nu este permisă în condițiile solicitate de reclamantă fara a se produce o depășire a prerogativelor legale. Cu alte cuvinte, instanța are obligația de a verifica legalitatea și temeinicia actelor administrative prin care autoritatea publică stabilește regimul urbanistic însă nu are niciun fel de atribuții în proceda la încadrarea urbanistică directă, ca efect al admiterii unei acțiuni cu acest obiect, fără o prealabilă parcurgere a procedurii reglementate de Legea nr 350/2001 de către autoritatea publică locală competentă în cadrul căreia să se stabilească inclusiv conformitatea zonei în care sunt situate terenurile în litigiu cu caracteristicile Unitatii Teritoriale de Referință Ei, înstitute la nivelul Municipiului Cluj-Napoca prin PUG 2014.

Încadrarea terenurilor proprietatea reclamantei în UTR Ei nu se poate face nici ca efect al anulării parțiale a Planului Urbanistic general al Municipiului Cluj-Napoca aprobat prin Hotararea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 sub aspectul încadrării în UTR A. Astfel, nulitatea, ca sancțiune ce lipsește actul juridic de efectele contrare normelor juridice edictate pentru încheierea sa valabilă, pentru a atinge finalitatea urmărită de legiuitor și pentru a restabili legalitatea încălcată, implică o serie de consecințe juridice concrete și efective, cunoscute în doctrina de specialitate drept principii ale efectelor nulității, și care în domeniul specific al dreptului administrativ, cu referire expresă la anularea actului administrativ cu caracter normativ, se produce numai pentru viitor ( art 23 din Legea nr 554/2004 a contenciosului administrativ).

Așa fiind, în temeiul art. 18 din Legea nr.554/2004 instanța va admite în parte cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta *Grup 4 Instalații SA*, în contradictoriu cu pârâtii *Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca reprezentat prin primar* și în consecință va dispune anularea parțială a Planului Urbanistic general al Municipiului Cluj-Napoca aprobat prin Hotararea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 doar în ce privește încadrarea urbanistică în categoria UTR A a terenului proprietatea reclamantei și va respinge capătul de cerere având ca obiect obligarea pârâtilor la efectuarea demersurilor necesare în vederea încadrării funcționale a parcelelor menționate în UTR Ei-zonă de activități economice cu caracter industrial.

În temeiul art.453 alin. (2) Cod procedură civilă instanța va obliga pârâtii, în solidar, să plătească reclamantei cheltuieli de judecată parțiale, în cuantum de 10.522 lei reprezentând 80% din cuantumul onorariului avocațial probat în cauză ( F.160-162) la care a fost adăugată contravaloarea taxei judeciare de timbru achitata pentru capătul de cerere admis.

PENTRU ACESTE MOTIVE,  
ÎN NUMELE LEGII  
HOTĂRĂȘTE

Admite în parte cererea de chemare în judecată formulată de reclamantă *Grup 4 Instalații SA* cu sediul procesual ales la Cab. av. Aurel Bujită, situat în Dej, str. Ion Pop Reteganu, nr 11, jud Cluj, în contradictoriu cu pârâtii *Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, ambii cu sediul în Cluj-Napoca, str Moșilor nr 1-3, jud. Cluj.*

Anulează în parte HCL Cluj-Napoca nr.493/22.12.2014, în ceea ce privește încadrarea funcțională în UTR A-zona terenurilor și unităților agricole situate în intravilan, a terenurilor

334637  
proprietatea reclamantei, inregistrata in C.F. nr. 334637 Cluj-Napoca, nr. cad. ~~443637~~ respectiv C.F. nr. 335523 Cluj-Napoca, nr. cad. 335523.

Respinge capatul de cerere avand ca obiect obligarea parților la efectuarea demersurilor necesare in vederea incadrării functionale a parcelelor mentionate in UTR Eizona de activități economice cu caracter industrial.

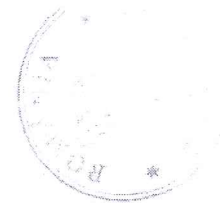
Obligă parții, in solidar, sa plătească reclamantei cheltuieli de judecată parțiale, in cuantum de 10.522 lei.

Cu drept de recurs in termen de 15 zile de la comunicare. Recursul se depune la Tribunalul Cluj.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția parților prin mijlocirea grefei, astăzi, 11 iunie 2020.

Președinte,  
Maria-Francesca Bujor

Grefier,  
Gabriela Bianca Pintean



CONFORM CU  
ORIGINALUL

Red. Telemored MFB 5 ex/2.07.2020



Unitatea calea energiei

## Grup 4 Instalatii S.A.

Societate în reorganizare judiciară, în judicial reorganisation, en redressement  
Cluj-Napoca, Str. Luncii, nr. 5A  
C.U.I.: RO 242403  
N.r.Reg.Com.: J12/24/1991  
IBAN: RO35 CECE CJ0130RO N0886956  
Banca: CEC BANK S.A., Sucursala Cluj  
Capital social subscris și versat: 1.908.486 Lei

Telefon: +40-264-401.160  
+40-264-596.168  
Fax: +40-264-596.266  
E-mail: grup4@grup4cj.ro  
www.grup4cj.ro



Intertek

Systeme de management integrat calitate-mediu-sănătate securitate în muncă, certificat conform ISO 9001, ISO 14001 și OHSAS 18001

Nr. 8852/23.10.2020

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Directia Generala de Urbanism

Biroul Strategii Urbane

mun. Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3, jud. Cluj, cod poștal 400001  
tel./fax: 0264.596.030, e-mail: [registratura@primariaclujnapoca.ro](mailto:registratura@primariaclujnapoca.ro)



Subscrisa, societatea **GRUP 4 INSTALAȚII S.A.** (în reorganizare judiciară, în judicial reorganisation, en redressement), persoană juridică română, cu sediul social în mun. Cluj-Napoca, str. Luncii, nr. 5A, jud. Cluj, cod poștal 400633, tel.: 0264.401.160, fax: 0264.596.266, e-mail: grup4@grup4cj.ro, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/24/1991, având Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J12/24/1991 și Cod Unic de Înregistrare RO 242403, cont curent IBAN RO35CECECJ0130RON0886956 deschis la CEC Bank S.A. - Sucursala Cluj-Napoca și cont de plată defalcată TVA IBAN nr. RO62CECECJ0130TVA0921742 deschis la CEC Bank S.A. - Sucursala Cluj-Napoca, reprezentată legal prin Administrator special, ing. Gansca Gicu Agenor,

Cu respect, formulează prezenta

### ADRESĂ

Prin care, având în vedere Decizia Civila nr 1237/2020 a Curtii de Apel Cluj, solicitam respectuos punerea în aplicare a acestei decizii, în sensul adoptării cât mai repede a unei hotărâri a Consiliului Local pentru încadrarea funcțională a parcelelor aflate în proprietatea reclamantei, înscrise în C.F. nr 334637 Cluj Napoca, nr.cad. 334637, respectiv C.F. nr. 335523 Cluj Napoca, nr. cad. 335523, într-o zonă de activități economice, respective în **zona Em**.  
Apreciam ca această încadrare a terenurilor menționate mai sus este în conformitate cu dispozițiile instanței și în concordanță cu încadrarea economică avută anterior PUG-ului adoptat în anul 2014.

Precizăm că subscrisa este o societate comercială în reorganizare judiciară, iar imobilul teren menționat este parte a planului de reorganizare judiciară, în scopul valorificării și asigurării resurselor pentru închiderea procedurii și reinsertiei în activitatea economică normală a societății.

În măsura în care vă sunt necesare detalii suplimentare, dar și pentru transmiterea celor solicitate în prezenta cerere, găsiți mai jos datele noastre de contact:

adresa: mun. Cluj-Napoca, str. Luncii, nr. 5A, jud. Cluj, cod poștal 400633;  
tel.: 0264.401.160, fax: 0264.596.266;

20

e-mail: grup4@grup4cj.ro;

persoană de contact: dl. Gansca Gicu Agenor – administrator special.

Atașăm:

- Decizia civila nr 1237/2020 in copie;
- Extrase CF – nr 334637 si nr 335523;
- Plan de situatie existent si plan de situatie propus.

Cu deosebită considerație,  
**societatea GRUP 4 INSTALAȚII S.A.**  
reprezentată prin Administrator special,  
**ing. Gansca Gicu Agenor**



Prezentul document este supus reglementărilor aflate sub incidența Regulamentului U.E. 2016/679  
Cod ECLI ECLI:RO:CACLJ:2020:050.001237  
Dosar nr. 3685/117/2019

R O M Â N I A

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

**DECIZIA CIVILĂ NR. 1237/2020**

Ședința publică de la 09 Octombrie 2020

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE Alexandrina Amalia Marin

Judecător Anca-Mihaela Ion

Judecător Anamaria Gabriela Vida-Simiti

Grefier Angelica-Elena Gîrță

S-au luat în examinare recursurile declarate de recurenta reclamantă GRUP 4 INSTALAȚII SA și de recurenții pârâți CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR împotriva sentinței civile nr. 822 din 11.06.2020 pronunțată în dosarul nr. 3685/117/2019 al Tribunalului Cluj, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale HCL NR. 493/2014.

La apelul nominal făcut în ședință publică se prezintă reprezentantul recurenteii reclamante, avocat Aurel Buijiță, cu împuternicire avocațială la fila nr. 9 din dosar, lipsă fiind recurenții pârâți.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, care învederează instanței următoarele: cauza se află la primul termen de judecată; procedura de citare este legal îndeplinită; recursurile au fost legal timbrate; s-a depus întâmpinare la data de 31 august; s-a solicitat judecarea cauzei în lipsă.

Fiind pus în discuție aspectul referitor la competența instanței, reprezentantul recurenteii reclamante apreciază că instanța este competentă să soluționeze pricina.

Curtea procedează la verificarea competenței în temeiul art. 131 C. pr. civ. și constată că este competentă general, material și teritorial în soluționarea recursurilor deduse judecării, potrivit art. 96 pct. 3 Cod pr.civ. și art. 10 alin. 2 din Legea nr. 554/2004.

Curtea constată faptul că prin întâmpinarea formulată față de recursul recurenților pârâți a fost pusă în discuție nulitatea recursului cu privire la cheltuielile de judecată, aspect care urmează a fi analizat odată cu fondul recursurilor întrucât nu atrage o sancțiune pe cererea de recurs în întregime.

Curtea solicită lămuriri cu privire la faptul că în cererea de recurs recurenta reclamantă a arătat că o parte din teren este deja inclus în UTR-ul solicitat, sens în care solicită reprezentantului recurenteii să precizeze la care anume parte se referă.

Reprezentantul recurenteii reclamante menționează că la fila 100 din dosarul instanței de fond se găsește aspectul în discuție, o porțiune mică din teren fiind într-adevăr prinsă în activități economice. Solicită lăsarea cauzei la a doua strigare pentru a identifica cele puse în discuție.

Curtea dispune lăsarea cauzei la a doua strigare.

La apelul nominal făcut în ședință publică la a doua strigare se prezintă reprezentantul recurenteii reclamante, avocat Aurel Buijiță, cu împuternicire avocațială la fila nr. 9 din dosar, lipsă fiind recurenții pârâți.

Reprezentantul recurenteii reclamante, având cuvântul, arată că se poate localiza foarte greu, însă are informația de la topometrist, de la arhitect, și analizând actele dosarului pare să fie o fâșie mică greu vizibilă la filele 41, 43 și 100 din dosarul instanței de fond, nefiind conturat suficient de clar astfel încât să se poată înțelege.

Curtea constată că în actul de la fila 100 este conturat de către pârât cum arată ambele parcele.

Reprezentantul recurenteii reclamante arată că același contur există și la filele 41 și 43, existând o linie punctată care însă nu merge chiar la limita de proprietate. Face o primă delimitare linia punctată, care se poate observa pe toate cele trei planșe, delimitare între categoriile de folosință și merge nu neapărat paralel, prinzând puțin și din fâșia unde sunt cele două parcele. Cu greu se poate afirma că se poate distinge, la parcela de 6151 mp, respectiv la filele 37-38 există. Arată că aceasta este informația de la care s-a pornit în dosar, dată de cei care au lucrat, respectiv că s-au făcut demersuri pentru a încerca să rezolve în etapa anterioară formulării cererii de chemare în judecată readucerea imobilelor în categoria de folosință în care erau anterior.

Curtea urmează a avea în vedere filele indicate de către reprezentantul recurenteii în analiza recursului, după care acordă cuvântul în probațiune.

Reprezentantul recurenteii reclamante depune dovada cheltuielilor de judecată.

Curtea încuviințează în probațiune înscrisul depus, după care declară închisă cercetarea judecătorească și acordă cuvântul pe recursurile deduse judecătii.

Reprezentantul recurenteii reclamante solicită admiterea recursului propriu, precizând că prima instanță a admis capătul de cerere nr. 1 și nu a admis capătul de cerere nr. 2 cu motivarea că nu ar putea dispune instanța ceea ce a solicitat reclamanta. Însă aceasta nu a solicitat instanței să stabilească direct categoria de folosință E1, ci a solicitat ca instanța să dispună obligarea autorităților de a face demersurile pentru încadrarea în categoria de folosință UTR E1. A solicitat acest lucru și a considerat că este posibil întrucât există la dosar la filele 10 și 11 două HCL prin care s-au pus în executare hotărâri similare, respectiv HCL nr. 9/2020 și HCL nr. 659/2019, în care, ca urmare a dispoziției instanței, s-a ajuns să se dispună reconfigurarea unității teritoriale în forma dispusă de instanță.

Consideră că reclamanta are dreptate întrucât în 1979 terenul a fost scos din circuitul agricol prin avizul nr. 75, în anul 1983 s-a emis decizia nr. 560 prin care acest teren a fost pus la dispoziția întreprinderii de la acea vreme, fiind de fapt un trust, pentru realizarea unor investiții având spații de depozitare, dar și activități de producție, în certificatul de urbanism și în documentație s-a eliberat actul pentru activități industriale, și în obiectul de activitate al societății pe tot parcursul timpului de la data scoaterii din circuitul agricol și până în prezent nu a fost altceva decât activitate cu caracter industrial, cu specificații, fiind un trust care realiza anumite tipuri de izolare și avea nevoie și de spații de depozitare pentru materiale și instalațiile cu care își desfășura activitatea. Ceea ce a cerut reclamanta era de fapt să se mențină ceea ce s-a stabilit prin niște acte care niciodată nu au fost anulate sau modificate.

Admite faptul că în decursul timpului pot interveni modificări, însă acele modificări trebuie să fie fundamentate pe ceva, așa cum și părțile au susținut că trebuie să existe studii pluridisciplinare, trebuie să actualizeze mereu planul de urbanism, care ar fi fost corect dacă așa s-ar fi procedat, dar atunci când instanța de fond a cerut studiile pe baza cărora s-a schimbat categoria de folosință nu s-a putut depune niciun studiu pentru că nu existau. De aici concluzia că ceea ce s-a întâmplat cu schimbarea categoriei de folosință a fost o chestiune pur arbitrară, probabil făcută din birou, s-a tras o linie și s-a stabilit că pe acolo este categoria de teren agricol și nu categoria de teren pentru activități industriale. Precizează că a cerut încadrarea în E1 și nu în activitatea terțiară economică existentă anterior întrucât prin PUG din 2014 nu s-a păstrat denumirea de activități economice terțiare, ci s-a scris E1A, activități economice, astfel nemaiavănd corespondentul în denumirea actuală și modul de stabilire a definițiilor UTR-ului în 2014 a ceea ce exista în perioada anterioară, dar în concret, categoriile de activități ce pot fi realizate sunt aceleași, fiind diferită doar denumirea. Așadar a solicitat instanței să dispună obligarea părții la a face demersurile pentru încadrarea în E1.

S-a pus problema dacă se poate face acest lucru fără acele studii, în acest sens apreciind că se poate întrucât s-au făcut dacă existau studiile pentru toate parcelele învecinate, însă consideră că nu au existat acele studii. Nu este relevant pentru soluționarea cauzei faptul că este sau nu o fâșie. A afirmat că este, însă este foarte greu de observat pentru că este o fâșie extrem de îngustă. Este relevant însă faptul că toate celelalte terenuri din jur mai puțin cel care a fost încadrat au categoria de folosință E1 și pentru terenul în litigiu aceasta a fost destinația din 1979 și până în 2014, când s-a schimbat prin PUG categoria de folosință. Apreciază că este important de obținut acest lucru întrucât reclamanta desfășoară activități economice și nu agricultură, și dacă se menține actuala

categorie de utilizare este posibil să se facă doar activități agricole și nu altceva, or nu acesta a fost scopul scoaterii din circuitul agricol și al întocmirii tuturor actelor premergătoare situației din prezent. Precizează că nici nu ar putea face activități care nu intră în obiectul de activitate, iar o reprofilare a unei unități care realizează construcții într-o activitate agricolă nu a fost scopul înființării societății și nu va fi nici în continuare pentru că ar semnifica o reprofilare cu toate consecințele economico-financiare pentru care unitatea nu este pregătită sub nicio formă. Astfel consideră că cererea este admisibilă și pentru situații similare există hotărârile pentru care sunt depuse fișele dosarelor de la filele 13-16, care au fost puse în executare, după cum rezultă din actele depuse.

Totodată solicită respingerea recursului părților, arătând că potrivit deciziei ICCJ nr. 3/2020 problema cheltuielilor de judecată nu poate fi analizată în recurs întrucât nu se încadrează în motivele de nelegalitate, ci în cele de netemeinicie, drept urmare acest aspect consideră că ar trebui să determine respingerea recursului strict cu privire la cheltuielile de judecată, nu și cu privire la celelalte motive.

S-a afirmat de către părți că a fost corect stabilită modificarea din PUG, dar așa cum rezultă din dosar, instanța de fond a emis mai multe adrese către părți pentru a comunica documentația pe baza căreia s-a făcut schimbarea, însă nu au existat decât planșele de la filele 99-100 și extrasul din regulament. Consideră însă că extrasul din regulament nu este argumentul, studiul și documentația care duce la concluzia că se impunea revenirea sau aducerea la o situație care a fost creată prin actele succesive în decursul timpului începând cu avizul din 1979, cu decizia din 1983, cu certificatul de atestare a dreptului de proprietate și cu mențiunile din cartea funciară care trebuie luate în considerare, dar nu izolat de celelalte elemente.

Ceea ce a stabilit instanța a fost să repună părțile într-o situație, reținând că ceea ce a făcut autoritatea publică prin Hotărârea nr. 493/2014 reprezintă exces de putere, s-a depășit dreptul de apreciere în cazul concret. Apreciază însă că nu aceasta a fost problema, ci pur și simplu s-a tratat cu seninătate modificarea planului de urbanism. Datorită acestor situații, dar nu neapărat speței în discuție, s-a încheiat un contract pentru refacerea planului de urbanism în vederea înlăturării tuturor erorilor cuprinse în planul din 2014, cu contract de 17 milioane de lei pentru acoperirea acestor cerințe, or consideră că nu făcea autoritatea publică locală o nouă procedură de achiziție pentru a repara ceva decât dacă reținea într-adevăr că este greșit făcut. Motivarea a fost că s-a făcut pentru a evita procese în care să se tindă a se face corecții cu privire la greșelile făcute în anul 2014. Consideră că se poate greși, însă se poate constata faptul că s-au făcut modificări fără niciun studiu și fără a respecta normele prevăzute în Legea nr. 350/2001.

Curtea declară închise dezbaterile și reține cauza în pronunțare.

## CURTEA

*Prin sentința civilă nr. 822 din 11.06.2020 pronunțată în dosarul nr. 3685/117/2019 al Tribunalului Cluj, s-a admis în parte cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta Grup 4 Instalații SA în contradictoriu cu pârâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca.*

S-a anulat în parte HCL Cluj-Napoca nr.493/22.12.2014, în ceea ce privește încadrarea funcțională în UTR A-zona terenurilor și unităților agricole situate în intravilan, a terenurilor proprietatea reclamantei, înscrise în Cf nr.334637 Cluj-Napoca, nr. cad.443637 respectiv CF nr.335523 Cluj-Napoca, nr.cad.335523.

S-a respins capătul de cerere având ca obiect obligarea părților la efectuarea demersurilor necesare în vederea încadrării funcționale a parcelelor menționate în UTR Ei-zonă de activități economice cu caracter industrial.

Au fost obligați părții, în solidar, să plătească reclamantei cheltuieli de judecată parțiale, în cuantum de 10.522 lei.

**Împotriva acestei hotărâri a declarat recurs reclamanta Grup 4 Instalații SA, solicitând instanței casarea în parte a sentinței, în ceea ce privește soluția de respingere a capătului doi de cerere, rejudecarea cauzei și admiterea în totalitate a acțiunii, cu cheltuieli de judecată.**



În motivarea recursului întemeiat pe dispozițiile art. 488 alin. 1 pct. 8 Cod procedură civilă, reclamanta consideră că sentința a fost pronunțată cu greșita aplicare a dispozițiilor de drept material în ceea ce privește capătul doi de cerere.

Contrar celor reținute în sentința recurată, reclamanta susține că nu a solicitat instanței să procedeze la reglementarea regimului urbanistic al terenurilor deținute în proprietate, ci a solicitat să oblige părțile - intimai să efectueze demersurile necesare în vederea încadrării funcționale a parcelelor proprietatea subscrisei în zona funcțională UTR Ei - zonă de activități economice cu caracter industrial.

Obligarea părților - intimai să efectueze încadrarea funcțională a parcelelor de teren în cuprinsul PUG aprobat prin HCL nr. 493/2014 reprezintă un demers legal, necesar și o consecință directă a admiterii primului capăt de cerere al acțiunii în sensul anulării parțiale a PUG sub aspectul încadrării funcționale a terenurilor în UTR A.

Această nouă încadrare funcțională reprezintă o componentă esențială pentru restabilirea legalității regimului juridic în materie de urbanism a parcelelor proprietatea reclamantei pentru înlăturarea vătămării pricinuite prin actul anulat și pentru repararea prejudiciului cauzat ca urmare a încadrării nelegale anterior efectuate.

Astfel, în scopul soluționării favorabile a celui de-al doilea capăt de cerere, prima instanță trebuia să aibă în vedere finalitatea urmărită de către legiuitor prin instituirea sancțiunii nulității actului administrativ supus controlului judiciar, la care se face trimitere chiar în sentință (parag. 4, pag. 13): "Astfel, nulitatea, ca sancțiune ce lipsește actul juridic de efectele contrare normelor juridice edictate pentru încheierea sa valabilă, pentru a atinge finalitatea urmărită de legiuitor și pentru a restabili legalitatea încălcată (...), ". Or, această finalitate este doar parțial atinsă prin admiterea primului capăt de cerere, persistând vătămarea drepturilor subscrisei în lipsa unei încadrări funcționale a parcelelor de teren în cadrul actualului PUG.

În egală măsură, pentru soluționarea capătului doi de cerere, prima instanță trebuia să aibă în vedere și să dea eficiență dispozițiilor art. 2 alin. 1 lit. a) și o) din Legea nr. 554/2004 care definesc noțiunea de persoană vătămată și drept vătămat, precum și celor ale art. 1 alin. (1) și art. 8 alin. (1) din aceeași lege care prevăd expres faptul că persoana vătămată într-un drept recunoscut de lege sau într-un interes legitim printr-un act administrativ unilateral poate sesiza instanța de contencios administrativ competentă, pentru a solicita anularea în tot sau în parte a actului, recunoașterea dreptului pretins și repararea pagubei cauzate.

Or, pentru încetarea vătămării aduse drepturilor reclamantei prin încadrarea funcțională a terenurilor în UTR A, pentru restabilirea legalității și repararea pagubei cauzate, nu este suficient să se dispună anularea parțială a actului atacat, ci se impune încadrarea funcțională corespunzătoare a parcelelor de teren în acord cu situația juridică a acestora.

În egală măsură, la conturarea raționamentului său instanța de fond nu a avut în vedere dispozițiile art. 18 alin. (1) din Legea nr. 554/2004 care reglementează expres soluțiile pe care instanța de contencios le poate pronunța.

Sunt nelegale și nu corespund realității juridice reținerile instanței potrivit cărora solicitarea de obligare a părților la încadrarea funcțională a parcelelor de teren ar echivala cu o încadrare urbanistică directă efectuată de către instanță cu depășirea atribuțiilor sale, fără o prealabilă parcurgere a procedurii reglementate de Legea nr. 350/2001 de către autoritatea publică locală competentă în cadrul căreia să se stabilească inclusiv conformitatea zonei în care sunt situate terenurile în litigiu cu caracteristicile Unității Teritoriale de Referință Ei, instituite la nivelul Municipiului Cluj-Napoca prin PUG 2014.

În primul rând, instanța de fond face o referire cu titlu general la dispozițiile Legii nr. 350/2001, fără a indica expres dispozițiile legale care ar prohibi obligarea autorității să efectueze demersurile necesare în vederea încadrării funcționale a unei parcele într-un UTR deja existent, în contextul admiterii unei acțiuni în anulare parțială a PUG cu privire la încadrarea funcțională anterioară.

Menționarea legii nu este lămuritoare și pune sub semnul îndoielii dacă sunt respectate sau nu exigențele privind motivarea hotărârii judecătorești de natură a prezenta justițiabilului silogismul logic ce fundamentează soluția și de a facilita cenșura acesteia de către instanța de control judiciar.

În cauză, nu suntem în ipoteza modificării în procedură administrativă a unor documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism, ci într-o procedură contencioasă având ca obiect anularea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014 de aprobare a PUG al Mun. Cluj - Napoca pentru motivele de nelegalitate expuse în cererea de chemare în judecată ce vizează încadrarea funcțională atribuită parcelelor de teren.

Or, argumentele și criticile analizate de către instanță și găsite ca fiind fondate pentru admiterea primului capăt de cerere justifică, în egală măsură, încadrarea funcțională a imobilelor proprietatea reclamantei în UTR Ei.

Contrar celor reținute în hotărârea recurată, pentru încadrarea funcțională a imobilelor în UTR Ei nu mai este necesară parcurgerea procedurii reglementată de Legea nr. 350/2001 în cadrul căreia să se stabilească conformitatea zonei în care sunt situate terenurile în litigiu cu caracteristicile UTR Ei.

Aceasta deoarece la dosarul cauzei există toate elementele care justifică încadrarea funcțională a acestor imobile în UTR Ei, și anume:

a) destinația industrială pe care aceste imobile o au încă din anul 1979 când au fost scoase din circuitul agricol, aspect dovedit cu înscrisurile depuse în probațiune la dosarul cauzei și reținut întocmai de către prima instanță;

b) parcela de teren învecinată care a avut în vechiul PUG (1999) aceeași încadrare funcțională A2c ca imobilele în litigiu, în actualul PUG (2014) este încadrată în UTR Ei, ceea ce presupune că s-a efectuat deja o analiză a conformității zonei cu caracteristicile UTR Ei. Acest aspect poate fi verificat prin studierea extraselor planșă din PUG 1999, respectiv PUG 2014, depuse de către intimați în probațiune;

Mai mult, prin analogia funcționalității anterioare a imobilelor subscrisei cu cea a acestei parcele învecinate, se poate facil concluziona că și în actuala reglementare imobilele subscrisei se impune a fi încadrate funcțional în UTR Ei, întocmai ca și parcela vecină.

c) parte din imobilul subscrisei înscris în cf 335523 Cluj - Napoca este încadrat în actualul PUG (2014) în UTR Ei, fapt ce justifică încadrarea unitară și omogenă în aceeași UTR cel puțin a acestei parcele de teren. Acest aspect poate fi verificat prin studierea extrasului de planșă pentru PUG 2014 existent la dosar;

d) încadrarea funcțională a imobilelor teren în UTR Ei este în acord cu scopul urmărit prin instituirea Unității Teritoriale de Referință (UTR), astfel cum este aceasta definită în Anexa 2 la Legea nr. 350/2001.

Așadar, în contextul în care, atât parte din terenul subscrisei, cât și parcela de teren învecinată care a avut aceeași încadrare funcțională în vechiul PUG (1999) ca și imobilele reclamantei, sunt încadrate în noul PUG (2014) în UTR Ei, se impune ca imobilele reclamantei să fie în integralitate încadrate funcțional în UTR Ei din rațiuni de omogenitate funcțională și morfologică, în acord cu dispozițiile anterior redată.

Prima instanță a făcut o aplicare greșită a prevederilor art. 23 din Legea nr. 554/2004 pentru a respinge capătul 2 de cerere al acțiunii introductive, reținând faptul că efectele anulării unui act administrativ normativ se produc numai pentru viitor.

Aceasta în condițiile în care solicitarea de obligare a pârâților - intimați să efectueze demersurile necesare în vederea încadrării funcționale a imobilelor proprietatea subscrisei în UTR Ei vizează doar perioada viitoare, după rămânerea definitivă a hotărârii judecătorești, nicidecum perioada trecută.

De altfel, încadrarea funcțională în UTR Ei este corelată și poate produce efecte doar în limitele determinate de efectele nulității încadrării funcționale anterioare, fără ca cele două să poată să se suprapună temporal.

În consecință, dispozițiile art. 23 din Legea nr. 554/2004 sunt relevante doar în ceea ce privește momentul de la care poate opera noua încadrare funcțională, nicidecum în ceea ce privește temeinicia acestei solicitări.

Legalitatea solicitării noastre privind obligarea pârâților - intimați să efectueze demersurile necesare pentru încadrarea funcțională a parcelelor de teren în cauză este confirmată de jurisprudența în materie, o asemenea solicitare fiind admisă în litigii similare. În acest sens, sunt edificatoare dispozitivele următoarelor hotărâri judecătorești:

Sentința civilă nr. 2909/2018 pronunțată în dos. nr. 8307/117/2017 al Tribunalului Cluj în care s-a reținut:

Așa fiind, în temeiul art. 8-18 din Legea 554/2004 va admite acțiunea formulată de reclamantul A.V și va dispune anularea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014 prin care s-a aprobat documentația „Actualizare PUG al mun. Cluj-Napoca „în sensul reîncadrării funcționale a imobilelor teren proprietatea reclamantului, înscrise în C.F. ( ) în UTR-A zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan - pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere.

Această hotărâre a rămas definitivă în recurs prin Decizia civilă nr. 615/2019 a Curții de Apel Cluj.

Sentința civilă a fost pusă în executare de către Consiliul local prin HCL nr. 9/2020, prin care s-a hotărât:

„Se aproba modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 2909/2018 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosar nr. 8307/117/2017, rămasă definitivă ca urmare a respingerii recursului prin Decizia Civilă nr. 615/2019 a Curții de Apel Cluj în sensul reîncadrării funcționale a imobilelor înscrise în CF nr. 282359, nr. cad. 13754, CF nr. 282384, nr. cad. 13753, CF nr. 282380, nr. cad. 13752, CF nr. 282377, nr. cad. 13751, CF nr. 282381, nr. cad. 13750, CF nr. 282386, nr. cad. 13749, Cf nr. 282378, nr. cad. 13756, CF nr. 282383, nr. cad. 13757, CF nr. 282376, nr. cad. 13756 și CF nr. 282387, nr. cad. 13755 în UTR A = zona terenurilor și unităților agricole situate în intravilan - pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere.”

Sentința civilă nr. 3151/2017 pronunțată în dos nr. 1603/117/2017 al Tribunalului Cluj prin care s-a dispus: "Admite acțiunea formulată de reclamanta L.E. în contradictoriu cu pârâții Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca reprezentat prin primar. Dispune anularea parțială a Planului Urbanistic general al Municipiului Cluj-Napoca aprobat prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 doar în ce privește încadrarea urbanistică în categoria UTR AL - livezi a terenului proprietatea reclamantei situat în Cluj-Napoca, str. Eta Boeriu, f.n., înscris în CF nr.300144, nr. cad.30144. Obliga pârâții să efectueze demersurile necesare în vederea încadrării urbanistice a terenului proprietatea reclamantei, situat în Cluj-Napoca, str. Eta Boeriu, f.n., înscris în CF nr.300144, nr. cad.30144, în categoria UTR L3c. (...)"

Această sentință civilă (rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 890/2018 a Curții de Apel Cluj) a fost pusă în executare de către Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca prin HCL nr. 659/10 septembrie 2019.

**Împotriva aceleiași sentințe au declarat recurs și pârâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, solicitând instanței casarea sentinței, rejudecarea cauzei și respingerea acțiunii ca nefondată, cu cheltuieli de judecată.**

În motivarea recursului întemeiat pe dispozițiile art. 488 alin. 1 pct. 8 Cod procedură civilă, pârâții apreciază că instanța a interpretat, aplicat greșit sau a omis aplicarea normelor de drept material.

În speța nu se poate retine existența vreunui abuz a autorității parate, în accepțiunea legii contenciosului administrativ, întrucât nu ne aflăm în prezenta "unui act administrativ care să vatăme un interes legitim, nesoluționarea în termenul legal a unei cereri sau refuzul nejustificat de soluționare a acesteia, astfel cum prevede art. 1 din Legea 554/2004, modificată.

Instanța de fond a aplicat în mod greșit aceste prevederi din legea specială, prin raportare la încălcarea reglementărilor ce aparțin instituției dreptului de proprietate, reținută în cauza prin modificarea încadrării funcționale în PUG a terenului litigios.

Instanța de fond retine că "reglementarea de către instanța a regimului urbanistic al terenurilor nu este permisă în condițiile solicitate de către reclamanta fără a se produce o depășire a prerogativelor legale" și, de asemenea ca „nu are atribuții în a proceda la încadrarea urbanistică directă". Așadar, însăși instanța de fond retine că stabilirea reglementărilor de construire revine administrației publice locale, cu toate acestea, anulează în parte Planul urbanistic general. Considerăm ca soluția astfel pronunțată încalcă prevederile legale ce vizează competența autorității în materie de urbanism și amenajare a teritoriului, respectiv prevederile Legii 350/2001, ale OG 43/1997..etc.

Astfel, reglementările din punct de vedere urbanistic pe o zonă din municipiu este dreptul suveran al administrației publice locale, căreia îi revine sarcina de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și principiile dezvoltării durabile, așa cum este prevăzut în Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, potrivit prevederilor art. 1, 2 și 4 din Legea nr. 350/2001.

Autoritatea locală are, potrivit legii, un drept exclusiv de apreciere în stabilirea regimului urbanistic al terenurilor situate pe teritoriul municipiului, aceasta fiind o chestiune de oportunitate art. 4 din Legea nr. 350/2001 și depinde de rezultatul unei analize pluridisciplinare, de contextul existent, de evoluția factorilor sociali, economici, etc. și a necesităților locale.

Statul, prin intermediul autorităților publice, are nu numai dreptul ci chiar datoria de a asigura, prin activitatea sa condițiile de dezvoltare durabilă și respectarea interesului general, potrivit legii.

Reglementările de urbanism se stabilesc în conformitate cu legislația specifică. Stabilirea regimului de folosință a terenurilor este în competența autorității locale conform art. 46 și urm, din Legea nr. 350/2001 și conform art. 19 alin. 2 din OG nr. 43/1997, Legea nr. 350/2001 stabilește ca prerogativa autorităților administrației publice locale competența de a stabili regimul urbanistic la nivelul localității ori a unității administrativ-teritoriale în perimetrul căreia își are jurisdicția, sens în care poate, din punct de vedere urbanistic să reglementeze modul de folosire a bunurilor imobile, respectiv a terenurilor aflate în proprietate privată în consens cu cerințele și nevoile interesului public și al celui individual reprezentat de titular.

Nu este vorba deci, de o ingerință a autorității în dreptul de proprietate, ci de un control al folosirii bunurilor, ce nu vine în contradicție cu reglementările din materia dreptului de proprietate, astfel cum sunt prevăzute în Constituție și în normele CEDO.

De altfel, schimbarea zonificării funcționale poate fi făcută și printr-un plan urbanistic zonal având în vedere că Legea nr. 350/2001 are prevăzut, la art. 32 alin (51. litera a) că: „prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: ... funcțiunea zonei” iar la art. 47 alin. (2) „Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: c) modul de utilizare a terenurilor”.

Esențial este ca, contrar susținerilor instanței de fond cu încălcarea normelor anterior menționate în speța nu este vorba de o schimbare totală de viziune urbanistică a autorității, fără existența unor motive obiective, dar, mai mult, actuala încadrare a terenurilor în litigiu nu încalcă prevederile referitoare la ocrotirea dreptului de proprietate, cum susține instanța de fond.

Pe de altă parte, în motivarea hotărârii se pune în mod nejustificat semn de egalitate între încadrarea în „categoria de folosință” prevăzută în CF și încadrarea urbanistică, prevăzută în PUG.

În ceea ce privește încadrarea în CF a categoriei de folosință « curți-construcții » acest aspect nu atrage nelegalitatea PUG, întrucât pe de-o parte încadrarea urbanistică nu se realizează în baza acestor înscrieri din CF, ci în temeiul criteriilor anterior expuse, acest criteriu nefiind unul obligatoriu pentru elaboratorul PUG, iar pe de altă parte această categorie nu cuprinde exclusiv construcții. Această categorie cuprinde terenurile cu diverse utilizări și destinații, de exemplu: clădiri, curți, fabrici, uzine, silozuri, gări, hidrocentrale, cariere, exploatare miniere și petroliere, cabane, schituri, terenuri de sport, aerodromuri, diguri, taluzuri pietruite, terase, grădini botanice și zoologice, parcuri, cimitire, piețe, rampe de încărcare, fâșia de frontieră, locuri de depozitare, precum și alte terenuri.

Totodată, în mod nelegal instanța de fond reține și că încadrarea din PUG nu este conformă cu „scopul economic al societății reclamante”, ori, reglementarea urbanistică în cadrul PUG nu se face prin raportare la scopurile vizate de către o persoană fizică sau juridică, ci în acord cu principiul dezvoltării durabile și a interesului public, astfel cum am menționat, în conformitate cu prevederile art. 4 din Legea 350/2001, norma materială încălcata la pronunțarea hotărârii. Sub acest aspect instanța de fond a nesocotit și prevederile legale referitoare la scopul PUG. astfel cum sunt prevăzute în lege. Mai mult, intimata a dobândit dreptul de proprietate la doi ani după aprobarea PUG prin HCL nr. 493/2014, astfel ca nu se poate reține o inculcare a dreptului de proprietate prin modificarea încadrării imobilului în noul PUG, prin raportare, la reglementările vechiului PUG. De altfel, PUG a fost supus consultării și informării publicului încă începând cu anul 2010, în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și

Turismului, respectiv în conformitate cu Legea nr. 52/2003, astfel ca, în calitate de cumpărător a unui teren, intimata avea sau putea să aibă cunoștința de încadrarea în PUG a terenului cu minime diligențe, de exemplu prin solicitarea eliberării unui CU de informare.

În concret, terenul în litigiu, înscris în CF nr. 334637 și CF nr. 335523 este situat în intravilanul municipiului, în zona industrială Baciul în vechiul PUG avea încadrarea funcțională UTR A2c = activități terțiare pentru zona industrială (și, parțial, UTR TI - Subzona transporturilor rutiere) iar în PUG 2014 sunt încadrate în UTR A = terenuri și unități agricole situate în intravilan.

Reglementările stabilite prin PUG 2014 au fost completate și revizuite prin HCL nr. 579/2018 pentru parcelele cu nr. cad. 334637 și 335523, aflate în proprietatea intimitei S.C. Grup 4 Instalații S.A..

Astfel, Regulamentul local de urbanism pentru UTR A, așa cum a fost modificat prin HCL nr. 579/2018 permite urbanizarea terenurilor agricole, inclusiv stabilirea unor funcțiuni cu caracter industrial, printr-o documentație PUZ. Acest regim este similar cu cel aferent UTR Ei, deoarece inclusiv regulamentul pentru UTR Ei reglementează necesitatea întocmirii de documentații PUZ în aceste zone.

Intervențiile importante vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor, existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare / respectare și vor fi reglementate prin PUZ ce vor viza o unitate / un grup de unități industriale. PUZ vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc.

Pentru construcțiile noi cu suprafața construită de maxim 200 mp și intervenții asupra clădirilor existente ce afectează o suprafață până în 200 mp se poate admite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, cu respectarea prevederilor prezentului regulament."

Așadar, raționamentul instanței de fond și reținerea nemotivării încadrării urbanistice a imobilului în litigiu în cadrul PUG, dar și reținerea încălcării dreptului de proprietate a intimitei prin aceasta încadrare nu au suport legal, prin aceasta încadrare nefiind golit de substanța dreptului de proprietate. Mai mult, astfel cum reiese din cele expuse, și prin PUG anterior construirea era condiționată de elaborarea unui PUZ, contrar celor reținute în hotărâre. Prin aceste susțineri s-au interpretat în mod eronat prevederile PUG și RLU aferent acestuia, acte normative aplicabile în cauză.

Astfel, instanța în mod nelegal a reținut și ca prin actuala încadrare în PUG terenul în litigiu „este încadrat urbanistic într-o zonă de terenuri neurbanizate, în care construirea sau amenajarea este permisă doar pe baza PUZ sau PUD, după caz, și doar pentru construcții și amenajări agricole, respectiv construcții anexe pentru exploatarea agricolă". După cum se poate observa, instanța de fond se contrazice în afirmații, reținând întâi ca terenul este neurbanizat (dreptul de proprietate fiind golit de conținut), pentru ca mai apoi să retina ca acesta poate fi construit și amenajat prin PUZ sau PUD, arătând inclusiv ce este permis să se edifice conform cu UTR aplicabil.

Sub acest aspect considerăm că s-a făcut o confuzie între sintagma „teren neconstruibil" și „teren neurbanizat", dar și în situația contrară, este fără echivoc faptul că terenul a fost și anterior aprobării noului PUG și este și în prezent situat într-o zonă neurbanizată, ceea ce atrage obligativitatea întocmirii unui Plan urbanistic zonal. Oricare ar fi fost rațiunile instanței de fond, cert este că terenul poate fi urbanizat, iar aceste aspecte nu s-au modificat prin noul PUG, obligativitatea elaborării PUZ existând și anterior, iar această situație nu poate oricum atrage reținerea inculcării prerogativelor dreptului de proprietate, nefiind o „limitare", cum se retine în considerentele sentinței, ci o „condiționare".

Reiterăm, conform RLU, zona terenurilor agricole situate în intravilan va putea fi urbanizată. Astfel, prin modificarea adusă RLU în anul 2018, reglementarea „Terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă, introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare" a fost înlocuită cu: „Terenuri neurbanizate cu destinație agricolă, introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare", iar la „Secțiunea 1-Characterul zonei" a fost adăugat:

„Urbanizarea se va realiza pe baza PUZ, teritoriul minim reglementat fiind unitatea teritorială de referință sau o suprafață de teren de min. 25 ha.”

În ceea ce privește lipsa motivării încadrării urbanistice pârâții arată că susținerile sunt nefondate raportat la caracterul de act normativ al PUG aprobat prin HCL nr. 493/2014. În cazul actului normativ, motivarea nu trebuie să se regăsească în mod obligatoriu în cuprinsul său, ci în actele premergătoare ce stau la baza emiterii actului. Ori, din această perspectivă și a Legii nr. 24/2000 privind tehnica normativă cerința motivării actului nu este una prevăzută și cerută de lege sub sancțiunea nulității. Actualizarea PUG este o obligație legală a autorității publice locale și nu se limitează la preluarea automată a reglementărilor anterioare, ci presupune revizuirea reglementărilor urbanistice în baza analizei informațiilor statistice disponibile privind dinamica economică, socială și teritorială. În baza studiilor de specialitate existente, precum și în raport cu strategiile și programele de dezvoltare de la nivel local, județean și/sau național aprobate, pe baza unei analize detaliate a stadiului actual de dezvoltare, a situației existente cu evidențierea disfuncționalităților și justificarea soluțiilor propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora. Revizuirea reglementărilor urbanistice presupune implicit o modificare a PUG. Modificarea PUG aprobat se face prin respectarea aceleiași proceduri de elaborare - avizare - aprobare ca la PUG inițial (2.1 din Ghid), procedură care a fost îndeplinită și respectată de către autoritatea locală.

Potrivit art. 44 din Legea nr. 350/2001. documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localității.

Caracterul normativ al PUG, constând inclusiv în precizarea modalităților de utilizare a terenurilor depinde de rezultatul unei analize pluridisciplinare, de contextul existent la momentul elaborării, de evoluția factorilor sociali, economici, etc. și a necesităților locale, autoritatea locală având, potrivit legii, competență legală și un drept exclusiv de apreciere în stabilirea regimului urbanistic al terenurilor situate pe teritoriul municipiului, aceasta fiind o chestiune de oportunitate a adoptării actului administrativ.

Invocarea nemotivării încadrării urbanistice a terenului litigios este nefondata, având în vedere motivarea din chiar cuprinsul actelor normative omise a fi cercetate de către instanța de fond, și anume PUG și RLU, întrucât în acestea se regăsește justificarea proiectantului pentru încadrarea zonei în discuție în UTR A. Analizându-se situația existentă în teren s-a constatat că terenurile se află într-o zonă neurbanizată, cu destinație agricolă, introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare. Avându-se în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, ca și existența în intravilan a unei rezerve de teren substanțiale destinate urbanizării, s-a considerat că este posibilă și se impune conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii. Criterii economice și ecologice impun păstrarea unei rezerve substanțiale de terenuri de producție și unități agricole în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole. Se arată, de asemenea, că pe termen lung, aceste terenuri pot constitui o rezervă pentru extinderi ale orașului și pentru obiective strategice, a căror natură și necesitate nu pot fi prevăzute în prezent, reglementându-se totodată posibilitatea urbanizării pe baza P.U.Z. teritoriul minim de reglementat fiind unitatea teritorială de referință sau o suprafață de teren de minim 25ha (cuprinsul RLU aferent UTR A cu privire la caracterul zonei, neavut în vedere la pronunțarea hotărârii).

Pe de altă parte, încadrarea terenurilor în UTR A sau condiționarea dreptului de a construi de întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) nu semnifică o indisponibilizare a terenurilor. Așadar, și aceasta motivare a instanței de fond este data cu aplicarea greșită a normelor de drept material.

Nu în ultimul rând au fost nesocotite prevederile art. 64 și art. 65 din Legea 350/2001. Modificarea parțială a PUG, în sensul schimbării încadrării funcționale presupune respectarea procedurii legale în acord cu prev. art. 64 alin. 2 și art. 65 alin. 2 din Legea nr. 350/2001, raportat și la Avizul nr. 10/3.12.2014 al Arhitectului-șef al județului Cluj, în care este menționat: „Orice modificare ulterioară adusă documentației atrage după sine nulitatea avizului.”

În ceea ce privește cheltuielile de judecată arătam ca obligația la plata acestora trebuia stabilită în raport doar de partea din acțiune care a fost admisă. În speța a fost admis doar un capăt de cerere, astfel ca, în opinia noastră, quantumul acestora trebuia redus în proporție de 50%, nu de 80% cum a considerat instanța de fond. Totodată, quantumul cheltuielilor de judecată va putea fi redus de către instanța în condițiile prevăzute de art. 451 NCPC, deci cererea din recurs vizează și o omisiune a aplicării normelor de drept material sub acest aspect, fiind așadar admisibilă. În situațiile în care instanța va admite numai în parte cererea reclamantului, aceasta va stabili, în funcție de circumstanțele concrete ale cauzei, quantumul cheltuielilor de judecată la care va fi obligat paratul, în acest sens fiind prevederile alin. 2 ale art. 453 NCPC, pe care considerăm ca instanța trebuia să le aibă în vedere. Așadar, obligația la plata cheltuielilor trebuia stabilită în raport doar de partea din acțiune care a fost admisă. Totodată, quantumul cheltuielilor de judecată va putea fi redus de către instanța în condițiile prevăzute de art. 451 NCPC și ale Deciziei Curții Constituționale nr. 492 din 08.06.2006, întrucât suma la plata căreia recurenții au fost obligați cu titlu de cheltuieli de judecată, chiar și parțial, este supraevaluată. Normele CEDO prevăd de asemenea ca aceste cheltuieli urmează să fie recuperate numai în măsura în care constituie cheltuieli necesare care au fost în mod real făcute, în limita unui quantum rezonabil. Pe de altă parte, recursul instituției noastre este întemeiat și pe dispozițiile art. 20 din Legea 554/2004, astfel încât, în situația casării și reținerii cauzei spre rejudecare, instanța de recurs poate analiza speța pe fond, deci inclusiv cu privire la cheltuielile de judecată.

**Analizând recursurile declarate în cauza prin prisma motivelor invocate și a dispozițiilor legale incidente în materie Curtea reține următoarele :**

Ambele cereri de recurs formulate în speță sunt fundamentate pe motivul de recurs reglementat de art. 488 alin. 1 pct. 8 NCPC. Pârâții reclamă greșita aplicare a dispozițiilor de drept material ca urmare a admiterii petiției 1 și a petiției vizând cheltuielile de judecată, în timp ce reclamanta reclamă greșita aplicare a dispozițiilor de drept material incidente ca urmare a respingerii petiției 2.

Pentru a putea analiza aceste motive de recurs este necesară o expunere a stării de fapt așa cum a fost reținută de către prima instanță .

Astfel reclamanta este proprietarul actual al parcelelor de teren înscrise în CF nr 334637 Cluj-Napoca, nr. cadastral 334637 ( nr cf vechi 50999 Baciu ), în suprafață de 7.8235 mp respectiv în CF nr.335523 Cluj-Napoca, nr cad.335523 ( nr. cf vechi 51363 Baciu), în suprafața de 6.158 mp, înscrise în cartea funciara cu categoria de folosință „ curți , construcții”.

Prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 493/2014 a fost aprobată documentația "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca" și Regulamentul Local de Urbanism, cu valabilitate de aplicare 10 ani de la data aprobării , iar prin actul administrativ cu caracter normativ menționat cele două parcelele de teren aflate în proprietatea reclamantului au fost reîncastrate funcțional, fiind incluse în UTR A- zona terenurilor și unităților agricole situate în intravilan( **pășuni, fâneațe, teren arabil**)

Anterior adoptării H.C.L. nr. 493/2014 în baza vechiului PUG 1999 Cluj Napoca imobilele indicate de reclamantă erau încadrate în UTR = **A2c-activități terțiare pentru zona industrială și parțial UTR T1= subzona transporturilor rutiere .**

Anterior PUG Cluj Napoca 1999 prin Avizul nr. 75 din 15.06.1979 Direcția Generală pentru Agricultură și Industrializarea Produselor Agricole Cluj a avizat exproprierea și scoaterea definitivă din producția agricolă vegetală a suprafeței de 10.550 mp teren arabil în vederea executării investiției „ Bază de producție industrială și depozitare”.

Prin decizia nr. 568/29.12.1983 a Comitetului Executiv al Consiliului Județean Cluj s-a transmis, din administrarea Biroului Executiv al Consiliului Popular al Comunei Baciu, în administrarea Trustului de Construcții Chimice Cluj, suprafața de 25.535 mp, teren proprietate de stat în vederea realizării investiției ”Instalație pentru descărcarea și manipularea mecanizată a agregatelor, atelier de producție secundară și auxiliara(...)”.

În tabelul centralizator cu terenurile obținute conform certificatului de proprietate seria MIO nr. 0294/1994 se menționează că suprafața de 34.022 mp este aferentă bazei de producție a IZOPA S.A. și ca aceasta suprafața provine din suprafața totală de 173.042 mp ce a fost înscrisă în cf nr. 20.261 Cluj-Napoca cu nr. top. 21.036/1, noua parcelă dobândind nr. top. 21036/1-3. Totodată, în

tabelul centralizator este menționat faptul că actul în baza căruia s-a făcut înscrierea în cf nr. 20.261 Cluj-Napoca este decizia nr. 568/29.12.1983.

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

După încheierea contractului de comasare, parcelare, schimb și vânzare-cumpărare, au rămas în proprietatea IZOPA S.A. parcelele de teren în cauză cu nr. cadastral 6098/1 constând în teren în suprafață de 7835 mp și parcela cu nr. cadastral 6098/2 constând în teren în suprafață de 6158 mp, ambele parcele fiind înscrise în C.F. nr. 37 Baciú nedefinitivă.

Imobilul teren în suprafață de 7835 mp, cu nr. cadastral 6098/1, a fost înscris în anul 2016 în cf nr. 50999 Baciú în favoarea reclamantei Grup 4 Instalații SA cu titlu de drept proprietate fuziune, dobândit prin convenție, conform mențiunilor de sub B4, având categoria de folosință curți construcții, iar imobilul teren în suprafață de 6.158 mp, cu nr. cadastral 6098/2, a fost înscris în anul 2016 în cf nr. 51363 Baciú, în favoarea reclamantei Grup 4 Instalații SA, cu titlu de drept proprietate fuziune, dobândit prin convenție, conform mențiunilor de sub B7, având categoria de folosință curți construcții.

Ulterior, aceste imobile au fost transcrise cu situația juridică neschimbată în cărțile funciare actuale mai sus indicate .

Din această stare de fapt în mod corect prima instanță a reținut că la data adoptării actului a cărei anulare parțială se solicită cele două parcele de teren ,proprietatea reclamantei, nu mai aveau o destinație agricolă întrucât încă anterior anului 1989 au fost afectate unei activități economice. Astfel este evident din actele sus indicate că aceste terenuri au fost scoase din folosința agricolă și afectare exploatarea lor economice în funcție de obiectul de activitate al trustului care a funcționat pe acel amplasament până în 1990(Trustul de Construcții Chimice Cluj ) și al societății pe acțiuni ce a devenit ulterior și proprietarul acestui teren (respectiv SC Izopa SA).

În acest context este necesar a se verifica dacă în mod legal prima instanță a stabilit că adoptarea HCL Cluj Napoca nr. 493/2004 în sensul includerii acestor două parcele în UTR A- zona terenurilor și unităților agricole situate în intravilan( pășuni, fânețe, teren arabil) reprezintă un exces de putere în sensul art. 2 din Legea 554/2004 respectiv o exercitarea a dreptului de apreciere al părților prin încălcarea dreptului de proprietate ce aparține reclamantei .

În acest sens în primul rând este necesar a se preciza că deși este necontestat că stabilirea reglementărilor de construire revine administrației publice locale potrivit prevederilor Legii 350/2001 și OG 43/1997 și în acest domeniu este posibilă juridic existența excesului de putere astfel cum este definit de art. 2 din Legea 554/2004 .Prezența excesului de putere duce la concluzia nelegalității actului administrativ atacat impunându-se sancționarea acestei nelegalități prin anularea parțială a actului atacat .

În exercitarea prerogativelor ce revin părților în temeiul dispozițiilor Legii 350/2001, OG 43/1997 indicate în mod expres de părți în cererea de recurs este posibilă o limitare a dreptului de proprietate ,limitare permisă și de Codul civil așa cum indică și prima instanță sau a unuia din atributele sale .Aceasta atingere trebuie însă să respecte exigențele art. 1 din Primul Protocol la CEDO respectiv: să fie prevăzută de lege (care trebuie să fie clară și previzibilă ), să fie necesară într-o societate democratică respectiv să fie necesară pentru protejarea unui interes general, să existe un just echilibru între interesul general și sarcina impusă particularului care nu trebuie să suporte o sarcină exorbitantă.

Așa cum a reținut și prima instanță interesul general care justifică limitarea dreptului de proprietate sau chiar folosirea acestor parcele de către reclamantă potrivit scopului pentru care a fost înființată respectiv de desfășurare de activități economice nu a fost nici motivat și nici dovedit de către părți .

Astfel prima instanță a solicitat părților să depună la dosar studiile de specialitate pe baza cărora s-a stabilit necesitatea modificării încadrării funcționale a terenurilor în litigiu. Astfel cum a rezultat din inscrierile depuse ,la data adoptării PUG nu au existat studii de specialitate cu referire expresă la încadrarea urbanistică a zonei în care sunt situate terenurile proprietatea reclamantei . Proiectantul PUG a comunicat că ” terenul la care se face referire a fost încadrat în UTR A datorită situării sale în cadrul unei grupări de parcele cu destinație agricolă sau degradate, la nord-vest de un



ansamblu industrial .Baza de date folosită la elaborarea PUG nu avea înscrisă decât arareori categoria de folosință care, de altfel, este puțin relevantă, având în vedere ca în cadrul localităților, aproape toate terenurile sunt încadrate în categoria Cc ( curți, construcții)-inclusiv spațiile verzi, de exemplu. Excepțiile le constituie străzile, apele , terenuri cu destinație specială etc(...) Terenul în cauză constituie o fâșie îngustă, în lungul căii ferate, dintr-un teritoriu mai vast.”

Pe baza acestor probe în mod corect prima instanță a stabilit că elaboratorul PUG nu a clarificat modalitatea în care a stabilit destinația agricolă a terenurilor învecinate parcelelor proprietatea reclamantei și nici motivul pentru care zona în care se găsesc cele două parcele de teren a necesitat reîncadrarea urbanistică într-un UTR specific zonelor cu destinație agricolă atât timp cât anterior aceste terenuri au primit o destinație economică, recunoscută de aceeași autoritate publică inclusiv prin încadrarea anterioară realizată prin PUG Cluj Napoca 1999 în UTR = A2c-activități terțiare pentru zona industrială .

Este real că din perspectiva motivării actelor administrative cu caracter normativ motivarea lor se poate regăsi fie în actul normativ ,fie în actele ce stau la baza elaborării sale, însă în speță motivarea încadrării urbanistice a celor două parcele mai sus analizate lipsește atât în actele preparatorii ,așa cum s-a arătat mai sus ,dar și în cuprinsul actului normativ ca atare .Astfel motivarea realizată în cadrul actului atacat justifică doar la modul general ,respectiv prin reglementarea cuprinsă în Regulamentul local de Urbanism ,de ce anumite terenuri pot fi încadrate în UTR A prin indicarea unor caracteristici ale acestor terenuri .În momentul în care un anumit teren se încadrează în respectiva UTR prin PUG este necesar a se verifica că respectiva zonă are aceste caracteristici .Ori în speță este evident că lipsește o analiză și o motivare a prezentei acestor caracteristici pentru parcelele în discuție .

În măsura în care ar fi existat aceasta analiză s-ar fi putut constata cu ușurință că terenurile în discuție nu pot fi încadrate în UTR A întrucât nu au destinație agricolă ,destinația lor agricolă fiind schimbată în mod legal prin acte emise anterior anului 1989,zona fiind destinată activităților economice .Această destinație nouă a fost recunoscută și de vechiul PUG al Municipiului Cluj Napoca adoptat în anul 1999 .Fară a nega posibilitatea autorității publice de a revizui reglementările urbanistice pe baza tuturor datelor deținute și având în vedere obiectivele economice,sociale ,teritoriale ,totuși în situații ca cea din speță revenirea la o încadrare urbanistica de mult schimbată și astfel limitarea dreptului de proprietate trebuie să fie motivată ,iar această justificare să urmărească satisfacerea unui interes general .

Ori nici în prezent pârâții nu au prezentat care este interesul general ce se urmărește a fi satisfăcut prin stabilirea încadrării acestor terenuri în categoria terenurilor cu destinație agricolă.Astfel este evidentă destinația economice a acestor terenuri ,imposibilitatea de a fi folosite în fapt ,datorită construcțiilor realizate pe ele și care au o destinație economică în scop agricol. În această situație limitarea atributelor dreptului de proprietate pe cele două parcele și inclusiv a modului lor de folosire nu urmărește prezervarea unui interes general .Acest aspect duce la concluzia încălcării dreptului de proprietate al reclamantei din perspectiva art. 1 Primul Protocol CEDO și astfel la nelegalitatea actului atacat ,fiind prezent excesul de putere prin încălcarea acestui drept fundamental.

În mod corect se arată în recurs de către pârâți că destinația acestor terenuri în CF nu are relevanță în speță și nu este un argument pentru încadrarea terenurilor într-o anumită UTR .La fel scopul economic al reclamantei nu poate justifica anularea PUG întrucât reclamanta a dobândit dreptul de proprietate ulterior emiterii actului normativ atacat .Ceea ce prezintă relevanță așa cum s-a arătat deja este destinarea terenului unor activități industriale, activități industriale care au fost în concret determinate de obiectul de activitate al întreprinderilor care au utilizat de-a lungul timpului acest teren .Astfel până în anul 1989 acest obiect de activitate este cel care a justificat scoaterea din circuitul agricol și destinarea lui activităților industriale .Ulterior anului 1990 existența societății pe acțiuni cu un anumit obiect de activitate a determinat emiterea certificatului de atestare a dreptului de proprietate .Acest lucru înseamnă că regimul juridic a fost influențat de acest obiect de activitate și în mod evident că și încadrarea urbanistică este influențată întrucât terenurile au anumite construcții care pot fi folosite doar în scop economic nu și în cel agricol .

Modificarea RLU pentru UTR A prin HCL 579/2018 și implicit prevederile art. 18 din Normele metodologice de aplicare a Legii 350/2001,a art. 47 din Legea 350/2001 sunt irelevante în

speță câtă vreme nu se poate reține destinația agricolă a terenurilor din speță .Ca atare indiferent că în prezent este posibilă urbanizarea terenurilor agricole ,inclusiv stabilirea unei funcțiuni cu caracter industrial printr-o documentație PUZ acest aspect nu justifică menținerea parcelelor în UTR A.De altfel teritoriul minim ce se poate urbaniza așa cum se arată în pagina 4 a cererii de recurs este de minim 25 de ha ,ceea ce duce la concluzia că reclamanta nu va putea urbaniza acest terenuri daca se menține încadrarea în UTR A .De asemenea nu are relevanță împrejurarea că și pentru UTR Ei este necesară întocmirea de documentații PUZ întrucât aceste documentații pornesc de la premisa că terenurile din acest UTR au deja o destinație economică si nu se mai impune a se analiza oportunitatea schimbării destinației agricole într-o destinație economică așa cum se întâmplă pentru un PUZ elaborat pentru un teren din UTR A.

Criticile din finalul paginii 3 si prima jumătate a paginii 4 din recursul pârâților vizează aspecte neanalizate prin hotărârea recurată .Anularea PUG 2014 Cluj Napoca pentru cele două parcele s-a dispus ca urmare a lipsei unei justificări a interesului general care să susțină în speță cel puțin modul de reglementare a folosinței parcelelor în discuție din punct de vedere urbanistic . Nu s-a analizat caracterul terenurilor în discuție de terenuri neurbanizate ,neconstruibile sau care pot fi urbanizate prin PUZ,PUD.Apoi chiar daca si în baza PUG 1999 Cluj Napoca era necesară adoptarea unui PUZ ,nici acest aspect nu justifică în vreun fel încadrarea terenurilor reclamantei în terenurile cu destinație agricolă în contextul legal si juridic expus mai sus .

Nu se poate reține încălcarea dispozițiilor art. 64,65, din Legea 350/2001 întrucât instanța a dispus anularea parțială a PUG 2014 Cluj Napoca și nu modificarea parțială a aceluiași plan general de urbanism .Această dispoziție atrage obligația pârâților de a proceda la o nouă încadrare funcțională ,încadrare pentru care în mod evident este necesară parcurgerea etapelor reglementate de legiuitor în acest sens .

Din considerentele mai sus expuse rezultă așadar că soluția dată primului capăt de cerere reprezintă corecta interpretare și aplicare a textelor de lege incidente motiv pentru care recursul pârâților vizând acest petit va fi respins ,iar soluția primei instanțe va fi menținută ca fiind legală.

În ce privește capătul de cerere având ca obiect obligarea pârâților la încadrarea terenurilor proprietatea reclamantei în UTR Ei - zonă de activități economice cu caracter industrial si practic recursul reclamantei ce vizează acest petit ,în mod corect se arată de recurenta reclamantă că nu a solicitat instanței sa dispună ,în mod direct ,încadrarea parcelelor în discuție în UTR Ei ,ci a solicitat obligarea paratilor la realizarea tuturor demersurilor necesare materializării acestei încadrări functionale.Un asemenea petit este admisibil în raport de dispozitiile art. 18 din Legea 554/2004 coroborat cu art 1,8 din aceeași lege .

De asemenea această cerere este admisibila si ca urmare a admiterii petitului 1 si anularii parțiale a PUG Cluj Napoca 2014 .Ca urmare a acestei anulari este evident ca este necesar a se proceda la o noua încadrare urbanistica a acestor parcele ,iar aceasta noua încadrare ,trebuie realizata astfel încât sa fie înlaturata vătămarea pe care actul anulat a pricinuit-o reclamantei .Această vătămare constă practic în negarea destinației economice a acestor parcele și aprecierea că ele pot avea o destinație agricola ,fara a justifica acest aspect prin indicarea interesului general ce se urmareste a fi satisfăcut .

Câtă vreme din probatiunea administrata a rezultata ca inca anterior anului 1989 parcelele analizate au fost scoase din circuitul agricol si destinate unei activitati economice,destinație întarita ,prin recunoasterea dreptului de proprietate in favoarea Izopa SA ,prin încadrarea urbanistica dispusa prin PUG Cluj Napoca 1999,doar anularea încadrării parcelelor analizate în UTR A ,fara a impune paratilor obligatia ca la noua încadrare urbanistica sa respecte această destinație economica ,nu asigură înlaturarea vătămării pricinuite reclamantei prin actul anulat si nici exigentele impuse de art 2 alin. 1 lit a si o ,art.1,art. 8 din Legea 554/2004.În consecință Curtea apreciază că deplina înlaturare a vătămării pricinuite prin încadrarea parcelelor în discuție în UTR A se realizeaza prin obligarea paratilor la realizarea unei noi încadrari functionale cu respectarea destinației economice a acestor parcele ,ceea ce impune încadrarea acestor terenuri într-o UTR ce tine de zona de activitati economice respectiv zona E din PUG si RLU 2014 Cluj Napoca.

Reclamanta solicită însă ca încadrarea urbanistica sa se faca într-o anumită UTR ce apartine zonei de activitati economice respectiv în UTR Ei ce vizeaza zona de activitati economice cu caracter industrial .Asa cum s-a arata deja în vechiul PUG 1999 Cluj Napoca încadrarea urbanistică

era parțial în UTR = A2c-activități terțiare pentru zona industrială și parțial UTR T1= subzona transporturilor rutiere.

Curtea a apreciat ca în prezentul litigiu și ca o consecință (și pentru repararea integrală a prejudiciului) a anularii PUG 2014 (pentru încadrarea parcelelor în UTR A) nu este posibil a se dispune obligarea părților la încadrarea parcelelor în UTR E1, ci doar într-o UTR ce aparține zonei de activități economice. Urmează ca pe baza unei analize care ține de specificitatea actuală a activităților pe care le desfășoară reclamanta, de specificitatea zonei în care se afla cele două parcele (respectiv încadrarea urbanistică a parcelelor învecinate și activitatea acestora), de caracteristicile specifice fiecărei UTR așa cum sunt acestea indicate în RLU și de regasirea acestora în concret pentru parcelele analizate să se realizeze încadrarea într-o UTR din zona E respectiv zona de activități economice. Aceasta încadrare nu este posibilă a se stabili în prezentul litigiu întrucât reclamanta a invocat ca argumente în acest sens doar o parte din aspectele sus indicate astfel ca nu este posibilă o analiză a tuturor aspectelor necesare pentru a stabili încadrarea urbanistică corectă.

Astfel destinația stabilită încă din anul 1979 justifică doar încadrarea în zona de activități economice. Așa cum s-a arătat deja activitățile economice desfășurate de proprietarii, administratorii acestor parcele au fost diferite. Astfel inițial parcelele au fost administrate de Trustul de Construcții Chimice Cluj ce desfășura activități industriale. La data emiterii certificatului de atestare a dreptului de proprietate și a emiterii vechiului PUG Cluj Napoca SC Izopa SA desfășura o activitate de servicii de izolații, parcelele fiind folosite așa cum rezulta din memoriile tehnice anexate acțiunii, pentru depozitarea materialelor folosite în această activitate și întreținerea mijloacelor de transport și tehnologice, respectiv activități economice terțiare. Astfel și încadrarea urbanistică anterioară a fost în UTR A2c.

În noul PUG Cluj Napoca în zona de activități economice există și UTR vizând activități economice cu caracter terțiar (Et). Ca atare încadrarea urbanistică solicitată nu corespunde exact vechii încadrări urbanistice din PUG 1999 Cluj Napoca, existând și în actualul PUG o zonă de activități economice cu caracter terțiar. În RLU aferent PUG 2014 Cluj Napoca se indică caracteristicile pe care terenurile din UTR Ei sau UTR Et trebuie să le îndeplinească, fiind necesar astfel o analiză comparativă a caracteristicilor pe care le presupune încadrarea în UTR Ei și cea din UTR Et, modul în care ele se regăsesc în concret în raport de cele două parcele și astfel stabilirea încadrării funcționale corecte.

Apoi parcelele învecinate și care anterior erau și ele încadrate în A2c și următoarea în A2b sunt în prezent încadrate în S<sub>Ei</sub> care este o subzonă a UTR Ei și vizează activități economice cu caracter industrial - mari unități industriale. Ca atare există o specificitate respectiv de mari unități industriale (care nu a fost invocată în speță în privința reclamantei) ceea ce a dus la încadrarea într-o subzonă specifică, dar într-adevăr cu același regim urbanistic ca și UTR Ei. În plus fiecare teren are o specificitate ca nu este obligatoriu să se regăsească la parcelele învecinate. Ca atare situația urbanistică a terenului învecinat nu poate justifica încadrarea în UTR Ei fără a se analiza și celelalte aspecte mai sus indicate și mai ales analiza comparativă a caracteristicilor UTR Ei și Et și verificarea prezenței caracteristicilor uneia din aceste UTR majoritar pentru parcelele analizate. Ori această analiză nu a fost invocată și prezentată de reclamantă în cererea de chemare în judecată și apoi în cea de recurs, motiv pentru care cererea reclamantei din petitul 2, în limitele motivării expuse în cererea de chemare în judecată nu poate fi admisă integral (dar acest aspect nu înseamnă că ea nu poate fi ulterior admisă, ci doar că nu se poate realiza pe baza motivării acțiunii, analiza integrală a aspectelor decisive pentru încadrarea urbanistică corectă).

Deși reclamanta a susținut ca o fișă din parcele în discuție face deja parte din UTR Ei din nici unul din actele de la dosar și nici măcar din planșele anexate cererii de chemare în judecată și întâmpinării părților de la fond nu rezultă acest aspect. Ca atare el nu a fost dovedit în prezentul litigiu.

Apoi definiția și scopul UTR așa cum apar în anexa 2 a Legii 350/2001 nu justifică admiterea petitului 2, în prezentul litigiu, pe baza argumentelor expuse în cererea de chemare în judecată și în cererea de recurs întrucât așa cum s-a arătat deja parcela învecinată are o specificitate pe care reclamanta nu a invocat-o în privința sa. Oricum este cert că fiecare parcelă are o specificitate ce justifică încadrarea într-o UTR, specificitate ce nu justifică încadrarea în aceeași UTR și a parcelei vecine așa cum pretinde în speță reclamanta. Pentru o încadrare identică ar fi

necesar ca ambele terenuri să aibă aceleași caracteristici ce stau la baza încadrării urbanistice ,ceea ce nu s-a susținut în speță. Totodata așa cum s-a arata deja încadrarea urbanistica solicitata nu corespunde fidel vechii încadrari urbanistice pentru a sustine ca această încadrare în UTR Ei asigură repararea integrala a vătămării suferite prin încadrarea în UTR A.

În ceea ce privește aplicarea art. 23 din Legea 554/2004 prin cererea de recurs reclamanta a achiesat la considerentele primei instanțe în sensul ca nulitatea va produce efecte doar pentru viitor .Chiar daca aceasta statuare nu poate justifica inadmisibilitatea unui petit ca petitul 2 ,asa cum în mod greșit a apreciat prima instanță ,acest aspect este important pentru analiza necesar a se realiza în vederea încadrării urbanistice corecte,analiză care va trebui sa se raporteze la prezent ,la situatia actuală a parcelelor .

În concluzie doar pe baza argumentelor expuse de reclamantă inclusiv în cererea de recurs ,la paginile 11-12 ,nu este posibila încadrarea parcelelor analizate în UTR Ei ,ci doar într-o UTR din zona de activitati economice ,pentru încadrarea pretinsă fiind necesară analizarea altor aspecte ,neaduse în discutie de reclamantă în prezentul litigiu .Doar situatia parcelelor învecinate ,destinatia economica anterioara si încadrarea urbanistică din vechiul PUG Cluj Napoca 1999 nu sunt suficiente pentru a dispune încadrarea in UTR Ei pentru o asemenea încadrare (in dauna unei alte UTR din zona de activitati economice )fiind necesar a se stabili ca pe parcelele in discutie se regasesc caracteristicile indicate in RLU pentru respectiva UTR .Argumentele reclamantei din actiune justifică așadar doar încadrarea intr-o UTR care in mod obligatoriu trebuie sa fie in zona de activitati economice (zona indicata cu E in RLU),motiv pentru care petitul 2 va fi admis doar în parte .

În ceea ce privește criticile din recursul pârâților vizând cheltuielile de judecată Curtea apreciază ca raportat la decizia ICCJ -Complețul pentru solutionarea recursurilor in interesul legii nr. 3/2020 nu este posibilă verificarea aplicării dispozițiilor art. 451 alin. 2 NCPC în prima instanță .În ceea ce privește stabilirea cheltuielilor de judecată aferente părții admise din acțiune ,potrivit art. 453 alin. 2 NCPC ,Curtea apreciază că deși o asemenea critică este admisibilă ea este nefondată având in vedere că urmare a solutionării recursurilor s-a admis în parte si petitul 2 cee ce justifica pe deplin acordarea cheltuielilor de judecată constând în onorariu avocațial in proporție de 80%.În consecință aceste critici sunt nefondate .

Pe baza tuturor considerentelor de mai sus în temeiul art. 488 alin. 1 pct. 8 NCPC corob cu art. 498 NCPC va admite în parte recursul declarat de reclamantă ,va casa în parte sentința recurată si rejudecând în limitele casarii(respectiv petitul 2 )va obliga pârâții să efectueze demersurile necesare în vererea încadrării funcționale a parcelelor aflate în propr.reclamantei, înscrise în C.F.nr. 334637 Cluj-Napoca, nr.cod 334637, respectiv C.F. nr. 335523 Cluj-Napoca, nr. cod 335523, într-o zonă de activități economice. Va menține în rest sentința recurată. Totodată în temeiul art. 488 alin. 1 pct. 8 corob cu art. 496 ambele din NCPC va respinge recursul promovat de pârâți împotriva aceleiași sentințe.

În baza art. 494,451 alin. 2 ,453 alin. 1 si 2 ,art. 455 NCPC Curtea va obliga intimații ,în solidar, la plata în favoarea recurenteii reclamante a sumei de 4.100 lei cheltuieli de judecată parțiale în recurs reprezentand taxă judiciară de timbru de 100 lei (care s-ar fi achitat si pentru partea admisă,(f. 16)si 4.000 lei onorariu avocațial stabilit proporțional cu partea din cererea de recurs admisă (respectiv aproximativ ½ din aceste cheltuieli,f. 65,66),în raport de valoarea si complexitatea pricinii ,munca depusă de avocat în acest stadiu procesual al recursului .

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

Admite în parte recursul declarat de reclamanta Grup 4 Instalații SA cu sediul procesual ales la Cab. av. Aurel Bujică, situat în Dej, str. Ion Pop Reteganu, nr. 11, jud. Cluj împotriva sentinței civile nr. 822 din 11.06.2020 pronunțată în dosarul nr. 3685/117/2019 al Tribunalului Cluj pe care o

casează, în parte, în sensul că: rejudecând în aceste limite, obligă pârâții să efectueze demersurile necesare în vederea încadrării funcționale a parcelelor aflate în proprietatea reclamantei, înscrise în C.F .nr. 334637 Cluj-Napoca, nr. cod 334637, respectiv C.F. nr. 335523 Cluj-Napoca, nr. cod 335523, într-o zonă de activități economice.

Menține în rest sentința recurată.

Respinge recursul promovat de pârâții Municipiul Cluj-Napoca si Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, ambii cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3, jud. Cluj împotriva aceleiași sentințe.

Obligă intimații Municipiul Cluj-Napoca si Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca în solidar la plata în favoarea recurenteii Grup 4 Instalații SA a sumei de 4.100 lei cheltuieli de judecată parțiale în recurs.

Decizia este definitivă și executorie.

Pronunțată în data de 09.10.2020, prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei.

Președinte,  
Alexandrina Amalia Marin

Judecător,  
Anca-Mihaela Ion

Judecător,  
Anamaria Gabriela Vida-  
Simiti

Grefier,  
Angelica-Elena Gîrță

Red. M.A.A./U.K.G.  
4 ex./ 16.10.2020  
Jud. fond Maria-Francesca Bujor



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 334637 Cluj-Napoca

Nr. cerere	218196
Ziua	20
Luna	10
Anul	2020

Cod verificare  
100089271192



### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	334637	7.835	Teren neimprejmuit; Imobil intravilan neimprejmuit.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>61473 / 02/04/2019</b> Act Administrativ nr. 40244, din 06/03/2018 emis de BCPI Cluj-Napoca; Hotarare Judecatoreasca nr. 2665, din 04/12/2018 emis de Tribunalul Cluj; Act Administrativ nr. 169690, din 26/03/2019 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca;		
B1	Se înființează cartea funciară nr. 334637 Cluj-Napoca imobilului provenit din cartea funciară nr. 50999 Baci	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE fuziune în rang serial câștigat cu nr. 138278/2016, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>SC GRUP 4 INSTALATII SA, CIF:242403</b>	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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

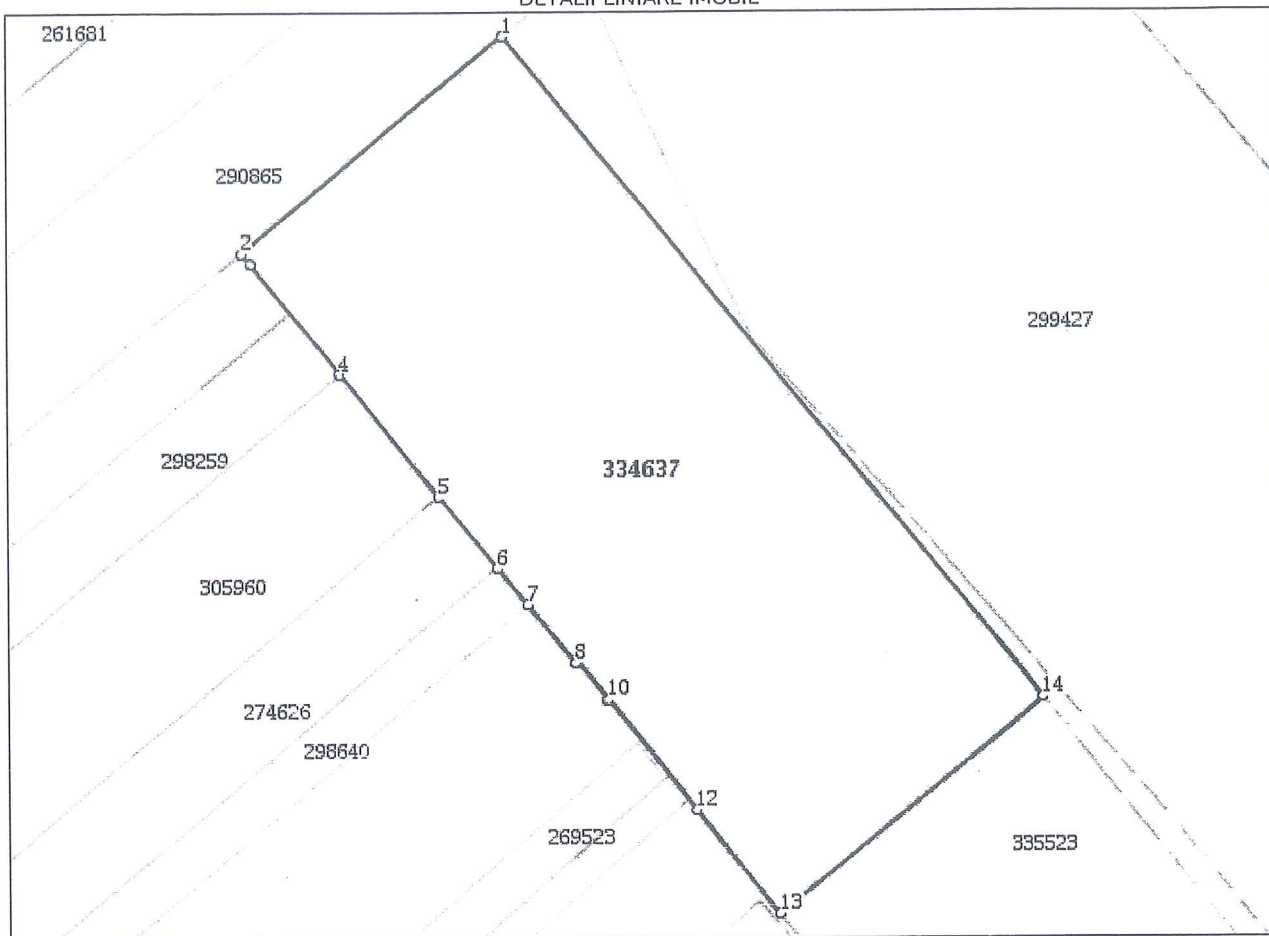
38

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
334637	7.835	Imobil intravilan neimprejmuit.

\* 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	curti constructii	DA	7.835	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	56.117
2	3	2.354
3	4	23.296
4	5	25.991
5	6	15.054
6	7	7.829

39

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	12.329
8	9	0.44
9	10	7.944
10	11	0.251
11	12	23.151
12	13	21.868
13	14	55.971
14	1	140.035

\*\* 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

20/10/2020, 16:25



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 335523 Cluj-Napoca

Nr. cerere	<b>218195</b>
Ziua	<b>20</b>
Luna	<b>10</b>
Anul	<b>2020</b>

Cod verificare  
100089270966



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	335523	6.158	Teren neimpregmuit; Imobil intravilan impregmuit la E cu gard pe fundatie de beton.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>107375 / 07/06/2019</b>	
Act Administrativ nr. 169690, din 26/03/2019 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca; Act Administrativ nr. 290344, din 03/06/2019 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca; Act Administrativ nr. 95801, din 23/05/2019 emis de BCPI Cluj-Napoca; Act Administrativ nr. 40243, din 06/03/2018 emis de BCPI Cluj-Napoca; Act Administrativ nr. 377792, 365140/431, din 14/10/2015 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca;	
B1 - se înființează cartea funciară electronică nr. 335523 a UAT CLUJ-NAPOCA, cu nr. cadastral atribuit 335523, prin transcrierea imobilului din CFE nr. 51363 UAT BACIU, cu situația juridică neschimbată, ca urmare a schimbării unității administrativ teritoriale din BACIU - în CLUJ-NAPOCA asupra A.1 sub B.7.1 din cartea funciara 51363 UAT BACIU	A1
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATEfuziune, în rang serial câștigat cu nr. 138274/11.08.2016, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>SC GRUP 4 INSTALATII SA</b> , CIF:242403	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

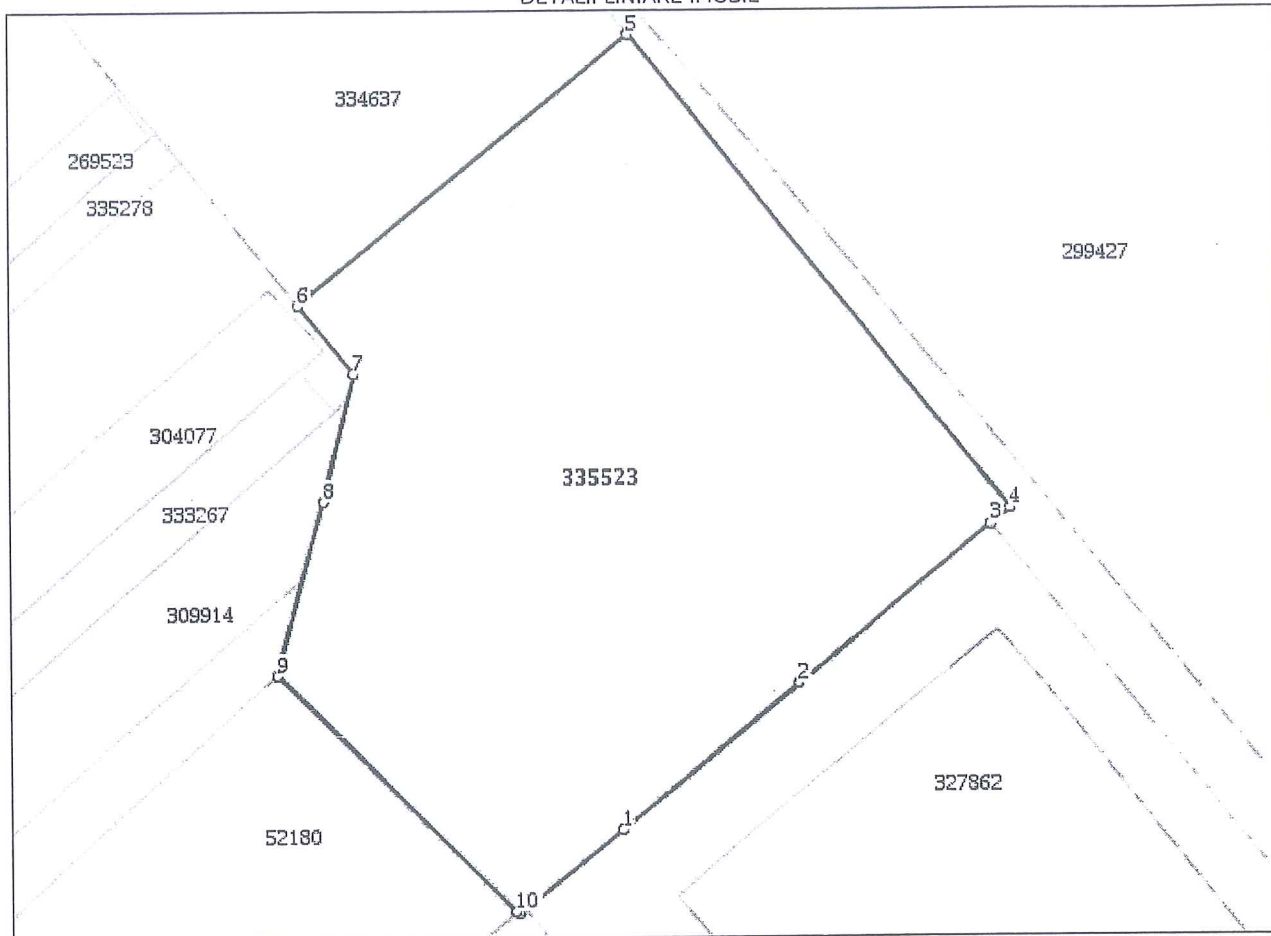
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
335523	6.158	Imobil intravilan imprejmuit la E cu gard pe fundatie de beton.

\* 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	curti constructii	DA	6.158	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	30.146
2	3	32.464
3	4	3.24
4	5	79.505
5	6	55.971
6	7	11.582

42

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	17.039
8	9	23.37
9	10	43.789
10	11	0.373
11	1	17.441

\*\* 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.

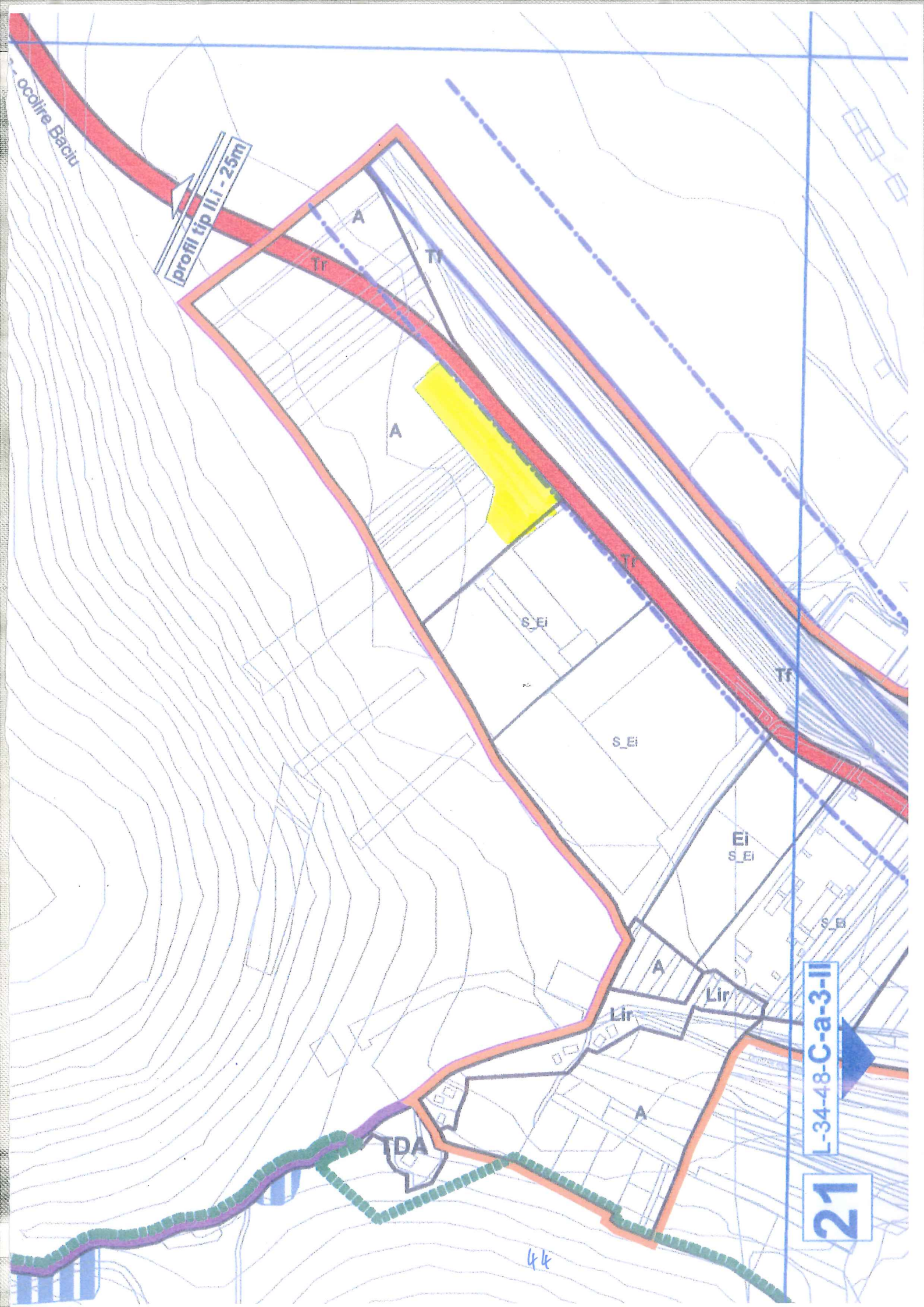
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

20/10/2020, 16:25

43



ocoline Baciu

profil tip II.i - 25m

A  
Tr

A

S\_Ei

S\_Ei

Ei  
S\_Ei

S\_Ei

A

Lir

Lir

A

TDA

44

L-34-48-C-a-3-II

21



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
CONSILIUL JUDEȚEAN

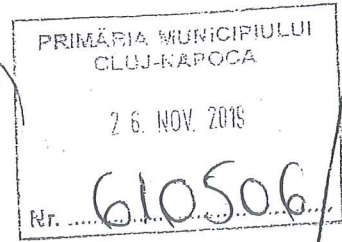
Handwritten signature



Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
nr. 39233-39237, 31042-31044 | 21.11.2019

Către,  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 1-3, 400001  
tel: 0264-59.60.30 fax: 0264-59.93.29  
email: primaria@primariaclužnapoca.ro

Handwritten signature



domnului primar EMIL BOC  
domnului arhitect șef Daniel POP

ref.: aplicarea deciziilor instanțelor de judecată cu privire la  
modificarea Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-  
Napoca aprobat prin HCL nr. 493 din 2014

Domnule PRIMAR,

Având în vedere:

- Cererea nr. 534210/433/18.10.2019 înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. 39237 din 31.10.2019, prin care ne solicitați avizul arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a Sentinței Civile nr. 6936/2017 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 3950/2018 a Curții de Apel Cluj;
- Cererea nr. 534212/433/18.10.2019 înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. 39236 din 31.10.2019, prin care ne solicitați avizul arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a Sentinței Civile nr. 3243/2018 a Tribunalului Cluj, definitivă;
- Cererea nr. 534204/433/18.10.2019 înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. 39235 din 31.10.2019, prin care ne solicitați avizul arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a Sentinței Civile nr. 2909/2018 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 615/2018 a Curții de Apel Cluj;
- Cererea nr. 534207/433/18.10.2019 înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. 39234 din 31.10.2019, prin care ne solicitați avizul arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a Sentinței Civile nr. 1324/2018 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 4291/2018 a Curții de Apel Cluj;
- Cererea nr. 534209/433/18.10.2019 înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. 39233 din 31.10.2019, prin care ne solicitați avizul arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a Sentinței Civile nr. 1351/2018 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 4504/2018 a Curții de Apel Cluj;
- Cererea nr. 344753/43/21.08.2019 înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. 31044 din 28.08.2019, prin care ne solicitați avizul arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a Deciziei civile nr. 628/2019 a Curții de Apel Cluj;
- Cererea nr. 417280/43/14.08.2019 înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. 31043 din 29.08.2019, prin care ne solicitați avizul arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a Sentinței Civile nr. 1344/2018 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 4436/2018 a Curții de Apel Cluj;

45

- Cererea nr. 355244/43/14.08.2019 înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. 31042 din 28.08.2019, prin care ne solicitați avizul arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a Deciziei civile nr. 473/2017 a Curții de Apel Cluj;

Tinând cont de prevederile:

- Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, din care menționăm:
  - art. 37 alin. (1<sup>^</sup>3) Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz. coroborat cu prevederile Anexei 1 capitolul B pct. 5;
  - art. 64 alin. (3) Litigiile generate de emiterea, revizuirea, suspendarea sau anularea hotărârilor de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se soluționează de instanțele de contencios administrativ competente. ...
  - Anexa 2 - Avizare - procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.
- Legii nr. 554 din 2 decembrie 2004, a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare, din care menționăm:
  - art. 18 alin. (1) Instanța, soluționând cererea la care se referă art. 8 alin. (1), poate, după caz, să anuleze, în tot sau în parte, actul administrativ, să oblige autoritatea publică să emită un act administrativ, să elibereze un alt înscris sau să efectueze o anumită operațiune administrativă.
  - art. 21 Hotărârile judecătorești definitive și irevocabile prin care s-a anulat în tot sau în parte un act administrativ cu caracter normativ sunt general obligatorii și au putere numai pentru viitor.
  - art. 22 Hotărârile judecătorești definitive pronunțate potrivit prezentei legi sunt titluri executorii.

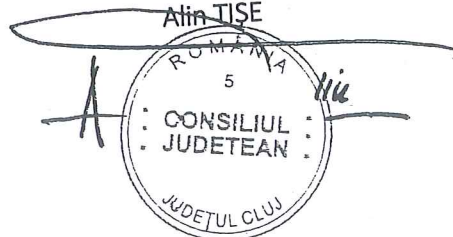
Vă comunicăm faptul că, prin prisma prevederilor legale precitate, nu se impune emiterea unui aviz al arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a hotărârilor definitive ale instanțelor de judecată. A condiționa punerea în aplicare a unei hotărâri definitive a instanței de avizul tehnic al arhitectului-șef ar însemna acordarea unor privilegii sporite acestui aviz, respectiv de a da posibilitatea cenzurării hotărârii definitive a instanței printr-un eventual aviz nefavorabil al arhitectului-șef al județului, or acest aspect exclude vădit cadrul legal.

Ne exprimăm speranță că aspectele menționate în prezenta adresă vor conduce la clarificarea situațiilor prezentate și vă asigurăm de întreaga noastră disponibilitate de a vă sprijini în activitatea pe care o desfășurați.

Cu aleasă considerație,

Președinte

Alin. TIȘE



ARHITECT ȘEF:  
 arh. Claudiu-Daniel SALANȚĂ  
 2 ex. / nr. conex:                     

ARHITECT ȘEF  
 Str. Calea Dorobanților, nr.106, C.P. 400609, Cluj-Napoca, Cluj,  
 Tel: 0372640075 | Fax: 0372640089 | cam. 506  
 Web: www.ejcluj.ro