

41/22.02.2021

1-19p.

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 Deciziei Civile nr 708/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 1764/117/2018

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 Deciziei Civile nr. 708/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 1764/117/2018 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 94117/1 din 11.02.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 94151 din 11.02.2021 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 Decizia Civilă nr. 708/2020 a Curții de Apel Cluj, 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 a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modificările și completările ulterioare;

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 modificării încadrării urbanistice a terenului înscris în CF nr. 297770, nr. cad. 16427 și nr. topo 12871/2/2/5, din UTR Ve (parțial) și UTR UVs (parțial) în U.T.R. ULi/c, conform funcțiunilor zonei studiate, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 708/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 1764/117/2018, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

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

1

REFERAT DE APROBARE

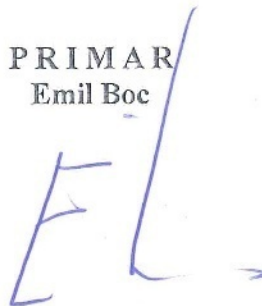
a proiectului de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 708/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 1764/117/2018

Prin Decizia Civilă nr. 708/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 1764/117/2018 instanța, admitând recursul declarat de recurenții - reclamânți Coman Anica și Coman Partenie împotriva Sentinței Civile nr. 2145 din 16.10.2019 a Tribunalului Cluj, sentință pe care o casează în tot, a anulat parțial Hotărârea nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” cu privire la încadrarea imobilului - teren, înscris în CF nr. 297770 cu nr. cad. 16427 și nr. topo 12871/2/2/5 parțial în UTR Ve și parțial în UTR UVs și a dispus obligarea Consiliului local și Municipiul Cluj-Napoca să încadreze imobilul în UTR conform funcțiunilor zonei studiate.

În vederea punerii în executare a hotărârii care dispune obligarea Consiliului local să și Municipiul Cluj-Napoca să procedeze la modificarea încadrării funcționale a terenului înscris în CF nr. 297770 cu nr. cad. 16427 și nr. topo 12871/2/2/5 din UTR Ve și UTR UVs într-o altă unitate teritorială, 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 Guvernului a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, 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 Deciziei Civile nr. 708/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 1764/117/2018.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

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 Deciziei Civile nr 708/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 1764/117/2018

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 94117/1/11.02.2021 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 Deciziei Civile nr. 708/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 1764/117/2018,

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Terenul pentru care se solicită modificarea încadrării funcționale este încadrat în noul PUG în UTR Ve = zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic, dar și (o mică parte) în UTR UVs = zonă de urbanizare - zonă verde cu rol de complex sportiv.

În vechiul PUG terenul a fost încadrat în UTR A2b = subzona unităților industriale și de servicii, zonă dedicată pentru activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesita suprafețe mari de teren. Exista posibilitatea amplasării altor funcțiuni (de exemplu locuințe) dacă se modifică încadrarea funcțională prin PUZ.

În actul de proprietate terenul are înscrisă categoria de folosința „curți-construcții”.

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 559640/6.12.2017, Coman Partenie și Coman Anica au solicitat revocarea parțială a Hotărârii nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, în sensul neincluserii terenului înscris în CF nr. 297770 cu nr. cad. 16427 și nr. topo 12871/2/2/5, parțial în UTR Ve și parțial în UTR UVs și revenirea la încadrarea UTR A2b (cf. PUG 1999) sau stabilirea unei încadrări care să permită construirea de locuințe într-una din UTR învecinate - ULi/c sau Lc.

Încadrarea în UTR A2b, așa cum a fost în vechiul PUG nu este posibilă deoarece acest tip de UTR nu mai există în actualul PUG.

Plângerea prealabilă depusă de Coman Partenie și Coman Anica, înregistrată la noi sub nr. 559640/3 din 6.12.2017, însoțită de Informarea Direcției Generale de Urbanism, a fost prezentată Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca pentru ședința din 17.01.2018. În ședință, la propunerea Comisiei III, supusă la vot, plângerea prealabilă a fost respinsă și hotărârea a fost menținută.

Prin Cererea de chemare în judecată reclamanții au solicitat instanței să dispună revocarea parțială a Hotărârii nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, în sensul neincluserii terenului înscris în CF nr. 297770 cu nr. cad. 16427 și nr. topo 12871/2/2/5, parțial în UTR Ve și parțial în UTR UVs și revenirea la încadrarea UTR A2b (cf. PUG 1999) sau stabilirea unei încadrări care să permită construirea de locuințe într-una din UTR învecinate - ULi/c sau Lc. Prin Sentința Civilă nr. 2145/2019, Tribunalul Cluj a respins cererea formulată de reclamanți. Dar prin Decizia Civilă nr. 708/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 1764/117/2018 instanța, admitând recursul declarat de recurenții - reclamanți Coman Anica și Coman Partenie împotriva Sentinței Civile nr. 2145 din 16.10.2019 a Tribunalului Cluj, sentință pe care o cascază în tot, a anulat parțial Hotărârea nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” cu privire la încadrarea

imobilului - teren, înscris în CF nr. 297770 cu nr. cad. 16427 și nr. topo 12871/2/2/5, parțial în UTR Ve și parțial în UTR UVs și a dispus obligarea Consiliului local și Municipiul Cluj-Napoca să încadreze imobilul în UTR conform funcțiunilor zonei studiate.

La instanța de fond s-a întocmit Raportul de expertiză tehnică în urbanism de către expert tehnic judiciar, arhitect urbanist Elkan Gheorghe Ștefan, cu următoarele concluzii:

- se dovedește că zona poate fi urbanizată în condițiile vechiului PUG întrucât propunerea de întregire a frontului poate fi cea mai bună soluție în această situație;

- în cazul în care nu se admit acte de informare sau de autoritate pe vechiul PUG, în cel nou 2014, cel mai apropiat UTR rezidențial este Li/c, care poate fi asimilat ca funcțiune în continuarea CM4, în beneficiul reclamantului.

Instanța de fond nu a ținut cont de concluziile raportului de expertiză dar Curtea de Apel a considerat extrem de relevante aceste concluzii, admitând că terenul în litigiu este adiacent unor parcele pe care au fost edificate locuințe sau pentru care există PUZ avizat și aprobat și autorizații de construire pentru edificarea de blocuri.

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. 297770 cu nr. cad. 16427 și nr. topo 12871/2/2/5, situată administrativ în Calea Turzii.

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 terenului ce a făcut obiectul litigiului, înscris în CF nr. 297770 cu nr. cad. 16427 și nr. topo 12871/2/2/5, se va anula încadrarea urbanistică UTR Ve (parțial) și UTR UVs (parțial). Pentru încadrarea terenului conform funcțiunilor zonei studiate, așa cum a dispus instanța, propunem stabilirea încadrării funcționale UTR ULi/c. În zona în care se află imobilul familiei Coman funcțiunea preponderentă este cea rezidențială, fiind amplasate aici atât locuințe individuale cât și colective. Considerăm că unitatea teritorială de referință care corespunde cel mai bine solicitării instanței este UTR ULi/c =Zonă de urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici. Această încadrare o au și terenurile din vecinătate, spre vest. Zona ULi/c are caracterul propus de zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

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 modificării încadrării urbanistice a terenului înscris în CF nr. 297770, nr. cad. 16427 și nr. topo 12871/2/2/5, din UTR Ve (parțial) și UTR UVs (parțial) în U.T.R. Uli/c, conform funcțiunilor zonei studiate, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 708/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 1764/117/2018, 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

11.02.2021

4

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

Dosar nr. 1764/117/2018

DECIZIA CIVILĂ NR. 708/2020

Ședința publică de la 25 Iunie 2020

Completul compus din:

PREȘEDINTE Antoniu Simon

Judecător Florin Cătălin Jacotă

Judecător Luminița-Maria Firicel

Grefier Victoria Dăncilă

Pe rol, pentru pronunțare, recursul formulată de recurenții COMAN ANICA și COMAN PARTENIE, împotriva sentinței civile nr. 2145 din 16.10.2019, pronunțată de Tribunalul Cluj, în dosarul nr. 1764/117/2018, în contradictoriu cu intimații CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR și PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale HCL nr. 493/22.12.2014.

Compunerea completului de judecată desemnat să participe la judecarea cauzei a fost stabilită potrivit Hotărârii nr. 14 din 26.02.2020 a Colegiului de conducere al Curții de Apel Cluj.

Mersul dezbaterilor, susținerile și concluziile părților au fost consemnate în încheierea de ședință din data de 11.06.2020, încheiere ce face parte integrantă din prezenta hotărâre: la acel termen de judecată, având nevoie de timp pentru a delibera și pentru a da părților posibilitatea de a depune concluzii scrise, instanța a dispus amânarea pronunțării hotărârii pentru data de astăzi, când a hotărât următoarele:

CURTEA:

Deliberând asupra prezentei cauze, reține următoarele:

Prin sentința civilă nr. 2.145 din 16.10.2019, pronunțată de către Tribunalul Cluj în dosarul nr. 1764/117/2018, s-a respins cererea formulată de reclamantii COMAN ANICA, având CNP și COMAN PARTENIE, având CNP ambii cu domiciliul procesual ales la avocat Rus Maria din Cluj-Napoca, jud. Cluj, în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR și PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, ambii cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3, jud. Cluj. Fără cheltuieli de judecată.

Împotriva acestei sentințe, reclamantii COMAN ANICA și COMAN PARTENIE au formulat recurs, solicitând instanței casarea hotărârii atacate și, prin urmare, admiterea cererii de chemare în judecată și, pe cale de consecință, anularea parțială a Hotărârii Consiliului local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493 din 22.12. 2014 prin care a fost aprobată documentația „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca., strict cu privire la încadrarea nelegală a imobilului teren intravilan, situat administrativ în Calea Turzii, înscris în Cf nr.297770 Cluj-Napoca, nr. cadastral 16427, nr. top. 12871/2/2/5, parțial în UTR=Ve și parțial în UTR=Uvs; obligarea Consiliului local al Municipiului Cluj-Napoca să încadreze terenul în proprietatea reclamantilor în UTR= A.2b potrivit vechiului PUG sau stabilirea unei încadrări care să permită construirea de locuințe în UTR Lli/c potrivit concluziilor raportului de expertiză tehnică în cauză; cu cheltuieli de judecată.

În motivarea recursului, întemeiat pe dispozițiile art. 488 alin. 1 pct. 8, recurenții au arătat că, instanța de fond nu a realizat o cercetare efectivă a fondului cauzei din perspectiva

ROMÂNIA
CURTEA DE APEL CLUJ
STR. ȘTEFAN CEL MARE NR. 1
CLUJ-NAPOCA
SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL



Destinatar:
PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-
NAPOCA
CLUJ-NAPOCA, CALEA MOTILOR,
nr. 3, județul CLUJ

DOSARUL NR. 1764/117/2018

Materia: Contencios administrativ și fiscal

Stadiul procesual al dosarului: Recurs

Obiectul dosarului: anulare act emis de autorități
publice locale HCL nr. 493/22.12.2014

Complet: 5r

COMUNICARE HOTARÂRE CIVILĂ

NR. 708/2020 DIN DATA DE 25 Iunie 2020

Stimată doamnă/Stimate domn,

vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. 708/2020, pronunțată la data de 25 Iunie 2020, de către CURTEA DE APEL CLUJ SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL.

Notă: Pentru a vizualiza unele documente din dosar, accesați www.curteadeapelcluj.ro secțiunea Dosare și folosiți parola: Aveți obligația de a nu divulga parola altor persoane. Se comunică și un ex. din inch. de AP din 11.06.2020.



GREFIER,

examinării întregii probațiuni administrate în fața acesteia, astfel, alături de motivele expres indicate în cuprinsul prezentului memoriu înțelegem să reiterăm toate apărările exprimate în cursul judecății în primă instanță.

În fapt, arată recurenții, prin acțiune au solicitat anularea, în parte, a HCL nr. 493/2014 în ceea ce privește UTR, încadrarea nelegală și dispoziții nelegale ale RLU a municipiului Cluj-Napoca, cu privire la terenul proprietatea lor. Prin schimbarea încadrării din UTR A2b din vechiul PUG, parțial în UTR Ve și parțial în UTR UVs în noul PUG nu li se mai permite edificarea niciunui fel de construcții, întrucât această utilitate a zonei nu mai poate fi revizuită ca urmare adoptării unui plan urbanistic zonal, iar păstrarea acestei utilități este una permanentă.

Actul administrativ cu caracter normativ supus analizei a fost emis de Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca în exercitarea atribuțiilor prevăzute de art.35 pct.5 lit.c, art.39 al.2 și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, în temeiul referatului privind aprobarea documentației „Actualizare Plan urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca”, emis de Direcția de urbanism din cadrul Municipiului Cluj-Napoca.

Din aceste dispoziții legale rezultă că, stabilirea modului de utilizare și a destinației terenurilor de pe raza unității administrativ-teritoriale este prerogativa autorității administrației publice locale, căreia îi revine și obligația de a gestiona dezvoltarea unității administrativ-teritoriale în concordanță cu interesul public și cu principiul dezvoltării durabile.

A reținut instanța de fond faptul că, susținerile reclamanților sunt nefondate întrucât actul administrativ cu caracter normativ contestat are la bază lucrarea tehnică întocmită de specialiști, iar pentru a contracara studiile de specialitate întocmite de elaboratorii Planului Urbanistic General nu este suficientă doar afirmarea interesului privat, ci este obligatoriu a aduce argumente de specialitate de natură a forma convingerea că măsurile propuse de specialiștii care au întocmit PUG-ul sunt nelegale și total neoportune.

Argumentele invocate de reclamanți converg, în opinia instanței de fond, fără a pune acest lucru în dezbaterea părților litigante, spre critica actului administrativ din perspectiva oportunității sale, or o atare critică trebuie să se grefeze pe abuzul săvârșit de autoritatea publică privind dreptul de apreciere și care a cauzat astfel încălcarea dreptului exhibit de reclamanți.

Din coroborarea tuturor dispozițiilor Legii nr.554/2004 rezultă în mod neechivoc că un act administrativ fie că este un caracter normativ cum este cel din speță, fie este cu caracter individual poate fi atacat doar pentru motive de nelegalitate nu și pentru oportunitate.

Într-adevăr, oportunitatea adoptării unui act administrativ excede cenzurii instanței de contencios, cu toate acestea în măsura în care dreptul de apreciere al autorității publice este exercitat astfel încât se încălează drepturile și libertățile cetățenilor ne aflăm în prezența unui exces de putere definit de art.2 lit.n din Legea nr.554/2004, exces de putere care transferă această problemă în domeniul legalității actului administrativ și astfel respectivul act poate fi verificat de instanța de contencios administrativ, în cadrul unei acțiuni în anulare.

Dreptul intimatului, Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, de a impune un set de noi reguli urbanistice ține de dreptul de apreciere al acestuia și de oportunitatea actului administrativ, dar în condițiile în care afectarea în coneret a proprietății reclamanților s-a făcut prin încălcarea reglementărilor în materia dreptului de proprietate, fiind o expropriere formală, nu mai reprezintă doar o problemă de oportunitate ci, datorită încălcării dreptului de proprietate privată reprezintă o problemă de legalitate datorită excesului de putere săvârșit de intimat.

În speța dedusă judecății se reține că terenul, intravilan, în suprafață de 600 mp ce face obiectul prezentului litigiu a fost dobândit de reclamanți în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.448 din 02.04.2002, este situat din punct de vedere administrativ în Cluj-Napoca, Calea Turzii, este înscris în Cf nr.29770 provenit din conversia de pe hârtie a Cf nr.142649 Cluj-Napoca nr. cadastral 16427, cu ramura de folosință „teren pentru construcție și grădină”.

Anterior actului atacat, terenul din litigiu, din punct de vedere urbanistic, era încadrat în UTR A2b, zona subunităților industriale și de servicii, care permitea construirea de locuințe și birouri, nouă încadrare urbanistică nepermițând edificarea niciunei construcții, destinația terenului fiind prestabilită strict pentru desfășurarea unor activități sportive și recreative, parcuri sportive, teren de sport în aer liber.

În opinia instanței de fond noua destinație economică a terenului nu ar presupune imprimarea unor trăsături de drept de proprietate cu caracter public, terenul și serviciile prestate rămân a avea caracter privat, exploatarea terenului rămâne una privată, organizată după dorința proprietarilor în limitele destinației prevăzute prin PUG, iar împrejurarea că reclamanții nu mai pot construi o locuință sau spații comerciale, ci alte imobile, exclusiv cu destinație sportivă sau recreativă, nu presupune afectarea dreptului lor de proprietate, nimic mai fals în opinia recurenților.

Această încadrare a fost pertinent justificată de autoritatea publică locală în pofida criticilor aduse de reclamanți, marja de apreciere nefiind utilizată cu exces de putere în opinia acesteia.

Instanța de fond, nu s-a rezumat la a analiza cadrul procesual și motivele de nelegalitate și exces de putere invocate, făcând o reală apărare pentru pârâți, analizând și pronunțându-se pe aspecte care nu au fost invocate de nici o parte din litigiu și neluând la pronunțarea hotărârii concluziile raportului de expertiză administrat în cauză, care relevă veridicitatea susținerilor reclamanților cu privire la excesul de putere al autorității publice la încadrarea terenului din UTR A2b în UTR parțial Ve și UVs.

Or, printre criticile de nelegalitate invocate de reclamanți în fața instanței de fond se regăsesc și cele privitoare la încălcarea principiului ierarhic a forței juridice a actelor normative, consacrat de art.1 alin.5 din Constituția României în sensul existenței concordanței actului administrativ dedus judecării cu actele normative cu forță juridică superioară, în temeiul și în executarea căruia a fost emis.

Instanța de fond a reținut, în mod greșit, că modul de utilizare și destinația terenurilor de pe raza unității administrativ-teritoriale este strict prerogativa autorității publice locale, fără a reține și că, această prerogativă trebuie exercitată în concordanță cu textele de lege, metodologia de adoptare a actelor în urbanism și motivarea temeinică a actului administrativ.

Schimbarea unității administrative din UTR A 2b în parțial UTR Ve și UTR UVs s-a făcut cu încălcarea art.4 din RGU terenurile din intravilan sunt construibile pentru orice tip de construcții, cum legal a fost încadrat în PUG-ul din 1999.

Așa cum rezultă din concluziile Raportului de expertiză efectuat în fața instanței de fond, de arhitect Elakan Gheorghe, PUG-ul din anul 1999, zona de Vest de Calea Turzii, în zona străzii Bună Ziua a avut 4 unități teritoriale de referință, UTR V5 (zone de protecție a dotărilor tehnico-edilitare, gaz, electrică), L3c (locuințe), CC (centru de cartier) și UTR A2b (subzona unităților industriale și servicii, activități industriale productive și de servicii) zonă în care este situată proprietatea recurenților, iar mai la sud s-a prevăzut și CM3 (zonă mixtă, inclusiv rezidențial) chiar la frontul Căii Turzii.

Cvartalul în care este situat terenul proprietatea recurenților este edificat în proporție de 95%, în baza RI.U. UTR A2b, prin elaborarea de fiecare dată a unui PUZ solicitat prin C.U. iar pentru cele 2 locuințe colective pe parcelele vecine terenului analizat s-a introdus un nou UTR, recunoscut prin Avizul de oportunitate nr.259160/433/447/2014 și anume: PUZ-PUD cu denumire "Construire ansamblu mixt servicii, comerț, rezidențial S(D)+P+2E+ER+Fth, propunere pentru perioada 2014-2015, respectiv schimbarea UTR A2b în UTR CM4****Zonă cu funcțiuni mixte, cu următoarele caracteristici:Unități funcționate:zonă mixtă incluzând locuințe colective și activități administrative, financiar-bancare, comerciale cu caracter intraurban, culturale, de învățământ, de sănătate, sportive, de loisir public, de turism cu caracter intraurban, aferente unei structuri de transport public, parcaje supraetajate, avizate de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de urbanism cu nr. 349430/830/04.11.2014 și aprobate prin HCL nr.143/09.04.2015.

Paralel cu elaborarea PUZ-PUD de mai sus cu ocazia fazei de Consultare publică reclamantul Coman Partenie, prezent în toate planurile PUZ-PUD în partea nordică a amplasamentului propus pentru CM4**** a solicitat extinderea prevederilor acestuia pe propriul teren care făcea parte integrantă din acestea. Schimbarea încadrării UTR A2b din vechiul PUG în UTR parțial Ve și UVs în noul PUG (nici măcar nu se indică ce procentaj), nu este una logică în condițiile în care în favoarea reclamanților nu mai este recunoscut un drept de construcție pe parcelele proprietatea lor și care structural a făcut parte din actul sus menționat.

În cazul în care în principiu nu se emit acte de informare sau de autoritate pe vechiul PUG, în cel nou 2014, cel mai apropiat UTR rezidențial este L/c, care poate fi asimilat ca funcțiune în continuarea CM4****, în beneficiul reclamanților.

În mod evident că, încadrarea într-o UTR ce va permite construirea urmează a respecta dispozițiile legale privind avizele necesare pentru adoptarea unui asemenea act administrativ de modificare a PUG-ului.

Instanța de recurs trebuie să analizeze dubla măsură a intimatului, care probează fără nici un dubiu excesul de putere față de anumiți beneficiari de terenuri din municipiul Cluj-Napoca, referitor la faptul că, în dosarele instanțelor din Cluj, unde intimații au interes să nu le fie anulate autorizațiile de construire de blocuri, apărarea acestora este că, în realizarea noului PUG adoptat prin HCL nr. 493/2014 s-a avut în vedere strategia de dezvoltare din PUG-ul anterior anului 1999.

Or, a păstra în noul PUG strategia de dezvoltare identică din vechiul PUG 1999 pentru unele zone, iar pentru altele să fie interzisă construirea, nu poate coincide decât cu abuzul de putere, exprimat selectiv și subiectiv.

Pentru a se pronunța asupra soluției de respingere a acțiunii reclamanților, instanța de fond a ignorat complet probatoriul administrat în fața sa, planșele fotografice depuse odată cu cererea introductivă și în special, Raportul de expertiză efectuat în cauză de dl. arhitect Elkan Gheorghe, care a demonstrat și a explicat faptul că, terenul este într-o zonă construită anterior anului 1999, fiind într-o dezvoltare dinamică, împrejmuit de case și blocuri, drumuri de acces și utilități, practic prin noua încadrare urbanistică terenul rămâne o enclavă între aceste terenuri, cu destinație spațiu verde.

Oportunitatea pe care o invocă și pe care a fost întemeiată hotărârea instanței de fond, coroborat cu Constituția României, dovedește, inclusiv încălcarea dreptului de proprietate fără nici un temei legal.

Fiind titularii unui drept de proprietate intabulat, recurenții consideră că sunt îndrituiți și protejați prin Constituție și Lege să-și exercite toate atributele dreptului lor de proprietate, inclusiv dreptul de a construi și de a obține foloase de pe urma construcțiilor.

Prin schimbarea încadrării funcționale din UTR A2.b, care permitea edificarea de construcții, chiar schimbarea de destinație și a regimului de construire prin PUZ și PUD, prin încadrarea terenului potrivit HCL 493/2014 în parțial în UTR Ve și parțial în UTR UVs acesta a devenit practic neconstruibil, fiind interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații, reglementarea are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Pare cel puțin ciudată noua încadrare a terenului proprietatea reclamanților din UTR A.2b în parțial UTR Ve și UTR UVs în condițiile în care, toate terenurile învecinate sunt încadrate în UTR-uri care permit construirea de locuințe familiale -Li/c și Le, parcela proprietatea reclamanților are front la drumul ce face legătura între str. Grigore Moisil și str. Miko Imre/Aurel Gurghianu, front din care se poate face accesul direct atât pe proprietatea lor și este bransat la utilitățile existente în zonă.

În această situație includerea terenului în UTR Ve și UTR UVs nu este justificată în mod obiectiv de situația concretă a acestui teren, care este situat într-o zonă urbanizată fiind înconjurat de blocuri de locuințe cu regim de înălțime de P+3E, chiar P+7E, de case de locuit, iar lipsirea reclamanților de a construi pe terenul proprietatea lor nu asigură în coneret protejarea unor interese generale sau particulare legitime ale altor subiecte de drept, existând un exces de putere din partea intimatului. Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, care practic, nu a indicat nici un motiv pertinent și nici un element obiectiv pentru a justifica limitarea adusă dreptului de proprietate.

Recurenții mai arată că și-au fundamentat solicitarea de schimbare a noii încadrări funcționale a terenului din UTR Ve și UTR UVs și revenirea cel puțin, la vechea încadrare în UTR A.2.b sau încadrarea într-un UTR care să permită construirea de locuințe-Li/c motivat de faptul că, urmare aprobării PUZ-ului pentru Lupp Projekt Transilvania SRL pe parcelele limitrofe terenului lor, pe latura sudică se află în curs de edificare un imobil de locuințe colective, iar pe latura nordică o locuință familială dispusă pe limita lor de proprietate cu anexe gospodărești.

Zona în care se află terenul nu a fost declarată, prin lege, de utilitate publică și nici nu a fost de realizarea vreunei lucrări de interes public local menită să protejeze mediul ori să mărească spațiul verde al municipiului. Zona în care se află imobilul proprietatea reclamanților nu a avut niciodată destinație sau funcțiune de spațiu verde, ci a constituit o zonă pentru construcții, deși în proximitatea imobilului lor s-au edificat și se edifică în continuare blocuri de locuințe.



10

Prin includerea și menținerea imobilului în categoria spațiilor verzi, sunt suprimate în esența lor atributele dreptului de proprietate, cu excepția posesiei, având în vedere că nu pot să-și exercite dreptul de folosință asupra terenului, motivat de faptul că schimbarea destinației terenului prevăzut ca spațiu verde în noul PUG este interzisă potrivit art.71 din OUG nr.195/2005 modificat cu OUG nr.114/2007, nu pot construi pentru că terenul este "Non edificandi", nu pot să-și exercite dispoziția juridică, pentru că nu ar putea vinde un teren încadrat urbanistic în subzona Ve și UVs, afectat de interdicții care, de facto îl scot din circuitul civil.

Pornind de la textele de lege care definesc interesul legitim public potrivit art.2 al.1 lit. r din Legea nr.554/2004 și art.4 lit.c.din Legea nr.477/2004 care definește interesul public, autoritățile publice au îndatorirea să garanteze și să respecte drepturile și interesele legitime ale cetățenilor, recunoscute de Constituție și Legile interne, precum și normele internaționale (preeminente), și, nicidecum să le încalce.

Lipsirea reclamanților de îndreptățirea de a construi pe terenul proprietatea lor nu asigură concret protejarea unor interese generale sau particulare legitime ale altor subiecte de drept. O atare procedura de încadrare arbitrară și neconformă cu situația de fapt și de drept a imobilului, încalcă în mod grav dreptul de proprietate privată, ca drept fundamental ce este reglementat de art.44 din Constituția României și art.1 din Protocolul adițional al Convenției Europene a Drepturilor Omului.

Noțiunea de satisfacere a nevoilor comunitare alăturată celorlalte deziderate enumerate la art.2 alin. 1 lit.r din Legea nr.554/2004, care corelativ definește și compun interesul legitim public, poate fi interpretată doar în spiritul prevederilor constituționale, nicidecum ca justificare pentru încălcarea acestora.

Prevederile art.1 din Primul Protocol adițional CEDO și ale art.17 alin.1 din Carta Drepturilor Fundamentale a UE impun autorităților statale două obligații principale: să ia măsurile necesare protejării proprietății private și să se abțină de la acte care pot aduce injust atingere proprietății private.

Atingerea adusă proprietății private poate fi generată printr-o acțiune abuzivă a autorităților publice sau prin inacțiune/neglijență de a adopta măsurile care să conducă la prezervarea posibilității proprietarilor de a-și exercita atributele.

Atributul folosinței este încălcat ori de câte ori proprietarul este împiedicat să își utilizeze imobilul conform intereselor legitime proprii, fie prin acțiunile unor terți, fie prin decizii administrative abuzive ale autorităților.

Această nouă încadrare funcțională a terenului s-a stabilit numai cu scopul de a procura formal, pe hârtie, fictiv și fără argumente juridice, suprafețe de teren cu destinația de spațiu verde, în vedere respectării doar pe hârtie și fără corespondent în realitate a dispozițiilor art.11 al.1 din OUG nr.114/2007.

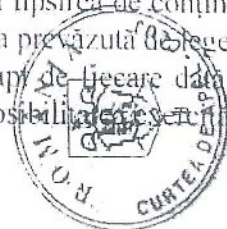
Deși juridic, reclamanții sunt proprietarii unui teren intravilan, categoria curți construcții, încadrarea administrativă din PUG-ul 2014 a terenului în categoria spațiilor verzi, îi împiedică să dispună de dreptul de proprietate întabulat, căci potrivit dispozițiilor art.71 al.1 din OUG nr.114/2007, "schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora sau strămutarea lor este interzisă".

Mai mult, prin noua încadrare urbanistică au fost încălcate dispozițiile art.18 al.9 din Legea nr. 24/2007, potrivit căruia terenurile ce se află în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în materie, or, o astfel de procedură nu a fost declanșată de autoritatea publică locală anterior adoptării HCL nr. 493/2014.

În speța dedusă judecării, nu este vorba de o limitare, ci de o suprimare a atributelor dreptului de proprietate, echivalentă suprimării dreptului însuși, ce nu poate fi permisă decât pe calea exproprierii, cu declararea utilității publice.

Hotărârea atacată are ca efect exproprierea reclamanților prin lipsirea de conținut a dreptului lor de proprietate, fără însă ca în prealabil să fi fost urmată procedura prevăzută de lege.

CEDO a stabilit că "ne aflăm în fața unei exproprieri de fapt de fiecare dată când diverse măsuri ale autorităților statale au ca rezultat lipsirea titularului de posibilitatea exercitării atributelor dreptului său".



Prevederile art.1 ale Protocolului 1 al CEDO sunt încălcate în mod evident de către autoritățile publice care stabilesc dezvoltarea urbană a orașelor.

Planurile autorităților centrale și locale fie că sunt adoptate prin acte administrative sunt invocate pentru a bloca exercitarea de către proprietari a atributelor proprietății.

Atitudinea autorității publice locale încalcă art.1 al Protocolului 1 CEDO întrucât nu a luat măsurile necesare protejării proprietății private și nu a adoptat măsurile necesare care să conducă la prezervarea posibilității subsemnaților de a ne exercita atribuțiile proprietății asupra terenului ce a făcut obiectul prezentei acțiuni.

Instanța de fond avea obligația de a aprecia situația juridică a bunului imobil, obiect al dosarului dedus judecății, în legătură cu legalitatea legiferării intimatului asupra acestui imobil, în strânsă concordanță cu întreg probatoriul administrat în fața acesteia, criticile recurenților vizând aspecte de nelegalitate și nu de oportunitate în adoptarea HCL nr.493/2014, girate nelegal de prima instanță în favoarea intimatului Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca.

Părății CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA prin PRIMAR și PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA a depus întâmpinare prin care a solicitat respingerea recursului formulat și menținerea ca temeinică și legală a sentinței recurate (f.16).

În susținerea poziției procesuale s-a arătat că, încadrarea funcțională a terenului în litigiu nu s-a făcut cu exces de putere, autoritatea publică, în baza atribuțiilor conferite de lege, având drept apreciere în materie de dezvoltare urbanistică, dreptul de stabilire a reglementărilor de construire pentru o zonă a unității administrativ-teritoriale reprezintă un drept suveran al autorității publice, căreia îi revine sarcina de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și principiile dezvoltării durabile.

Planul Urbanistic General 2014 preia strategia de dezvoltare pre-existentă și analizează obiectivele sale punctuale încă nerealizate din perspectiva actuală. Alături de transpunerea acestor direcții și obiective în termeni de reglementare a dezvoltării spațiale, prin intermediul studiilor de fundamentare aferente și a analizelor premergătoare specifice unei documentații urbanistice, PUG identifică un set suplimentar de obiective menite să susțină în continuare procesul de dezvoltare. De asemenea, în completarea obiectivelor strategice integrate în PUG, este necesară asigurarea unei planificări spațiale suficient de flexibile pentru a permite extinderi sau adaptări ale strategiei de dezvoltare, respectiv a putea include în condiții optime investiții imprevizibile la momentul elaborării sale.

Nu poate fi primită nici critica potrivit căreia au fost încălcate prevederile art. 4 din RLU, acesta referindu-se la terenurile agricole. Mai mult, terenul reclamanților este în parte constructibil, în acord cu încadrarea din noul PUG, conform CU eliberat în favoarea acestora. Astfel, sunt acceptate construcții pentru activități sportive, unități de alimentație publică...etc. încadrarea urbanistică s-a făcut cu respectarea tuturor normelor legale incidente în materie de urbanism și amenajarea teritoriului.

Totodată, la adoptarea HCL 493/2014 s-au efectuat studii de specialitate, în mai multe domenii conexe incidente. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, conferă autorităților administrației publice locale competențe de a adopta acte administrative cu caracter normativ și individual privind stabilirea regimului urbanistic al localităților, sens în care pot stabili regimul urbanistic de folosire a bunurilor proprietate privată, fără ca acest aspect să ducă la existența unui exces de putere, în înțelesul legii speciale.

Încadrarea reglementată prin PUG răspunde nevoilor de dezvoltare ale municipiului.

Prin PUG 2014 s-a stabilit o altă încadrare decât cea din PUG 1999, destinația de locuire de exemplu, fiind neavenită în această zonă, într-o concepție de dezvoltare durabilă a municipiului.

În concret, terenul situat în Cluj-Napoca, Calea Turzii, pentru care se solicită modificarea încadrării funcționale este încadrat în noul PUG în UTR Ve = zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic, dar și (o mică parte) în UTR UVs = zonă de urbanizare - zonă verde cu rol de complex sportiv, încadrarea Ve s-a stabilit pentru a se putea dezvolta pe acest teritoriu de-a lungul cursului de apă, o zonă verde. Așa cum este prezentat și motivat în regulamentul local de urbanism, măsurile aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.



Totodată, UTR Vs nu este o zonă verde în înțelesul sugerat de către recurenți, ci este o zonă de urbanizare-zonă verde cu rol de complex sportiv.

În vechiul PUG terenul a fost încadrat în UTR A2b = subzona unităților industriale și de servicii, zonă dedicată pentru activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.

Așadar, terenul în cauză era afectat de o serie de limitări în baza vechiului PUG, aprobat în 1999, iar, pe de altă parte, suprafața poate fi valorificată din punct de vedere economic în mai multe moduri, astfel cum reiese din cuprinsul certificatului de urbanism.

Având în vedere încadrările funcționale din vechiul și noul PUG, reiese că nu poate fi primită nici susținerea privind existența unei exproprieri formale, respectiv a încălcării dreptului de proprietate al recurenților.

Existența unui set de reguli urbanistice cu rol de a asigura dezvoltarea durabilă, unitară și echilibrată a zonelor orașului nu poate echivala cu îngrădirea dreptului de proprietate privată a celor ce dețin suprafețe de teren.

Art. 44 din Constituție a cărui încălcare se invocă, consacra într-adevăr principiul ocrotirii și garantării dreptului de proprietate, dar acesta nu este un drept absolut. Potrivit alin. 1 al acestui text "conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege, ceea ce permite legiuitorului ca, în considerarea unor interese specifice, să instituie reguli care să armonizeze incidența și a altor drepturi fundamentale ale cetățenilor decât cel de proprietate, astfel încât ele să nu fie suprimate prin modul de reglementare al dreptului de proprietate.

Dispozițiile alin. 1 din art. 44 al legii fundamentale permit legiuitorului ordinar să stabilească cadrul juridic al exercitării atributelor dreptului de proprietate, în accepțiunea principală conferită de Constituție, în așa fel încât să nu vină în coliziune cu interesele generale sau particulare legitime ale altor subiecte de drept, instituind anumite limitări rezonabile în valorificarea acestuia, ca drept subiectiv garantat.

Jurisprudența CEDO arată că Statele trebuie să aibă în vedere că punerea în valoare a tuturor drepturilor și libertăților fundamentale să se facă în așa fel încât să fie în concordanță nu numai cu interesele individuale ale titularilor lor, dar și în conformitate cu interesul general al societății.

Drepturile garantate de art. 8 al convenției sunt incluse în categoria drepturilor condiționale, deoarece este permisă ingerința unei autorități publice în limita în care o asemenea ingerință este prevăzută de lege, urmărește un scop legitim și constituie o măsură necesară într-o societate democratică, condiții îndeplinite înrutele la momentul adoptării actului administrativ contestat.

Totodată, în speță sunt incidente dispozițiile art. 556, alin. 2 Noul cod civil, ori, în asemenea condiții, pentru considerentele mai sus arătate, este evident că legiuitorul poate aduce anumite limitări în exercitarea acestui drept sau a atributelor aferente acestuia.

Reclamanții nu au pierdut niciunul din atributele dreptului de proprietate, respectiv accesul la teren, posesia acestuia sau dreptul de dispoziție, iar restricțiile invocate nu pot fi privite ca fiind o expropriere formală sau de fapt, ci duc la un control al folosirii bunurilor, ceea ce nu contravine prevederilor invocate referitor la protecția proprietății private.

Totodată, reclamanții au posibilitatea construirii pe terenul aflat în proprietate, în acord cu încadrarea funcțională în vigoare. Astfel, în zona verde cu rol de complex sportiv este permisă edificarea construcțiilor specifice activităților sportive, săli de antrenament, unități de alimentație publică, amenajări pentru odihnă, sport sau petrecerea timpului în aer liber.

Exproprierea are un regim juridic special, motiv pentru care este reglementată printr-un act normativ special, putându-se dispune numai cu respectarea acestui cadru legal. În cazul unei exproprieri, acordarea unei despăgubiri în compensare nu se poate face decât în condițiile Legii nr. 33/1994 de către autoritatea care are calitatea de expropriator. Astfel, de o eventuală expropriere s-ar putea discuta doar în condițiile în care ar fi întrunite condițiile prevăzute de Legea nr. 33/1994, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Acest act normativ, reglementând exproprierea pentru utilitate publică, arată concis procedura declarării și a exproprierii în sine. Exproprierea "faptică", a cărei existență se susține, trebuie să urmeze regimul de expropriere, cu consecința îndeplinirii întregii proceduri. Potrivit art. 1 coroborat cu art. 3 din Legea nr. 33/1994

Prin urmare, liniile directoare ale unui plan urbanistic general trebuie elaborate astfel încât să aibă aplicabilitate pe termen lung, iar actualizarea acestuia trebuie să țină seama de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale. Actualizarea periodică a planurilor urbanistice generale ar trebui să aibă ca punct de plecare prevederile planului urbanistic general în vigoare, iar modificarea ulterioară a regimului de încadrare a terenului în zonă cu condiții mai restrictive impune existența unor motive temeinic justificate de autoritatea publică și care să fie necesare și proporționale cu atingerea obiectivelor urmărite.

În prezenta cauză, raționamentul care a stat la baza schimbării UTR-ului este reprezentat, potrivit apărărilor expuse de intimații - părți, de necesitatea dezvoltării pe acest teritoriu a unei zone verde, pentru a întregi rețeaua sever deficitară a spațiilor verzi din municipiu, în contextul în care, potrivit regulamentului local de urbanism, „culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi, ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană”.

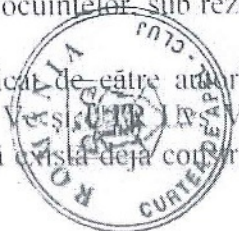
Cu privire la starea de fapt, sunt extrem de relevante concluziile raportului de expertiză efectuat în primă instanță, ignorate de instanța de fond fără nici o motivare, potrivit cărora zona în care se găsește imobilul în discuție este situată la Vest de Calea Turzii, în dreptul debușării străzii Bună Ziua, cuprinsă între Străzile Grigore Moisil și Miko IMbre, până la firul Văii Pârâului. Potrivit PUG-ului din anul 1999, zona analizată a avut 4 unități teritoriale de referință, UTR V5 (zone de protecție a dotărilor tehnico-edilitare, gaz, electrică), L3c (locuințe) CC (centru de cartier) și UTR A2b (subzona unităților industriale și servicii, activități industriale productive și de servicii) zonă în care este situată proprietatea recurenților, iar mai la sud s-a prevăzut și CM3 (zonă mixtă, inclusiv rezidențial) chiar la frontul Căii Turzii.

Din cuprinsul aceluiași raport de expertiză efectuat rezultă că, în prezent, zona de referință în care este situat terenul proprietatea recurenților este ocupată cu funcțiuni diverse, printre care: vânzări și service auto, hotel, ateliere, depozite, locuințe cu nr. redus de apartamente, blocuri de locuințe cu 2-4 scări, precum și un teren minigolf care ocupă cca 2/3 din cvartal. În fapt, cvartalul este edificat în proporție de 95%, în baza RLU, UTR A2b, prin elaborarea de fiecare dată a unui PUZ solicitat prin CU sau, pentru două locuințe colective pe parcelele vecine terenului litigios, prin introducerea unui nou UTR, recunoscut prin Avizul de oportunitate nr.259160/433/447/2014 și anume: PUZ-PUD cu denumire " Construire ansamblu mixt servicii, comerț, rezidențial S(D)+P+2E+ER+Eth, propunere pentru perioada 2014-2015, respectiv schimbarea UTR A2b în UTR CM4****Zonă cu funcțiuni mixte, cu următoarele caracteristici:Unități funcționate:zonă mixtă incluzând locuințe colective și activități administrative, financiar-bancare, comerciale cu caracter intraurban, culturale, de învățământ, de sănătate, sportive, de loisir public, de turism cu caracter intraurban, aferente unei structuri de transport public, parcaje supraetajate”.

De altfel, în imediată apropiere a terenului în discuție se află terenuri pe care sunt edificate construcții cu destinația de locuință. Astfel, atât din raportul de expertiză tehnică judiciară în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului întocmit în cauză, cât și din planșa aflată la fila 132 dosar fond reiese că terenul în litigiu este adiacent unor parcele pe care au fost edificate locuințe sau pentru care există PUZ avizat și aprobat și autorizații de construire pentru edificarea a două blocuri P+3-4.

Fără îndoială, este importantă protejarea și dezvoltarea spațiilor verzi în cadrul aglomerațiilor urbane, însă, raportat la datele concrete ale speței, atingerea obiectivului afirmat de autorități nu constituie un motiv temeinic justificat pentru modificarea regimului urbanistic al parcelei aflate în proprietatea recurenților - reclamantți, în condițiile în care este aceasta este amplasată într-o zonă parțial rezidențială, având acces la utilități, locuințe construite în imediata proximitate, așa cum rezultă din expertiza judiciară și din planșele foto existente la dosarul cauzei, iar prin vechiul PUG terenul era inclus într-o zonă care permitea edificarea locuințelor sub rezerva inițierii în prealabil a unui PUZ.

Raportat la aspectele anterior expuse, Curtea reține nu s-au justificat de către autoritate factorii previzibili care au determinat includerea terenului litigios în UTR Vecș, UTR IV, cu consecința împiedicării construirii unei locuințe de tip familial, deși în zonă există deja construcții de acest tip, există rețea stradală cu numere administrative și toate utilitățile.



exproprierea pentru cauză de utilitate publică se hotărăște de către instanța de judecată, dar numai după ce aceasta a fost declarată potrivit legii.

În final, părțile au arătat că, orice modificare a Planului urbanistic general trebuie să parcurgă toată procedura necesară aprobării PUG inițial, în conformitate cu prevederile cuprinse în art. 64, alin. 2 și art. 65, alin. 2 din Legea nr. 350/2001, iar Avizul Arhitectului-șef de județ nr. 10/2014 este valabil doar pentru documentația PUG 2014, vizată ca anexă la aviz. Orice modificare ulterioară adusă documentației atrage după sine nulitatea avizului, conducând la obligativitatea reluării procedurii de avizare, sub sancțiunea nulității. În prezent, prin HCL nr. 144/2017 a fost aprobată inițierea demersurilor de actualizare a Planului urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca, la acest moment fiind în faza de achiziție publică proiectant.

Pe de altă parte solicitarea recurenților de reîncadrare a imobilului în litigiu conform PUG anterior nu poate fi primită, acest UTR neexistând în noul PUG.

Analizând recursul declarat în speță prin prisma motivelor invocate și a dispozițiilor legale incidente, Curtea apreciază ca acesta este fondat pentru următoarele considerente:

Prin hotărârea supusă controlului judiciar, s-a respins acțiunea în contencios formulată de recurenții reclamânți, având ca obiect anularea parțială a HCL nr. 493/2014 a Consiliului Local Cluj-Napoca, prin care a fost aprobată documentația „Actualizare PUG Municipiul Cluj-Napoca”, cu privire la încadrarea terenului situat pe Calea Turzii, înscris în C.F. 297770 Cluj, nr. cadastral, 16427, nr. top, 12871/2/2/5, parțial în UTR Ve și parțial în UTR Uvs și, consecutiv, încadrarea terenului anterior identifica în UTR-urile stabilite conform vechiului PUG sau într-o unitate teritoriale să permită construirea de locuințe.

În cadrul recursului promovat, recurenții reclamânți au invocat motivul de căsare prevăzut de art.488 pct.8 Cod procedură civilă, apreciind că instanța de fond a făcut o interpretare și o aplicare greșită a prevederilor art. 2 alin.1 lit. r-din Legea nr.554/2004 și a prevederilor art. 4 lit. e din Legea nr. 477/2004, în ceea ce privește schimbarea categoriei de folosință permisă prin PUG-ul anterior pentru terenul în litigiu.

Instanța de recurs reține că terenul înscris în C.F. 297770 Cluj, nr. cadastral, 16427, nr. top, 12871/2/2/5 se află în proprietatea recurenților reclamânți Coman Partenie și Coman Anica. Potrivit Planului Urbanistic General (PUG) aprobat prin HCL 792/1999, terenul vizat era situat în intravilan, în UTR A2b = subzona unităților industriale și de servicii, zonă dedicată pentru activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren. Exista posibilitatea amplasării altor funcțiuni, cum ar fi locuințe, dacă se modifica încadrarea funcțională prin PUZ.

În conformitate cu prevederile noului PUG - ului aprobat prin HCL nr. 493/2014, terenul proprietatea recurenților - reclamânți a fost reîncadrat funcțional, acesta fiind inclus parțial în UTR Ve = zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic și, parțial în UTR Uvs = zonă de urbanizare – zonă verde cu rol de complex sportiv, care conferă vocația de amplasare doar a unor plantații medii, înalte și joase, alce și platformă pentru circulații, mobilier urban amenajat pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber, construirea unor parcuri sportive, a bazelor sportive, teren de sport în aer liber, tribune pentru spectatori, construcții pentru activități sportive, vestiare, grupuri sanitare, spații tehnice, unități de alimentație.

Instanța de recurs nu contestă prerogativa autorităților administrației publice locale de a proceda la actualizarea periodică a planurilor urbanistice generale, însă elaborarea unui nou PUG trebuie să respecte principiul previzibilității, clarității, stabilității și încrederii legitime, principiul legalității impunând autorităților publice să protejeze așteptările legitime ale particularilor.

Totodată, dispozițiile art. 3 din Legea nr. 350/2001 stabilesc că activitatea de amenajare a teritoriului trebuie să fie: globală, urmărind coordonarea diferitelor politici sectoriale într-un ansamblu integrat, funcțional, trebuind să țină seama de cadrul natural și construit bazat pe valori de cultură și interese comune; prospectivă, trebuind să analizeze tendințele de dezvoltare pe termen lung a fenomenelor și intervențiilor economice, ecologice, sociale și culturale și să țină seama de acestor aspecte în aplicare; democratică, asigurând participarea populației și a reprezentanților ei politici la adoptarea deciziilor.

cheltuieli de judecată în fond și în recurs, reprezentând taxă judiciară de timbru, onorariu cuvenit expertului judiciar și onorariu avocațial.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE:

Admite recursul declarat de către recurenții – reclamânți Coman Anica, având CNP și Coman Partenie, având CNP , ambii cu domiciliul procesual ales la avocat Rus Maria din Cluj-Napoca, jud. Cluj, în contradictoriu cu intimații Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca prin Primar și Primarul Municipiului Cluj-Napoca, ambii cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3, jud. Cluj, împotriva sentinței civile nr. 2.145 din 16.10.2019, pronunțată de către Tribunalul Cluj în dosarul nr. 1764/117/2018, pe care o casează în tot și, rejudecând, admite cererea de chemare în judecată și, în consecință:

Anulează parțial H.C.L.M. Cluj-Napoca nr. 493 din 22.12.2014, privind aprobarea documentației " Actualizare Plan Urbanistic General al Mun. Cluj-Napoca", cu privire la încadrarea imobilului - teren intravilan, situat administrativ în Calea Turzii, înscris în CF nr. 297770 Cluj-Napoca, cadastral 16427, nr. top.12871/2/2/5, parțial în UTR=Ve și parțial în UTR=Uvs:

Obligă pârâtul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA să încadreze imobilul teren anterior identificat în UTR, conform funcțiunilor zonei studiate.

Obligă pe intimații-pârâți, în solidar, la plata sumei de 8.512 lei în favoarea reclamanților, cu titlu de cheltuieli de judecată în fond și în recurs, reprezentând taxă judiciară de timbru, onorariu cuvenit expertului judiciar și onorariu avocațial.

Decizia este definitivă și executorie.

Pronunțată în data de 25.06.2020, prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței.

PREȘEDINTE,
ANTONIU SIMON

JUDECĂTOR,
FLORIN CĂTĂLIN
JACOTĂ

JUDECĂTOR,
LUMINIȚA-MARIA
FIRICEL

GREFIER,
VICTORIA DĂNCILĂ

Red F.C./30.10.2020. Dact.H.C./4 es.
Judecător fond: Monica Trofin



Instanța de recurs mai constată că prin consecințele pe care le implică încadrarea terenului proprietatea recurenților reclamanți parțial în UTR Ve = zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic și, parțial în UTR Uvs = zonă de urbanizare – zonă verde cu rol de complex sportiv și prin modalitatea concretă în care s-a înțeles a se proceda în legătură cu această încadrare, drepturile recurenților reclamanților au fost încălcate.

Interdicțiile impuse acestora sunt excesive, întrucât pe de o parte recurenții au posibilitatea de amplasare doar a unor plantații medii, înalte și joase, alee și de edificare a unor construcții pentru activități sportive, față de posibilitatea anterioară de a edifica un imobil cu destinația locuință, sub rezerva inițierii în prealabil a unui PUZ. Acest fapt reprezintă o limitare considerabilă a dreptului de proprietate al recurenților reclamanți. Chiar dacă aceștia sunt în continuare proprietarii terenului, îl pot utiliza doar în limitele impuse prin HCL nr. 493/2014, care a schimbat destinația terenului existentă la momentul achiziționării.

Din această perspectivă sarcina impusă recurenților pentru atingerea obiectivului afirmat de autoritățile locale este una excesivă, de vreme ce noul plan de urbanism modifică în mod drastic categoria de folosință a terenului cuprins în perimetrul în cauză, cu consecința împiedicării construirii unei locuințe de tip familial, nefiind respectat raportul de proporționalitate dintre sarcina impusă și obiectivul urmărit.

Este adevărat că nu suntem în prezența unei exproprieri de fapt a recurenților reclamanți, acesta păstrându-și calitatea de proprietari ai terenului, însă limitarea atributelor dreptului de proprietate este una importantă și, astfel cum s-a arătat anterior, nu are la bază justificări temeinice, ceea ce situează atitudinea autorității în sfera excesului de putere.

Faptul că noua încadrare funcțională a terenului permite totuși desfășurarea unor activități economice este lipsit de relevanță în soluționarea cauzei, întrucât problematica dedusă judecătii vizează schimbarea categoriei de folosință permisă prin PUG –ul anterior.

Nu pot fi reținute ca fiind întemeiate staturările primei instanțe cu privire la inadmisibilitatea controlului de către instanță a rațiunilor de oportunitate și urbanism care stau la baza adoptării unui plan urbanistic general. Fără a nega dreptul de apreciere al autorităților publice locale, instanța de recurs subliniază că exercitarea acestuia nu se poate face cu exces de putere, exces care există, în accepțiunea art. 2 lit. n din Legea nr. 554/2004, atunci când exercitarea dreptului de apreciere încalcă drepturile și libertățile cetățenilor.

Limitele excesului de putere reglementat expres de Legea nr. 554/2004 prin manifestarea dreptului de apreciere sunt determinate, pe de o parte, de încălcarea de către autoritate a normelor ce reglementează competența și, pe de altă parte, de încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor.

În prezenta cauză, reîncadrarea funcțională a terenului în litigiu a fost realizată cu exces de putere, întrucât exercitarea dreptului de apreciere al autorității publice locale, soldat cu modificarea regimului de constructibilitate al terenului aflat în proprietatea recurenților reclamanți, impune acestora o sarcină excesivă, de natură a limita în mod nejustificat posibilitatea de utilizare a terenului.

Având în vedere considerentele de fapt și de drept prezentate, Curtea reține că soluția de respingere a acțiunii în contencios administrativ formulată de reclamanți reflectă o aplicare greșită prevederilor art. 2 lit. n din Legea nr. 554/2004, fiind întemeiate criticile întemeiate pe art. 488 alin. (1) pct. 8 din Codul de procedură civilă.

Pentru toate aceste considerente, în temeiul art. 496 Cod procedură civilă și art. 20 alin.3 din Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ, va admite recursul declarat, și, în consecință, va casa în întregime sentința recurată, și, rejudecând, urmează a admite cererea de chemare în judecată, urmând a dispune anularea parțială a H.C.L.M. Cluj-Napoca nr. 493 din 22.12.2014, privind aprobarea documentației " Actualizare Plan Urbanistic General al Mun. Cluj-Napoca", cu privire la încadrarea imobilului - teren intravilan, situat administrativ în Calca Turzii, înscris în CF nr. 287791/2014 Cluj-Napoca, cadastral 16427, nr. top.12871/2/2/5, parțial în UTR=Ve și parțial în UTR=Uvs. Consecutiv, va fi obligat pârâul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA să încadreze imobilul teren anterior identificat în UTR, conform funcțiunilor zonei studiate.

În conformitate cu prevederile art. 453 alin. 1 Cod procedură civilă, instanța de recurs va obliga de întimații-pârâți, în solidar, la plata sumei de 8.512 lei în favoarea reclamanților, cu titlu de



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL JUDEȚEAN

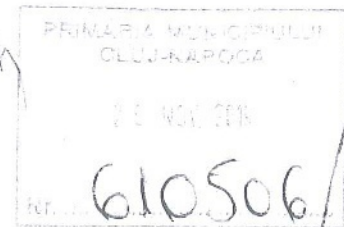


Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului
nr. 39233-39237, 31042-31044 | 21.11.2019

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

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;

ARHITECT ȘEF

Str. Calea Dorobanților, nr.106, C.P. 400609, Cluj-Napoca, Cluj,
Tel: 0372640075 | Fax: 0372640089 | cam. 506

- 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;

Ținând 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[^]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 excede 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 ȚIȘE



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

ARHITECT ȘEF

Str. Calea Dorobanților, nr.106, C.P. 400609, Cluj-Napoca, Cluj,

Tel: 0372640075 | Fax: 0372640089 | cam. 506

E-mail: cic@cielui.ro, info-public@cielui.ro | Web: www.cielui.ro