

Nr. 287789/433 din 17.05.2021

1-11 p. 24/16.06.2021  
**I N F O R M A R E**

privind Plângerea prealabilă formulată de Crișan Alexandru Cristian,  
înregistrată sub nr. 287789/3 din 10.05.2021

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 287789/3 din 10.05.2021 se solicită revocarea în parte a prevederilor H.C.L. nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, a H.C.L. nr. 118/2015 privind modificarea parțială și completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, a H.C.L. nr. 579/2018 privind modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, astfel cum a fost modificată și completată prin Hotărârea nr. 118/2015 și Hotărârea nr. 737/2017 (aprobarea documentației: „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”) dar și revocarea Certificatului de urbanism nr. 1130/2021 emis pentru parcela cu nr. cad. 325893, în sensul de a înlocui încadrarea UTR AL și UTR Ve cu UTR Lid, cu consecința reglementării situației juridice din punct de vedere urbanistic a zonei în care se află imobilul prin elaborarea și aprobarea unui nou P.U.G. care să respecte dreptul de proprietate al solicitantului.

Terenul pentru care s-a solicitat modificarea încadrării funcționale este încadrat în PUG 2014 în UTR AL = Zonă a terenurilor agricole situate în intravilan - livezi. Pentru situații similare când, prin plângeri prelabile, a fost solicitată modificarea încadrării funcționale a livezilor, șeful de proiect PUG ne-a mai comunicat:

„Conform Studiului Peisagistic Teritorial, concluziilor grupului de lucru privind „Problemele de mediu în cadrul proiectului de elaborare PUG Cluj-Napoca” și recomandărilor Gărzii Naționale de Mediu-Comisariatul Regional Cluj, prin RLU livezile sunt menținute și protejate, întrucât au un rol ecologic important prin:

- asigurarea producției de aer proaspăt, controlul curenților de aer, reglarea vitezei vântului;
- reducerea, minimizarea eroziunilor și fixarea solului;
- constituie coridoare ecologice și fac parte dintr-un concept integrat de conservare a mediului în oraș și împrejurimile sale.

Ținând cont că teritoriul intravilan cuprinde suprafețe suficiente pentru dezvoltare, nu există nici o motivație tehnică, economică sau juridică pentru transformarea livezilor în teren pentru construcții”.

Livezile sunt, cf. RLU „Terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă - livezi - introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare. Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, este obligatorie conservarea și protejarea livezilor aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii.

Prin Avizul de Mediu nr. 4 – NV6 din 07.06.2012, emis de Agenția Regională pentru Protecția Mediului Cluj.Napoca, se precizează că: „emiterea avizului de mediu s-a făcut avându-se în vedere (...) protejarea livezilor și pădurilor existente prin restricționarea operațiunilor de urbanizare pe acestea”.

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. 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.

Conform Legii nr. 350/2001, Art. 46 alin. (2) „Planul urbanistic general cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de baza, cu privire la:

- b) stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;
- c) zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație;

Direcția Generală de Urbanism susține menținerea încadrării funcționale a zonei, stabilită prin PUG 2014. Considerăm și noi că nevoile de dezvoltare a municipiului nu justifică urbanizarea terenurilor ocupate în prezent de livezi.

Se afirmă că, anterior adoptării actului administrativ contestat imobilul era încadrat într-o zonă în care se permitea construirea, (considerând drept dovadă eliberarea Autorizației de desfășurare nr. 12542/1993 și existența la același nr. administrativ a unei construcții edificate în anul 1946). Dar, de fapt, cf. vechiului PUG parcela era încadrată în UTR V4 = spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede.

*Ceea ce se solicita în speta este în fapt o actualizare a PUG aprobat prin HCL 493/2014, în sensul înlocuirii UTR Al și UTR Ve cu UTR Lid.*

Încadrarea funcțională a terenului obiect al plângerii prealabile s-a făcut de către autoritatea publică în baza atribuțiilor conferite de lege, aceasta având drept de apreciere în materie de urbanism și amenajarea teritoriului. Dreptul de stabilire al reglementărilor de construire pentru o zonă a unității administrativ-teritoriale reprezintă un drept al autorității publice, careia îi revine sarcina de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și principiile dezvoltării durabile. Adoptarea HCL 493/2014, inclusiv sub aspectul încadrării urbanistice a terenului în speta, presupune o analiză de oportunitate și s-a făcut în baza prevederilor art. 46 din Legea 350/2001. Totodată, modificarea/actualizarea PUG nu se poate face decât prin reluarea procedurii de avizare, aprobare, etc prevăzută de Legea 350/2001 și celelalte norme incidente, iar orice modificare a acestui act normativ trebuie supusă aprobării Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca. Astfel, PUG aprobat prin HCL 493/2014 nu va putea fi modificat/ actualizat decât în condițiile legii, cu respectarea dispozițiilor art. 64, alin. 2 și art. 65, alin. 2 din Legea nr. 350/2001.

De asemenea, potrivit prevederilor art. 25, alin. 1 din Legea 350/2001: „Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului”.

Aprobarea, în acord cu prevederile Anexei nr. 1 a Legii 350/2001, reprezintă „opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții”.

Totodată, astfel cum rezulta din cuprinsul plângerii prealabile, petentul a achiziționat imobilul în cursul anului 2020 când era în vigoare HCL nr. 493/2014, astfel cum a fost modificată, petentul având cunostința de încadrarea urbanistică a imobilului la momentul cumpărării imobilului în cauză.

Art. 7 referitor la procedura prealabilă din Legea 554/2004 prevede:

“(1) Înainte de a se adresa instanței de contencios administrativ competente, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim printr-un act administrativ individual care i se adresează trebuie să solicite autorității publice emitente sau autorității ierarhic superioare, dacă aceasta există, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia. Pentru motive temeinice, persoana vătămată, destinatar al actului, poate introduce plângerea prealabilă, în cazul actelor administrative unilaterale, și peste termenul prevăzut la alin. (1), dar nu mai târziu de 6 luni de la data emiterii actului”.

Potrivit prevederilor art. 2, lit. o și lit. p din aceeași lege” :

o) drept vătămat - orice drept prevăzut de Constituție, de lege sau de alt act normativ, căruia i se aduce o atingere printr-un act administrativ;

p) interes legitim privat - posibilitatea de a pretinde o anumită conduită, în considerarea realizării unui drept subiectiv viitor și previzibil, prefigurat”.

Avand in vedere normele legale antementionate consideram ca, nefiind in situatia unei vatamari in acceptiunea prevederilor legii speciale, cererea este inadmisibila. Pe de alta parte, in conformitate cu PUG 1999, parcela era incadrata in UTR V4= spatii verzi pentru protejarea cursurilor de apa si a zonelor umede, nu in zona construabila cum sustine petentul.

Potrivit dispozitiilor art. 18, alin. 5 din Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților “(5) Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite de prezenta lege”.

**In ceea ce priveste solicitarea de revocare a CU 1130/2021** aratam ca aceasta nu este intemeiata, intrucat CU a fost emis in scop de informare in conformitate cu prevederile art. 6 din Legea 50/1991 si art. 30 din Ordinul nr. 839/2009. Potrivit reglementarilor cuprinse in *art. 30 si urm. din Ordinul nr. 839/2009*, la emiterea CU se analizeaza in concret situatia juridica, tehnica si economica a imobilului-obiect al cererii.

Art. 30: “(1) Certificatul de urbanism este actul de informare al autorității administrației publice competente să emită autorizații de construire/desființare, prevăzute la art. 4 alin. (1) și art. 43 lit. a) din Lege, care se emite, în principal, în vederea începerii procedurii de autorizare a executării lucrărilor de construcții, precum și a instalațiilor aferente acestora, inclusiv pentru desființarea construcțiilor ori a altor lucrări ori amenajări

(2) Prin certificatul de urbanism, potrivit prevederilor art. 6 alin. (1) din Lege și art. 31 lit. d) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, *se aduc la cunoștință investitorului/solicitantului informații - existente la data solicitării, în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice și ale regulamentelor aferente acestora ori ale planurilor de amenajare a teritoriului, după caz, avizate și aprobate potrivit legii - cu privire la cerințele tehnice ale amplasamentului, precum și la obligațiile pe care acesta le are în procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții, privind:*

a) *regimul juridic, economic și tehnic al imobilului - teren și/sau construcții existente la data solicitării - , în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice și ale regulamentelor aferente acestora ori ale planurilor de amenajare a teritoriului, după caz, avizate și aprobate potrivit legii;*

b) cerințele urbanistice specifice amplasamentului;

c) regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente;

d) avizele/acordurile legale necesare în vederea autorizării;

e) obligația de a contacta autoritatea competentă pentru protecția mediului, în scopul obținerii punctului de vedere și, după caz, a actului administrativ al acesteia, în vederea autorizării.(...)

De asemenea, in acord cu dispozitiile art. 30, alin 6 din Ordinul nr. 839/2009, indiferent de solicitant, CU emis pentru un imobil *trebuie sa aiba acelasi continut:*

“(6) Pentru aceeași parcelă (imobil) se pot emite certificate de urbanism mai multor solicitanți, indiferent de calitatea acestora în raport cu proprietatea asupra parcelei. În această situație certificatele de urbanism urmează a avea același conținut cu caracter de informare (privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilului) conform prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate, potrivit legii, pentru toți solicitanții”.

**Concluzie:** propunem Consiliului local respingerea plângerii prealabile ca nefondată privitor la modificarea încadrării funcționale a parcelei situate în Colonia Becaș nr. 11, înscrise în CF nr. 325893 cu nr. cad. 325893 și menținerea acestei parcele în UTR AL = Zonă a terenurilor agricole situate în intravilan - livezi.

Arhitect Șef,  
**Arh. Daniel Pop**

Șef Birou,  
**Arh. Andreea Mureșan**

Redactat: Consilier Ion Buligă  
1 exemplar

3

profil tip III.E. 1-1

P.V.G. 2014

AL

AL

AL

TR

AL

AL

4





Bulge + Lolar  
lud

"MORAR LETIȚIA MIHAELA" - Cabinet de avocat

Baroul Cluj

Sediul principal: Cluj Napoca, str. Pitești, nr 9, ap.3, județ Cluj,  
Telefon/Fax: 004 - 0364439548

Baroul Bistrița-Năsăud

Sediul secundar: Bistrița, str. L. Rebreanu nr. 29, județ Bistrița-Năsăud  
Telefon/Fax: 004 - 0263 - 210471

Mobil: 004 - 0746/046178

E-mail: [m\\_gavrila@yahoo.com](mailto:m_gavrila@yahoo.com)



transfer 43 + 303  
11.05.2021

CĂTRE,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA  
PRIMARUL CLUJ NAPOCA  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
Cluj-Napoca, str Motilor, nr 3, judet Cluj

30 + 43  
11.05.2021

Subsemnatul **CRIȘAN ALEXANDRU CRISTIAN**, CNP 1861230125793, cu domiciliul în Cluj Napoca, str Mircea Zaciu, nr 24, judet Cluj, cu domiciliul procesual ales în Cluj Napoca, str. Pitești, nr 9, ap. 3, județ Cluj, prin avocat Letitia Mihaela MORAR, avand datele de identificare profesionala din antet, formulez prezenta

#### PROCEDURĂ PREALABILĂ

In temeiul art 7 din Legea nr 554/2004 a Contenciosului administrativ

prin care solicit în mod respectuos să dispuneti revocarea in parte a --certificatului de urbanism nr. 1130/08.04.2021 emis in scopul informare pentru imobilul teren si/sau constructii-situat în județul Cluj, Municipiul Cluj Napoca, zona Becaș, f.n, in scris in cf 325893, nr cadastral 325893

- a HCL al Municipiului Cluj-Napoca nr 493/22.12.2014 prin care se aprobă documentatia de urbanism actualizare PUG municipiul Cluj Napoca

- a HCL a Municipiului Cluj Napoca nr 118/01.04.2015 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului de Urbanism aferent PUG

-a Planului Urbanistic General al Municipiului ClujNapoca aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Mun. Cluj-Napoca nr. 579/06.07.2018

în sensul de a elimina restrictia de încadrare in zona UTR = AI, respectiv UTR Ve cu incadrarea in UTR lid, cu consecinta

- reglementării astfel a situației juridice din punct de vedere urbanistic a zonei în care se află imobilul subsemnatului, prin elaborarea și aprobarea unui nou PUZ precum și elaborarea și aprobarea unui nou PUG, cu respectarea dreptului de proprietate al subsemnatului.

2691

6

## CONSIDERENTE

Subsemnatul sunt proprietarul terenului inregistrat în cf 325893, nr cadastral 325893, având folosința actuală curții construcției – aspect menționat de altfel în cuprinsul certificatului de urbanism.

În imediată vecinătate a acestui teren, situat în Colonia Becas nr 11, la același nr administrativ pe parcela înregistrată în cf 325892 se află edificată construcția din anul 1946, compusă din: casă din cărămidă pe fundații din piatră, acoperită cu țiglă, compusă din 1 cameră, 1 cămară de alimente și 1 pivniță.

Tocmai prin prisma acestui aspect am solicitat asadar schimbarea categoriei de încadrare a parcelei din unitatea administrativ teritorială de referință UTR-AL, respectiv UTR- Ve în unitate de referință UTR-Lid - locuințe cu regim redus de înălțime de mică densitate, pe teritoriul fără infrastructură completă.

Faptul că în vecinătatea terenului pe care l-am achiziționat sunt amplasate lângă livada "Palocsay" nu reprezintă un motiv de a urbaniza zona într-o asemenea modalitate, în condițiile în care în zona sunt edificate asadar case de locuit încă din anul 1946.

Subsemnatul am achiziționat terenul care face obiectul urbanizării prin contractul de vânzare cumpărare încheiat cu reclamantul OLT FLORIN DANIEL, autentificat prin încheierea SPN Buzdugan și Dorca din 25.02.2020. Anterior adoptării actului administrativ contestat, imobilul era încadrat într-o zonă în care se permitea construirea de imobile, drept dovadă fiind eliberarea autorizației de desființare de lucrări nr. 12542/214/25.05.1993 și a procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor de desființare nr.380317/15.10.2015, fiind demolate grajdul și șura existente, edificate pe terenul unde există și în prezent construcția casă și magazie.

**Încadrarea în zona VE presupune** încadrarea terenului în zona care cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce includ alniile minore, amenajări hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban, precum și fasii de protecție a cursurilor de apă secundare- pâraiele - de pe versanți.

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.

Se interzice astfel schimbarea destinației acestei categorii de spații, această reglementare având caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Utilizările admise sunt cele prevăzute în Secțiunea 2 a CU:

- a) plantații înalte, medii și joase
- b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- d) edicol, componente ale amenajării peisagere
- e) lucrări și amenajări hidrotehnice

**Încadrarea în zona AL presupune la rândul său încadrarea urbanistică într-o zonă de terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă – livezi, introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare.**

**Și în acest caz se interzice schimbarea destinației acestei categorii de spații, această reglementare având caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.**

Utilizările admise sunt cele prevăzute în Secțiunea 2 a CU:

- Exploatații pomicole, livezi
- Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură.

Sunt admise cu condiționari

- pepiniere pomicole, cu condiția ca terenurile prin care acestea se înființează să nu fie ocupate cu livezi productive

Construcțiile anexe și amenajări pentru exploatarea pomicole, cu următoarele condiții:

- a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatarea pomicole
- b) suprafața minimă a exploatarea va fi de 2 ha
- c) parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatarea
- d) folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate
- e) terenul va fi înscris în registrul agricol
- f) exploatarea pomicolă va fi înregistrată juridic
- g) în cadrul exploatarea nu va fi delimitată o zonă de anexe/gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația de livadă. Această zonă va reprezenta maximum de 5% din suprafața totală a exploatarea pomicole.

Ne regăsim practic în situația în care, printr-o atare urbanizare se încalcă în mod grav dreptul de proprietate privată, ca drept fundamental este reglementat și garantat de art. 44 Constituția României și art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului.

Constituția României, în art. 44 alin. (1) și alin. (2) stabilește că „Dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege. Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular (...)”. Legea fundamentală prevede o serie de limitări *in rem*, precum: bunurile care constituie obiect exclusiv al proprietății publice, exproprierea și naționalizarea, lucrările de interes general, averea dobândită licit care nu poate fi confiscată. Limitările *in personam*, stabilite prin Constituție sunt: obligația proprietarului de a respecta normele prevăzute de lege sau obiceiul locului referitoare la protecția mediului înconjurător, asigurării bunei vecinătăți și a respectării celorlalte sarcini prevăzute de aceste norme pentru proprietar, respectiv dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute de legea organică, precum și prin moștenirea legală.

Prezintă importanță în raport de analiză prezentă și limitarea prevăzută de dispozițiile art. 44 alin. (3) Constituție potrivit căreia „ *Nimeni nu poate fi expropriat*



*decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreptă și prealabilă despăgubire.”*

Deși se arată că nu suntem în situația unei servitute de utilitate publică, în mod real este instituită o atare servitute, fără a fi respectate prevederile legale. Natura juridică a unei astfel de servitute legale are la bază **Legea nr 33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publică**. Or, din conținutul **art 6** din Legea nr 33/1994, utilitatea publică poate fi declarată doar în **situațiile exhaustive** prevăzute de lege.

În temeiul **art 7 alin 1 din Legea nr 33/1994**, *utilitatea publică se declară de către Guvern pentru lucrările de interes național și de către consiliile județene și Consiliul General al Municipiului București pentru lucrările de interes local* pentru situațiile prevăzute de art 6.

Or, din conținutul certificatului de urbanism nu rezultă temeiul juridic de instituire a utilității publice, fiind cert că la baza instituirii utilității publice trebuie să stea o decizie a Consiliului Județean în acest sens.

Nu rezultă de asemenea dacă s-a efectuat cercetarea prealabilă reglementată de art 9 și 10 din legea nr 33/1994, aspect prealabil obligatoriu declarării utilității publice.

Prin reglementarea PUG -ului și a RLU prin HCL 493 /22.12.2014, respectiv HCL a Municipiului C N nr 118/01.04.2015 situația devine dramatică în ceea ce ne privește, interdicția de a construi devine absolută, prin instituirea **zonei verzi**, aspect care rezultă din **certificatul de urbanism nr. nr 1130/08.04.2021**.

Se încalcă totodată, în mod grav, prevederile imperative ale **Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților**, mai exact cele cuprinse în **art 18 alin 9: *Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea 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 domeniu.***

Este evident că în ceea ce ne privește încadrarea terenului care constituie proprietatea noastră în zonă verde s-a făcut în absența oricărei proceduri prevăzute de lege în acest sens, **atâta timp cât zona verde a fost instituită fără procedura prealabilă a exproprierii**.

Vă solicităm să aveți în vedere restrângerea totală a dreptului meu de eproprietare, mai ales prin faptul că, **deși prin încadrarea în utilizarea funcțională UTR AL se permite ca și utilizare admisă edificarea de pepiniere pomicole, se conditionează ca terenul prin care acestea se înființează să nu fie ocupate cu livezi productive, în condițiile în care livada care se află în vecinătatea noastră are caracter productiv**.

Deși încadrarea terenului are loc în cele două UTR-uri, nu se specifică în concret care este această încadrare urbanistică, raportată la suprafața terenului.

Vă rugăm să aveți în vedere jurisprudența recentă a Curții de Apel Cluj într-o speta similară, cu privire la un imobil din aceeași zonă, care prin **decizia civilă nr.205 din 01.02.2017** reține și incidența art. 18 alin. 9 din Legea nr. 24/2007, care

permite inventarierea și declararea terenurilor proprietate privată ca spații verzi, doar în anumite condiții, respectiv îndeplinirea procedurii de expropriere, conform legislației.

Astfel, Curtea de Apel Cluj a tranșat și cu privire la verificarea de către instanța de judecată a valabilității actelor administrative atacate doar din perspectiva legalității și nu și cea a oportunității, fiind evident că orice demers judiciar de anulare a unui act administrativ, în condițiile art. 1 alin. 1 din Legea nr. 554/2004, poate să privească doar legalitatea actului și nu și oportunitatea emiterii lui.

Cu toate acestea însă, acest aspect **nu împiedică verificarea legalității procedurilor legale ulterioare, necesare realizării scopului urmărit, inclusiv în ceea ce privește actele administrative adoptate în același scop.**

Vă rugăm în acest sens să aveți în vedere și jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului în materia reglementării folosirii bunurilor, spre exemplu în Hotărârea din 19 decembrie 1989, pronunțată în Cauza Mellacher și alții împotriva Austriei, paragraful 45, sau în Hotărârea din 21 februarie 1986, pronunțată în Cauza James și alții împotriva Regatului Unit, paragrafele 45-46, este de competența statului reglementarea folosinței unor bunuri proprietate privată atunci când se urmărește un scop de interes general, dar, în aceeași măsură, nu trebuie pierdute din vedere imperativele de protejare a interesului individual, iar păstrarea raportului de proporționalitate implică acordarea unei despăgubiri.

În sarcina autorităților publice au fost stabilite atribuții și în privința urbanismului (art. 46 din Legea nr. 350/2001) însă nici această atribuție, în cadrul căruia se poate exercita discreționar, nu permite autorității publice să intre în sfera abuzului de drept, așa cum este definit la art. 2 lit. n din Legea nr. 554/2004: „exces de putere - exercitarea dreptului de apreciere, aparținând autorităților administrației publice, prin încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale cetățenilor, prevăzute de Constituție sau de lege”.

CEDO subliniază de asemenea, în cauza *Brumărescu c România* posibilitatea ingerinței în dreptul de proprietate privată a autorităților ca fiind justificată pentru o cauză de utilitate publică, însă cu respectarea **principiului proporționalității**. Este așadar necesar a fi menținut un echilibru între interesele generale ale comunității și imperativele apărării drepturilor fundamentale, echilibrul fiind distrus când persoana al cărei drept fundamental este încălcat suportă o sarcină specială și exorbitantă.

Este cert ca, în această situație, nu s-a respectat nici unul din principiile instituite jurisprudențial, sens în care, pentru toate argumentele invocate, se impune revocarea actelor administrative

Depunem prezenta, imputernicire avocătială

Cu stimă,  
CRISAN ALEXANDRU CRISTIAN  
Prin av.dr. Letitia Mihaela MORAR





Forma de exercitare a profesiei  
Cabinet de Avocat

**ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ**  
Nr. 505047

Doamna avocat **Morar Letiția Mihaela** se împuternicește de către clientul **CRISAN ALEXANDRU CRISTIAN**, în baza contractului de asistență juridică nr. 505047 din 2021, să exercite următoarele activități: **redactare procedura prelabila revocare Certificat de urbanism, redactare acte necesare, semnare acte.**

Data: 05.05.2021

Atest identitatea părților, conținutul și data  
contractului de asistență juridică în baza  
căruia s-a eliberat împuternicirea  
**MORAR LETITIA MIHAELA- CABINET  
DE AVOCAT \*\***  
prin avocat,

.....