

84 / 14.07.2021

1-5572.

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. 1039/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 352/117/2019

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 1039/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 352/117/2019 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 393384/1/2.07.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 393409/433/2.07.2021 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 Sentința Civilă nr. 2506/2019 a Tribunalului Cluj, Decizia Civilă nr. 1039/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în dosar nr. 352/117/2019, Încheierea din 29 ianuarie 2021 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, cu 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 vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 1039/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în dosarul nr. 352/117/2019, în sensul că, în ceea ce privește regimul urbanistic al suprafeței de teren ce a făcut obiectul litigiului, înscrise în CF nr. 320559 și 320560, se modifică încadrarea funcțională UTR AL - zona terenurilor agricole situate în intravilan - livezi, în UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban, unitate teritorială care permite construirea.

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

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PRIMARUL

Nr. 393384 /1/2.07.2021

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. 1039/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 352/117/2019

Prin Sentința Civilă nr. 2506/2019 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 352/117/2019, instanța a respins ca neîntemeiată cererea formulată de reclamantul Traian Almășan prin care acesta a solicitat anularea în parte a Hotărârii nr. 493/2014 care vizează aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” în ceea ce privește încadrarea funcțională UTR AL - zona terenurilor agricole situate în intravilan - livezi, a terenurilor înscrise în CF nr. 320559 și 320560, obligarea Consiliului local la emiterea unui act administrativ prin care să dispună încadrarea în UTR Liu a celor două imobile-teren, anularea în parte a Adresei nr. 589159/2018 emisă de CTATU referitoare la constatarea finalizării procedurii de urbanizare, constatarea caducității parțiale a HCL nr. 493/2014 cu privire la încadrarea în UTR AL a imobilelor respective, constatarea faptului că PUZ str. Borhanciului aprobat prin HCL nr. 198/2016 este în continuare valabil și reglementează situația juridică a celor două parcele și obligarea noastră la emiterea unui certificat de urbanism în scopul construirii unei locuințe unifamiliale S+P+E+R.

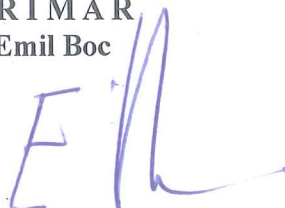
Prin Decizia Civilă nr. 1039/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în dosar nr. 352/117/2019, instanța de recurs a admis în parte recursul declarat de Almășan Traian, a casat în parte Sentința Civilă nr. 2506/2019 a Tribunalului Cluj, în sensul că, rejudecând, a admis în parte acțiunea, sens în care a anulat în parte Hotărârea nr. 493/2014 în ceea ce privește încadrarea funcțională UTR AL - zona terenurilor agricole situate în intravilan - livezi, a terenurilor înscrise în CF nr. 320559 și 320560 și a obligat Consiliului Local la emiterea unui H.C.L. prin care să dispună încadrarea acestor parcele într-o UTR care să permită construirea prin procedură de urbanizare, a constatat faptul că PUZ str. Borhanciului aprobat prin HCL nr. 198/2016 este în continuare valabil, a reglementat situația juridică a celor două parcele și a obligat Primarul Municipiului Cluj-Napoca la emiterea unui certificat de urbanism în scopul construirii unei locuințe unifamiliale S+P+E+R.

În vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 1039/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în dosar nr. 352/117/2019, prin care s-a dispus obligarea Consiliului Local să modifice încadrarea funcțională UTR AL - zona terenurilor agricole situate în intravilan - livezi, a terenurilor înscrise în CF nr. 320559 și 320560 într-o UTR care să permită construirea, este necesară modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, 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. 1039/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în dosar nr. 352/117/2019.

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. 1039/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 352/117/2019

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 393384/1/2.07.2021 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. 1039/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 352/117/2019,

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Zona în care se află cele două parcele deținute de reclamantul Almășan Traian a fost studiată prin P.U.Z. str. Borhanciului, aprobat prin HCL nr. 198/15.04.2016, și, în baza acestuia, au fost eliberate 18 autorizații de construire. Conform RLU - art. 31, documentația PUZ și-a încetat valabilitatea în iunie 2016, iar în prezent pot fi aplicate doar reglementările din noul PUG. La solicitarea înregistrată sub nr. 589159/2017 de a emite un aviz de constatare a finalizării procedurii de urbanizare am răspuns, respectând RLU, că: „pentru teritoriul studiat se va aplica UTR AL - zonă a terenurilor agricole situate în intravilan - livezi.”

Terenul este încadrat în noul PUG în UTR AL = Zonă a terenurilor agricole situate în intravilan - livezi. În actele de proprietate ale parcelelor este înscrisă categoria de folosință „livadă”. 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.* În vechiul PUG terenul avea încadrarea funcțională UTR L5c = subzona locuințelor colective medii și înalte, cu P+3 - P+10 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

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 următoarele din Legea nr. 350/2001 și conform art. 19 alin. 2 din OG nr. 43/1997. Legea nr. 350/2001 dă în prerogativa autorităților administrației publice locale competența de a stabili regimul urbanistic la nivelul localității ori a unității administrativ-teritoriale în perimetrul căreia își are jurisdicția, sens în care poate, din punct de vedere urbanistic să reglementeze modul de folosire a bunurilor imobile, respectiv a terenurilor aflate în proprietate privată în consens cu cerințele și nevoile interesului public și al celui individual reprezentat de titular.

Prin Plângerea prealabilă depusă de Almășan Traian, înregistrată la noi sub nr. 323034/3 din 5.07.2018, s-a solicitat revocarea în parte a HCL nr. 493/2014 cu privire la încadrarea în UTR AL a terenului cu nr. cad. 320560 situat în str. Borhanciului, modificarea încadrării funcționale a aceluși teren în UTR L1u și revocarea Adresei nr. 589159/2018 emisă de CTATU. Plângerea, însoțită de Informarea Direcției Generale de Urbanism, a fost prezentată Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca pentru ședința din 1.08.2018. În ședință, la propunerea Comisiei III, supusă la vot, plângerea prealabilă a fost respinsă și

hotărârea a fost menținută. Am comunicat aceste lucruri solicitantului prin Adresa nr. 323034/43 din 14.08.2018.

Prin Sentința Civilă nr. 2506/2019 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 352/117/2019, instanța a respins ca neîntemeiată cererea formulată de reclamant dar, prin decizia instanței de recurs aceasta, admitând în parte recursul declarat de Almășan Traian, casează în parte sentința în sensul că, rejudecând, admite în parte acțiunea, sens în care anulează în parte Hotărârea nr. 493/2014 în ceea ce privește încadrarea funcțională UTR AL - zona terenurilor agricole situate în intravilan - livezi, a terenurilor înscrise în CF nr. 320559 și 320560, obligă Consiliul local la emiterea unui H.C.L. prin care să dispună încadrarea acestor parcele într-o UTR care să permită construirea prin procedura de urbanizare, constată faptul că PUZ str. Borhanciului aprobat prin HCL nr. 198/2016 este în continuare valabil și reglementează situația juridică a celor două parcele și obligă primarul la emiterea unui certificat de urbanism în scopul construirii unei locuințe unifamiliale S+P+E+R conform Cererii nr. 477250/2018. Respinge restul cererii de chemare în judecată.

În motivarea deciziei curtea a reținut că:

- Anterior adoptării noului PUG imobilele în litigiu erau încadrate în UTR L5c = locuințe colective medii sau medii și înalte apoi prin PUG 2014 imobilele au fost incluse în UTR AL, fiind interzisă urbanizarea acestora. În speță nu se discută despre transformarea livezilor în teren pentru construcții iar autoritatea nu a decis menținerea încadrării (livezi) ci a modificat o încadrare urbanistică anterioară care permitea ridicarea de construcții în zonă de terenuri agricole (livezi) neurbanizabile.

- Este relevant faptul că atât anterior intrării în vigoare a HCL nr. 493/2014 cât și ulterior (prin HCL nr. 198/2016) încadrarea imobilelor din zonă s-a realizat astfel încâ să se poată construi, lipsind deci viziunea de păstrarea a livezilor din zonă.

- Schimbarea regimului juridic prin noul PUG nu a avut la bază o justificare obiectivă care să convingă promovarea interesului general în detrimentul dreptului de proprietate al reclamantului iar concluzia este aceea de exercitare cu exces de putere a dreptului de apreciere al autorității.

- Un alt motiv de casare privește caducitatea parțială a HCL nr. 493/2014 și respectiv abrogarea parțială a acesteia. Ulterior adoptării PUG, întreaga zonă a fost studiată și reglementată prin „PUZ str. Borhanciului pentru construire locuințe cu regim redus de înălțime”, aprobat prin HCL nr. 198/2016, iar prin această documentație de urbanism întreaga zonă a fost încadrată în UTR Liu. Consecința acestui fapt este că HCL nr. 493/2014 a fost lipsit atât de cauză cât și de obiect în ceea ce privește prevederile aplicabile zonei studiate prin PUZ, întreaga zonă fiind la acel moment într-un proces accelerat de urbanizare.

- De asemenea, în întreaga zonă reglementată prin PUZ au fost demarate în baza acestuia atât construirea de imobile (locuințe) cât și dezvoltarea unei infrastructuri tehnico-edilitare. Iar materializarea străzilor și echiparea cu rețele edilitare reprezintă premisa pentru urbanizarea zonei. PUZ-urile sunt adoptate în vederea dezvoltării unitare și funcționale a unei întregi zone, iar pentru a stabili dacă investiția a început în sensul art. 56 alin 5 din Legea nr. 350/2001 trebuie să ne raportăm la întreaga zonă iar nu individual la fiecare parcelă în parte.

- Concluzionând, PUZ aprobat prin HCL 198/2016 și-a extins de drept valabilitatea în temeiul art. 56 alin 5 din Legea nr. 350/2001 prin începerea investițiilor în termenul de valabilitate, până la finalizarea lucrărilor și, deci, la momentul formulării cererii de eliberare a certificatului de urbanism în scopul solicitat prin cererea din 29.08.2018 pârâții trebuiau să îl emită prin luarea în considerare a acestei documentații și nu a PUG 2014.

Prin soluția dată de instanță încadrarea urbanistică a terenului reclamantei este similară cu cea anterioară noului PUG, respectiv teren destinat construirii de locuințe.

Ulterior, prin Încheierea din 29 01.2021 privind lămurirea dispozitivului, Curtea de Apel a comunicat: „instanța nu a mai dispus în sarcina Consiliului local obligația de încadrare a terenurilor reclamantului în UTR Liu, însă această încadrare urbanistică este evidentă” și „este indubitabil că procedura de urbanizare a fost deja parcursă”.

În motivare curtea reține următoarele:

-Urmare a anulării parțiale a PUG, s-a dispus încadrarea într-un UTR care să permită

construirea prin procedura de urbanizare, dar instanța a constatat apoi că există și este valabil un plan urbanistic zonal realizat în vederea construirii. În consecință, în mod firesc, nu s-ar putea proceda acum la încadrarea imobilelor reclamantului în UTR-Uliu, întrucât s-ar nesocoti hotărârea judecătorească care tranșează că PUZ-ul este și în prezent în vigoare.

-Dacă, raportat la anul adoptării PUG, nu s-a putut dispune în mod direct încadrarea în UTR Liu drept consecință a nelegalei încadrări a terenurilor prin HCL nr. 493/2014, această încadrare decurge din constatarea faptului că HCL nr. 196/2016 își produce efectele. La momentul executării deciziei civile nu se poate ignora realitatea juridică reprezentată de existența PUZ, întrucât s-ar nesocoti hotărârea definitivă care constată în mod expres acest fapt.

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. 320559 și 320560, proprietatea reclamantului.

Direcția Generală de Urbanism propune astfel modificarea parțială a Hotărârii nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” în sensul că, în ceea ce privește regimul urbanistic al suprafeței de teren ce a făcut obiectul litigiului, înscrise în CF nr. 320559 și 320560, se va modifica UTR AL - zona terenurilor agricole situate în intravilan - livezi, în UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

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

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în sensul că, în ceea ce privește regimul urbanistic al suprafeței de teren ce a făcut obiectul litigiului, înscrise în CF nr. 320559 și 320560, se va modifica UTR AL - zona terenurilor agricole situate în intravilan - livezi, în UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 1039/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 352/117/2019 poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția Generală de Urbanism

Arhitect Șef: Daniel Pop

Șef birou: arh. Andreea Mureșan

Direcția Juridică

Director executiv: Alina Rus

Redactat: consilier Ion Buligă

1 exemplar

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

Acesta este document finalizat

Cod ECLI ECLI:RO:TBCLJ:2019:019.002506

Dosar nr. 352/117/2019

ROMÂNIA

TRIBUNALUL CLUJ

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

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 2506/2019

Sedința publică de la 28 Noiembrie 2019

Completul compus din:

PREȘEDINTE Paula Victorița Păcurar

Grefier Cristina Stana

Pe rol se află judecarea cauzei Contencios administrativ și fiscal privind pe reclamantul ALMASAN TRAIAN și pe pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale .

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefier, după care, se constată că în încheierea de amânare a pronunțării din data de 04.11.2019 a fost consemnat mersul dezbaterilor și concluziile părților, când instanța a dispus și amânarea pronunțării hotărârii pentru data de 18.11.2019 și ulterior pentru data de 28.11.2019, încheierile de la termenele menționate făcând parte integrantă din prezenta.

INSTANȚA

Prin acțiunea înregistrată sub numărul 352/117/2019, la data de 05.02.2020 reclamantul ALMASAN TRAIAN în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, a solicitat să se dispună:

1. anularea în parte a HCL nr. 493 din data de 22.12.2014, având ca obiect aprobarea documentației «Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca», cu privire la încadrarea în UTR - AL a imobilelor teren, cu nr. cadastral 320559, înscris în CF nr. 320559 Cluj-Napoca, și cu nr. cadastral 320560, înscris în CF nr. 320560 Cluj-Napoca, situate în Cluj-Napoca, str. Borhanciului fn;
2. obligarea paraților la emiterea unui act administrativ prin care să se dispună încadrarea în UTR-Liu a imobilelor teren, cu nr. cadastral 320559, înscris în CF nr. 320559 Cluj-Napoca, și cu nr. cadastral 320560, înscrise în CF nr. 320560 Cluj-Napoca situate în Cluj-Napoca str. Borhanciului fn, aflate în proprietatea sa;
3. Anularea în parte a adresei nr. 589159/43/13.04.2018/466 emise de Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și de Urbanism referitoare la cererea de constatare a finalizării procedurii de urbanizare pentru teritoriul studiat prin PUZ str. Borhanciului – pentru construire locuințe cu regim redus de înălțime, aprobat prin HCL nr. 198/2016, cu consecința aplicării UTR-Liu imobilelor teren, cu nr. cadastral 320559, înscris în CF nr. 320559 Cluj-Napoca, și cu nr. cadastral 320560, înscrise în CF nr. 320560 Cluj-Napoca, situate în Cluj-Napoca str. Borhanciului fn;
4. Constatarea operării caducității parțiale a HCL nr. 493 din data de 22.12.2014, având ca

obiect aprobarea documentației «Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca», cu privire la încadrarea în UTR - AL a Imobilelor teren, cu nr. cadastral 320559, înscris în CF nr. 320559 Cluj-Napoca, și cu nr. cadastral 320560, înscris în CF nr. 320560 Cluj-Napoca situate în Cluj-Napoca, str. Borhanciului fn;

5. Constatarea faptului ca PUZ "str. Borhanciului - pentru construire locuințe cu regim redus de înaltime", aprobat prin HCL nr. 198/15.04.2016 este în continuare valabil și reglementează situația juridică a imobilelor teren, cu nr. cadastral 320559, înscris în CF nr. 320559 Cluj-Napoca, și cu nr. cadastral 320560, înscris în CF nr. 320560 Cluj-Napoca situate în Cluj-Napoca str. Borhanciului fn, aflate în proprietatea subsemnatului;

6. Obligarea paraților la emiterea unui Certificat de Urbanism în scopul construirii unei locuințe unifamiliale S+P+E+R, conform cererii nr. 477250/431/10.10.2018 formulate de reclamant

7. Obligarea părților la plata în favoarea sa a unor despăgubiri în valoare de 1000 lei;

În motivarea acțiunii, reclamantul a arătat că la data de **04.09.2013**, a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului intravilan situat în Cluj-Napoca, Str. Borhanciului fn, având nr. cadastral 299768, înscris în CF nr. 299768, în suprafața de 1.500 mp și că la data achiziționării parcelei de 1.500 mp, conform reglementării PUG în vigoare la acel moment, aceasta era încadrată în UTR L5c - "Locuințe colective medii și înalte cu P+3E-P+8,10E".

Anterior adoptării PUG actual, s-a demarat procedura de studiere și reglementare prin PUZ a unei zone din care fac parte și imobilele subsemnatului, în suprafața totală de 29.605 mp. Aceasta procedura a fost finalizată prin adoptarea PUZ "str. Borhanciului - pentru construire locuințe cu regim redus de înaltime", aprobat prin HCL nr. 198/15.04.2016. Prin dispozițiile acestuia, întreaga zonă studiată a fost încadrată în UTR - Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

În perioada premergătoare adoptării PUZ de mai sus, reclamantul a dezmembrat parcela de 1.500 mp deținută în trei parcele. Dintre acestea, cea cu nr. cadastral 320559, înscris în CF nr. 320559 Cluj-Napoca, și cu nr. cadastral 320560, înscris în CF nr. 320560 Cluj-Napoca sunt deținute în continuare de reclamant și fac obiectul prezentei. Cea de-a treia parcelă dezmembrată a fost donată în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, tocmai pentru urbanizarea zonei, respectiv pentru asigurarea lățimii necesare a drumului de acces.

În baza PUZ aprobat prin HCL nr. 198/15.04.2016, pentru parcela vizată de acesta au fost eliberate aproximativ 20 de autorizații de construire în cursul anului 2016, imobilele autorizate fiind în prezent în diverse stadii de finalizare.

Așadar, prin efectul adoptării PUG prin HCL nr. 493 din data de 22.12.2014, precum și a actelor administrative ulterioare de mai sus, în prezent parcelele deținute de reclamant sunt practic inutilizabile din punct de vedere economic, fiindu-le aplicabile reglementări urbanistice specifice livezilor. În condițiile în care se afla într-o zonă în care sunt edificate/în curs de edificare numeroase locuințe.

Prin Proiectul înregistrat la primăria Municipiului Cluj-Napoca sub nr. 589159/43/2017, subsemnatul am solicitat constatarea finalizării procedurii de urbanizare a zonei studiate prin PUZ de mai sus, cu consecința acordării posibilității subsemnatului de a realiza construcții pe cele două terenuri deținute, în condițiile permise UTR Liu. Cererea sa nu a fost soluționată favorabil, Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și de Urbanism stabilind că parcelelor sale le sunt aplicabile reglementările din PUG în sensul încadrării în UTR AL- Zona a terenurilor agricole situate în intravilan - livezi, prin adresa nr. 589159/43/13.04.2018/466.

Față de aceasta situație, reclamantul a formulat plângerea prealabilă împotriva HCL nr. 493/22.12.2014, precum și a adresei nr. 589159/43/13.04.2018/466 emise de CTATU Cluj-Napoca, solicitând revocarea acestora și încadrarea imobilelor sale într-un UTR ce permite edificarea de locuințe cu regim redus de înaltime (UTR-Liu).

Prin adresa nr. 323034/43 din 14.08.2018/801, paratele i-au comunicat respingerea plângerii prealabile.

Prin cererea înregistrată sub nr. 477250/431/10.10.2018, reclamantul a solicitat paratelor emiterea unui Certificat de Urbanism în scopul construirii unei locuințe unifamiliale

S+P+E+R.

Cererea sa a fost respinsa prin Adresa nr. 404586/29.08.2018, paratele refuzând emiterea Certificatului de Urbanism solicitat, motivând ca terenul este înscris in UTR-AL (livada), ce nu permite edificarea de locuințe. Totodată, refuzul de emitere a actului administrativ s-a raportat si la presupusa încetare a efectelor PUZ aprobat prin HCL nr. 198/15.04.2016.

Astfel, prezenta acțiune este întemeiata, prin raportare la următoarele argumente:

II. NELEGALITATEA PARȚIALA A HCL NR. 493/22.12.2014

Raportat la starea de fapt de mai sus, consideram ca prin aprobarea PUG al Municipiului Cluj-Napoca, cu privire la încadrarea in UTR-AL a imobilelor teren, cu nr. cadastral 320559, înscris in CF nr. 320559 Cluj-Napoca, si cu nr. cadastral 320560, înscris in CF nr. 320560 Cluj-Napoca situate in Cluj-Napoca, str. Borhanciului fn, autoritatea publica deliberativa a acționat in mod nelegal, HCL fiind astfel lovit de nulitate parțiala.

Intre situațiile in care instanța de contencios administrativ este îndreptățită sa cenzureze un act administrativ in sensul anularii acestuia se număra si cea in care actul este emis de către administrație cu exces de putere, adică prin exercitarea dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competentei prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor si libertăților cetățenilor. Reclamantul a considerat ca aceasta din urma ipoteza este prezenta in situația dedusa judecații, urmând sa detalieze motivele.

Doctrina de specialitate, când s-a aplecat asupra noțiunii de exces de putere, a statuat ca aceasta noțiune semnifica exercitarea abuziva sau eronata a puterii de apreciere pe care o are administrația, fiind o forma de exercitare anormala a puterii discreționare cu care aceasta este investita³. Practic, administrația cu buna știința emite un act administrativ care incalca drepturile si libertățile particularilor: chiar daca nu urmărește, cel puțin accepta, in aceste cazuri, ca, pe langa efectele vizate ale actului, se produc si altele, ce lezează drepturile si interesele legitime al unor subiecți de drept.

Reclamantul a considerat ca acesta este cazul si in speța, încadrarea imobilelor aflate in proprietatea subsemnatului in UTR - AL constituind o limitare excesiva, nerezonabila si lipsita de orice beneficiu pentru interesul general, a exercițiului normal al dreptului de proprietate.

Astfel cum a arătat si mai sus, conform PUG precedent al Municipiului Cluj-Napoca, imobilele vizate de prezenta acțiune erau încadrate in UTR L5c - "Locuințe colective medii si inalte cu P+3E - P+8,10 E". Prin HCL nr. 493 din data de 22.12.2014 regimul acestora a fost modificat, fiind încadrate in UTR -AL, cu regimul urbanistic al livezilor.

Or, din Regulamentul Local de Urbanism rezulta ca este "interzisa urbanizarea" terenurilor încadrate in UTR -AL, acestea putând fi utilizate exclusiv ca exploatații pomicole. Așadar, in prezent este interzisa realizarea oricăror construcții utile din punct de vedere economic pentru subsemnatul, aceasta interdicție fiind valabila pe întreaga perioada de valabilitate a PUG.

Mai mult, trebuie subliniat ca, in realitate, terenurile sale nu pot sa fie utilizate nici măcar drept exploatații pomicole, având in vedere adoptarea si implementarea PUZ "str. Borhanciului - pentru construire locuințe cu regim redus de inaltime", aprobat prin HCL nr. 198/15.04.2016. Astfel cum am menționat si mai sus, in baza acestui PUZ întreaga zona din care fac parte si imobilele sale a fost încadrata in UTR-Liu, iar ulterior s-au emis aproximativ 20 de autorizații de construire locuințe. Așadar, zona este, in fapt urbanizata fiind imposibila o eventuala dezvoltare a unei "explorări pomicole", pe o suprafata de sub 1.500 mp, înconjurata de locuințe.

Raportat la aceasta situație, va învederam ca dreptul de proprietate privata se manifesta prin posibilitatea exercitării de către titularul acestuia a 3 atribute, respectiv, (1) folosința, (2) posesia si (3) dispoziția. Aceasta concluzie se desprinde in mod neechivoc din dispozițiile art. 555 Cod Civil, având următorul conținut:

"Proprietatea privata este dreptul titularului de a poseda, folosi si dispune de un bun in mod exclusiv, absolut si perpetuu, in limitele stabilite de lege."

Titularii dreptului de proprietate sunt îndreptățiți sa isi exercite liber atributele in

conformitate cu normele legale in vigoare, prin care si dreptul/posibilitatea de a efectua construcții pe teren, drept ce este exclus in cazul subsemnatului, ca urmare a schimbării regimului juridic al terenului prin adoptarea HCL 493/2014. Raportat la aceste ingerințe in dreptul de proprietate, a apreciat ca ne aflam in ipoteza excesului de putere si a unei limitări excesive si disproporționate a exercițiului dreptului subiectiv legitim.

In jurisprudența CEDO s-a reținuta ca ne aflam in prezenta unei exproprieri de fapt in toate cazurile când „diverse masuri ale autorităților statale au ca rezultat lipsirea titularului de posibilitatea exercitării atributelor dreptului sau”, „aceasta expropriere de fapt exista de fiecare data când exista o legătura directa intre masurile pe care o persoana le-ar putea aștepta de la un stat si exercitarea efectiva a prerogativelor dreptului de proprietate”,
v. cauza Onerzildiz c. Turcia

In speța, datorita modului in care a fost reglementat terenul subsemnatului in PUG, orice utilizare reala a acestuia este imposibila. Astfel, chiar daca dreptul de proprietate nu este, aparent, afectat, in realitate subsemnatul nu pot exercita deplin atributtele acestuia, in condițiile in care subzista interdicția de a construi si de a-i schimba destinația de "livada". In alte cuvinte, subsemnatul am doar posibilitatea teoretica de a exercita plenar atributtele aferente dreptului de proprietate, in realitate acesta fiind in prezent lipsit de conținut.

In legătura cu acest aspect, in jurisprudența sa, Curtea Europeana a Drepturilor Omului a statuat ca este necesara asigurarea unui just echilibru intre exigentele interesului general si imperativul salvării drepturilor fundamentale (in care se încadrează si dreptul de proprietate). In concret, in cauza Sporong si Lonroth împotriva Suediei din 1982, Curtea a reținut ca, deși lasă intact dreptul de proprietate din punct de vedere juridic, interdicțiile stabilite in exercitarea sa sunt de natura sa reducă semnificativ posibilitatea de exercitare efectiva. In aceste condiții, dreptul de proprietate devine precar, fiind afectata insasi substanța sa.

In cauzele Mellacher si alții împotriva Austriei din 1989 si James si alții împotriva Marii Britanii din 1986, Curtea Europeana a Drepturilor Omului recunoaște competenta statului de a reglementa folosința unor bunuri proprietate privata atunci când se urmărește un scop de interes general, dar fara a fi pierdute din vedere imperativele de protejare a interesului individual.

v. Mellacher si alții împotriva Austriei din 1989 și v. James si alții împotriva Marii Britanii din 1986

In alte cuvinte, Curtea impune a fi trasata o distincție intre sintagmele „a fi lipsit de bun” si „reglementare a folosinței acestui bun”, limitarea folosinței bunurilor de proprietate privata fiind conforma Convenției, daca se urmărește un scop de utilitate publica si daca implica o despăgubire a proprietarului. Doar in aceste condiții este respectat principiul proportionalității si baza rezonabila in baza căreia se pot institui restrângeri ale dreptului de proprietate.

Potrivit art. 20 al. 2 din Constituția României, "Daca exista neconcordanțe între pactele și tratatele privitoare la drepturile fundamentale ale omului, la care România este parte, și legile interne, au prioritate reglementările internaționale, cu excepția cazului în care Constituția sau legile interne conțin dispoziții mai favorabile".

In speța, este lipsit de orice echivoc ca, încadrarea terenului subsemnaților in categoria de "livezi" echivalează cu o expropriere de fapt. Mal mult, în speța nu putem vorbi nici măcar de un interes general care sa fie protejat, prin ingerința in dreptul de proprietate al subsemnatului. Aceasta deoarece, întrucât zona a fost urbanizata si sunt construite/ in curs de construire numeroase locuințe, este imposibila dezvoltarea unei livezi pe terenurile sale si deci terenul este "condamnat" a fi unul neamenajat. viran, ce nu aduce niciun beneficiu interesului general.

Concluzionând, a apreciat ca in mod indubitabil prin actele administrative atacate, autoritatea publica a acționat cu exces de putere, intrucat: (I) atributtele dreptului de proprietate al subsemnatului au fost limitate In mod excesiv; si (ii) prin ingerința In exercițiul dreptului de proprietate al subsemnatului NU se aduce niciun beneficiu interesului general, fiind imposibila amenajarea sa ca livada.

Mai mult, emiterea actului administrativ atacat incalca si prevederile art. 15 ale Codului Civil, iar încadrarea imobilelor sale in categoria "livezi", in condițiile in care toata zona este destinata locuințelor si exploatarea specifice livezilor sunt imposibil de realizat, constituie indubitabil o exercitare nerezonabila si excesiva a drepturilor autorităților locale si deci reprezintă un abuz de drept, Interzis in mod expres de lege.

III. CADUCITATEA PARȚIALA A HCL NR. 493/22.12.2014

Particularitatea esențiala a spetei este ca, ulterior adoptării PUG prin HCL nr. 493/22.12.2014, întreaga zona in care se încadrează imobilele subsemnatului a fost studiata si reglementata prin PUZ "str. Borhanciului - pentru construire locuințe cu regim redus de înălțime", aprobat prin HCL nr. 198/15.04.2016. Prin acesta documentație de urbanism întreaga zona studiata a fost încadrata In UTR - Liu.

Reclamantul a considerat ca reiese cu evidenta faptul ca nu mai subzista in prezent cauza adoptării PUG-ului in ceea ce privește zona in care sunt situate Imobilele subsemnatului. Consecința este ca, privitor la partea din PUG care reglementează zona respectiva din strada Borhanciului, in sensul încadrării acesteia in UTR - AL, acesta a devenit caduc.

Aceasta întrucât, ca efect al PUZ-ului „str. Borhanciului - pentru construire locuințe cu regim redus de inaltime" aprobat prin HCL nr. 198/15.04.2016, astfel cum a expus si mai sus, au fost eliberate aproximativ 20 de autorizații de construire (imobilele autorizate aflându-se in diverse stadii de finalizare). Or, atunci când Intr-o proporție covârșitoare zona este in fapt construita/In curs de construire, nu se mai poate aduce în discuție protejarea livezilor si a terenurilor ocupate de acestea, deoarece terenurile sunt In prezent acoperite de construcții.

Mai mult, a considerat ca prevederile in discuție din PUG aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014 au devenit si lipsite de obiect, ca urmare a adoptării PUZ "str. Borhanciului - pentru construire locuințe cu regim redus de înălțime", aprobat prin HCL nr. 198/15.04.2016. Aceasta întrucât cele doua reglementari urbanistice nu pot coexista, fiind de domeniul evidentei ca o zona, odată construita, nu mai poate sa redevină livada.

Astfel cum s-a reținut in doctrina, caducitatea reprezintă o modalitate de încetare a efectelor juridice ale unui act administrativ, care are la baza dispariția unuia dintre elementele sale esențiale (In situația dedusa judecării obiectul si cauza).

In continuare, caducitatea presupune o nerealizare (cel puțin parțiala) a scopului pentru care actul a fost emis. Altfel spus, cel puțin o parte a efectelor juridice pe care actul administrativ urma sa le producă nu se mai produc datorita intervenției caducității. Tocmai de aceea, caducitatea este incompatibila cu realizarea materiala (completa) a actului administrativ.

Or, si din aceasta perspectiva rezulta ca in speța a operat caducitatea parțiala a PUG aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014, având in vedere ca efectele actului administrativ in discuție nu s-au produs in mod deplin la momentul adoptării HCL nr. 198/15.04.2016, dar nici nu se mai pot produce ulterior adoptării acestuia.

In baza celor expuse mai sus, dat fiind ca nu mai subzista obiectul si cauza secțiunii din PUG ce reglementează zona in care sunt situate imobilele reclamantului si ca aceste circumstanțe determina intervenirea caducității actului administrativ, a solicitat sa se constate ca partea din PUG la care am făcut referire nu mai produce in prezent efecte juridice.

In subsidiar, in măsura in care se va considera ca efectul produs in speța nu este caducitatea parțiala a PUG, a arătat ca prin adoptarea HCL nr. 198/15.04.2016 deliberativul local a confirmat implicit susținerile sale din prezenta acțiune, anume ca terenurile sale nu se impun a fi încadrate in categoria "livezi", ci ca ar trebui sa fie destinate construirii de locuințe.

In aceste condiții, întrucât exista o manifestare de voința expresa din partea deliberativului local in sensul ca încadrarea imobilelor sale in categoria "livezi" este nejustificata, a considerat ca aceasta confirma adoptarea cu "exces de putere" a actului administrativ inițial (PUG).

Astfel, toate argumentele din cuprinsul prezentei secțiunii se impun a fi avute in vedere si in susținerea cererii de constatare a nulității parțiale a HCL de adoptare a PUG.

IV. PLANUL URBANISTIC ZONAL ADOPTAT PRIN HCL NR. 198/15.04.2016 ESTE SI IN PREZENT IN VIGOARE

Asa cum am arătat și în expunerea stării de fapt, prin cererea înregistrată sub nr. 477250/431/10.10.2018, reclamantul a solicitat paratelor emiterea unui Certificat de Urbanism în scopul construirii unei locuințe unifamiliale S+P+E+R.

Cererea sa a fost respinsă prin Adresa nr. 404586/29.08.2018, paratele refuzând emiterea Certificatului de Urbanism solicitat, motivând că terenul este înscris în UTR-AI (livada); ce nu permite edificarea de locuințe. Refuzul de emitere a actului administrativ s-a raportat la presupusa încetare a efectelor PUZ aprobat prin HCL nr. 198/15.04.2016.

Contrar poziției paratelor, reclamantul a arătat că PUZ-ul în discuție este în continuare în vigoare și produce efecte juridice, ca efect al dispozițiilor art. 56 din Legea nr. 350/2001, raportat la nefinalizarea investițiilor demarate în baza acestuia.

Astfel cum rezulta din cuprinsul Adresei nr. 404586/29.08.2018, unicul argument al paratelor pentru invalidarea solicitării și argumentelor sale îl constituie "neretroactivitatea" modificărilor aduse la art. 56 din Legea nr. 350/2001 prin OUG nr. 51/2018. Altfel spus, paratele admit că actuala formă a art. 56 ar conduce la prelungirea de drept a efectelor PUZ. iar unicul motiv pentru care nu admit producerea acestui efect este că textul legal avea un alt conținut în anul 2016.

În zona reglementată prin PUZ-ul „str. Borhanciului - pentru construire locuințe cu regim redus de înaltimă”, au fost demarate în baza acestuia atât construirea unor imobile (gratție avizelor de construire obținute în concordanță cu prevederile PUZ-ului), cât și dezvoltarea unei infrastructuri tehnico-edilitare. În prezent, această infrastructură și locuințele autorizate nu sunt finalizate, prevederile PUZ-ului aflându-se în continuare în curs de implementare.

Această situație este reglementată de art. 56 din legea nr. 350/2001, care prevede că „Valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora”. Or, în baza acestei prevederi, rezulta fără putință de tăgădată că valabilitatea PUZ-ului s-a prelungit, acesta fiind valabil și în prezent. Subsemnatul sunt, așadar, îndreptățit să mă prevaliez de dispozițiile sale în ceea ce privește posibilitatea edificării unei locuințe pe imobilele terenuri ale căror proprietar sunt.

Din perspectiva modificării textului legal, prin adoptarea OUG nr. 51/2018, într-adevăr art. 56 din Legea nr. 350/2001 a fost modificat, având în prezent următorul conținut:

„Valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora, în următoarele situații:

- a) dacă în timpul perioadei de valabilitate a fost începută, în condițiile legii, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire/desființare;
- b) dacă a fost demarata punerea în aplicare a reglementărilor privind circulația juridică a terenurilor, stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan sau delimitarea zonelor afectate de servituti publice;
- c) dacă au fost inițiate obiective de investiții de modernizare și/sau dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare.”

Or, față de poziția paratelor, devine esențială natura modificării aduse prin OUG nr. 51/2018. Mai exact, trebuie tranșat dacă această modificare a schimbat substanța și efectele produse de norma legală, sau dimpotrivă, constituie doar o clarificare a modalității și situațiilor în care aceasta produce efecte.

În vederea tranșării acestei probleme, este necesar să ne raportăm în primul rând la nota de fundamentare ce a stat la baza adoptării acestui act normativ, unde se prevăd următoarele aspecte relevante:

" Secțiunea a 2-a

Motivul emiterii actului normativ

Datorită duratei lungi de obținere a avizelor pentru realizarea investițiilor publice și private, de mobilizare a resurselor financiare sau de realizare a procedurilor de achiziție publică pentru proiectarea și execuția de lucrări, în practică au apărut numeroase situații în care valabilitatea planurilor urbanistice zonale sau de detaliu a expirat deși acestea produsese

parțial efecte prin demararea unor investiții, achiziționarea unor terenuri în baza unor anumite reglementări, inclusiv referitoare la caracterul intravilan al terenurilor.

Această situație des întâlnită în practică a generat blocaje în implementarea investițiilor iar uneori pierderi financiare semnificative, sens în care se impune clarificarea prevederilor de la art. 56 alin. (5), cu privire la păstrarea valabilității prevederilor documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru investițiile care au început în perioada de valabilitate a acestora.

2. Schimbări preconizate:

În vederea soluționării situației expirării valabilității documentațiilor de urbanism, se propune: în cadrul alin. (5) al art. 56, includerea posibilității extinderii de drept a valabilității documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism pentru investițiile care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora, în următoarele situații: a) în timpul perioadei de valabilitate a fost începută, în condițiile legii, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire/desființare;

b) a fost demarată punerea în aplicare a reglementărilor privind circulația juridică a terenurilor, stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan sau delimitarea zonelor afectate de servituti publice;

c) au fost inițiate obiective de investiții de modernizare și/sau dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare

(...)

Se preconizează ca, odată cu intrarea în vigoare a noilor prevederi, să aibă loc o îmbunătățire a activității autorităților administrațiilor publice în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și autorizării construcțiilor și asigurarea unui cadru optimizat și mai predictibil pentru implementarea proiectelor de investiții publice și private.

Secțiunea a 3-a

Impactul socio-economic al actului normativ

Impactul asupra mediului de afaceri

Prezentul act normativ va avea un impact pozitiv asupra mediului de afaceri întrucât va îmbunătăți calitatea serviciilor în domeniul urbanismului și autorizării construcțiilor, facilitând procesul de Implementare al investițiilor publice și private."

Din aceasta expunere de motive rezulta ca interpretarea corecta a modificării legislative intervenite trebuie sa aibă in vedere doua aspecte esențiale, respectiv:

a) Modificarea art. 56 alin. (5) din Legea nr. 350/2001 NU vine sa modifice regimul juridic aplicabil anterior intrării sale in vigoare sub aspectul prelungirii de drept a documentațiilor de urbanism, in sensul in care anterior nu era posibila o astfel de prelungire, ci vine sa confirme modalitatea corecta de interpretare si aplicare a acestor prevederi. Astfel, efectul actului normativ este acela ca interpretarea corecta a prevederilor este prelungirea de drept a documentațiilor ori de cate ori aceste documentații sunt in curs de a genera efecte juridice.

b) Prin aceasta modificare, se tranșează de asemenea faptul ca o documentație adoptata anterior se prelungeste In ansamblul sau, ori de cate ori este incidența oricare dintre ipotezele enumerate in noua formulare a art. 56 al. 5, fiind astfel suficient sa fie incidența doar una dintre aceste ipoteze astfel incat întreaga documentație de urbanism sa fie aplicata in continuare, pana când s-au manifestat toate efectele juridice ale adoptării acestei documentații.

Deși paratele au statuat in cuprinsul unui refuz de a-mi soluționa favorabil o cerere înregistrata in scopul construirii unei locuințe unifamiliale S+P+E+R ca OUG nr. 51/2018 nu retroactiveaza, fiind deci imposibil de aplicat in speța, acestea se afla intr-o eroare. Nu vorbim de fapt despre o modificare a regimului juridic aplicabil anterior intrării in vigoare a OUG nr. 51/2018, ci doar a unei explicitări ce privește modul corect de aplicare al art. 56 alin. (6) din Legea nr. 350/2001.

Altfel spus, efectele pe care le producea in anul 2016 norma de la art. 56 ar trebui sa fie identice acelora generate de actuala forma a textului. Astfel, aplicând chiar raționamentul paratei, rezulta ca susținerile sale sunt întemeiate, iar PUZ produce si in prezent efecte juridice,

având în vedere ca investițiile demarate în baza sa nu au fost finalizate.

Astfel, dat fiind ca în situația dedusa judecății suntem în prezenta ipotezei descrise de art. 56 alin. (5) lit. c), așa cum a indicat mai sus (fiind în curs de implementare lucrări tehnico-edilitare prevăzute în PUZ), ipoteza ce era inclusă în acest articol și înainte de modificarea acestuia prin OUG nr. 51/2018, reclamantul are dreptul să beneficieze în continuare de prevederile PUZ-ului aprobat prin HCL nr. 198/2016.

Astfel, a solicitat să se constate caracterul nejustificat al refuzului de emitere a Certificatului de Urbanism, materializat în Adresa nr. 404586/29.08.2018.

Prin întâmpinarea formulată, pârâții Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca, Municipiul Cluj-Napoca și Primarul mun. Cluj-Napoca, au solicitat respingerea acțiunii, în parte, pe cale de excepție și, în întregime ca fiind nefondată.

Pârâții au invocat următoarele excepții:

- În cauza este incidentă excepția lipsei calității procesuale pasive a paratului Primarul mun. Cluj-Napoca, sens în care a solicitat respingerea acțiunii formulate în contradictoriu cu acest parat, raportat la petitele din cuprinsul cererii de chemare în judecată, mai puțin referitor la petitul de emitere a unui certificat de urbanism (invocat această excepție întrucât, în cele de mai jos solicita și respingerea petitului de obligare a emiterii CU ca fiind inadmisibil iar, în situația în care ar fi admisă această excepție, Primarul mun. Cluj-Napoca nu poate fi obligat în raportul dedus judecății cu privire la celelalte petite).

Instituția primarului nu are competență în materia aprobării/revocării/anulării documentațiilor de urbanism, această competență aparținând consiliilor locale.

Aprobarea Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca s-a făcut de Consiliul local în exercitarea atribuțiilor prevăzute la art. 36 pct. 5 lit. c din Legea nr. 215/2001 și administrației publice locale.

În ce privește petitul de anulare în parte a adresei nr. 589159/2018 a CTATU solicităm respingerea acestui petit pe cale de excepție a inadmisibilității, acest act nefiind un act administrativ în înțelesul prevederilor Legii 554/2004. Actul administrativ este actul unilateral, cu caracter individual sau normativ emis de o autoritate publică, în regim de putere publică, în vederea executării legii sau a executării în concret a legii, care da naștere, modifică sau stinge raporturi juridice. Adresa a cărei anulare se solicită este un act de informare în baza căruia nu s-au născut, modificat sau stins raporturi juridice. Așa fiind, reclamantul nu se pot prevala de dispozițiile art. 1 din Legea 554/2004.

În susținerea celor de mai sus arătăm și ca această adresă este întocmită de către CTATU. Potrivit prevederilor art. 37 din Legea nr. 350/2001 atribuțiile de verificare a îndeplinirii condițiilor prevăzute de lege în cazul documentațiilor de urbanism revin Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, formată din specialiști "din domeniul amenajării teritoriului și al urbanismului, secretariatul comisiei fiind asigurat de structura de specialitate din subordinea arhitectului-șef; această comisie este organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță; această Comisie "fundamentează din punct de vedere tehnic decizia structurii de specialitate din cadrul autorității locale, desemnată să emită avizul pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism"

În subsidiar, au invocat și tardivitatea introducerii plângerii prelabile în ceea ce privește acest petit, întrucât cererea nr. 589159/2018, prin care s-a solicitat constatarea finalizării procedurii de urbanizare pentru teritoriul studiat prin PUZ str. Borhanciului a fost înregistrată la instituția noastră la data de 22.12.2017. În speța, plângerea prelabila trebuia depusă, în lipsa unui răspuns în termenul legal, în 30 de zile de la data la care ar fi trebuit să primească acest răspuns, termen de 30 de zile care în concret se va socoti de la data de 22.01.2018.

Astfel, potrivit art. 7 din Legea 554/2004, modificată, referitor la procedura prelabila: „(l) 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 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, i acestuia".

Art. 8 din lege prevede in mod expres care poate fi obiectul acțiunii in temeiul legii contenciosului-administrativ:" (1) Persoana vătămată într-un drept recunoscut de lege sau într-un interes legitim printr-un act administrativ unilateral, nemulțumita de răspunsul primit la plângerea prealabila sau care nu a primit niciun răspuns în termenul prevăzut la art. 2 alin. (1) lit h), poate sesiza instanța de contencios administrativ competentă, pentru a solicita anularea în tot sau în parte a actului, repararea pagubei cauzate și, eventual, reparații pentru daune morale. De asemenea, se poate adresa instanței de contencios administrativ și cel care se consideră vătămat într-un drept sau interes legitim al său prin nesoluționarea în termen sau prin refuzul nejustificat de soluționare a unei cereri, precum și prin refuzul de efectuare a unei anumite operațiuni administrative necesare pentru exercitarea sau protejarea dreptului sau interesului legitim.*)

Totodată, au invocat excepția inadmisibilității referitor la petitul de obligare a paraților la emiterea certificatului de urbanism întrucât aceasta solicitare nu a făcut obiectul plângerii prealabile înregistrate la instituția noastră sub nr. 323034/05.07.2018. Si sub acest aspect sunt incidente prevederile art. 7 și 8 din legea speciala, mai sus menționate.

Din perspectiva textelor de lege mai sus arătate este obligatorie parcurgerea proceduri prealabile (situația expusa se circumscrie in opinia noastră lipsei plângerii prealabile), aceasta etapa fiind condiția exercitării dreptului la acțiune, lipsa acesteia atrăgând inadmisibilitatea cererii.

Pe fondul cauzei, pârâții au arătat ca reîncadrarea funcționala a terenului in litigiu nu s-a făcut cu exces de putere, autoritatea publica, in baza atribuțiilor conferite de lege, având drept de apreciere în materie de dezvoltare urbanistica. Dreptul de stabilire al reglementarilor de construire pentru o zona a unității administrativ-teritoriale reprezintă un drept al autorității publice, căreia ii revine sarcina de a gestiona dezvoltarea municipiului in concordanta cu interesul public si principiile dezvoltării durabile. Adoptarea HCL 493/2014 inclusiv sub aspectul schimbării destinației terenului reclamantului presupune o analiza de oportunitate si s-a făcut in baza prevederilor art. 46 din Legea 350/2001 si in conformitate cu cele ale Legii 215/2001.

Astfel cum au menționat, 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.

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.

Existenta unui set de reguli urbanistice, in acord cu prevederile legale, 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 consacră 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, si instituie reguli care să armonizeze incidența și a altor drepturi fundamentale ale cetățenilor decât cel de proprietate, astfel incat 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 sa stabilească cadrul juridic al exercitării atributelor dreptului de proprietate, in 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 în valorificarea acestuia ca drept subiectiv garantat.

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

Totodată, art. 556, alin. 2 Noul cod civil dispune, la rândul său că „prin lege poate fi limitată exercitarea atributelor dreptului de proprietate”, 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.

Reclamantul, contrar celor susținute, nu a 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 de fapt, ci duc la un control al folosirii bunurilor, ceea ce nu contravine prevederilor invocate referitor la protecția proprietății private. Dimpotrivă, în acest sens a statuat și Curtea Europeană a Drepturilor Omului în cauza "Mellacher și alții împotriva Austriei", sau «Sporrong și Lonnroth împotriva Suediei», invocat chiar în susținerea acțiunii.

În concret, terenul pentru care s-a solicitat studierea prin PUZ este încadrat în noul PUG în UTR AL = Zonă a terenurilor agricole situate în intravilan - livezi. Pentru situații similare când, prin plângeri prealabile, a fost solicitată modificarea încadrării funcționale a livezilor, Șeful de proiect al PUG 2014 a arătat următoarele:

„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 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, conform 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 construcției.

Pârâții și-au însușit punctul de vedere al proiectantului, expus și motivat mai sus.

Mai mult, chiar și 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 (...l protejarea livezilor și pădurilor existente prin restricționarea operațiunilor de urbanizare pe acestea".

De altfel și în actele de proprietate ale parcelelor din zonă este înscrisă categoria de folosință „livadă”, aceasta fiind destinația terenului și la momentul achiziționării.

În lumina documentelor la care am făcut referire: studiu peisagistic teritorial. Aviz de mediu, recomandare a Gărzii Naționale de mediu, punctul de vedere al proiectantului PUG nu se poate sub nicio formă reține încadrarea aleatorie sau nefundamentată a terenurilor în litigiu în UTR AL și, mai mult, nu se poate reține că aceasta încadrare a fost făcută cu „exces de putere”. Dimpotrivă, reiese fără echivoc faptul că această categorie de terenuri este necesară a fi menținută din multiple rațiuni.

- Referitor la PUZ de a cărui prevederi se prevalează reclamantul în vederea instanței de judecată un aspect foarte important, care înlătură argumentele potrivit cărora în parte HCL 493/2014 de aprobare este caduc și PUZ aprobat prin HCL 198/15.04.2016 este în continuare valabil, și anume:

Zona în litigiu a fost studiată prin PUZ. str. Borhanciului, aprobat prin HCL nr.

198/2016 și, în baza acestuia, au fost eliberate 18 autorizații de construire. Documentația PUZ și-a încetat valabilitatea în iunie 2016, conform art. 3 din HCL, iar în prezent pot fi aplicate doar reglementările din noul PUG. La solicitarea înregistrată sub nr. 589159/2017 de a emite un aviz de constatare a finalizării procedurii de urbanizare s-a răspuns reclamantului, respectând prevederile RLU, că: „pentru teritoriul studiat se va aplica UTR AL - zonă a terenurilor agricole situate în intravilan - livezi”.

PUZ-ul în cauză, chiar dacă a fost aprobat în anul 2016, a fost emis în baza prevederilor vechiului PUG, întrucât procedura de inițiere a acestei documentații a început în baza PUG 1999, respectiv a fost emis Certificatul de urbanism nr. 4711/12.12.2014- în scopul „elaborare PUZ” și Avizul de oportunitate pentru elaborare PUZ- ansamblu do locuințe și dotări str. Borhanciului nr. 211721/16.07.2014, așadar anterior aprobării noului PUG.

Asa fiind, întrucât PUZ a fost emis în baza unor reglementări anterioare aprobării noului PUG, nu se poate reține caducitatea parțială a prevederilor HCL 493/2014. La baza aprobării PUG 1999 au fost avute în vedere anumite considerente urbanistice, iar, prin PUG 2014 acestea au fost actualizate, în acord cu tendințele de dezvoltare ale urbei din ultimii ani.

De altfel, publicul a fost informat și consultat cu privire la modificările ce le va aduce nou PUG, astfel încât reclamantul avea cunoștința de conținutul acestora, însă nu s-a încadrat în termen cu depunerea documentației necesare în vederea obținerii AC. Proiectul, parte scrisă și desenată, a fost postat pe site-ul primăriei pentru consultarea publicului din 09.01.2012 și a fost actualizat succesiv până în decembrie 2014. Au avut loc numeroase ședințe și întâlniri cu cetățenii, iar ședința de dezbateri publică a alternativei finale și a raportului de mediu a avut loc în 07.03.2012.

Planul urbanistic zonal în discuție, după cum este specificat și în cuprinsul CU, dar și în HCL de aprobare a acestei documentații, întrucât avea la baza reglementările vechiului PUG, urma să fie valabil pentru o perioadă de 18 luni de la data aprobării noului PUGJ respectiv până la data de 22.06.2016.

Odată cu intrarea în vigoare a noului PUG, prin art. 3 din HCL nr. 493/2014 s-a stabilit și perioada de valabilitate a documentațiilor de urbanism aprobate anterior se va prelungi cu 18 luni. Prin urmare, valabilitatea PUZ a încetat în luna iunie 2016, la 18 luni de la aprobarea noului PUG, motiv pentru care PUZ Borhanciului nu mai era valabil la data la care reclamantul a înregistrat cererea mai sus menționată. Anularea ulterioară a art. 3 din HCL nr. 493/2014 nu înseamnă că PUZ în speță este încă valabil, câtă vreme chiar prin prevederile sale, respectiv ale HCL 198/2016 de aprobare a documentației, s-a stabilit că valabilitatea lui va înceta prin adoptarea unui nou PUG, prevedere conformă art. 56 alin. (4) din Legea nr. 350/2001. Prevederile art. 3 din HCL nr. 493/2014 au constituit o normă de favoare pentru beneficiarii documentațiilor de urbanism aprobate în baza prevederilor vechiului PUG.

PUZ și-a încetat așadar valabilitatea și pentru orice cerere ulterioară acestei date se vor aplica prevederile PUG în vigoare, aprobat prin HCL 493/2014. Dacă nu s-ar fi acordat perioada de grație de 18 luni, PUZ nici nu ar fi fost aprobat, întrucât valabilitatea PUG 1999 a încetat odată cu aprobarea noului PUG, în data de 22.12.2014, potrivit prevederilor legale.

Legea 350/2001 prevede că „perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.” Valabilitatea documentației PUZ s-a stabilit de către Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca, conform prevederilor legale, în virtutea atribuțiilor exclusive stabilite în materie de amenajare a teritoriului și urbanism prin prevederile Legii 215/2001, în concret în temeiul art. 36, pct 5. Chiar dacă nu s-ar fi specificat în mod expres perioada de valabilitate a PUZ, aceasta nu ar mai fi fost valabilă odată cu aprobarea noilor reglementări urbanistice din cuprinsul PUG 201 documentație de rang superior PUZ.

Astfel cum au arătat, rațiunile care au stat la baza modificării UTR în zona ține de rațiuni de oportunitate și necesitate, avute în vedere de specialiștii în urbanism și amenajarea teritoriului PUZ nu a fost preluat în PUG pentru motivele indicate. Acest fapt nu poate fi însă

considerat un "abuz", fiind, reiteram, o chestiune de oportunitate. Autoritatea administrativa, in colaborare cu specialistii in domeniu, pot decide preluarea sau nu a unui PUZ in noul Plan urbanistic general. Obligația de preluare a unui PUZ intr-un PUG nou este prevăzuta doar in situația PUZ-urilor prin care sunt introduse terenuri agricole in intravilan, in conformitate cu art. 47 ind. 1 din Legea nr. 350/2001.

- Referitor la petitul doi al acțiunii arătam ca acesta nu poate fi primit, întrucât orice modificare a Planului urbanistic general trebuie sa parcurgă toata procedura necesara aprobării PUG inițial, in conformitate cu prevederile cuprinse in 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, vizata ca anexă la aviz. Orice modificare ulterioară adusă documentației atrage după sine nulitatea avizului, conducând la obligativitatea reluării procedurii de avizare, sub sancțiunea nulității. In prezent, prin HCL nr. 144/2017 a fost aprobată inițierea demersurilor de actualizare a Planului urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca.

- In ceea ce privește incidența prevederilor art. 56 din Legea 350/2001, pârâții au considerat ca nici aceasta nu poate fi primita, raportat la argumentele ce le expunem in cele ce urmează.

Art. 28 din Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism are următorul conținut:

- (1) Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.
- (2) Conform art. 56 alin. (5) din Lege, valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, respectiv a fost demarat procesul de autorizare și/sau executare a lucrărilor de construcții, până la finalizarea acestora.
- (3) Pentru planurile urbanistice aflate în termenul de valabilitate stabilit prin hotărârea de aprobare a acestora, valabilitatea poate fi prelungită tot prin hotărâre a consiliului local, pe baza analizei de specialitate, dacă se mențin reglementările urbanistice prevăzute și dacă acestea nu contrazic alte reglementări conexe sau acte normative apărute între timp (nu este cazul, întrucât PUZ si-a înceta valabilitatea).

In situația dedusa judecații investițiile nu au început în interiorul termenului de 18 luni stabilit pentru valabilitatea PUZ. pentru a putea beneficia de prelungirea de drept.

Extinderea de drept prevăzuta de lege se aplica doar investitorilor care au luat măsuri pentru autorizarea efectivă a lucrărilor de construire, solicitând și obținând un certificat de urbanism în acest scop. Reclamantul nu a luat aceste masuri anterior expirării valabilității PUZ str. Borhanciului, respectiv a documentației de urbanism de care dorește să se prevealeze la acest moment. Eliberarea de către autoritatea administrativa, parata in cauza, a unor autorizații de construire pentru alte imobile în baza acestui PUZ nu poate avea relevanță in lumina textelor d; lege anterior invocate. In acest sens sunt si prevederile Ordinului nr. 233/2016, care „se refera la investițiile pentru care a fost cel puțin demarat procesul de autorizare a lucrărilor d construcții. Acest proces de autorizare trebuie demarat în mod individual, pentru fiecare imobil, nu colectiv, pentru toate construcțiile vizate de un PUZ, ceea ce înseamnă că și prevederile la care s-a făcut referire mai sus se vor aplica pentru fiecare imobil în parte. Prevederile acestei documentații de urbanism nu mai sunt în vigoare prin raportare la imobilul aflat în proprietatea reclamantului, indiferent de conduita altor investitori din zonă."

„A accepta că realizarea unei singure investiții în temeiul unui PUZ este de natură să ducă la prelungirea valabilității acestuia sine die, până la realizarea tuturor investițiilor, ar duce la încălcarea acestor prevederi legale și ar crea, totodată, situații inacceptabile, putând duce la blocarea definitivă a oricărei modificări a documentațiilor de urbanism în situația în care una sau mai multe dintre investițiile prevăzute într-un PUZ nu este niciodată realizată."

In acest sens statuat si instanța de judecata, cu putere de lucru judecat, in dosar nr.

1340/117/2018 al Curții de Apel Cluj, prin Decizia civila nr. 239/2019, anexată în sprijinul apărării.

- Contrar susținerilor reclamantului, nici incidența prevederilor OUG nr. 51/2018. de modificare a art. 56 din Legea 350/2001 nu poate fi primită, întrucât acestea se aplică doar actelor și faptelor juridice încheiate sau produse după intrarea în vigoare a acesteia. Având în vedere încetarea valabilității PUZ menționat anterior, la data de 22.06.2016, în raport de data intrării în vigoare a OUG nr. 51/2018, coroborat cu dispozițiile referitoare la neretroactivitatea legii civile și aplicarea imediată a legii civile noi actelor și faptelor juridice încheiate sau produse după intrarea în vigoare a acesteia, OUG nr. 51/2018 nu este aplicabilă în cauza. Mai mult decât atât, reclamantul nu a făcut în niciun fel dovada încadrării în prevederile art. 56 din Legea nr.350/2001, astfel cum a fost modificat.

Din actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

Prin cererea nr. 589159/22.12.2017, f. 10 vol.II, reclamantul a solicitat constatarea finalizării procedurii de urbanizare pentru PUZ str. Borhanciului, aprobat prin HCL 198/15.04.2016.

Municipiul Cluj Napoca, CTATU a transmis reclamantului adresa nr. 589159 din data de 13.04.2018, f. 11 vol.II, în care se comunică că teritoriul studiat prin PUZ Borhanciului pentru construire locuințe cu regim redus de înălțime, aprobat prin HCL 198/15.04.2016 se încadrează în UTR AL, cf PUG, fiind interzisă urbanizarea acestei categorii de terenuri.

Reclamantul a solicitat revocarea în parte a HCL 493/2014 cu privire la încadrarea în acest UTR a terenului cu nr. cadastral 320560 situat pe str. Borhanciului, modificarea încadrării funcționale în UTR Liu, revocarea adresei 589159 din data de 13.04.2018. Prin adresa nr. 323034/43/14.08.2018, s-a transmis reclamantului faptul că plângerea a fost prezentată Consiliului Local al mun. Cluj Napoca în ședința din data de 1.08.2018, fiind respinsă.

La data de 29.08.2018, a formulat o cerere înregistrată la pârâți sub nr. 404586/43 prin care a solicitat eliberarea unui certificat de urbanism pentru construire locuință unifamilială, S+P+E+R, împrejmuire, amenajări exterioare, racordare la utilități, operațiuni notariale., f. 13 vol.II. La aceeași dată, i s-a răspuns reclamantului în sensul că certificatul de urbanism nu poate fi emis pentru scopul solicitat deoarece amplasamentul este situat în UTR AL, fiind interzisă urbanizarea acestei categorii de terenuri, reglementarea având caracter definitiv. – f. 14., vol.II. În legătură cu HCL 198/2016, s-a arătat că acest PUZ a avut valabilitate timp de 18 luni de la data aplicării noului PUG, respectiv până la 22.06.2016. Prin urmare, la data depunerii cererii de emitere a certificatului de urbanism, acest studiu de urbanism nu mai era valabil, prin urmare în prezent este aplicabil noul PUG.

Față de aceste două adrese, 323034/14.08.2018 și 404586/29.08.2018, reclamantul a formulat prezenta cerere de chemare în judecată la data de 05.02.2019, în termenul de 6 luni prevăzut de art. 11 alin. 1 din Legea nr. 554/2004.

Tribunalul apreciază că cererea reclamantului este neîntemeiată, pentru următoarele considerente:

Potrivit art. 56 alin. (5) din Legea nr. 350/2001, forma în vigoare la data adoptării HCL nr. 198/2016, *valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora.*

La data de 25 iunie 2018, art. 56 alin. (5) din Legea nr. 350/2001, a fost modificat prin OUG nr. 51/2018, cu următorul conținut:

(5) Valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora, în următoarele situații:

a) dacă în timpul perioadei de valabilitate a fost începută, în condițiile legii, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire/desființare;

b)dacă a fost demarată punerea în aplicare a reglementărilor privind circulația juridică a terenurilor, stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan sau delimitarea zonelor afectate de servituți publice;

c)dacă au fost inițiate obiective de investiții de modernizare și/sau dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare.

În speță, reclamantul a solicitat emiterea certificatului de urbanism la data de 29.08.2018, deși PUZ ul fusese aprobat prin HCL 198 de la data de 15.04.2016.

Or, astfel cum rezultă din o serie de înscrisuri aflat la dosar, f. 96-113 vol.I, în anul 2016 s-au eliberat mai multe autorizații de construire, cu privire la terenuri ce au fost cuprinse în documentația PUZ.

Instanța reține că reclamantului nu i s-a emis certificatul de urbanism în scopul solicitat, deoarece, la momentul formulării cererii, 29.08.2018, era aplicabil PUG 2014, aprobat prin HCL nr. 493/2014, terenul reclamantului este încadrat în UTR – AI – zonă a terenurilor agricole situate în intravilan – livezi. Conform prevederilor UTR –AI, la condiționări primare, este interzisă urbanizarea acestei categorii de terenuri, iar certificatul de urbanism, ca și act de informare, trebuie să fie eliberat astfel încât să se încadreze în prevederile documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate, și anume, **aflăte în vigoare** la momentul formulării cererii de eliberare a acestuia.

Reclamantul a solicitat de altfel, să se constate că PUZ aprobat prin HCL 198 /2016 este în continuare valabil, iar HCL 493/2014 este caducă cu privire la încadrarea terenului reclamantului în UTR AL.

Reținem că PUZ aprobat prin HCL nr. 198/2016 a fost emis în baza prevederilor vechiului PUG, fiind emis CU nr. 4711/12.12.2014 în scop elaborare PUZ precum și Avizul de oportunitate pentru elaborare PUZ – ansamblu de locuințe și dotări str. Borhanici, nr. 211721/16.07.2014 – f. 38, 157.vol.I. După cum este indicat în cuprinsul HCL, art.3, planul de urbanism zonal aprobat prin HCL nr. 198/2016 urma să aibă o valabilitate de valabilitate de 18 luni de la data intrării în vigoare a noului PUG, respectiv până la data de 22.06.2016. , f. 157 verso, vol.I.

Prin urmare, astfel cum au arătat și pârâții, valabilitatea PUZ aprobat prin HCL Cluj-Napoca nr. 198/2016 a încetat în luna iunie 2016, la 18 luni de la aprobarea noului PUG, motiv pentru care PUZ str. Borhanci **nu mai era valabil la data la care reclamantul a solicitat eliberarea certificatului de urbanism**. În acest sens sunt, de altfel, și prevederile art. 56 alin. (4) din Legea nr. 350/2001, potrivit căroră perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

A susținut reclamantul că a solicitat prin cererea 589159 /2017 constatarea finalizării procedurii de urbanizare a zonei studiate prin PUZm cu consecința acordării posibilității de a realiza construcții în condițiile permise de UTR Liu.

Potrivit art. 56 alin. (5) din Legea nr. 350/2001, valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora.

Acest text de lege nu este însă aplicabil în speță, în sensul dorit de către reclamant, deoarece cu privire la terenurile sale, nu s-a început procesul de autorizare **în perioada de valabilitate** a documentației. Prin urmare, beneficiază de această extindere de drept doar investitorii care au luat măsuri pentru autorizarea efectivă a lucrărilor de construire, solicitând și obținând un certificat de urbanism în acest scop. Or, în speță, reclamantul nu a dovedit că ar fi luat asemenea măsuri anterior expirării valabilității PUZ str. Borhanci, respectiv a documentației de urbanism de care dorește să se prevaleze la acest moment.

Eliberarea de către pârât a unor autorizații de construire pentru **alte imobile în baza acestui PUZ** nu are relevanță în speță, câtă vreme, după cum deja s-a arătat, atât textul de lege

citat, cât și prevederile Ordinului nr. 233/2016, se referă la investițiile pentru care a fost cel puțin demarat procesul de autorizare a lucrărilor de construcții. Cu atât mai mult cu cât, astfel cum am arătat anterior, acele autorizații fuseseră emise cu mult timp înainte, în anul 2016, în baza unor certificate de urbanism emise anterior. Or, acest proces de autorizare trebuie demarat în mod **individual**, pentru fiecare imobil, și nicidecum colectiv, pentru toate construcțiile vizate de un PUZ, ceea ce înseamnă că și prevederile la care s-a făcut referire mai sus se vor aplica pentru fiecare imobil în parte. În concluzie, atât timp cât reclamantul nu a solicitat eliberarea unui certificat de urbanism în perioada de valabilitate a PUZ str. Borhanci, prevederile acestei documentații de urbanism nu mai sunt în vigoare prin raportare la imobilul aflat în proprietatea sa.

În ceea ce privește modificarea prevederilor art. 56 alin. (5) din Legea nr. 350/2001 prin **OUG nr. 51/2018** instanța reține, de asemenea că acestea nu sunt aplicabile în speță, câtă vreme ele au intrat în vigoare la aproximativ doi ani de la momentul la care valabilitatea PUZ str. Borhanci a expirat și nu ar putea repune în vigoare o documentație de urbanism ale cărei efecte au încetat, și, oricum, având în vedere categoriile de investiții care sunt luate în considerare pentru extinderea valabilității documentațiilor de urbanism, reclamantul nu a dovedit că s-ar însuși (și nu beneficiarii celorlalte AC) în vreuna dintre situațiile reglementate de forma actuală a art. 56 alin. (5) lit. a) - c) din Legea nr. 350/2001; reclamantul nu a dovedit că ar fi fost demarată punerea în aplicare a reglementărilor privind circulația juridică a terenurilor, stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan sau delimitarea zonelor afectate de servituți publice și nici că ar fi fost inițiate obiective de investiții de modernizare și/sau dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare.

În acest sens s-a solicitat opinia unui specialist în urbanism – f. 36-41, vol.II, la obiectivul 1, exprimându-se opinia că a fost îndeplinită (deci și începută) procedura de urbanizare de către proprietarii din zona studiată prin PUZ, deoarece au fost materializate străzile, s-a asigurat echiparea rețelelor de gaz, canal. S-a menționat de asemenea, că lărgirea și modernizarea străzii, amenajarea de trotuare și zona verde cad în sarcina administrației publice locale.

Tribunalul reține însă că în terenul studiat prin PUZ aprobat prin HCL nr. 198/2016 au fost avute în vedere mai multe parcele de teren distincte care se află în proprietatea unor persoane diferite și nu o suprafață de teren care să se dorească a fi urbanizată, sub forma unui ansamblu rezidențial, integrat, în care să se înceapă, în baza aceleiași documentații autorizarea investițiilor de modernizare și/sau de dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare. În aprecierea instanței, numai într-o asemenea situație s-ar putea reține extinderea valabilității documentației de urbanism odată cu începerea lucrărilor de modernizare și/sau de dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare în temeiul art. 56 alin. (5) lit. c) din Legea nr. 350/2001, ceea ce nu-i incident în cauză. Împrejurării că s-a donat o suprafață de teren în vederea construirii unui drum de servitute nu i se poate atribui asemenea efecte, iar în ceea ce privește rețelele de apă, canal, energie electrică, demersurile în acest sens nu au fost efectuate de către reclamant, ci doar de către ceilalți proprietari. Prin urmare, concluziile specialistului nu duc la aplicarea automată a textelor de lege în sensul indicat de către reclamant.

Prin urmare, nu se poate vorbi despre o caducitate a HCL 493/2014 cu privire la încadrarea terenului reclamantului în UTR AL.

Urmează instanța a analiza dacă se impune anularea parțială a HCL 493/2014 cu privire la încadrarea funcțională a terenului reclamantului, în sensul încadrării în UTR Liu.

Tribunalul reține că potrivit Anexei nr. 2 a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, unitatea teritorială de referință este *subdiviziunea urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată de limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.*

Astfel cum rezultă din schița de la f. 159 vol.I, respectiv anexa 3 la lucrarea de specialitate efectuată în cauză, f. 50 vol.II, f. 133 vol.I, terenul reclamantului este situat în afara zonei unde se termină UTR Liu. Din extrasele CF 320560 f.122 vol. I, 320559, f. 96 vol.II, rezultă că încadrarea terenurilor este aceea de „livadă”. Din fotografiile anexate, vol.II, respectiv f. 133 vol. I, se pot constata existența unor pomi fructiferi în zonă, respectiv este evidentă întinderea deosebită a zonei de livadă care s-a dorit a fi menținută prin noul PUG.

Adoptarea HCL 493/2014 inclusiv sub aspectul schimbării destinației terenului reclamantului presupune o analiza de oportunitate, care s-a făcut în baza prevederilor art. 46 din Legea 350/2001 și în conformitate cu cele ale Legii 215/2001, 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.

Astfel cum a arătat și pârâatul, existența unui set de reguli urbanistice, în acord cu prevederile legale, 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 consacră 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.

Drepturile garantate de Convenție 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 la momentul adoptării actului administrativ contestat, legiuitorul poate aduce anumite limitări în exercitarea acestui drept sau a atributelor aferente acestuia.

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

Astfel fiind, strict cu privire la prerogativele autorității publice acestea se înscriu atât în perimetrul normelor legale interne cât și a celor convenționale.

Maniera concretă prin care autoritatea publică a ajuns să adopte soluția materializată în actul administrativ contestat comportă atât o analiză de legalitate cât și una de oportunitate.

Din cele ce precedă, rezultă că nu se poate reține că dispozițiile Legii nr. 350/2001 restrâng semnificativ dreptul de apreciere a autorității, ci se poate reține că această prerogativă aparține în exclusivitate consiliului local dar care trebuie temeinic fundamentată tocmai pentru a se preveni abuzul de drept.

Conduita autorității care optează pentru însușirea sau nu a propunerilor din documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil, se grefează pe dreptul de apreciere a acesteia care este conferit de lege și se circumscrie oportunității de a emite sau nu actul administrativ prin care se elaborează strategia de dezvoltare a localității.

Dreptul de apreciere semnifică posibilitatea de a decide asupra oportunității unei atitudini sau acțiuni concretizată ulterior în emiterea ori adoptarea unui act administrativ care prin efectele produse va interveni asupra realității înconjurătoare în sensul modificării acesteia, modificare ce ar trebui să fie întotdeauna cu interesul general și cu respectarea drepturilor cetățenilor, deci spre binele societății.

Or, în concret, în afară de imobilele edificate în baza PUZ ului emis, nu se poate susține că zona este intens edificată și că reclamantul este afectat în dreptul său de a construi. Zona

fiind în fapt una extinsă, de livadă, aspectul că în prezent proprietarii nu utilizează și nu îngrijesc acești pomi în scopul pentru care au fost plantați, nu este de natură a determina în mod automat autoritățile de a reîncadra terenurile în UTR ce permite construirea de locuințe.

Pe de altă parte, autoritatea administrativă, poate decide preluarea sau nu a unui PUZ în noul Plan urbanistic general, obligația de preluare a unui PUZ într-un PUG nou este prevăzută doar în situația PUZ-urilor prin care sunt introduse terenuri agricole în intravilan, ceea ce însă nu este cazul în speță.

În ceea ce privește faptul că pe terenurile aflate în imediata vecinătate a terenului reclamantului este permisă construirea de locuințe, reținem că acesta nu este un argument valid, câtă vreme este evident că acel UTR Liu a fost stabilit printr-un PUZ (a cărui valabilitate s-a împlinit), iar restul zonei este încadrată în prezent în AL.

De asemenea, faptul că în zonă s-au emis autorizații de construire este irelevant, neputând duce la admiterea acțiunii, câtă vreme astfel cum am arătat a fost o situație aparte, care a condus la emiterea acelor autorizații de construire. Reclamantul sau orice alt proprietar al cărui teren ar fi fost vizat de acel PUZ, dar care nu a solicitat eliberarea de CU în perioada de valabilitate a PUZ, nu mai are posibilitatea în prezent de a putea construi.

În speță, se constată că deși la data achiziției terenului în litigiu acesta era sub un anumit regim urbanistic, vechiul PUG, totuși astfel cum rezultă din schița de la f. 133 vol.I, nu se construiește în zona de livadă care se învecina cu strada Borhanci, și prin noul PUG s-a dorit a se modifica această încadrare urbanistică, cu una care corespunde cu starea de fapt a terenurilor, respectiv cu descrierea din extrasele CF și obiectivele stabilite de Agenția de Mediu prin avizul emis.

Prin urmare, chiar dacă a avut loc o schimbare a regimului urbanistic prin noul PUG, instanța apreciază că a avut la bază o justificare obiectivă, și care urmărește interesul societății, nu se poate vorbi despre un exces de putere care să justifice cenzurarea de către instanța de judecată.

Pe de altă parte, nu toate terenurile au caracter constructibil, iar dreptul de proprietate al unui particular proprietar de teren nu poate fi analizat doar din această perspectivă. Câtă vreme folosința terenului este aceea de livadă, rezultă că, folosit și îngrijit corespunzător, acest teren poate produce venituri din utilizarea sa conformă destinației sale istorice – prin valorificarea fructelor. Deci, nu putem vorbi despre o expropriere de facto a reclamantului, care nu mai poate utiliza în niciun fel terenul achiziționat.

Nu în ultimul rând, reclamantul însuși indică faptul că achiziția terenului a avut loc în anul 2013, când erau demarate deja procedurile publice privind noul PUG, spre ex. avizul de mediu (ce vizează protejarea livezilor) invocat de către pârât a fost emis în anul 2012 , așadar era previzibilă pentru persoanele interesate, posibilitatea schimbării încadrării UTR ului din vechiul PUG, câtă vreme, este notoriu cunoscut că reglementările urbanistice, de regulă, se modifică la aproximativ 10 ani. Chiar și după adoptarea noului PUG, reclamantul a beneficiat de efectele favorabile ale unui PUZ, emis în temeiul vechiului PUG, însă, în concret nu a efectuat demersuri în vederea procedurii de autorizare în vederea edificării de construcții, astfel cum au efectuat, cu diligența corespunzătoare, ceilalți proprietari din zonă. Or, pentru propria sa lipsă de diligență, reclamantul nu poate invoca acum, excesul de putere.

Pentru motivele expuse, Tribunalul va respinge ca neîntemeiată cererea.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII**

HOTĂRĂȘTE

Respinge ca neîntemeiată cererea formulată de reclamantul TRAIAN ALMĂȘAN, cu dom. procesual ales în Cluj Napoca, str. Tăietura Turcului, nr. 47, clădirea Via Terra, jud. Cluj – la SCPA Irimie Pop Andrei în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, toți cu sediul în Cluj Napoca, Calea Moșilor, nr. 1-3, jud. Cluj.

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

Pronunțarea s-a făcut prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței, azi, 28.11.2019.

**Președinte,
Paula Victorița Păcurar**

**Grefier,
Cristina Stana**

Red. PVP, 27.02.2020
Dact MG.

Acesta nu este document finalizat

Cod ECLI ECLI:RO:CACLJ:2020:050.001039

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

Dosar nr. 352/117/2019

ROMÂNIA

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

DECIZIA CIVILĂ NR. 1039/2020

Sedința publică din data de 11 septembrie 2020

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE Alexandrina Amalia Marin

Judecător Anca-Mihaela Ion

Judecător Anamaria Gabriela Vida-Simiti

Grefier Angelica-Elena Gîrță

S-a luat în examinare recursul declarat de recurentul reclamant ALMASAN TRAIAN împotriva sentinței civile nr. 2506 din 28.11.2019 pronunțată în dosarul nr. 352/117/2019 al Tribunalului Cluj, în contradictoriu cu intimații pârâți CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA prin PRIMAR și PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale HCL 493/22.12.2014.

La apelul nominal făcut în ședință publică se prezintă reprezentantul recurentului reclamant, avocat Grigore Pop, cu împuternicire avocațială la fila nr. 22 din dosar, și reprezentanta intimaților pârâți, consilier juridic Țicală Georgia, ce depune delegații la acest termen.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, care învederează instanței următoarele: cauza se află la primul termen de judecată; procedura de citare este legal îndeplinită; recursul a fost legal timbrat; s-a depus întâmpinare la data de 17 iulie.

Fiind pus în discuție aspectul referitor la competența instanței, reprezentanții părților apreciază pe rând că instanța este competentă să soluționeze pricina.

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

Curtea constată că prin întâmpinare nu au fost invocate excepții, după care acordă cuvântul în probațiune.

Reprezentantul recurentului reclamant solicită încuviințarea înscrisurilor anexate recursului.

Reprezentanta intimaților pârâți arată că nu are cereri în probațiune și nu se opune solicitării reprezentantului recurentului cu privire la proba cu înscrisuri.

Deliberând, Curtea încuviințează în probațiune înscrisurile anexate cererii de recurs în temeiul art. 492 C.pr.civ., după care declară închisă cercetarea judecătorească și acordă cuvântul pe recursul formulat în cauză.

Reprezentantul recurentului reclamant menționează faptul că prezenta speță are un element cheie, respectiv dacă în spețele clasice există un conflict între un interes privat și un interes general și acolo este esența speței, în prezenta speță cele două sunt concurente și justifică atât interesul privat cât și general, astfel solicitând admiterea recursului și schimbarea încadrării. Menționează că va sublinia aspecte cu privire la faptul de ce este incompatibilă reglementarea livezi atât din punct de vedere juridic cât și faptic cu terenul din speță, de ce consideră că în temeiul art. 56 din Legea nr. 350/2001 în continuare produce efecte PUZ aprobat în 2016 în zonă și cu privire la o analiză a consecințelor juridice ale acestor aspecte.

Referitor la motivul pentru care afirmă că atât juridic cât și faptic este incompatibil terenul din speță cu încadrarea în categoria livezi, arată că argumentul se regăsește chiar în regulamentul local de urbanism, unde este definită categoria AL și caracteristicile primare ale zonei, dar și condiționările primare. Esența este faptul că la caracterul zonei toate UTR AL trebuie să fie zone neurbanizate și neurbanizabile, aceasta fiind esența primară și condiționarea primară ca din punct de vedere juridic un anumit teren să poată fi încadrat în această categorie. Or problema în speță este că așa cum rezultă indubitabil din cuprinsul raportului de expertiză în urbanism efectuat în cauză, vorbim la acest moment despre o zonă urbanizată în care se află terenul reclamantului. Atât la pct. 5.1 cât și la pct. 5.2 din expertiză dl expert arată că zona este construită sau în curs de construire, existând din acest punct de vedere o uniformitate a încadrării ca zonă urbanizată, de asemenea pe teren există toate utilitățile necesare și s-au realizat și rețelele edilitare ale zonei, străzi și așa mai departe. Astfel, zona în care se află terenul este una urbanizată din punct de vedere juridic, ceea ce face ca ea să fie incompatibilă chiar cu definiția UTR sau caracteristicile primare ale UTR în care este încadrată.

Instanța de fond doar a citat definiția unui UTR din anexa II din Legea nr. 350/2001, fără însă să facă aplicarea acestei definiții în speță. Consideră că este incompatibilă încadrarea în categoria livezi, acest lucru decurgând chiar din definiția UTR și esențial pentru acesta este că trebuie să fie zone sau subdiviziuni urbanistice care au o omogenitate funcțională și morfologică. Or în speță dacă s-ar aplica regimul urbanistic impus de intimații din prezentul dosar, ar fi frontul stradal, după care un anumit număr de case, apoi livada de 1000 mp a reclamantului, și apoi case în continuare. Aceasta nu poate constitui o urbanizare unitară a acestei parcele, și una dintre chestiunile de bază despre care expertul vorbește în expertiză dar instanța îl ignoră este faptul că este foarte important frontul stradal la strada Borhanci întrucât esența este că reclamantul are un teren chiar la strada principală, or dacă nici frontul nu este unitar și este întrerupt de o livadă între case se încalcă în mod evident ceea ce trebuie să fie un UTR și nu se respectă reglementările urbanistice minimale.

Totodată apreciază că chiar raportul de expertiză în ansamblul său dovedește faptul că este incompatibilă încadrarea în AL din punct de vedere urbanistic. Expertul a fost chemat să spună acest lucru și se presupune că fiind un expert în materie urbanistică are căderea de a se pronunța pe ceea ce impun normele minimale urbanistice și dacă într-adevăr este compatibil cu acestea ca terenul să aibă încadrarea livezi. Or expertul în mod neechivoc arată și dezvoltă motivele, explică de ce normele minimale urbanistice impun să existe o reglementare unitară a zonei, să nu existe o oază de livadă între case, pentru că acest lucru s-ar întâmpla în măsura în care această încadrare ar fi păstrată.

Raportat la aceste trei argumente apreciază că este nu doar inoportună, ci și nelegală încadrarea în AL pentru existența acestor incompatibilități. Din punct de vedere faptic, dincolo de concluziile raportului de expertiză, apreciază că este evident că acolo nu poate fi amenajată o livadă de către reclamant întrucât în jurul terenului acestuia cât și vizavi, pe str. Borhanci, toată zona este construită, prin efectul PUZ-ului aprobat acolo s-a construit și s-a urbanizat zona, or este aproape imposibil să se amenajeze o livadă pe un teren de 1000 mp înconjurat de case, mai ales având în vedere că terenul se află chiar la drumul principal. Dacă terenul s-ar fi aflat mai în spate, în zona adiacentă vechii livezi din zonă, atunci se mai putea discuta, dar terenurile de la frontul stradal sunt primele care trebuie să aibă o reglementare unitară și faptul că reclamantului nu i se recunoaște acest drept dovedește temeinicia acțiunii formulate.

Din punct de vedere al aplicării art. 56 din Legea nr. 350/2001 consideră că instanța de fond a făcut o eroare întrucât spune în esență că trebuie privită chestiunea individual, în sensul că trebuie ca reclamantul să fi demarat în mod individual investiția în temeiul PUZ-ului aprobat în 2016 pentru a produce efecte și în prezent. Instanța spune mai mult, respectiv că ar fi trebuit să demareze investiția prin obținerea unui certificat de urbanism de construire. Însă instanța de fond omite faptul că s-a întâmplat acest lucru, fiind primul înscris anexat recursului care a existat la dosar și în prima etapă procesuală, a obținut certificatul urbanistic în 13.06.2016 cu scop de construire, ceea ce exact pe argumentul instanței de fond constituie inițierea investiției individuale în domeniul PUZ. Astfel dacă se reține că și reclamantul, prin obținerea acestui

certificat de urbanism când PUZ era în vigoare, a început investiția, în temeiul art. 56 PUZ-ul produce în continuare efecte juridice până la data la care aceasta este finalizată. Consideră că doar omisiunea instanței în a observa existența certificatului de urbanism a cauzat modalitatea de pronunțare.

Mai menționează că PUZ-ul a fost adoptat în mod efectiv după intrarea în vigoare a PUG-ului și atunci întrebarea este ce sancțiuni juridice sau ce efecte juridice produce, în cererea de recurs și în cererea introductivă arătând că a încercat să acopere toate ipotezele, respectiv nulitate, caducitate, ultraactivare a PUZ, etc, însă apreciază că sancțiunea este caducitatea întrucât ceea ce s-a justificat inițial prin PUG adoptat în 2015, cauza juridică a reglementării urbanistice a terenului reclamantului, era necesitatea dezvoltării unitare a unei livezi în zonă pentru toate motivele despre care vorbește administrația locală. Dacă acest deziderat a devenit imposibil de obținut prin faptul că s-a adoptat și s-a implementat PUZ-ul, s-a urbanizat zona, acest lucru înseamnă că nu mai subzistă cauza juridică pentru care PUG-ul a fost adoptat inițial cu privire la zona respectivă, fiind imposibil să se asigure o dezvoltare unitară a unei livezi prin încorporarea acolo a terenului reclamantului, și dacă lipsește cauza, actul juridic administrativ a devenit caduc și nu mai produce efecte juridice.

Se argumentează de către autoritatea publică cu privire la aspectul că există un drept de apreciere și că s-ar fi încadrat în limitele conferite de dreptul de apreciere al autorităților publice locale. Precizează că vorbim de exces de putere tocmai pentru că nu se poate identifica un interes general care să fie protejat prin reglementarea impusă de autoritatea locală. Acest lucru decurge din faptul că nu se poate faptic să fie acel teren livadă între case, ceea ce înseamnă că nu se ocrotește faptic prin această reglementare un interes public general și dacă ar fi să se mențină reglementarea impusă de autoritățile locale practic va fi un teren în paragină într-o zonă rezidențială dezvoltată uniform, conform unui PUZ ce a fost deja implementat. De aceea nu este în interesul nimănui ca această încadrare în categoria livezi să fie păstrată cât timp pentru motivele dezvoltate ea este imposibil de implementat de facto și atunci reglementarea nu are niciun efect juridic favorabil pentru nimeni. Astfel solicită admiterea recursului așa cum a fost formulat, cu cheltuieli de judecată constând în onorariu avocațial, onorariu expert și taxă de timbru, precizând că onorariul avocațial este la fila 73-74 din vol. II al instanței de fond, fiind aferent atât primei instanțe cât și recursului, aspect menționat expres în încheierea din fața instanței de fond.

Reprezentanta intimaților pârâți solicită respingerea recursului și menținerea sentinței recurate pentru motivele arătate pe larg în cuprinsul întâmpinării. În ceea ce privește constatarea caducității HCL nr. 493/22.12.2014 privind terenul în litigiu apreciază că această critică nu poate fi primită. Menționează că ulterior, în 2016, s-a aprobat un PUZ, deja fiind valabil PUG din 2014. Însă din punct de vedere juridic autoritatea nu putea să procedeze altfel, acest PUZ fiind aprobat în baza certificatului de urbanism care a fost emis în baza PUG 1999. Cele două PUG-uri sunt la o distanță de mai mult de 15 ani și au viziuni și reglementări diferite tocmai datorită dinamicii urbanistice cunoscute din municipiu. Din punct de vedere juridic precizează că este reglementat în 2014 ca livadă iar în 2016 s-a obținut acest PUZ de construire imobile. Zona respectivă nu este una încheată din punct de vedere urbanistic, așa cum se susține. Arată că într-adevăr s-a început procesul de urbanizare și s-au făcut demersuri în acest sens, însă s-au eliberat 8-10 autorizații de construire, astfel că nu se poate vorbi despre un cartier rezidențial încheat în această zonă.

Pe de altă parte arată că în toate situațiile în care s-a solicitat modificarea acestei încadrări urbanistice de către cetățenii interesați, proiectantul ce are studii de specialitate a stabilit împreună cu specialiștii de mediu că sunt necesare aceste zone care de fapt erau anterior neurbanizate, în preajma cartierelor de locuit atât din rațiuni de mediu cât și pentru consolidarea solurilor și din mai multe rațiuni expuse în scris la dosarul cauzei. Așadar arată că nu se poate vorbi despre caducitate cum nu se poate vorbi nici de valabilitatea acestui PUG în continuare, prelungirea de drept a acestuia. Dacă s-ar primi critica recurentului ar însemna că și dacă ar exista o parcelă neconstruită, până nu se finalizează acea parcelă, acel PUZ este valabil. În HCL de aprobare a PUZ era consemnat cât este valabil, perioada fiind însă foarte scurtă doar unii au

beneficiat de acesta, însă această viziune este la o distanță de 15 ani, chiar dacă aparent este o distanță de 2-3 luni cât a fost valabil și într-un conflict de reglementare, arătând că este o reglementare din 1999 și o reglementare din 2014.

În ceea ce privește certificatul de urbanism la care se face referire arată că într-adevăr acesta a existat în cursul anului 2016, însă nu mai este valabil. Recurentul nu a solicitat o autorizație de construire în baza aceluși certificat de urbanism, motiv pentru care apreciază că nu sunt aplicabile prevederile art. 56 alin. 5 din Legea nr. 350/2001.

Având cuvântul în replică, reprezentantul recurentului reclamant arată că susținerea părții adverse conform căreia s-au dat doar 10 autorizații de construire și că faptic zona nu s-a dezvoltat în mod efectiv este nereală, cea mai elocventă probă pe lângă fotografiile depuse și toate autorizațiile de construire arătate în fața instanței de fond sunt concluziile raportului de expertiză de la pct. 5.3 în care se arată în mod expres că dintre toate clădirile prevăzute, 18 erau deja executate la data la care s-a realizat raportul de expertiză și acestea continuau să fie executate în baza autorizațiilor de construire primite. În ceea ce privește afirmația că răspunsul dat "în toate cauzele de specialistul angajat de Primărie atunci când se solicită schimbarea încadrării din livezi ține de importanța livezilor și necesitatea ca ele să fie în preajma zonelor urbanizate" arată că aceasta este problema, că acesta este exact un răspuns tip care se dă în toate situațiile juridice fără a analiza particularitățile speței. Argumentele respective nu sunt aplicabile pentru că zona este deja urbanizată și terenul se află la frontul stradal între case, de aceea rațiunea pentru care specialistul intimaților confirmă că trebuie să fie livezi este infirmată de expertul judiciar care a formulat expertiza în cauză.

Curtea declară închise dezbaterile și reține cauza în pronunțare.

CURTEA

Deliberând asupra recursului de față, constată următoarele:

Prin sentința civilă nr. 2506 din 28.11.2019 pronunțată în dosarul nr. 352/117/2019 al Tribunalului Cluj s-a respins ca neîntemeiată cererea formulată de reclamantul Almășan Traian în contradictoriu cu părții Municipiul Cluj-Napoca, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, Primarul Municipiului Cluj-Napoca.

Împotriva acestei hotărâri a declarat recurs reclamantul Traian Almășan, solicitând instanței casarea sentinței, rejudecarea cauzei și admiterea acțiunii, cu cheltuieli de judecată atât în fond cât și în recurs.

În motivarea recursului, se susține că reclamantul a obținut Certificatul de urbanism în perioada de valabilitate a PUZ-ului str. Borhanciului – pentru construire locuințe cu regim redus de înălțime.

Una din principalele premise pe care se fundamentează considerentele instanței de fond rezida în faptul ca reclamantul nu a formulat o cerere pentru emiterea unui certificat de urbanism cat timp era în vigoare PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 198/2016.

Aceasta afirmație este, însă, eronată. Mai precis, arată instanța de fond ca în cuprinsul HCL nr. 198/2016 se precizează ca PUZ-ul urma să aibă o valabilitate de 18 luni de la data intrării în vigoare a noului PUG, respectiv până la data de 22.06.2016.

Reclamantul susține că a obținut, pe lângă certificatul de urbanism de la data de 29.08.2018, și alte două certificate de urbanism (afărate celor două terenuri deținute) la data de 13.06.2016, cat timp PUZ-ul era în vigoare și își producea efectele.

Certificatul de urbanism nr. 3211 din 13.06.2016 și Certificatul de urbanism nr. 3212 din 13.06.2016.

Or, acestea au fost obținute în perioada de valabilitate a PUZ-ului care permitea edificarea unor locuințe cu redus de înălțime, cu consecința aplicării UTR - Liu imobilelor teren ce fac obiectul PUZ-ului (printre care și imobilele cu nr. CF 320559 și nr. CF 320560), cele două certificate de urbanism atestând dreptul de construire al reclamantului.

Dat fiind ca reclamantul și-a îndeplinit în mod corect obligația de a solicita emiterea certificatului de urbanism pe perioada de valabilitate a PUZ-ului și, conform statuarilor

instanței, aceasta reprezintă condiția ce trebuie îndeplinită atât în vederea obligării intimatelor la emiterea unui act administrativ prin care sa se dispună încadrarea în UTR -Liu a imobilelor proprietatea reclamantului, cat si pentru a fi aplicabil art. 56 alin. 5 din Legea nr. 350/2011 (instanța conchizând ca reclamantul sau orice alt proprietar al cărui teren a fost vizat de acel PUZ, dar care nu a solicitat eliberarea de CU in perioada de valabilitate a PUZ, nu mai are posibilitatea in prezent de a putea construi), rezulta fără dubiu ca aceasta condiție a fost îndeplinita.

Faptul ca reclamantul a încercat si ulterior sa solicite un certificat de urbanism in același scop s-a datorat faptului ca, ulterior acestei date, in procesul firesc de obținere a autorizațiilor de construire, a intervenit si refuzul autorității publice de constatare a procedurii de urbanizare, cu toate ca PUZ era valabil in continuare, inclusiv la data emiterii certificatului de urbanism din 2018. Astfel, având in vedere toate cele de mai sus, nu subzista niciun motiv de respingere a solicitărilor in sensul obligării intimatelor la emiterea unui Certificat de Urbanism in scopul construirii unei locuințe unifamiliale S+P+E+R, întrucât reclamantul l-a solicitat cat timp PUZ-ul ce permitea aceste construcții producea efecte, efecte pe care le produce si in prezent.

Așadar, este cert ca Hotărârea recurata este nelegala si daca ne-am raporta exclusiv la aceasta chestiune, întrucât însăși instanța de fond a arătat ca in cazul existentei unor Certificate de Urbanism de construire, trebuie reținut ca investiția a fost demarata si efectele PUZ aprobat prin HCL nr. 198/2016 se extind pana la finalizarea investiției. Or, pentru parcelele aflate in litigiu au fost emise CU nr. 3211 si 3212 din 13.06.2016, care prevedeau încadrarea parcelelor in UTR Liu, astfel ca acest regim urbanistic trebuie sa rămână aplicabil si in prezent, pana la finalizarea investiției.

Motivele ce justifica nelegalitatea parțiala a PUG-ului adoptat prin HCL nr.493/22.12.2014 in ceea ce privește încadrarea in UTR-AL a imobilelor aflate in proprietatea reclamantului

Unul din argumentele ce a făcut obiectul analizei instanțe de fond este acela ca HCL nr. 493/22.12.2014 a fost adoptata printr-o exercitare abuziva a puterii discreționare de apreciere a autorităților administrației locale, aceasta hotărâre făcând sa fie încălcat dreptul de proprietate al reclamantului.

Cu privire la situarea terenului reclamantului in afara zonei unde se termina UTR – Liu, recurentul arată că aceasta afirmație a instanței este făcuta cu ignorarea întregului context referitor la modul in care a fost reglementata din punct de vedere urbanistic zona in care sunt amplasate imobilele.

Mai precis, unicul motiv pentru care imobilele reclamantului sunt situate in afara zonei unde se termina UTR - Liu, fiind totuși înconjurate strict de locuințe, este din cauza refuzului autorităților de a da curs solicitărilor reclamantului in sensul emiterii unui act administrativ prin care imobilele sa fie încadrat in UTR - Liu.

Astfel, rezultatul a fost ca întreaga zona studiata prin PUZ str. Borhanciului - pentru construire locuințe cu regim redus de înălțime, cu excepția imobilelor reclamantului, este la acest moment încadrata in UTR - Liu.

Așadar, motivul pentru care terenurile reclamantului sunt încadrate in mod abuziv ca livezi este tocmai cel care a determinat formularea acțiunii ce face obiectul prezentului dosar, o simpla stare de fapt neputând sa justifice in sine respingerea pretențiilor reclamantului.

Mai mult decât atât, dat fiind ca acest PUZ a fost adoptat ulterior PUG-ului Municipiului Cluj-Napoca, demararea aprobării sale fiind anterioara aprobării PUG, este evident ca ultima manifestare de voință referitoare la modul in care ar trebui sa fie încadrate din punct de vedere urbanistic imobilele reclamantului este tocmai in sensul solicitat in repetate rânduri.

Cu privire la legalitatea si justificarea analizei de oportunitate efectuate cu ocazia adoptării HCL nr. 493/2014, instanța, făcând abstracție aproape complet de argumentele prezentate de reclamantul, a conchis ca dreptul de proprietate al reclamantului este unul condițional, fiind permisa ingerința autorităților publice in limita prevăzuta de lege si

urmărindu-se un scop legitim, fiind o măsură necesară într-o societate democratică, analiza de oportunitate efectuată fiind complet legală.

Totuși, deși la o primă vedere acest raționament al instanței ar putea să pară valid, acesta nu face de fapt nicio referire la circumstanțele concrete ale spetei, care ilustrează în realitate ca în speța au fost depășite limitele rezonabile ale dreptului de apreciere al autorității publice.

Mai precis, deși instanța a reținut că în afara de imobilele edificate în baza PUZ-ului emis, nu se poate susține că zona este intens edificată și că reclamantului este afectat în dreptul său de a construi, acest lucru total nereal, întrucât independent de existența și a unei zone de livezi în proximitatea străzii Borhanciului, în concret, terenurile sunt înconjurate strict de construcții.

Astfel, deși instanța a privit global situația întregii zone în care sunt amplasate imobilele reclamantului, justificând în acest fel încadrarea acestora în categoria livezilor, aceasta nu a analizat situația particulară a terenurilor reclamantului, care face imposibilă dezvoltarea unei livezi. De asemenea, analiza instanței de fond, cu toate că este aparent una globală, ignoră tocmai starea de fapt și regimul juridic care reglementează, tot global, zona în discuție, practic întreaga zonă fiind construită cu excepția parcelelor reclamantului.

În plus, această analiză de oportunitate efectuată cu ocazia adoptării PUG-ului, în 2014, a fost înlocuită de o altă, efectuată la momentul adoptării PUZ-ului, în anul 2016 (la care instanța nu a făcut nicio referire). Așadar, în memoriul întocmit în vederea aprobării acestui PUZ, ale cărui concluzii au fost însușite de intimat prin HCL nr. 198/15.04.2016 prin care a fost dispusă aprobarea PUZ, este menționat expres faptul că intenția este de a studia o zonă bine închegată și clar delimitată, în jurul căreia să rămână zona de livezi conform PUG. De asemenea, în același memoriu este precizat și faptul că principala caracteristică a unui UTR din intravilan este construibilitatea, iar terenul destinat producției agricole este caracteristic extravilanului.

Or, este evident că analiza din 2014 avută în vedere de instanța de fond nu mai este actuală, fiind complet nereal faptul că nu sunt afectat în dreptul meu de a construi/utiliza într-o manieră rezonabilă parcelele deținute în proprietate, atât timp cât în jurul terenurilor subsemnatului se afla numai construcții, iar reclamantul este obligat să aibă o parcelă de livadă.

Mai mult, considerăm că este esențial faptul că anterior adoptării noului PUG al Municipiului, imobilele în litigiu erau încadrate urbanistic în zona UTR L5c - „Locuințe colective medii sau medii și înalte cu P+3E - P+8, 10E”. Or, prin adoptarea PUG în anul 2014, posibilitățile de utilizare a parcelelor au fost limitate în mod extrem, de la permiterea edificării de construcții medii și mari, la o eliminare de facto a posibilității de construire, prin includerea imobilului în UTR AL.

Restrângerea în această manieră a exercițiului dreptului de proprietate ar trebui să aibă la bază o analiză de oportunitate mult mai amplă decât cea realizată de intimat, în caz contrar constituind o depășire a limitelor rezonabile ale dreptului de apreciere și intrând în sfera abuzului de putere, censurabil de instanță.

În extrasul din harta cadastrală a OCPI se pot observa o parte din construcțiile edificate pe parcela reglementată prin PUZ. Pe de altă parte, în extrasul planșa PUG 2014, întreaga parcelă reglementată prin PUZ, inclusiv parcelele pe care s-a construit prin emiterea unor autorizații de construire de către autoritatea publică locală, sunt cuprinse în continuare în UTR - AL.

Semnificația acestui aspect este că, în accepțiunea autorităților publice, prin așa-zisa expirare a efectelor PUZ la data de 22.06.2016, ar trebui să se revină la situația prevăzută prin PUG, PUG care însă nu recunoaște efectele PUZ nici măcar în privința parcelelor pentru care au fost emise autorizații de construire.

Autoritatea publică, cu toate că susține în mod vădit contrariul în prezenta cauză, a sesizat această neconcordanță vădită, astfel că a emis în anul 2018 o hotărâre de consiliu local cu 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 si Hotărârea nr. 737/2017 (aprobarea documentației Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca)".

Anterior fusese emisa HCL 737/2017 privind completarea Regulamentului Local de Urbanism sub aspectul constatării finalizării procedurii de urbanizare pentru teritorii studiate prin PUZ-uri, aprobate anterior intrării in vigoare a PUG. Aceste doua hotărâri de consiliu local au avut astfel ca finalitate tocmai evitarea situației absurde in care a fost aprobat un PUZ aferent unei zone, care a produs efecte, astfel ca revenirea la regimul prevăzut prin PUG nu mai este posibilă - tocmai cum este situația de față.

Existenta acestor hotărâri de consiliu local a fost confirmată si explicată si prin raportul de expertiza întocmit in cauza, la punctul 5.1. si respectiv 5.4.

Pe cale de consecință, toate statuările instanței de fond referitoare la legalitatea exercitării puterii discreționare de către autoritățile administrației publice locale nu sunt nici actuale, nici reale, raportat la situația concreta a terenurilor subsemnatului, fiind așadar evident ca autoritățile administrației publice locale si-au exercitat puterea in mod abuziv.

Excesul de putere si lipsa justificării obiective ce au stat la baza emiterii HCL nr. 493/2014 prin care a fost aprobat PUG

Reclamantul a subliniat, prin cererea de chemare in judecata, ca încadrarea imobilelor aflate in proprietatea subsemnatului in UTR - AL constituie o limitare excesiva, nerezonabilă, si lipsită de orice beneficiu pentru interesul general, a exercitării normale al dreptului de proprietate. Practic, raportat la situația concreta a terenurilor, acestea nu pot fi exploatate nici măcar ca livezi, din cauza construcțiilor realizate in jur in temeiul PUZ-ului, situația reclamantului fiind astfel mai nefavorabilă chiar decât o expropriere in fapt, întrucât in virtutea acesteia as fi avut macar beneficiul individual ca membru al comunității al cărei interes public este ocrotit prin măsura exproprierii.

Totuși, instanța a reținut ca prin noul PUG s-a dorit a se modifica încadrarea urbanistică, cu una care corespunde cu starea de fapt a terenurilor si prin urmare, chiar dacă a avut loc o schimbare a regimului urbanistic prin noul PUG, instanța apreciază ca a avut la baza o justificare obiectivă, si care urmărește interesul societății, nu se poate vorbi despre un exces de putere care sa justifice cenzurarea de către instanța de judecata.

În primul rând, starea de fapt a terenurilor la acest moment este cea reținută in raportul de expertiza existent la dosar, anume ca zona studiată prin PUZ a început sa capete contur ca un ansamblu urbanistic încheiat [...]; luând in considerare faptul ca terenul reclamantului este adiacent str. Borhanciului, deci întregește frontul construit, precum si cele spuse in paragraful anterior, ne menținem părerea ca încadrarea funcțională a zonei trebuie menținută ca in PUZ aprobat. Astfel, in niciun caz starea de fapt nu este cea a unor terenuri acoperite de livezi, terenul subsemnatului fiind situat intre un drum si doua terenuri pe care se edifica locuințe.

Mai mult decât atât, întreaga zona Borhanci este o zona ce a cunoscut o puternică dezvoltare urbană, neexistând niciun interes al societății care sa justifice ca parcela de 1300 mp a reclamantului, adiacentă străzii Borhanciului (puternic tranzitată de traficul rutier) sa fie exploatată ca livada.

În plus, ce nu a înțeles instanța de fond sa facă nici de aceasta data este sa analizeze in concret dacă a fost asigurat un echilibru intre presupusul interes al societății si ingerința in dreptul de proprietate al reclamantului, căci simplul „interes" al societății de a avea mai multe spații verzi nu este suficient.

În fond, acest interes colectiv referitor la menținerea zonei in care sunt amplasate terenurile subsemnatului ca o zona de livezi a încetat sa mai fie satisfăcut de la momentul adoptării PUZ-ului in anul 2016 si, consecutiv, a demarării lucrărilor de construcții pe terenurile învecinate cu cel al reclamantului.

Or, nici intimările si nici instanța de fond nu au oferit pana la acest moment o explicație pertinentă pentru care o parcela de 1300 mp, înconjurată de construcții si adiacentă unui drum caracterizat de un trafic intens, trebuie sa fie exploatată ca livada, aducând beneficii colective care sa justifice limitarea atributelor dreptului de proprietate al reclamantului. Un interes public

al societății în vederea existenței și menținerii spațiilor verzi va exista întotdeauna, dar el nu poate prima mereu, fără o analiză în concreto.

Instanța s-a limitat doar la a adăuga ca atâta vreme cât folosința terenului este aceea de livadă, rezulta ca, folosit și îngrijit corespunzător, acest teren poate produce venituri din utilizarea sa conforma destinației sale istorice - prin valorificarea fructelor. Deci, nu putem vorbi despre o expropriere de facto a reclamantului, care nu mai poate utiliza în niciun fel terenul achiziționat.

Totuși, și de aceasta dată instanța nu a înțeles să analizeze argumentele concrete prezentate de reclamant în sensul că este imposibil de exploatat o livadă în locația respectivă.

O primă dovadă în sensul existenței acestei imposibilități este conferită de prevederile OUG nr. 3/2015 și ale Ordinului nr. 619/2015, care prevăd că, în vederea obținerii subvenției APIA, beneficiarul trebuie să exploateze un teren agricol cu o suprafață de cel puțin 1 ha, iar suprafața parcelei agricole să fie de cel puțin 0,3 ha.

Or, cele două terenuri ale reclamantului însumează 1300 mp, fiind evident că nu pot beneficia de nicio subvenție în vederea derulării unei activități de exploatare pomicolă, astfel încât aceasta activitate să fie într-adevăr una rentabilă, cum susține instanța de fond.

Concluzionând, având în vedere faptul că nu există un interes public care să justifice privarea reclamantului de plenitudinea dreptului de proprietate asupra celor două imobile situate pe str. Borhanciului, se impune anularea parțială a PUG-ului adoptat prin HCL nr. 493/22.12.2014 în ceea ce privește încadrarea în UTR - AL a imobilelor aflate în proprietatea reclamantului.

Caducitatea parțială a HCL nr. 493/2014 și, respectiv, abrogarea parțială a acesteia

Se arată că una din particularitățile esențiale ale acestei spețe este că, ulterior adoptării PUG prin HCL nr. 493/22.12.2014, întreaga zonă în care se încadrează imobilele reclamantului a fost studiată și reglementată prin PUZ "str. Borhanciului - pentru construire locuințe cu regim redus de înălțime", aprobat prin HCL nr. 198/15.04.2016. Prin această documentație de urbanism, intriga zonă studiată a fost încadrată în UTR - Liu.

Or, consecința acestui fapt este că HCL nr. 492/2014 a fost lipsită atât de cauză, cât și de obiect, în ceea ce privește prevederile aplicabile zonei studiate prin PUZ, întreaga zonă fiind la acest moment într-un proces accelerat de urbanizare.

Mai precis, sintetizând argumentele din fața primei instanțe, cauza care a stat la baza adoptării PUG-ului, anume protejarea livezilor și a terenurilor ocupate de acestea, nu mai subzista în prezent, terenurile fiind acoperite de construcții, iar obiectul a dispărut la rândul lui, întrucât o zonă odată construită nu poate reveni livadă. Mai mult, după cum a fost reținut și în doctrină, caducitatea este incompatibilă cu realizarea materială (completă) a actului administrativ, aceasta fiind și situația din prezenta speță: în urma intervenirii caducității (ca urmare a adoptării PUZ-ului) realizarea unei zone de livezi astfel cum a fost prevăzut în PUG a devenit imposibilă.

Instanța a înțeles să nu analizeze deloc în considerentele Hotărârii acest argument prezentat, legând pur și simplu inexistența caducității de faptul că PUZ-ul nu mai era valabil la data la care reclamantul a solicitat eliberarea certificatului de urbanism (aspect tratat în cadrul pct. II din prezenta) și de inaplicabilitatea art. 56 alin. (5) din Legea nr. 350/2001.

Or, aceste argumente invocate sunt distincte, fără vreo legătură de dependență între ele: caducitatea reglementează lipsirea de efecte a unui act administrativ ca urmare a dispariției unuia dintre elementele sale esențiale (în situația dedusă judecății, a obiectului și a cauzei), iar art. 56 alin. (5) din Legea nr. 350/2001 reglementează situațiile în care valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se extinde de drept și pentru investițiile care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora.

Această analiză viciată a instanței este datorată confuziei pe care aceasta a făcut-o în analiza modului în care operează instituția caducității. Astfel, instanța de fond a legat efectele caducității de demersurile individuale efectuate de reclamantul, mai precis de solicitarea unui certificat de urbanism cât timp PUZ-ul producea efecte.

Or, dispariția obiectului sau a cauzei unui act administrativ normativ nu este influențată de demersul individual al unui particular vizat de actul respectiv, ci de o schimbare fundamentală a circumstanțelor de fapt ori de drept. Pe cale de consecință, inclusiv în situația în care reclamantul nu ar fi solicitat în niciun moment eliberarea unui certificat de urbanism, adoptarea PUZ-ului care a condus la urbanizarea zonei reglementată din acesta ar fi avut în continuare ca rezultat caducitatea prevederilor din PUG ce încadrează zona respectivă în categoria livezilor.

De asemenea, la punctul 5.3. al expertizei, s-a concluzionat în mod expres și neechivoc faptul că încadrarea funcțională a întregii zone studiate prin PUZ trebuie menținută ca în PUZ aprobat, pentru a fi respectate rigorile urbanistice. Este firesc să fie așa, însăși rațiunea adoptării unui PUZ fiind că întreaga zonă studiată să fie dezvoltată și reglementată în mod unitar. Or, revenirea în cazul parcelei reclamantului, care se află în mijlocul zonei studiate prin PUZ la UTR AL, este vădit contrară reglementărilor urbanistice elementare, așa cum a precizat și expertul.

Aceste concluzii ale expertului confirmă susținerile reclamantului în sensul că nu mai subzistă rațiunea pentru care imobilele în litigiu au fost încadrate în UTR AL, dacă am presupune că încadrarea lor inițială în această categorie a fost legală. Or, dispariția acestui element înseamnă că HCL de adoptare a PUG a devenit lipsită de cauză juridică, ceea ce atrage caducitatea acesteia.

Mai mult decât atât, reclamantul a precizat în fața primei instanțe că în situația în care instanța ar considera că nu operează nici caducitatea parțială, solicita acesteia să constate că HCL nr. 493/2014 a fost abrogată în parte prin HCL nr. 198/2016, întrucât în acest sens și-a manifestat voința chiar intimată, ulterior adoptării PUG, în sensul de a schimba încadrarea urbanistică a zonei în a cărei alcătuire este inclus și terenul subsemnatului din UTR - AL în UTR -Liu. Așadar, la mai bine de un an distanță de la adoptarea PUG, intimată a adoptat o nouă hotărâre referitoare la reglementarea unei zone cuprinse în PUG, fiind evident că manifestarea nouă de voință a abrogat-o pe cea veche.

Această decizie a fost luată, după cum este menționat expres în memoriul anexat de intimat la dosarul cauzei, în considerarea faptului că măsura ajută la urbanizarea și dezvoltarea zonei, în conformitate cu cerințele grupului de beneficiari (între care se număra și subsemnatul) și să creeze cadrul care va permite în viitor construirea de locuințe individuale, pentru terenul aflat în posesia grupului de proprietari, cu respectarea tuturor cerințelor, în ceea ce privește accesibilitatea și construibilitatea, conform regulamentelor în vigoare și a tendințelor de dezvoltare pentru zona studiată. Mai mult, tot în memoriu este menționat expres faptul că în elaborarea planului urbanistic s-a ținut cont de încadrările P.U.G. Cluj-Napoca în vigoare și P.U.Z. aprobate pentru zonele vecine.

Or, este evident că vechile considerente ce au stat la baza adoptării PUG-ului nu au redevenit actuale ulterior expirării celor 18 luni prevăzute în PUZ, zona respectivă fiind în continuare într-un proces de urbanizare, iar nu o zonă de livezi.

Instanța de fond a înțeles să nu trateze nici acest argument, mărginindu-se la a statua doar că PUZ-ul nu mai este în vigoare la acest moment.

Or, prin prisma tuturor celor expuse mai sus, considera că argumentele prezentate de reclamant nu au fost invalidate nici de către intimat și nici de către instanța de fond, acestea păstrându-și relevanța și justificând admiterea prezentului recurs.

Efectele art. 56 din Legea nr. 350/2001 asupra HCL nr. 198/2016 prin care a fost adoptat PUZ

În cadrul litigiului de fond, recurentul a argumentat că PUZ-ul adoptat prin HCL nr. 198/2016 este și în prezent în vigoare, raportat la prevederile art. 56 din Legea nr. 350/2001, în ceea ce privește nefinalizarea investițiilor demarate în baza acestuia:

Valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora.

Or, în fapt, în întreaga zonă reglementată prin PUZ-ul „str. Borhanciului - pentru construire locuințe cu regim redus de înălțime”, au fost demarate în baza acestuia atât construirea unor imobile (gratție avizelor de construire obținute în concordanță cu prevederile PUZ-ului), cât și dezvoltarea unei infrastructuri tehnico-edilitare. În prezent, această infrastructură și locuințele autorizate nu sunt finalizate, prevederile PUZ-ului aflându-se în continuare în curs de implementare, fiind pe deplin aplicabile prevederile art. 56 din Legea nr. 350/2001 enunțate mai sus.

Instanța de fond a reținut însă ca acest text de lege nu este aplicabil în speță, deoarece, cu privire la terenurile reclamantului, nu s-a început procesul de autorizare în perioada de valabilitate a documentației. Prin urmare, beneficiază de această extindere de drept doar investitorii care au luat măsuri pentru autorizarea efectivă a lucrărilor de construire, solicitând și obținând un certificat de urbanism în acest scop.

Mai mult decât atât, instanța a mai conchis, în esență, și că în terenul situat prin PUZ au fost avute în vedere mai multe parcele de teren distincte care se afla în proprietatea unor persoane diferite și nu o suprafață de teren care să se dorească a fi urbanizată, sub forma unui ansamblu rezidențial, integrat, în care să se înceapă, în baza aceleiași documentații autorizarea investițiilor de modernizare și/sau de dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare. În aprecierea instanței, numai într-o asemenea situație s-ar putea reține extinderea valabilității documentației de urbanism odată cu începerea lucrărilor de modernizare și/sau de dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare în temeiul art. 56 alin. (5) lit. c) din Legea nr. 350/2001.

În primul rând, reclamantul a obținut certificatele de urbanism cât timp PUZ-ul își producea efectele, fiind astfel evident că beneficiază de efectele art. 56 din Legea nr. 350/2001.

În al doilea rând, și dacă acest lucru nu ar fi adevărat, considerentele instanței nu pot fi oricum validate. Mai exact, prin PUZ a fost avută în vedere o zonă în ansamblul său, fiind dorită urbanizarea întregii zone prin instituirea unui regim urbanistic unitar, ce permite construirea de locuințe cu regim redus de înălțime - aspect care rezultă din chiar PUZ, acesta fiind emis pentru un unic investitor „grup proprietari”, în care a fost inclus și reclamantul. Astfel, tocmai contrar celor reținute de către instanța de fond, PUZ-ul a fost întocmit pentru ansamblul parcelor, cu menționarea explicită a tuturor celor care aveau calitatea de proprietari ai terenurilor incluzând subsemnatul, tot astfel explicându-se și demersurile ulterioare a tuturor acestora de a ceda o parte din terenul proprietatea lor în vederea realizării drumului.

În acest context este important să observăm și formularea avută de art. 56 din Legea 350/2001, forma anterioară anului 2018: "(5) Valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora."

PUZ-ul analizat în speță a fost unul având ca și investitori un grup de proprietari, printre care și reclamantul.

Unul din principiile instituite de lege în ceea ce privește amenajarea teritoriului prevede tocmai că aceasta trebuie să se realizeze în mod global, funcțional și prospectiv, după cum prevede și art. 3 din Legea nr. 350/2001: Activitatea de amenajare a teritoriului trebuie să fie: globală, urmărind coordonarea diferitelor politici sectoriale într-un ansamblu integrat; funcțională, 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 acestea în aplicare; democratică, asigurând participarea populației și a reprezentanților ei politici la adoptarea deciziilor.

A considera că o zonă reglementată printr-un PUZ trebuie privită avându-se în vedere în principal faptul că aceasta este alcătuită din parcele de teren distincte, aparținând unor proprietari diferiți, vine în contradicție tocmai cu unul din principiile fundamentale ale amenajării teritoriului. Or, PUZ-urile sunt adoptate tocmai în vederea dezvoltării unitare și funcționale a unei întregi zone, independent de proprietarii terenurilor vizate.

Dacă ar fi validată afirmația instanței, ar însemna că ar fi admisibil ca un singur proprietar să beneficieze de prevederile art. 56 din Legea nr. 350/2001, deși toți proprietarii

vizați de PUZ au demarat procedurile si investițiile in baza acestuia, insa fără sa solicite in mod individual cate un certificat de urbanism. Or, in mod evident, o asemenea situație ar reprezenta o anomalie si ar conduce la situații complet indezirabile, in dezacord cu reglementările legale din materia urbanismului si a amenajării teritoriului.

Astfel, considera ca, in fapt, ca efect al prevederilor art. 56 din Legea nr. 350/2001, PUZ-ul nu a ieșit încă din vigoare, producându-si in continuare efectele.

Fata de toate cele de mai sus, solicita admiterea recursului astfel cum a fost formulat, si, in urma casării, rejudecarea cauzei si admiterea cererii de chemare in judecata, astfel cum a fost formulata.

Prin întâmpinarea formulată, intimații Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, Municipiul Cluj-Napoca și Primarul Municipiului Cluj-Napoca au solicitat respingerea recursului promovat in cauză și menținerea sentinței civile recurate.

Astfel cum susține reclamantul, unul din elementele-cheie ale litigiului este documentația de urbanism aplicabila cererii reclamantului. Sub acest aspect arătam ca, chiar daca a fost aprobat in anul 2016, PUZ a fost emis in temeiul prevederilor vechiului PUG. Întrucât procedura de inițiere a acestei documentații a început in baza PUG 1999, respectiv a fost emis Certificatul de urbanism nr. 4711/12.12.2014- in scopul „elaborare PU2”si Avizul de oportunitate pentru elaborare PUZ- ansamblu de locuințe si dotări str. Borhanciului nr. 211721/16.07.2014, așadar anterior aprobării noului PUG. Acest aspect este foarte important in analiza susținerilor recurentului, prin raportare la aplicabilitatea in timp a documentațiilor urbanistice in discuție.

Astfel, recurentul susține ca analiza de oportunitate făcuta de către autoritate cu ocazia adoptării PUZ in anul 2016 a înlocuit analiza de oportunitate existenta la momentul adoptării HCL 493/2014 de actualizare a PUG. Așa fiind, se arata ca HCL 493/2014 este parțial caduca. Se mai susține si caprin adoptarea PUZ aprobat prin HCL nr. 198/15.04.2016 a fost parțial abrogata HCL 493/2014 de aprobare a PUG, in ceea ce privește zona studiata. Aceste susțineri nu pot fi primite in contextul in care aprobarea PUZ s-a făcut in baza vechilor reglementari de urbanism, respectiv PUG 1999. Noul PUG, chiar daca a fost aprobat anterior (2014), nu este incident in speța dedusa judecații. Prin noul PUG 2014, la o distanta de cincisprezece ani de la aprobarea PUG 1999 (in baza căruia a fost emis PUZ in litigiu), s-a făcut de către specialiștii in urbanism si amenajarea teritoriului, precum si de către ceilalți specialiști implicați in elaborarea unui PUG (inclusiv cei din domeniul mediului) in acord cu interesul public si principiul dezvoltării durabile, o noua analiza de oportunitate raportat la evoluția urbanistica dinamica existenta intr-o perioada de peste un deceniu. Ne vom referi mai jos la aceste aspecte, învedereate de altfel si înaintea instanței de fond.

Pe de alta parte, încadrarea funcționala a zonei in care este situat terenul litigios s-a făcut de către autoritatea publica in baza atribuțiilor conferite de lege, aceasta având drept de apreciere in materie de urbanism si amenajarea teritoriului. Adoptarea HCL 493/2014, inclusiv sub aspectul încadrării urbanistice a terenului in speța, presupune o analiza de oportunitate si s-a făcut in baza prevederilor art. 46 din Legea 350/2001. autoritatea administrativa având competenta 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 privata.

De asemenea, actualizarea documentației PUG nu se poate face decât in condițiile expres prevăzute de Legea 350/2001. Orice modificare a Planului urbanistic general trebuie sa parcurgă toata procedura necesara aprobării PUG inițial, in conformitate cu prevederile cuprinse in 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, vizata ca anexă la aviz. Orice modificare ulterioară adusă documentației atrage după sine nulitatea avizului, conducând la obligativitatea reluării procedurii de avizare, sub sancțiunea nulității. In prezent, prin HCL nr. 144/2017 a fost aprobată inițierea demersurilor de actualizare a Planului urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca.

Terenul în litigiu este încadrat în noul PUG în UTR AL = Zonă a terenurilor agricole situate în intravilan - livezi. Cu privire la toate situațiile similare, prin care s-a solicitat modificarea acestui UTR într-unul constructibil, Șeful de proiect al PUG 2014 a arătat următoarele „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, conform 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”.

De altfel și în actele de proprietate ale parcelelor din zonă este înscrisă categoria de folosință „livadă”, aceasta fiind destinația terenului și la momentul achiziționării.

Așadar, în opinia noastră reiese fără echivoc faptul că soluția de încadrare a zonei în care este situat terenul în litigiu a fost fundamentată și legală.

Pe de altă parte, chiar dacă terenul este situat în intravilanul localității nu este obligatoriu ca acesta să fie constructibil în sensul sugerat de către recurenți.

Regulamentul Local de Urbanism pentru întregul municipiu Cluj-Napoca cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

În cuprinsul RLU, Anexa 9, este definit teritoriul intravilan al Municipiului Cluj-Napoca, în acord cu prevederile Legii 50/1991, astfel: „Intravilanul localității - teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o altă destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (Legea 50/1991)”. Astfel cum reiese din textul legal, chiar dacă principala caracteristică a unui UTR în intravilan este constructibilitatea, nu este obligatoriu ca toate terenurile să fie constructibile, dimpotrivă, pentru asigurarea calității vieții cetățenilor este necesar să rămână și parcele neconstruite, având alte destinații. De altfel, astfel cum am menționat anterior, terenul este înscris și în CF în categoria „livezi” și, de asemenea din memoriul aferent PUZ reiese că o parte a teritoriului studiat prin acesta este mărginit de teren-livada:

În ceea ce privește incidența în speța a prevederilor PUZ aprobat în anul 2016:

Documentația PUZ și-a încetat valabilitatea în iunie 2016, conform art. 3 din HCL. iar în prezent pot fi aplicate doar reglementările din noul PUG.

Astfel cum am mai arătat, chiar dacă acest articol din HCL a fost anulat ulterior de către instanța de judecată, perioada de valabilitate a PUZ era menționată în chiar HCL de aprobare a PUZ, respectiv în cuprinsul HCL 198/2016. Prevederile art. 3 din HCL nr. 493/2014 au constituit oricum o normă de favoare pentru beneficiarii documentațiilor de urbanism aprobate în baza prevederilor vechiului PUG. Dacă nu s-ar fi acordat perioada de grație de 18 luni, PUZ nici nu ar fi fost aprobat, întrucât valabilitatea PUG 1999 a încetat odată cu aprobarea noului PUG, în data de 22.12.2014, potrivit prevederilor legale. Valabilitatea documentației PUZ s-a stabilit de către Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca, conform prevederilor legale, în virtutea atribuțiilor stabilite în materie de amenajare a teritoriului și urbanism prin prevederile art. 36, pct 5 al Legii 215/2001, în vigoare la acea dată.

Recurentul susține că PUZ a fost aprobat având în vedere un grup de proprietari în calitate de investitori, sens în care investițiile începute de către ceilalți proprietari se subsumează condiției din cuprinsul textului legal, în sensul că în ceea ce privește PUZ există deja o investiție demarată, pentru care documentația se extinde de drept.

În situația dedusă judecării investițiile nu au început în interiorul termenului de 18 luni stabilit pentru valabilitatea PUZ, pentru a putea beneficia de prelungirea de drept, iar extinderea de drept prevăzută de lege se aplică doar investitorilor care au luat măsuri pentru autorizarea efectivă a lucrărilor de construire, solicitând și obținând un certificat de urbanism în acest scop. Considerăm că nu poate fi primită motivarea din recurs referitoare la acest aspect întrucât PUZ nu a fost aprobat pentru o investiție punctuală, de exemplu un ansamblu rezidențial, ci este un PUZ de reglementare a unei zone conținând parcele aflate în proprietatea unor diverse persoane. Recurentul arată de asemenea că a obținut în cursul anului 2016 certificat de urbanism în vederea construirii unei locuințe familiale. Sub acest aspect arătăm că acel certificat de urbanism nu mai este valabil și în baza acelui act recurentul-reclamant nu a solicitat autorizație de construire, pentru a putea fi incident textul de lege antementionat. Doar ulterior expirării termenului de valabilitate a CU arătat s-a solicitat eliberarea unui nou CU, în anul 2018, data la care PUZ nu mai era valabil, astfel încât cererea recurentului a fost în mod corect și legal analizată în baza prevederilor noului PUG. Recurentul nu a luat așadar măsurile necesare anterior expirării valabilității PUZ str. Borhanciului, respectiv a documentației de urbanism de care dorește să se prevaleze la acest moment. Eliberarea de către autoritatea administrativă, parată în cauză, a unor autorizații de construire pentru alte imobile în baza acestui PUZ nu poate avea relevanță în lumina textelor de lege anterior invocate. Astfel cum am mai arătat, în acest sens sunt și prevederile Ordinului nr. 233/2016, care „se referă la investițiile pentru care a fost cel puțin demarat procesul de autorizare a lucrărilor de construcții. Acest proces de autorizare trebuie demarat în mod individual, pentru fiecare imobil, nu colectiv, pentru toate construcțiile vizate de un PUZ, ceea ce înseamnă că și prevederile la care s-a făcut referire mai sus se vor aplica pentru fiecare imobil în parte. Prevederile acestei documentații de urbanism nu mai sunt în vigoare prin raportare la imobilul aflat în proprietatea reclamantului, indiferent de conduita altor investitori din zonă.” „A accepta că realizarea unei singure investiții în temeiul unui PUZ este de natură să ducă la prelungirea valabilității acestuia sine die, până la realizarea tuturor investițiilor, ar duce la încălcarea acestor prevederi legale și ar crea, totodată, situații inacceptabile, putând duce la blocarea definitivă a oricărei modificări a documentațiilor de urbanism în situația în care una sau mai multe dintre investițiile prevăzute într-un PUZ nu este niciodată realizată.” În acest sens a statuat și instanța de judecată în dosar nr. 1340/117/2018 a Curții de Apel Cluj, prin Decizia civilă nr. 239/2019.

Pe de altă parte și din cuprinsul raportului de expertiză reiese faptul că procedura de urbanizare a fost îndeplinită doar parțial.

Referitor la susținerile recurentului privind încălcarea dreptului de proprietate prin încadrarea urbanistică a terenului în noul PUG 2014 arătăm că existența unui set de reguli urbanistice, în acord cu prevederile legale nu poate echivala cu îngrădirea dreptului de proprietate privată a celor ce dețin suprafețe de teren. Art. 44 din Constituție consacră 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

legiitorului 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 legiitorului 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 în valorificarea acestuia, ca drept subiectiv garantat. Totodată, art. 556, alin. 2 Noul cod civil dispune, la rândul său că „prin lege poate fi limitată exercitarea atributelor dreptului de proprietate”, ori, în asemenea condiții, pentru considerentele mai sus arătate, este evident ca legiitorul poate aduce anumite limitări în exercitarea acestui drept sau a atributelor aferente acestuia, ceea ce nu contravine prevederilor invocate referitor la protecția proprietății private și a normelor CEDO.

Având în vedere toate considerentele anterior expuse intimații solicită respingerea recursului, ca fiind nefondat.

Examinând recursul declarat prin prisma motivelor invocate și a dispozițiilor legale incidente, Curtea urmează a-l respinge pentru următoarele considerente:

Motivul de casare invocat prin prezentul recurs este cel prevăzut de art. 488 pct. 8 din Codul de procedură civilă, recurentul susținând că *hotărârea a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material.*

Recurentul reclamant Almășan Traian susține în primul rând că a obținut certificatul de urbanism în perioada de valabilitate a PUZ-ului str. Borhanciului pentru construire locuințe cu regim redus de înălțime. Una din principalele premise pe care se fundamentează considerentele instanței de fond rezidă în faptul că reclamantul nu a formulat cerere pentru emiterea unui certificat de urbanism cât timp era în vigoare PUZ-ul aprobat prin H.C.L. nr.198/2016, dar această afirmație este eronată.

Astfel, recurentul se prevalează de cele două certificate de urbanism (aferente celor două terenuri deținute) obținute la data de 13.06.2016, cât timp PUZ-ul era în vigoare și își producea efectele. Certificatul de urbanism nr. 3211 din 13.06.2016 și certificatul de urbanism nr. 3212 din 13.06.2016 au fost obținute în perioada de valabilitate a PUZ-ului care permitea edificarea unor locuințe cu regim redus de înălțime, cu consecința aplicării UTR - Liu imobilelor teren ce fac obiectul PUZ-ului (printre care și imobilele cu nr. CF 320559 și nr. CF 320560).

Cu toate acestea, cele două certificate de urbanism nu pot atesta și dreptul actual de construire al reclamantului, certificatul de urbanism solicitat la data de 29.08.2018 urmând a fi emis conform reglementărilor actuale de urbanism. Cu alte cuvinte, existența unor certificate de urbanism emise în perioada cât PUZ-ul ce permitea construirea unei locuințe unifamiliale S+P+E+R producea efecte nu obligă autoritățile pârâte să emită un nou certificat de urbanism similar, după expirarea duratei primelor, decât dacă normele aplicabile în materie de urbanism cuprind astfel de reglementări.

Efectele certificatelor de urbanism din perspectiva aplicării dispozițiilor art. 56 alin. 5 din Legea nr. 350/2011 urmează a fi analizate în cele ce urmează.

Un alt motiv de recurs invocat privește nelegalitatea parțială a PUG-ului adoptat prin H.C.L. nr. 493/22.12.2014 în ceea ce privește încadrarea în UTR-AL a imobilelor aflate în proprietatea reclamantului Almășan Traian. Instanța, făcând abstracție aproape complet de argumentele prezentate, a conchis că dreptul de proprietate al reclamantului este unul condițional, fiind permisă ingerința autorităților publice în limita prevăzută de lege și urmărindu-se un scop legitim, fiind o măsură necesară într-o societate democratică, analiza de oportunitate efectuată fiind complet legală. În combatere, recurentul subliniază că nu se face nicio referire la circumstanțele concrete ale spetei, care ilustrează în realitate că în speță au fost depășite limitele rezonabile ale dreptului de apreciere al autorității publice.

Curtea constată că, potrivit dispozițiilor art. 46 alin. 4 și 5 din Legea nr. 350/2001, stabilirea modului de utilizare și a destinației terenurilor de pe raza unității administrativ-teritoriale este prerogativa autorităților administrației publice locale, cărora le revine și obligația de a gestiona dezvoltarea unității administrativ-teritoriale în concordanță cu interesul public și cu principiul dezvoltării durabile.

Instanța de fond a procedat la verificarea limitelor în care autoritatea publică și-a exercitat dreptul de apreciere și dacă, procedând astfel, nu a încălcat drepturile reclamantului. După cum se reține prin sentință, aprecierea oportunității este atributul exclusiv al autorităților locale, iar oportunitatea nu poate fi cenzurată de către instanța de judecată decât în condițiile în care aceasta s-a manifestat cu exces de putere.

Potrivit definiției legale, există exces de putere în caz de exercitare a „dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor” (art. 2 alin. 1 lit. n din Legea nr. 554/2004).

În aplicarea acestui text de lege, tribunalul a procedat la verificarea concretă a argumentelor reclamantului și dacă H.C.L. nr. 493/2014 a fost emisă cu nesocotirea limitelor trasate prin lege, cu exces de putere și a concluzionat că adoptarea H.C.L. nr. 493/2014, inclusiv sub aspectul schimbării destinației terenului reclamantului, presupune o analiză de oportunitate efectuată în mod legal de autoritățile administrației publice locale, iar reglementarea din PUG a avut la bază o justificare obiectivă care urmărește interesul societății, nefiind vorba despre un exces de putere care să justifice cenzurarea de către instanța de judecată.

Reținem că, anterior adoptării noului PUG al Municipiului Cluj-Napoca, imobilele în litigiu erau încadrate urbanistic în zona UTR L5c - „Locuințe colective medii sau medii și înalte cu P+3E - P+8, 10E”. Apoi, prin adoptarea PUG în anul 2014, imobilele au fost incluse în UTR AL - „Zonă a terenurilor agricole situate în intravilan - livezi”, fiind interzisă urbanizarea acestei categorii de terenuri.

În acest context factual, întrucât s-a trecut de la posibilitatea de edificare de construcții medii și mari la eliminarea în totalitate a posibilității de construire, este evident că noua încadrare impunea o analiză amplă de oportunitate, care să justifice necesitatea soluției urbanistice adoptate.

Intimații părții susțin că prin noul PUG s-a adoptat o nouă viziune urbanistică și de aceea s-au impus modificările, pentru păstrarea livezilor. 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 nicio motivație tehnică, economică sau juridică pentru transformarea livezilor în teren pentru construcții.

Reținem că rolul ecologic important al livezilor nu a suferit modificări în decursul timpului. De asemenea, în speță nu se discută despre transformarea livezilor în teren pentru construcții, întrucât anterior anului 2014 încadrarea urbanistică a acestora era în zona UTR L5c. Autoritatea nu a decis menținerea unei încadrări în livezi, ci a modificat o încadrare urbanistică anterioară care permitea ridicarea de construcții în zonă de terenuri agricole (livezi) neurbanizabile.

De altfel, susținerile părților sunt contrazise tocmai de atitudinea autorităților. Astfel, prin H.C.L. nr. 198/15.04.2016, s-a aprobat PUZ-ul pentru „str. Borhanciului - pentru construire locuințe cu regim redus de înălțime”, iar întreaga zonă studiată a fost încadrată în UTR Uliu - Locuințe cu regim redus de înălțime. Astfel, în anul 2016, ulterior PUG-ului Municipiului Cluj-Napoca, autoritățile apreciază că zona este constructibilă. Avizul de oportunitate pentru elaborare PUZ - ansamblu de locuințe și dotări str. Borhanciului a fost emis la data de 16.07.2014, adică tocmai în perioada de pregătire a adoptării noului PUG.

Chiar dacă PUZ-ul a fost demarat anterior noului PUG, în prezenta analiză este relevant faptul că, atât anterior datei de intrare în vigoare a H.C.L. nr. 493/2014, cât și ulterior, încadrarea imobilelor din zonă s-a realizat astfel încât să se poată construi, lipsind, deci, viziunea de păstrare a livezilor din zonă, care se pretinde.

Or, cu atât mai mult, restrângerea exercițiului dreptului de proprietate al reclamantului recurent ar fi trebuit să aibă la bază o justificare temeinică, bazată pe starea de fapt existentă, în caz contrar putând vorbi despre o depășire a limitelor rezonabile ale dreptului de apreciere și intrând în sfera abuzului de putere, cenzurabil de instanță.

În memoriul întocmit în vederea aprobării PUZ-ului, ale cărui concluzii au fost însușite de intimat prin H.C.L. nr. 198/15.04.2016, este menționat expres faptul că intenția este de a studia o zonă bine încheagată și clar delimitată, în jurul căreia să rămână zona de livezi conform PUG. De asemenea, în același memoriu este precizat și faptul că principala caracteristică a unui UTR din intravilan este construibilitatea, iar terenul destinat producției agricole este caracteristic extravilanului.

Stabilirea modului de utilizare și a destinației terenurilor de pe raza unității administrativ-teritoriale este prerogativa autorităților administrației publice locale, cărora le revine și obligația de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și cu principiul dezvoltării durabile. Iar faptul că, la nivelul Municipiului Cluj-Napoca, și de altfel la nivelul fiecărui oraș, funcționează un 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.

În același sens, apreciem că sunt relevante considerentele Deciziei Curții Constituționale nr. 1416/2008 prin care s-a respins excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 71 alin. 1 și 2 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, publicată în Monitorul Oficial Nr. 77 din 10 februarie 2009 și prin care s-au reținut următoarele:

„(...) Examinând excepția de neconstituționalitate, Curtea constată că asupra constituționalității dispozițiilor art. 71 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului s-a mai pronunțat prin Decizia nr. 824 din 7 iulie 2008, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 587 din 5 august 2008, constatând netemeinicia criticilor formulate. Cu acel prilej, Curtea a reținut că “ocrotirea și garantarea dreptului la un mediu sănătos, prevăzut de art. 35 din Constituție, reprezintă scopul reglementării art. 71 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului”.

Curtea Constituțională a constatat că dreptul de proprietate, prevăzut la art. 44 din Constituție, nu este un drept absolut. Potrivit alin. (1) al acestui text, “Conținutul și limitele acestor drepturi (dreptul de proprietate și creanțele asupra statului) 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, într-o interpretare sistematică a Constituției, astfel încât ele să nu fie suprimate prin modul de reglementare a dreptului de proprietate.

Totodată, Curtea a reținut constant în jurisprudența sa, de exemplu prin Decizia nr. 59 din 17 februarie 2004, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 203 din 9 martie 2004, că, în temeiul art. 44 din Constituție, “legiuitorul ordinar este competent să stabilească cadrul juridic pentru exercitarea atributelor dreptului de proprietate, în accepțiunea principială conferită de Constituție, în așa fel încât să nu vină în coliziune cu interesele generale sau cu interesele particulare legitime ale altor subiecte de drept, instituind astfel niște limitări rezonabile în valorificarea acestuia, ca drept subiectiv garantat”. De altfel, chiar art. 44 alin. (7) din Legea fundamentală prevede respectarea de către titularul unui drept de proprietate privată a tuturor “sarcinilor privind protecția mediului”.

În plus, limitarea exercițiului dreptului de proprietate impusă de art. 71 din ordonanța criticată are și o justificare socială și morală, având în vedere că respectarea riguroasă a acestor norme reprezintă un obiectiv major, protejarea mediului înconjurător, deci și a spațiului verde existent, având o legătură directă cu nivelul de sănătate publică, ceea ce constituie o valoare de interes național.

Împrejurarea că în practică, așa cum arată autorul excepției, pot apărea abuzuri cu consecințe prejudiciabile pentru proprietarii terenurilor ce fac obiectul reglementării criticate constituie exclusiv o problemă de fapt, asupra căreia urmează a se pronunța instanțele judecătorești ordinare, Curtea Constituțională nefiind competentă a decide cu privire la interpretarea și aplicarea dispozițiilor legale criticate. De altfel, Curtea reține că, pentru lipsa de folosință a terenurilor proprietate privată amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, proprietarii terenurilor sunt îndreptățiți să beneficieze de despăgubiri. Astfel, nimic nu împiedică persoana care a suferit un prejudiciu cauzat de interdicția instituită prin lege să solicite autorităților administrației publice locale repararea pagubei produse, potrivit dispozițiilor dreptului comun”.

Raportat la aceste considerente de ordin teoretic, reținem că în speță lipsește o argumentare de natură a convinge cu privire la modificarea viziunii autorității în ceea ce privește zona unde se situează imobilele reclamantului recurent. În condițiile în care restricțiile impuse prin noul PUG sunt drastice, era necesară o analiză concretă a evoluției destinației terenurilor și o justificare a păstrării livezilor din zonă. Or, manifestările de voință ale autorității din perioada adoptării noului PUG atestă recunoașterea caracterului constructibil al terenurilor.

Se susține că prin noul PUG s-a dorit a se modifica încadrarea urbanistică cu una care să corespundă cu starea de fapt a terenurilor, respectiv cu descrierea din extrasele CF și obiectivele stabilite de Agenția de Mediu prin avizul emis. Cu toate acestea, se ignoră evoluția concretă imobiliară a municipiului. Dacă la nivel de an 1999 se accepta a se construi în zona vizată, cu atât mai mult trebuie să acceptăm această posibilitate în anul 2014, ținând cont de extinderea care s-a produs la nivelul orașului. Prin urmare, interdicția adoptată trebuia să fie puternic argumentată, pentru a convinge de justetea măsurii.

Potrivit instanței de fond, faptul că în prezent proprietarii nu utilizează și nu îngrijesc pomii în scopul pentru care au fost plantați – de livadă – nu este de natură a determina în mod automat autoritățile a reîncadra terenurile în UTR ce permite construirea de locuințe. Acest raționament este corect, dar trebuie aplicat și la situația existentă la momentul adoptării noului PUG. Astfel, imposibilitatea construirii, după ce sub vechea reglementare era permisă, trebuia justificată de evoluția naturală a vegetației în zonă sau de o viziune unitară, modificată raportat la cea anterioară, adoptată de autorități. Or, prima ipoteză nu a fost susținută, iar cea de-a doua este infirmată de aprobarea PUZ-ului. Actele emise în vederea adoptării H.C.L. nr. 198/2016 cuprind aprecierile autorității cu privire la oportunitatea construirii în zonă și sunt întocmite în anul 2014, în epoca de adoptare a noului PUG.

Mai reținem că analiza realizată de recurent raportat la situația concretă a terenurilor, în sensul că acestea nu pot fi exploatate nici măcar ca livezi, din cauza construcțiilor realizate în jur în temeiul PUZ-ului, nu poate fi avută în vedere, întrucât se întemeiază pe circumstanțe mult ulterioare datei de adoptare a planului urbanistic general. Autorizațiile de construire au fost emise în baza PUZ adoptat prin H.C.L. nr. 198/15.04.2016. Dacă valorificăm lipsa unei justificări temeinice care să determine o schimbare semnificativă de regim urbanistic, iar în acest scop ținem cont și de manifestarea ulterioară de voință a autorității competente, este pentru a sublinia menținerea aceleiași viziuni urbanistice, și nicidecum nu validăm nelegalitatea unui act administrativ prin raportare la împrejurări ulterioare adoptării sale.

Aceste considerente sunt incidente și în privința H.C.L. nr. 737/2017 privind completarea Regulamentului Local de Urbanism și respectiv a H.C.L. nr. 579/2018 privind modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea nr.493/2014, de care se prevalează recurentul.

Ținând cont de acestea, reținem că schimbarea regimului urbanistic prin noul PUG nu a avut la bază o justificare obiectivă, care să convingă promovarea interesului general, în detrimentul dreptului de proprietate al reclamantului, iar concluzia este aceea de exercitare cu exces de putere a dreptului de apreciere al autorității.

Autoritățile au prerogativa de a stabili regimul urbanistic la nivelul localității, dar modificările instituite trebuie să aibă o justificare prin prisma reglementărilor legale în materie de urbanism, a realității faptice și juridice a parcelelor de teren ori din perspectiva unui interes

public; altfel, există toate premisele pentru cenzurarea actului administrativ emis cu exces de putere. În speță, esențial este faptul că autoritatea pârâtă, emitenta actului administrativ contestat, nu a dovedit existența unor motive obiective care să determine schimbarea regimului urbanistic al terenurilor proprietatea reclamantului recurent și plasarea acestora într-o unitate teritorială de referință ale cărei caracteristici interzic urbanizarea.

Pentru acestea, reținem aplicarea greșită a normelor de drept material incidente, în speță impunându-se anularea parțială a PUG-ului adoptat prin H.C.L. nr. 493/22.12.2014 în ceea ce privește încadrarea în UTR - AL a imobilelor aflate în proprietatea reclamantului. Subsecvent, pârâtul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca va fi obligat la emiterea unei H.C.L. prin care să dispună încadrarea terenurilor reclamanului într-o UTR care să permită construirea prin procedura de urbanizare.

Un alt motiv de casare privește caducitatea parțială a H.C.L. nr. 493/2014 și, respectiv, abrogarea parțială a acesteia. Se arată că, ulterior adoptării PUG, întreaga zonă în care se încadrează imobilele reclamantului a fost studiată și reglementată prin PUZ „str. Borhanciului - pentru construire locuințe cu regim redus de înălțime”, aprobat prin HCL nr. 198/15.04.2016, iar prin acesta documentație de urbanism, întreaga zonă studiată a fost încadrată în UTR - Liu. Or, consecința acestui fapt este că H.C.L. nr. 492/2014 a fost lipsită atât de cauză, cât și de obiect, în ceea ce privește prevederile aplicabile zonei studiate prin PUZ, întreaga zona fiind la acest moment într-un proces accelerat de urbanizare.

Raportat la considerentele care validează nulitatea parțială a H.C.L. nr. 493/2014, aceste argumente rămân fără obiect. De altfel, caducitatea PUG nu se putea statua prin raportare la PUZ – act normativ ulterior, cu aplicare limitată în spațiu și în timp – și cu atât mai puțin nu se putea reține abrogarea implicită a hotărârii de consiliu local, după cum se susține.

Recurentul Almășan Traian se mai prevalează de efectele art. 56 din Legea nr. 350/2001 asupra H.C.L. nr. 198/2016 prin care a fost adoptat PUZ, susținând că PUZ-ul este și în prezent în vigoare.

După cum am arătat deja, PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 198/2016 a fost emis în baza prevederilor vechiului PUG, fiind emis CU nr. 4711/12.12.2014 în scop elaborare PUZ, precum și Avizul de oportunitate pentru elaborare PUZ – ansamblu de locuințe și dotări str. Borhanici, nr. 211721/16.07.2014. Art. 3 din hotărâre dispune că planul de urbanism zonal aprobat prin H.C.L. nr. 198/2016 urma să aibă o valabilitate de 18 luni de la data intrării în vigoare a noului PUG, respectiv până la data de 22.06.2016.

Prin urmare, instanța de fond a reținut că valabilitatea PUZ aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 198/2016 a încetat în luna iunie 2016, la 18 luni de la aprobarea noului PUG, motiv pentru care PUZ str. Borhanci nu mai era valabil la data la care reclamantul a solicitat eliberarea certificatului de urbanism.

Potrivit art. 29 alin. 1 din Legea nr. 350/2001, *certificatul de urbanism este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii.*

Conform art. 35 alin. 8 din Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, „(8) În cazul în care scopul pentru care se solicită eliberarea certificatului de urbanism nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate, certificatul de urbanism se eliberează cu menționarea incompatibilităților rezultate, inclusiv posibilitatea/imposibilitatea realizării obiectivului de investiții”.

Potrivit art. 56 alin. 5 din Legea nr. 350/2001, forma în vigoare la data adoptării H.C.L., *valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism se extinde de*

drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora.

La data de 25 iunie 2018, art. 56 alin. 5 din Legea nr. 350/2001, a fost modificat prin OUG nr. 51/2018, având următorul conținut:

(5) Valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora, în următoarele situații:

a) dacă în timpul perioadei de valabilitate a fost începută, în condițiile legii, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire/desființare;

b) dacă a fost demarată punerea în aplicare a reglementărilor privind circulația juridică a terenurilor, stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan sau delimitarea zonelor afectate de servituți publice;

c) dacă au fost inițiate obiective de investiții de modernizare și/sau dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare.

Astfel, după cum rezultă din prevederile legale de mai sus, certificatul de urbanism, ca și act de informare, trebuie să fie eliberat *astfel încât să se încadreze în prevederile documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate*. Așadar, în cazul reclamantului, certificatul de urbanism solicitat trebuia să fie emis în conformitate cu prevederile documentației de urbanism și de amenajarea teritoriului aprobate, și evident, aflate în vigoare la momentul formulării cererii de eliberare a acestuia.

Reclamantului nu i s-a emis certificatul de urbanism în scopul solicitat deoarece, la momentul formulării cererii, 29.08.2018, era aplicabil PUG 2014, aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014, iar terenul reclamantului este încadrat în UTR AL – zonă a terenurilor agricole situate în intravilan – livezi. Conform prevederilor UTR – AL, la condiționări primare, *este interzisă urbanizarea acestei categorii de terenuri*.

Curtea constată justetea argumentelor reclamantului recurent cu privire la menținerea valabilității documentației de urbanism PUZ, aprobată prin HCL nr. 198/2016 pentru str. Borhanciului și, implicit, și pentru terenurile din prezentul litigiu, în temeiul art. 56 alin. 5 din Legea nr. 350/2001.

După cum rezultă din aceste prevederi, forma în vigoare la data adoptării HCL nr. 198/2016, *valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora*.

Faptul că au *început investițiile privind urbanizarea zonei* în perioada de valabilitate a documentației PUZ reiese din probațiunea administrată în cauză. Astfel, după cum rezultă din lucrarea în specialitatea urbanism efectuată (f. 36-41, vol.II), străzile prevăzute prin PUZ au fost materializate și echiparea edilitară este asigurată pentru rețelele esențiale: de apă, canal și electrice iar rețeaua de gaz este în curs de execuție.

De asemenea, în întreaga zonă reglementată prin PUZ-ul „str. Borhanciului - pentru construire locuințe cu regim redus de înălțime” au fost demarate în baza acestuia atât construirea de imobile, cât și dezvoltarea unei infrastructuri tehnico-edilitare.

Or, acest gen de investiții face parte din investițiile prevăzute de art. 56 alin. 5 din Legea nr. 350/2001.

Reține prima instanță că eliberarea de către pârât a unor autorizații de construire pentru alte imobile în baza acestui PUZ nu are relevanță în speță, câtă vreme atât textul de lege citat, cât și prevederile Ordinului nr. 233/2016 se referă la investițiile pentru care a fost cel puțin demarat procesul de autorizare a lucrărilor de construcții. Or, acest proces de autorizare trebuie demarat în mod individual, pentru fiecare imobil, și nicidecum colectiv, pentru toate construcțiile vizate de un PUZ, ceea ce înseamnă că și prevederile la care s-a făcut referire mai sus se vor aplica pentru fiecare imobil în parte.

Este real că autorizațiile de construire în sine, solicitate și obținute pentru alte terenuri vizate de același PUZ, nu profită reclamantului, însă acestea fac dovada sistematizării zonei. Or, materializarea străzilor și echiparea rețelelor de apă, canal, electrice reprezintă premisa

pentru urbanizarea zonei. PUZ-urile sunt adoptate în vederea dezvoltării unitare și funcționale a unei întregi zone, iar pentru a stabili dacă investiția a început în sensul art. 56 alin. 5 trebuie să ne raportăm la întreaga zonă, iar nu individual la fiecare parcelă în parte.

Reclamantul Almășan Traian a solicitat și a obținut eliberarea de certificate de urbanism în perioada de valabilitate a PUZ str. Borhanci, însă acestea au expirat și nu se mai poate prevala de conținutul lor în sensul solicitat. De aceea, se impune a stabili prevederile documentației de urbanism în vigoare pentru imobilul aflat în proprietatea reclamantului.

Art. 56 alin. 5 din Legea nr. 350/2001, la momentul adoptării documentației, nu preciza natura investițiilor care trebuie începute, pentru ca valabilitatea documentației să fie extinsă până la finalizarea lucrărilor. Prin urmare, apreciem că lucrările de sistematizare a zonei reprezintă astfel de investiții, iar raportarea textului legal la situația individuală a fiecărui proprietar nesocotește definiția planului urbanistic zonal.

După cum subliniază recurentul, prin PUZ a fost avută în vedere o zonă în ansamblul său, fiind dorită urbanizarea întregii zone prin instituirea unui regim urbanistic unitar, ce permite construirea de locuințe cu regim redus de înălțime - aspect care rezulta din chiar PUZ, care a fost emis pentru un unic investitor „Grup Proprietari”, în care este inclus și reclamantul. Astfel, PUZ-ul a fost întocmit pentru ansamblul parcelelor, cu menționarea explicită a tuturor celor care aveau calitatea de proprietari ai terenurilor.

Așa fiind, apreciem nelegală interpretarea dată de pârâți și validată de instanță potrivit căreia pentru terenurile pentru care nu s-a solicitat certificat de urbanism și autorizație de construire nu pot fi considerate drept începute investițiile.

Inclusiv modificarea adusă de către legiuitor dispozițiilor art. 56 alin. 5 din Legea nr.350/2001 demonstrează că *investiție începută*, în sensul acestui articol, înseamnă și începerea lucrărilor pentru *dezvoltarea infrastructurii tehnico-utilitare*. Prin această modificare s-au adus precizări cu privire la categoriile de investiții care sunt luate în considerare pentru extinderea valabilității documentațiilor de urbanism, fără ca acest lucru să aibă semnificația că, anterior modificării legislative, acest gen de investiții nu ar fi avut ca și efect extinderea valabilității documentației.

Apoi, a face diferența între ipoteza în care terenul reglementat prin PUZ este format din mai multe parcele de teren distincte care se află în proprietatea unor persoane diferite și respectiv o suprafață de teren care să se dorească a fi urbanizată, sub forma unui ansamblu rezidențial, integrat, în care să se înceapă, în baza aceleiași documentații, autorizarea investițiilor de modernizare și/sau de dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare, reprezintă o adăugare la lege, întrucât prevederile în discuție nu impun o astfel de diferențiere.

Concluzionând, PUZ aprobat prin HCL nr. 198/2016 și-a extins de drept valabilitatea, în temeiul art. 56 alin. 5 din Legea nr. 350/2001, prin începerea investițiilor în termenul de valabilitate, până la finalizarea lucrărilor, și deci, la momentul formulării cererii de eliberare a certificatului de urbanism în scopul solicitat prin cererea din data de 29.08.2018, pârâții trebuiau să îl emită prin luarea în considerare a acestei documentații și nu a documentației aprobate prin PUG 2014, motiv pentru care și acest petiț este întemeiat.

Având în vedere toate aceste considerente, în temeiul art. 496 Cod de procedură civilă și art. 20 alin. 3 din Legea nr. 554/2004, Curtea va admite în parte recursul declarat de reclamantul Almășan Traian împotriva sentinței civile nr. 2506/2019 a Tribunalului Cluj, pe care o va casa în parte în sensul că, rejudecând, va admite în parte acțiunea formulată de reclamant.

Va anula în parte H.C.L. nr. 493/22.12.2014 cu privire la încadrarea în UTR-AL a imobilelor teren cu nr. cad. 320559 înscris în CF nr. 320559 Cluj-Napoca și cu nr. cad. 320560 înscrise în CF nr. 320560 Cluj-Napoca situate în Cluj-Napoca, str. Borhanciului f.n.

Va obliga pârâtul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca la emiterea unei H.C.L. prin care să dispună încadrarea terenurilor indicate în alineatul precedent într-o UTR care să permită construirea prin procedura de urbanizare.

Va constata că PUZ str. Borhanciului pentru construire locuințe cu regim redus de înălțime aprobat prin H.C.L. nr. 198/15.04.2016 este în continuare valabil și reglementează situația juridică a imobilelor sus indicate.

Va obliga pârâtul Primarul Municipiului Cluj-Napoca la emiterea unui certificat de urbanism în scopul construirii unei locuințe unifamiliale S+P+E+R conform cererii nr.477250/431/10.10.2018 formulată de reclamant.

Va respinge restul cererii de chemare în judecată.

Reținem că nu au fost formulate motive de recurs cu privire la solicitarea de la pct. 3 din cererea introductivă, privind anularea parțială a adresei nr. 589159/43/13.04.2018/466 emisă de Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și de Urbanism referitoare la cererea de constatare a finalizării procedurii de urbanizare pentru teritoriul studiat prin PUZ str. Borhanciului.

Nici în sprijinul cererii de acordare de despăgubiri în valoare de 1.000 lei nu sunt formulate critici în recurs, și nici la fond nu s-a invocat și dovedit prejudiciul a cărui acoperire se urmărește a se obține, conform art. 18 alin. 3 din Legea nr. 554/2004.

În temeiul art. 453 din Cod, pârâții vor fi obligați la plata în favoarea reclamantului a sumei de 17.113,24 lei cu titlu de cheltuieli de judecată în fond și în recurs. Din totalul achitat la fond cu titlu taxă judiciară de timbru (fila 148, vol. I), se acordă suma de 110 lei aferentă petitelor admise din cererea introductivă; la aceasta se adaugă taxa judiciară de timbru din recurs de 100 lei (fila 59).

Se acordă în întregime onorariul avocațial de 16.903,24 lei achitat de reclamant la fond (filele 73-74, vol. II), ținând cont de faptul că finalitatea demersului a fost atinsă, solicitările principale fiind admise.

S-a mai solicitat acordarea onorariului expert achitat la fond, însă la dosar nu a fost depusă chitanța care să ateste această plată. Specialistul desemnat pentru efectuarea expertizei nu a indicat onorariul solicitat, iar la interpelarea instanței a precizat doar că reclamantul a achitat onorariul convenit (fila 67, vol. II). Prin urmare, nu se cunoaște cuantumul onorariului specialistului și nici nu există dovada achitării acestuia de către reclamant.

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

Admite în parte recursul declarat de recurentul ALMĂȘAN TRAIAN, cu dom. procesual ales la SCPA Irimie Pop Andrei în Cluj Napoca, str. Tăietura Turcului, nr. 47, clădirea Via Terra, jud. Cluj, împotriva sentinței civile nr. 2506 din 28.11.2019 pronunțată în dosarul nr. 352/117/2019 al Tribunalului Cluj, pe care o casează în parte, în sensul că, rejudecând, admite în parte acțiunea formulată de reclamantul TRAIAN ALMĂȘAN în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, toți cu sediul în Cluj Napoca, Calea Moșilor, nr. 1-3, jud. Cluj, sens în care:

Anulează în parte H.C.L. nr. 493/22.12.2014 cu privire la încadrarea în UTR-AL al imobilelor teren cu nr. cad. 320559 înscris în CF nr. 320559 Cluj-Napoca și cu nr. cad. 320560 înscrise în CF nr. 320560 Cluj-Napoca situate în Cluj-Napoca, str. Borhanciului f.n.

Obligă pârâtul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA la emiterea unei H.C.L. prin care să dispună încadrarea terenurilor indicate în alineatul precedent într-o UTR care să permită construirea prin procedura de urbanizare.

Constată că PUZ str. Borhanciului pentru construire locuințe cu regim redus de înălțime aprobat prin H.C.L. nr. 198/15.04.2016 este în continuare valabil și reglementează situația juridică a imobilelor sus indicate.

Obligă pârâtul PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA la emiterea unui certificat de urbanism în scopul construirii unei locuințe unifamiliale S+P+E+R conform cererii nr. 477250/431/10.10.2018 formulată de reclamant.

Respinge restul cererii de chemare în judecată.

Obligă pârâtii la plata în favoarea reclamantului a sumei de 17.113,24 lei cu titlu de cheltuieli de judecată în fond și în recurs.

Definitivă și executorie.

Pronunțată prin punerea la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței azi, 11.09.2020.

Președinte,
Alexandrina Amalia Marin

Judecător,
Anca-Mihaela Ion

Judecător,
Anamaria Gabriela Vida-
Simiti

Grefier,
Angelica-Elena Gîrță

Red. A.G.V.S./U.K.G.
4 ex/ 09.10.2020
Jud. fond Paula Victorița Păcurar

Prezentul document este supus reglementărilor aflate sub incidența Regulamentului U.E.
2016/679
Cod ECLI
ROMÂNIA
CURTEA DE APEL CLUJ
SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL
Dosar nr. 352/117/2019

CONFORM CU CEREREA
TRIE LA ORIGINE

ÎNCHEIERE

Ședința camerei de consiliu din data de 29 ianuarie 2021

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE Alexandrina Amalia Marin

Judecător Anca-Mihaela Ion

Judecător Anamaria Gabriela Vida-Simiti

Grefier Daniela Chirilă

Pe rol soluționarea cererii formulată de petentul ALMASAN TRAIAN privind lămurirea dispozitivului deciziei civile nr. 1039 din data de 11.09.2020 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în dosarul nr. 352/117/2019, în contradictoriu cu intimații pârâți CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA prin PRIMAR și PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale HCL 493/22.12.2014.

La apelul nominal făcut în ședința camerei de consiliu se prezintă petentul prin avocat Ronald Elek, care depune la dosar împuternicire avocațială, lipsind intimații.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează instanței următoarele:

Procedura de citare este legal îndeplinită.

Cererea formulată este scutită de plata taxei judiciare de timbru.

Prin Serviciul Registratură, la data de 28.01.2021 intimații au depus răspuns la cererea de lămurire a dispozitivului.

Reprezentantul petentului arată că a studiat răspunsul intimaților.

Raportat la aspectele invocate, în special cel care privește problema numărului cererii și a conținutului certificatului de urbanism, reprezentantul petentului depune la dosar un extras din anexele atașate cererii de chemare în judecată și indică cererea depusă, din care se poate observa numărul cererii și care se regăsește în partea de sus. Susține că în momentul în care autoritatea emite răspunsul acordă același număr. Este vorba despre o eroare materială, numărul corect al cererii fiind 404586.

La întrebarea instanței, arată că cererea de eliberare a certificatului de urbanism a fost depusă în luna august 20189, iar în ce privește conținutul cererii, reclamantul niciodată nu a susținut că a formulat cererea pentru emiterea certificatului de urbanism pentru ambele terenuri. PUZ-ul este valabil pentru ambele terenuri, de asemenea și încadrarea, așa cum a fost solicitată, este pentru ambele terenuri. Certificatul de urbanism a fost obținut doar pentru un teren și oricând reclamantul poate solicita altul.

Fiindu-i solicitat un punct de vedere dacă apreciază necesar o îndreptare de eroare în privința numărului cererii, reprezentantul petentei apreciază că da, raportat și la atitudinea primăriei cu privire la dispozitivul hotărârii. Solicită a se îndrepta eroarea materială în sensul indicării corecte a numărului 404586 din data de 29.08.2018.

Curtea, odată cu cererea de lămurire, va examina această cerere care, de altfel, poate să fie examinată și din oficiu.

Curtea acordă cuvântul asupra cererii de lămurire formulată de petent.

Reprezentantul petentului susține că în privința primului aspect necesar a fi lămurit s-a constatat că PUZ-ul este valabil în continuare pentru ambele terenuri, în dispozitiv se face referire la imobilele mai sus menționate, ambele imobile fiind evidențiate și cu număr cadastral.

Prin dispozitiv s-a menținut valabilitatea PUZ-ului prin care terenurile au fost încadrate în UTR Liu, intimată Primăria Municipiului Cluj-Napoca fiind obligată să încadreze terenurile în această unitate teritorială de referință, iar nu în UTR Uliu. Primăria susține că prin construirea prin procedura de urbanizare este necesară parcurgerea unei noi proceduri de urbanizare și emiterea unui nou PUZ. Or, acesta era obiectul acțiunii, respectiv să se constate că vechiul PUZ este în continuare în vigoare, s-a urbanizat și se poate obține autorizația de construire.

Apreciază că toate aspectele sunt clare însă, având în vedere atitudinea primăriei de a pune în executare hotărârea, petentul a fost nevoit să formuleze prezenta cerere de lămurire a dispozitivului.

Curtea reține cauza în pronunțare atât în ce privește cererea de lămurire a dispozitivului cât și cererea de îndreptare a erorii materiale.

CURTEA

Deliberând asupra cauzei de față, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată la data de 06.01.2021, reclamantul recurent Almasan Traian a solicitat ca prin hotărârea ce se va pronunța să se dispună lămurirea dispozitivului deciziei civile nr.1039 din 11.09.2020 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în dosarul nr. 352/117/2019, prin clarificarea faptului ca în înțelesul acestuia: se constată că PUZ str. Borhanciului pentru construire locuințe cu regim redus de înălțime aprobat prin H.C.L. nr. 198/15.04.2016 este în continuare valabil și reglementează situația juridică a ambelor imobile aflate în proprietatea reclamantului, respectiv cel cu nr. cadastral 320559, înscris în CF nr. 320559 Cluj-Napoca și cu nr. cadastral 320560, înscris în CF nr. 320560, situate în Municipiul Cluj-Napoca, str. Borhanciului nr. 1; Obligarea pârâtului Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca la emiterea unei H.C.L. prin care să dispună încadrarea terenurilor indicate în alineatul precedent într-o UTR care să permită construirea prin procedura de urbanizare, presupune încadrarea acestuia într-o UTR ce nu necesită realizarea unui nou PUZ în vederea construirii (UTR Liu și nu Uliu).

Prima chestiune vizează ambele imobile învecinate, aflate în proprietate, având datele de identificare de mai sus. Instanța a utilizat pluralul substantivului imobil făcând trimitere la ambele terenuri. Totodată, considerentele hotărârii ilustrează faptul că PUZ este în continuare în vigoare în ansamblul său, deci în mod evident pentru ambele terenuri învecinate, studiate prin acesta, neexistând nicio rațiune pentru care ar fi valabil doar pentru unul dintre cele două.

Cu privire la cea de-a doua chestiune, intimatale invocă faptul că sintagma UTR care să permită construirea prin procedura de urbanizare este neclară, întrucât s-ar putea referi la acele UTR care presupune parcurgerea unei noi proceduri de urbanizare, pentru realizarea de construcții. Acele UTR pentru care este necesar a fi elaborat un nou PUZ în vederea construirii, având în vedere regimul de înălțime, în speță fiind vorba de UTR „Uliu”.

Or, având în vedere considerentele hotărârii, precum și obiectul investiției, reclamantul consideră că este indubitabil faptul că sensul celor dispuse de instanță prin sintagma „prin procedura de urbanizare” este acela că procedura de urbanizare a fost deja parcursă pentru imobilele aflate în proprietatea reclamantului.

Urbanizarea zonei s-a realizat tocmai prin PUZ aprobat prin HCL nr. 198/15.04.2016 cu privire la care instanța a statuat că este încă în vigoare și produce efecte juridice.

Având în vedere regimul de înălțime aplicabil zonei prin efectul PUZ aprobat prin HCL nr. 198/15.04.2016, se solicită lămurirea hotărârii pronunțate, în sensul ca imobilele reclamantului se impun a fi încadrate în UTR „Liu”.

Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca au depus răspuns la cererea de lămurire a dispozitivului deciziei civile nr. 1039/2020, arătând că nu se opun cererii de lămurire.

Apreciază că este necesară lămurirea dispozitivului deciziei menționate în vederea punerii în aplicare a dispozițiilor instanței de judecată, deoarece nu este suficient de clar dacă instanța menține valabilitatea PUZ existent sau dispune întocmirea altui PUZ, respectiv dacă

dispune încadrarea celor doua parcele în UTR Liu sau în UTR Uliu (se va aplica o procedură de urbanizare).

Decizia conține un alineat care nu poate fi aplicat, respectiv acela prin care Primarul mun. Cluj-Napoca este obligat sa emită un Certificat de urbanism în scopul construirii unei locuințe unifamiliale S+P+E+R conform Cererii nr. 477250/431/10.10.2018, întrucât cererea menționată este formulată de către alt solicitant, respectiv Igna Benjamin și se referă la alt teren (CF nr. 253915, nr. cad 253915-situat în zona aeroportului), iar scopul solicitării este „prelungire angajamente bancare (...).

Pe de alta parte numitul Almasan Traian a formulat o cerere de emitere a Certificatului de urbanism în scopul „construire locuința familiala S+P+E+R, racordări la utilități, împrejmuire amenajări exterioare, operațiuni notariale în baza OUG nr. 51/2018 pentru modificarea Legii nr. 350/2001” însă doar pentru imobilul teren situat în Cluj-Napoca, str. Borhanciului FN, jud. Cluj, ni cadastral 320560, Înregistrată sub nr. 404586/29.08.2018, șens în care s-a menționat anexare; extrasului CF pentru informare eliberat de OCPI nr. 320560. Așadar, sub aspectul obligației Primarului mun. Cluj-Napoca de emitere a unui CU în scopul antemenționat, în baza cererii reclamantului, chiar dacă aceasta nu este indicată în mod corect în dispozitiv, aceasta s-ar putea emite doar pentru nr. cadastral 320560 nu și pentru nr. cadastral 320559, acest cadastral nefăcând obiectul cererii înregistrate la instituție de către Almasan Traian pentru eliberarea certificatului de urbanism.

Din acest punct de vedere nu se susține afirmația recurentului-reclamant potrivit căreia dispozitivul deciziei a cărei lămurire se solicita vizează ambele terenuri (nu și pentru eliberarea CU).

De asemenea pârâții nu achiesează interpretării potrivit căreia sintagma „prin procedura de urbanizare” se referă la faptul ca procedura de urbanizare a fost deja parcursă întrucât, potrivit prevederilor Regulamentului Local de urbanism sintagma se referă la parcurgerea unei proceduri de urbanizare, fiind necesară elaborarea unui PUZ. Sintagma apare la cap. „Condiționări primare” unde este prevăzut: „În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare”.

Având în vedere toate considerentele anterior expuse pârâții susțin că nu se opun lămuririi dispozitivului deciziei.

Examinând cererea formulată prin prisma dispozițiilor legale incidente, Curtea urmează a o respinge pentru următoarele considerente:

Potrivit art. 443 alin. 1 din Codul de procedură civilă, „În cazul în care sunt necesare lămuriri cu privire la înțelesul, întinderea sau aplicarea dispozitivului hotărârii ori dacă aceasta cuprinde dispoziții contradictorii, părțile pot cere instanței care a pronunțat hotărârea să lămurească dispozitivul sau să înlătore dispozițiile potrivnice”.

După cum reiese din aceste prevederi, cererea de lămurire sau de înlăturare a dispozițiilor contradictorii nu poate privi decât dispozitivul hotărârii. Prin procedura de lămurire a dispozitivului instanța nu poate să modifice hotărârea a cărei lămurire se solicită.

Prin Decizia civilă nr. 1039/2020 pronunțată de Curtea de Apel Cluj la data de 11.09.2020 în dosarul nr. 352/117/2019 s-a admis în parte recursul declarat de recurentul Almasan Traian împotriva sentinței civile nr. 2506 din 28.11.2019 pronunțată de Tribunalul Cluj, care a fost casată în parte, în sensul că, rejudecând, s-a admis în parte acțiunea formulată de reclamantul Traian Almasan în contradictoriu cu pârâții Municipiul Cluj-Napoca, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Primarul Municipiului Cluj-Napoca. S-a anulat în parte H.C.L. nr. 493/22.12.2014 cu privire la încadrarea în UTR-AL a imobilelor teren cu nr. cad. 320559 înscris în CF nr. 320559 Cluj-Napoca și cu nr. cad. 320560 înscris în CF nr. 320560 Cluj-Napoca situate în Cluj-Napoca, str. Borhanciului f.n. A fost obligat pârâtul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca la emiterea unei H.C.L. prin care să dispună încadrarea terenurilor indicate în alineatul precedent într-o UTR care să permită construirea prin procedura de urbanizare. S-a constatat că PUZ str. Borhanciului pentru construire locuințe cu regim redus de

înălțime aprobat prin H.C.L. nr. 198/15.04.2016 este în continuare valabil și reglementează situația juridică a imobilelor sus indicate. Pârâtul Primarul Municipiului Cluj-Napoca a fost obligat la emiterea unui certificat de urbanism în scopul construirii unei locuințe unifamiliale S+P+E+R conform cererii nr. 477250/431/10.10.2018 formulată de reclamant.

Petentul Almășan Traian consideră că este necesar ca instanța de recurs să lămurească dispozitivul acestei decizii civile, în primul rând prin clarificarea faptului că PUZ str. Borhanciului pentru construire locuințe cu regim redus de înălțime aprobat prin H.C.L. nr.198/15.04.2016 este în continuare valabil și reglementează situația juridică a ambelor imobile aflate în proprietatea reclamantului, respectiv cu nr. cadastral 320559, înscris în CF nr. 320559 Cluj-Napoca și cu nr. cadastral 320560, înscris în CF nr. 320560, situate în Municipiul Cluj-Napoca, str. Borhanciului f.n.

Verificând această solicitare, se constată că întinderea efectelor hotărârii instanței de recurs este clară. Dispozitivul hotărârii cuprinde statuarea că *PUZ str. Borhanciului pentru construire locuințe cu regim redus de înălțime aprobat prin H.C.L. nr. 198/15.04.2016 este în continuare valabil*, iar sensul acestei constatări este neechivoc, nefiind susceptibil de interpretări. De asemenea, se specifică în mod indubitabil că respectivul PUZ reglementează situația juridică a *imobilelor sus indicate*, adică a *ambelor imobile aflate în proprietatea reclamantului - cel cu nr. cadastral 320559, înscris în CF nr. 320559 Cluj-Napoca și cel cu nr. cadastral 320560, înscris în CF nr. 320560, situate în Municipiul Cluj-Napoca, str. Borhanciului f.n.*, astfel cum au fost identificate în paragraful anterior. Reluarea datelor cadastrale era redundantă, iar referirea la imobilele deja indicate este clară.

Petentul solicită apoi lămurirea dispozitivului deciziei civile nr. 1039/2020 a Curții de Apel Cluj în sensul că obligarea pârâtului Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca la emiterea unei H.C.L. prin care să dispună încadrarea terenurilor indicate în alineatul precedent într-o UTR care să permită construirea prin procedura de urbanizare presupune încadrarea acestuia într-o UTR ce nu necesită realizarea unui nou PUZ în vederea construirii (UTR Liu și nu ULiu).

Și intimații susțin faptul că sintagma „UTR care să permită construirea prin procedura de urbanizare” este neclară, întrucât s-ar putea referi la acele UTR-uri care presupun parcurgerea unei noi proceduri de urbanizare, pentru realizarea de construcții, respectiv UTR-uri pentru care este necesar a fi elaborat un nou PUZ în vederea construirii, având în vedere regimul de înălțime, în speță fiind vorba de UTR „ULiu”.

Curtea constată că în speță s-a reclamat în primul rând nelegalitatea parțială a PUG-ului adoptat prin H.C.L. nr. 493/22.12.2014 în ceea ce privește încadrarea în UTR-AL a imobilelor aflate în proprietatea reclamantului Almășan Traian, iar instanța a validat argumentele expuse în susținere și a dispus anularea parțială a actului administrativ normativ, cu consecința stabilirii în sarcina pârâtului Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a obligației de a emite o hotărâre de consiliu local prin care să dispună încadrarea terenurilor reclamantului într-o UTR care să permită construirea prin procedura de urbanizare. Instanța nu s-a substituit autorității publice și nu a determinat în mod specific încadrarea urbanistică, care urma a fi stabilită cu respectarea limitelor trasate prin decizie. Rămânea la latitudinea autorității competente identificarea unei UTR care să permită construirea prin procedura de urbanizare.

Cu toate acestea, reclamantul a investit instanța și cu verificarea efectelor art. 56 alin. 5 din Legea nr. 350/2001 asupra H.C.L. nr. 198/2016 prin care a fost adoptat PUZ pentru str. Borhanciului, iar Curtea a constatat că s-a menținut valabilitatea acestei documentații de urbanism, implicit, și pentru terenurile din prezentul litigiu.

Raportat la succesiunea petitelor, instanța nu a mai dispus apoi în sarcina Consiliului local obligația de încadrare a terenurilor reclamantului în UTR Liu, însă această încadrare urbanistică este evidentă. Urmare a anulării parțiale a PUG, s-a dispus încadrarea într-o UTR care să permită construirea prin procedura de urbanizare, dar instanța a constatat apoi că există și este valabil un plan urbanistic zonal realizat în vederea construirii. În consecință, în mod firesc, nu s-ar mai putea proceda acum la încadrarea imobilelor reclamantului în UTR Uliu,

întrucât s-ar nesocoti hotărârea judecătorească care tranșează că PUZ-ul este și în prezent în vigoare.

Dacă, raportat la anul adoptării PUG, nu s-a putut dispune în mod direct încadrarea în UTR Liu drept consecință a nelegalei încadrări a terenurilor prin H.C.L. nr. 493/2014, această încadrare decurge din constatarea faptului că H.C.L. nr. 198/2016 își produce efectele. La momentul executării deciziei civile nu se poate ignora realitatea juridică reprezentată de existența PUZ, întrucât s-ar nesocoti hotărârea definitivă care constată în mod expres acest fapt.

Astfel, este indubitabil că procedura de urbanizare a fost deja parcursă pentru imobilele aflate în proprietatea reclamantului.

Pentru aceste considerente, Curtea apreciază că se impune respingerea prezentei cereri de lămurire a deciziei civile, a cărei modalitate de executare este clară.

În schimb, din actele de la dosar (fila 117, vol. I din dosarul Tribunalului Cluj) reiese că în considerentele și în dispozitivul deciziei civile nr. 1039/2020 a Curții de Apel Cluj s-a strecurat o eroare materială referitor la numărul cererii reclamantului de emitere a unui certificat de urbanism în scopul construirii unei locuințe unifamiliale S+P+E+R, care este în realitate 404586/29.08.2018, iar nu 477250/431/10.10.2018, după cum în mod eronat s-a consemnat.

Conform art. 442 din Codul de procedură civilă, „*Erorile sau omisiunile cu privire la numele, calitatea și susținerile părților sau cele de calcul, precum și orice alte erori materiale cuprinse în hotărâri sau încheieri pot fi îndreptate din oficiu ori la cerere*”.

Curtea va face aplicarea textului de lege mai sus citat și va dispune în consecință.

Cât privește sublinierea intimațiilor că reclamantul Almășan Traian a formulat cerere de emitere a certificatului de urbanism doar pentru unul din cele două imobile teren situate în Cluj-Napoca, str. Borhanciului f.n., jud. Cluj, respectiv pentru nr. cadastral 320560, nu și pentru nr. cadastral 320559, se observă că prin decizia în discuție nu s-a pronunțat acest petit cu privire la ambele terenuri. Dispoziția instanței a fost în limitele cererii formulate de reclamant, iar solicitarea acestuia nu a fost extinsă.

De asemenea, nici prin prezenta cerere de lămurire nu se susține că solicitarea de emitere a certificatului de urbanism ar viza ambele terenuri, cererea de clarificare vizând strict petitul referitor la valabilitatea PUZ, iar nu întregul dispozitiv.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DISPUNE

CONFORM CURTEI DE APPEL
TRUE TO ORIGINAL

Respinge cererea de lămurire a dispozitivului deciziei civile nr. 1039 din 11.09.2020 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în dosarul nr. 352/117/2019.

Dispune îndreptarea erorii materiale strecurate în considerentele și în dispozitivul deciziei civile nr. 1039 din 11.09.2020 a Curții de Apel Cluj în sensul că *numărul cererii reclamantei de emitere a unui certificat de urbanism în scopul construirii unei locuințe unifamiliale S+P+E+R este 404586/29.08.2018, iar nu 477250/431/10.10.2018, după cum în mod eronat s-a consemnat.*

Definitivă.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței azi, 29.01.2021.

Președinte,
Alexandrina Amalia Marin

Judecător,
Anca-Mihaela Ion

Judecător,
Anamaria Gabriela Vida-
Simiti

Grefier,
Daniela Chirilă

Red. A.G.V.S./U.K.G.
4 ex./ 08.02.2021

CONFORM CU ORIGINALUL
TRUE TO ORIGINAL



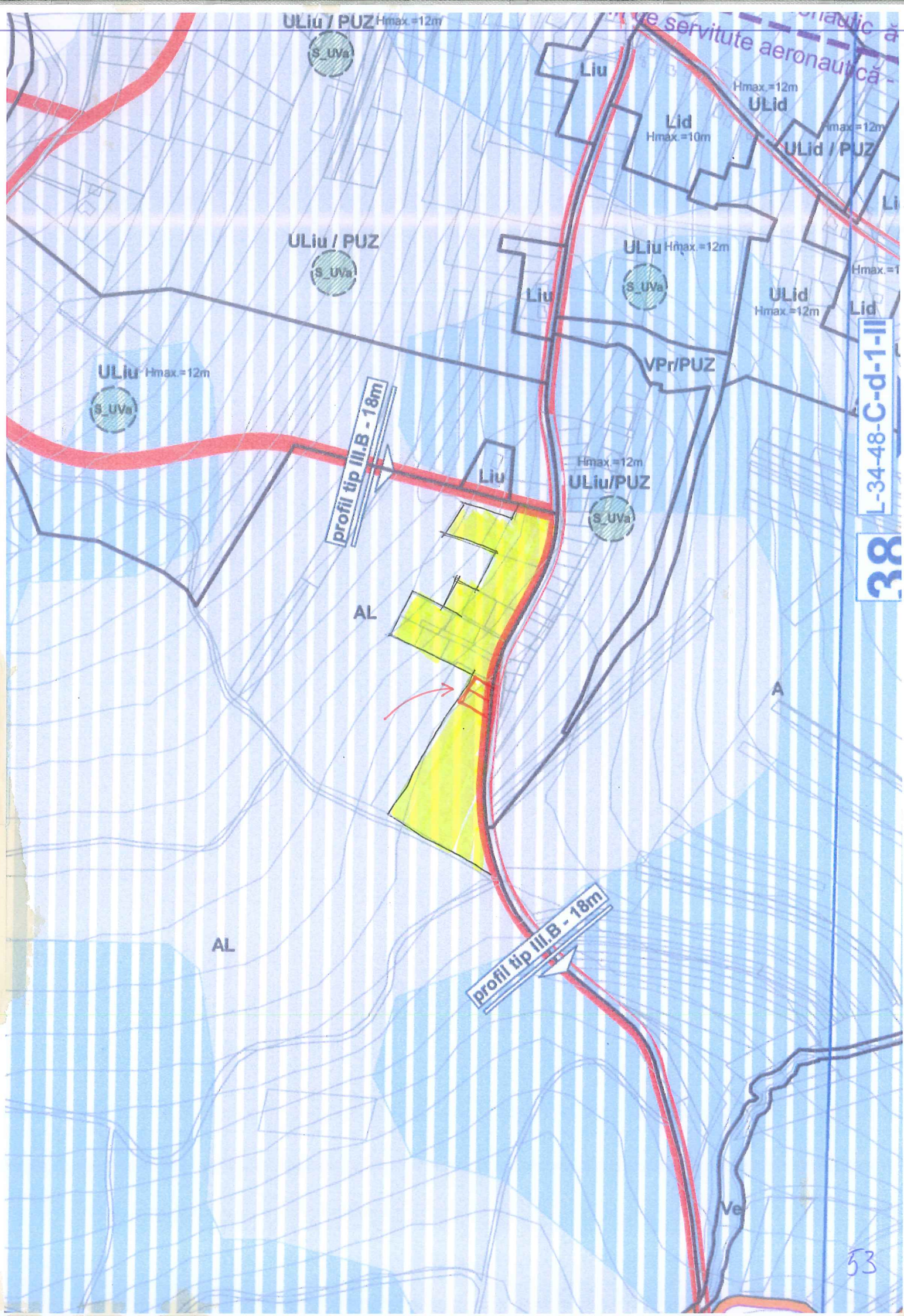
Termeni



FUZ STRADA
BORHANCIULUI

CLUJ-NAPOCA





L-34-48-C-d-1-III
38



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL JUDEȚEAN

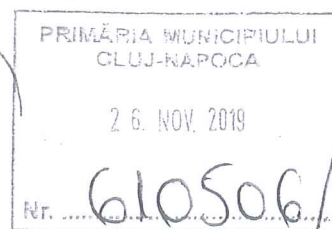


Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului
nr. 39233-39237, 31042-31044 | 21.11.2019

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

54

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

Tinând cont de prevederile:

- Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, din care menționăm:
 - art. 37 alin. (1[^]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 TIȘE



ARHITECT ȘEF:

arh. Claudiu-Daniel SALANȚĂ

2 ex. | nr. conex: *Sonia*

ARHITECT ȘEF

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

Tel: 0372640075 | Fax: 0372640089 | cam. 506

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

55