

36 / 7.06.2022

1-26 pag.

## HOTĂRÂRE

**privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1089/2021 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1060/2021 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 2111/117/2019**

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, cu modificările și completările ulterioare, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1089/2021 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1060/2021 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 2111/117/2019 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 551984/1/31.05.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 552076/433/31.05.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1089/2021 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1060/2021 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 2111/117/2019

Văzând Sentința Civilă nr. 1089/2021 a Tribunalului Cluj, Decizia Civilă nr. 1060/2021 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 2111/117/2019, Adresa nr. 39233-39237, 31042-31044/21.11.2019 a Consiliului Județean Cluj, precum 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 sensul schimbării încadrării funcționale a unei porțiuni din imobilul teren înscris în C.F nr. 321058, cu nr. cad. 321058 din UTR ULid = Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă, în UTR Lid = Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1089/2021 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1060/2021 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 2111/117/2019.

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

Președinte de ședință,  
Ec. Dan Ștefan Tarcea

CONTRASEMNEAZĂ:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**

**PRIMARUL**

Nr. 551984 /1/ 31.05.2022

**REFERAT DE APROBARE**

**privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1089/2021 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1060/2021 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 2111/117/2019**

Prin Sentința Civilă nr. 1089/2021 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1060/2021 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în dosar nr. 2111/117/2019, instanța a dispus anularea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014 care avizează “Aprobarea documentației – Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, cu privire la încadrarea în UTR ULid a unei porțiuni din imobilul teren aparținând reclamantului, înscris în C.F nr. 321058, nr. top, 321058 Cluj-Napoca și a obligat pârâtul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca la adoptarea unui HCL prin care să dispună încadrarea terenului indicat în UTR Lid.

În vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1089/2021 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1060/2021 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în dosar nr. 2111/117/2019, prin care instanța a dispus anularea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014 care avizează “Aprobarea documentației – Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, cu privire la încadrarea în UTR ULid a unei porțiuni din imobilul teren aparținând reclamantului, înscris în C.F nr. 321058, nr. top, 321058 Cluj-Napoca și a obligat pârâtul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca la emiterea unui HCL prin care să dispună încadrarea terenului indicat în UTR Lid, 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”, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1089/2021 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1060/2021 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 2111/117/2019.

**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 Sentinței Civile nr. 1089/2021 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1060/2021 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 2111/117/2019**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 551984/1/31.05.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca și

Proiectul de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1089/2021 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1060/2021 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 2111/117/2019

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin acțiunea înregistrată sub nr. 2111/117/2019 pe rolul Tribunalului Cluj, reclamantul Bogdan Flaviu, în contradictoriu cu pârâții Primarul Municipiului Cluj-Napoca, Municipiul Cluj-Napoca, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, a solicitat să se dispună în principal emiterea certificatului de urbanism în vederea construirii fără obligația de întocmire a documentației PUZ pentru întregul imobil care îi aparține, conform UTR Lid și în subsidiar, anularea parțială a prevederilor Hotărârii Consiliului Local nr. 493 din data de 22.12.2014 care vizează “Aprobarea documentației – Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, ca fiind nelegale, pentru imobilul înscris în C.F nr. 321058, nr. cad. 321058 Cluj-Napoca a obligației de urbanizare, respectiv radierea U din ULid și încadrarea terenului său în UTR Lid.

Parcela identificată cu nr. cad. 321058 conform Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca din 2014 este încadrată preponderent în UTR ULid și parțial în UTR Lid datorită inexactității documentației cadastrale furnizate de OCPI, disponibilă la data întocmirii PUG - anul 2009-2010. Situația parcelelor amplasate în două unități teritoriale de referință este reglementată prin revizuirea RLU așa cum a fost aprobat prin HCL nr. 579/2018 (Art. 31<sup>^</sup> Revizuirea limitelor Unităților Teritoriale de Referință: *”In cazul unei parcele încadrate în două sau mai multe Unități Teritoriale de Referință, se poate iniția un Plan urbanistic Zonal pentru corecții și stabilirea limitei unității teritoriale de referință.”*). Rațiunea încadrării acestei parcele într-un singur UTR, mai exact UTR ULid, s-a datorat faptului că aceasta este situată în zonă neconstituită din punct de vedere urbanistic, zonă în care cele mai multe dintre parcele sunt libere, nu există o structură parcellară adecvată, o infrastructură publică, circulații și lipsesc dotările, astfel că aici nu se putea construi decât dacă zona se urbaniza.

Prin Sentința Civilă nr. 1089/2021 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1060/2021 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în dosar nr. 2111/117/2019, instanța a dispus anularea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014 care avizează “Aprobarea documentației – Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, cu privire la încadrarea în UTR ULid a unei porțiuni din imobilul teren aparținând reclamantului, înscris în C.F nr. 321058, nr. top, 321058 Cluj-Napoca și a obligat pârâțul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca la adoptarea unui HCL prin care să dispună încadrarea terenului indicat în UTR Lid.

În motivarea soluției instanța reține că la momentul încadrării terenului aparținând reclamantului, preponderent în UTR ULid și parțial în UTR Lid, nu s-a ținut cont de exigențele legale, fiind nesocotite limitele cadastrale ale terenului. Mai mult, faptul că această încadrare urbanistică se datorează inexactității documentației cadastrale furnizate de OCPI, disponibilă la data întocmirii PUG - anul 2009-2010, nu reprezintă un aspect imputabil reclamantului, ci exclusiv instituției pârâte, care, deși părea că are cunoștință despre această

eroare, nu a întreprins demersurile administrative și tehnice necesare pentru remedierea ei, ci a ales să se întemeieze la întocmirea PUG 2014 de o situație de inexactitate datând încă din anul 2009-2010, chiar dacă prin aceasta se realizează încadrări urbanistice inexacte, care nu reflectă situația urbanistică de la fața locului.

Cu privire la argumentul pârâtului, în sensul că parcela identificată cu nr. cad. 321058, este situată în zonă neconstituită din punct de vedere urbanistic, zonă în care cele mai multe dintre parcele sunt libere, nu există o structură parcelară adecvată, o infrastructură publică, circulații și lipsesc dotările, instanța a reținut că din cuprinsul probei expertiză în specializarea urbanism rezultă lipsa de temeinicie a acestor susțineri, fiind cert că inclusiv pe parcelele învecinate, la nord și est, sunt situate construcții – case de locuit, cu dată recentă, cu arhitectură contemporană și că în zonă există inclusiv conductă de gaz ce deservește imobilul de pe parcela de la est, precum și canal de vizitare a rețelei de apă/canal.

Față de toate aceste considerente, în acord cu concluziile specialistului, tribunalul a admis că nu se poate susține cu legal temei că imobilul ar fi situat într-o zonă neurbanizată, motiv pentru care nu mai subzistă justificarea obligării reclamantului la elaborarea unei proceduri de urbanizare.

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 imobilului aflat în litigiu, în sensul schimbării încadrării funcționale a unei porțiuni din imobilul teren înscris în C.F nr. 321058, cu nr. cad. 321058 din UTR ULid = zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă în UTR Lid = locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.

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 ce privește imobilul ce a făcut obiectul litigiului, în sensul schimbării încadrării funcționale a unei porțiuni din imobilul teren înscris în C.F nr. 321058, cu nr. cad. 321058 din UTR ULid = zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă în UTR Lid = locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.

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, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora 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 schimbării încadrării funcționale a unei porțiuni din imobilul teren înscris în C.F nr. 321058, cu nr. cad. 321058 din UTR ULid = zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă în UTR Lid = locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1089/2021 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1060/2021 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 2111/117/2019, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**Direcția Generală de Urbanism**

Arhitect Șef: arh. Daniel Pop

Șef birou: arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic: Luiza Gogozan

**Direcția Juridică**

Director executiv: Alina Rus

31.05.2022.

Dosar nr. 2111/117/2019

**ROMÂNIA**  
**TRIBUNALUL CLUJ**  
**SECȚIA MIXTĂ DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL, DE**  
**CONFLICTE DE MUNCĂ ȘI ASIGURĂRI SOCIALE**

**SRNTINȚA CIVILĂ NR. 1089/2021**  
**Ședința publică de la 20 Aprilie 2021**  
**Completul compus din:**  
**PREȘEDINTE: Ioana Liliana Ramirez-Molina**  
**Grefier: Dersenia Lucia Pop**

Pe rol fiind pronunțarea hotărârii judecătorești în cauza de contencios administrativ și fiscal privind pe reclamantul BOGDAN FLAVIU și pe pârâții PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, având ca obiect obligare emitere act administrativ.

La ambele apeluri nominale făcute în ședința publică se constată lipsa părților.  
Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, care învederează instanței obiectul cauzei, părțile, stadiul procesual și legalitatea îndeplinirii procedurii de citare, după care, se constată că dezbaterile au avut loc în ședința publică din data de 23.03.2021, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta, când instanța, având nevoie de un timp mai îndelungat pentru deliberare, în temeiul art. 396 C.pr.civ., a amânat pronunțarea hotărârii judecătorești la data de 06.04.2021 și, ulterior, la data de 20.04.2021.

**INSTANȚA**

**Deliberând asupra cauzei de față, reține următoarele:**

Prin acțiunea înregistrată sub numărul de mai sus, reclamantul Bogdan Flaviu, în contradictoriu cu pârâții PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, a solicitat să se dispună obligarea paraților:

- în principal, la emiterea Certificatului de Urbanism în vederea construirii fara obligația de întocmire a documentației PUZ pentru întregul imobil care îi aparține, conform UTR Lid;

- în subsidiar, anularea parțială a prevederilor Hotărârii Consiliului Local nr. 493 din data de 22.12.2014 care vizează "Aprobarea documentației - Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca", ca fiind nelegale, pentru imobilul subsemnatului, cu datele de identificare mai sus, înscris în CF 321058, nr. topo. 321058 Cluj-Napoca a obligației de urbanizare, respectiv radierea U din UTR ULid și încadrarea terenului său în UTR Lid, pentru partea din imobil supusa acestei proceduri.

În motivarea acțiunii, reclamantul a arătat că prin documentația PUG Cluj-Napoca, adoptata prin Hotărârea 493/2014, pentru terenul său, parații au reglementat imobilul său într-o modalitate care la acest moment îi încalca iremediabil dreptul de proprietate, acesta fiind încadrat „parțial” în UTR ULid (element care impune în mod obligatoriu în sarcina sa întocmirea unei documentații PUZ). Aceasta condiție impusa, de urbanizare



detalieze - este imposibila pentru acest teren, fiind contrara prevederilor Legii 350/2001 si a realității de la fata locului.

Mai mult, astfel cum rezulta din actele depuse anexat, o parte din terenul său este încadrat in UTR Lid, iar o parte este încadrat in UTR ULid. Cu alte cuvinte, pentru aceeași proprietate, parații au reglementat doua UTR-uri radical diferite, cu proceduri diferite, aspect care face sa cada in sarcina sa a-l îndrepta printr-o documentație PUZ pentru întregul imobil. Acest fapt insa, când parații, conform legii, aveau atât obligația de a impune reglementari unitare pentru imobile aparținând aceleiași persoane, cat si ținând cont de regimul de proprietate - conform Ordinului 13/1999. Astfel, pentru aceeași proprietate, parații au ales sa impună doua regimuri UTR diferite, cu proceduri radical diferite, alături de faptul că încadrarea unei parti din imobilul său in ULid, nu se justifica din punct de vedere urbanistic - o procedura de urbanizare fiind imposibila - zona fiind deja constituita urbanistic.

Conform încadrării date de parați la acest moment prin PUG, pentru o parte din terenul său, reclamantul este obligat sa întocmească un PUZ pentru a putea sa-și exploateze in întregime parcela de teren, intr-o zona in care sunt construite deja case, fiind o zona constituita din punct de vedere urbanistic. Cu alte cuvinte, pentru ca parcela sa devină construibila pentru toata suprafața ar trebui întocmit un PUZ, in condițiile in care proprietarii parcelelor învecinate au deja case edificate si întabulate, in baza unor acte juridice emise tocmai de către parați, anterior noului PUG. Mergând mai departe, raportat la obligarea sa la întocmirea unui PUZ pentru o parte din proprietatea sa, aceasta solicitare pentru a-și putea construi imobilul conform dreptului de proprietate conține elemente care poziționează aceasta solicitare a paraților in afara Legii 350/2001, alături de faptul ca aceasta obligație - sarcina imposibil de îndeplinit datorita reglementarii urbanistice pe zona incalca dreptul său de proprietate astfel cum acesta este consacrat de Constituția României si de Convenția Europeana a Drepturilor Omului (Protocolul I din Convenție).

Reclamantul a solicitat paraților, prin plângerea prealabila înregistrata odată cu cererea de emitere a Certificatului de Urbanism, sa aibă in vedere atât situația creata cat si încălcările pe care le aduc legislației, atât Legii 350/2001 cat si Ordinului 176/N/16 August 2000 - de adoptare a Ghidului privind metodologia de elaborare si continut-cadru al planului urbanistic zonal - indicativ GM -010-2000. Solicitării prin plângerea prealabila, parații i-au răspuns cu un Certificat de Urbanism negativ.

Raportat la atitudinea paraților, reclamantul a învederat următoarele aspecte de fapt si de drept, care întemeiază prezenta cerere de chemare in judecata: Ghidul pe care l-a amintit mai sus, pe care a solicitat paraților sa îl aibă in considerarea acțiunilor lor, stabilește concret cazurile si zonele in care trebuie efectuate documentații PUZ - documentații urbanistice extrem de complexe, diferite de situațiile cum este cea a reclamantului. Mai mult, in cuprinsul acestui Ghid este explicat faptul ca, in general, întocmirea PUZ-urilor cade in sarcina autorității publice, nicidecum a persoanelor fizice. Prin excludere, situațiile in care ar fi obligatorie o urbanizare prin PUZ de către alți beneficiari decât autoritatea publica, sunt cele in care se ajunge la studierea unor zone neconstruite, sens in care intr-adevăr, ar fi necesare legiferări din cele enumerate in cuprinsul Ghidului (in stricta coroborare cu art. 47 din Legea 350/2001, privind condițiile obligatorii de întocmire a PUZ).

Parații, ignorând scopul legiuitorului si cu incalcarea acestei reglementari arătate mai sus, au înțeles sa se poziționeze intr-o situație de forța fata de persoane fizice (cum este cazul său), impunând obligatoriu dreptul lor de a legifera prin PUG, respectiv obligarea reclamantului de a se conforma prevederilor art. 47 din Lege. In situația dedusa dezbaterii este evident faptul ca aceasta nici nu se încadrează in condițiile art. 47 din Lege, la fel cum nu este printre condițiile impuse prin Ghid a le respecta. Obligația de legiferare a zonei aparținea exclusiv paraților - atât la momentul adoptării PUG, cat si la momentul aprecierii necesității unui PUZ, intr-o zona constituita deja de pârați - prin actele pe care le-au emis pentru dezvoltarea urbanistica a zonei in care se afla poziționat terenul reclamantului. In cazul in care s-ar fi apreciat necesar un PUZ, parații, la 4 ani de la adoptarea noului PUG puteau demara



aceasta procedura pentru a-si clarifica orice aspecte le-ar fi considerat „scăpate” din vedere la momentul reglementării PUG.

Or, atitudinea paraților, separat de faptul ca denota doar poziția de exces de putere în sensul Legii, denota și modalitatea precara în care aceștia au inteles sa reglementeze prin noul PUG zone pe care nu le-au studiat îndeaproape. Din acest punct de vedere nici măcar oportunitatea cerută de lege nu este în sprijinul paraților, aceștia fiind cei în culpa, oportunitatea neavând nici un fel de suport legal, dimpotrivă, încalcând toate condițiile elaborării unui PUZ - astfel cum a mai arătat atât legat de Legea 350, cât și de Ghid. Din acest punct de vedere, a solicitat instanței sa constate și sa sancționeze dezechilibrul creat de parați între respectarea drepturilor persoanelor private, fata de interesul public - inoportun și nelegal printr-o astfel de maniera de a-i impune obligații excesive, care într-un final ar fi trebuit sa fie în sarcina pârâților, nicidecum în sarcina reclamantului.

Referitor la obligația de elaborare PUZ pentru o parte din terenul său, reclamantul a atras atenția instanței asupra prevederilor Legii 350/2001 care, la art. 47 prevede condițiile în care trebuie întocmit un Plan Urbanistic Zonal: Astfel cum reiese din condițiile în care este OBLIGATORIE elaborarea PUZ, situația reclamantului este evident ca nu se încadrează în aceste condiții. Or, în cazul său, imobilul este poziționat într-o zona care:

1. dispune de o rețea stradala organizată juridic, administrativ și teritorial tocmai de către parați - fiind poziționat pe str. Sopor la numărul 431
2. zona este deja constituita din punct de vedere urbanistic, la fata locului existând construcții autorizate de parați, fiind imposibil a se reglementa prin PUZ o zona pe care aceștia au autorizat-o deja. Or, astfel cum prevede inclusiv Ghidul pe care parații îi suprima complet, zonele vizate de PUZ, în coroborare cu prevederile Legii 350/2001, trebuie sa reglementeze rețele stradale\* parcelari etc - aspecte deja existente în zona imobilului nostru. Parații însă, abuzând de „posibilitatea” de a aprecia alte situații de impunere PUZ, pun în sarcina sa efectuarea unor documentații de urbanism imposibil a modifica ceva ce exista deja, alături de faptul ca pârâții aveau obligația de a face acest lucru, fie prin PUG (daca ar fi legiferat propriu zis, nu doar formal, zonele urbanizate), fie prin PUZ - conform Ghidului din anul 2000:
3. exista dezvoltata infrastructura edilitara stradala;
4. o parte din același teren este încadrata în UTR Lid, sens în care, alături de absurdul situației pe care parații au creat-o pentru reclamant, apare și deficiența acestora în a legifera, apreciind ca un număr de carte funciara nu trebuie urbanizat doar parțial, pentru restul de imobil parații considerând ca ar trebui să întocmească o documentație de urbanism PUZ. Astfel cum a mai arătat, conform Ordinului nr. 13/1999, cuprinzând Ghidul de elaborare PUG, parații aveau obligația ca la data elaborării unui PUG sa aibă în vedere situația reala de la fata locului, ținând cont inclusiv de regimul proprietății. Daca ar fi procedat astfel, s-ar fi putut avea în vedere faptul ca acest număr de carte funciara aparține unei singure persoane, nepunând în sarcina sa o alta procedura decât cea aferenta UTR Ud.

Având în vedere toate elementele arătate mai sus, atât din punct de vedere al realității urbanistice ale zonei, cât și din prisma faptului ca zona în care este poziționat imobilul său este deja o zona constituita pe baza actelor emise în anii anteriori de parați, impunerea obligației în sarcina sa de a elabora un PUZ pentru o parte din parcela care îi aparține, conform UTR ULid apare ca un abuz de putere, pe care solicita să se constate și sa se dispună remedierea acestei situații, prin anularea obligației de întocmire a PUZ, în sarcina sa și înlocuirea UTR ULid în UTR Lid, În plus, astfel cum se poate observa din textul de lege prevăzut de art. 47 mai sus arătat, zona în care se afla poziționat terenul nu se încadrează sub nici o forma în cerințele solicitate imperativ de legiuitor în scopul elaborării vreunui PUZ.

Referitor la culpa în care se afla parații referitor la încalcarea drepturilor reclamantului, astfel cum reiese din cele arătate mai sus, a învederat următoarele aspecte:

1. parații, ca autoritate contractanta și emitenta a noului PUG sunt direct responsabili de consecințele juridice ale încălcării drepturilor cetățenilor - în cazul de fata dreptul de



proprietate consfințit de Constituția României - Legea Fundamentală și Convenția Europeană a Drepturilor Omului (Protocolul 1);

2. parații, erau obligați, odată sesizați prin plângerea înregistrată la documentația de emisie a Certificatului de Urbanism, a aprecia în temeiul legii cele reclamate de ei, și a corecta, pe cale administrativă, actele administrative care produc aceste încălcări și prejudicii;

3. reclamantul s-a procedat la achiziția imobilului cu o sumă considerabilă de bani, dorind să edifice o casă, aspect care prin actuala reglementare ULid îi este imposibil să-l realizeze, fiind

obligat la întocmirea unei documentații PUZ - exclusă să fie efectuată din punct de vedere legal, inutilității într-o zonă deja constituită, mai ales că parte din imobil este apreciat deja de parați ca este urbanizat;

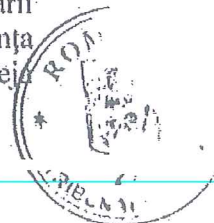
4. parații, sunt singurii responsabili de încălcarea drepturilor subsemnatului, neputând, retroactiv, să aplice noi reglementări pentru terenuri pentru care deja au fost instituite, tot de ei, reguli clare privind urbanismul într-o zonă dată, astfel cum au fost acestea adoptate ori de câte ori au emis autorizații de construire pentru imobilele învecinate cu reclamantul. Mai mult, în virtutea temeiurilor legale mai sus arătate, parații trebuiau să includă o singură proprietate într-un singur UTR, nicidecum în două - cum este situația dedusă judecății,

5. parații erau prima instituție a statului care ar fi trebuit să respecte, cu bună credință, prevederile Ghidurilor adoptate în anii 1999 și 2000, alături de condițiile de întocmire a PUZ conform Legii 350/2001, nicidecum să pună discreționar, fără nici un argument de legalitate sau oportunitate, în sarcina reclamantului, efectuarea unor demersuri care le aparțineau, întreaga activitate a paraților, astfel cum reiese din actele pe care le-au emis ca instituție publică, au ca finalitate încălcarea legislației privind dreptul la proprietate al persoanelor fizice și a legislației privind urbanismul.

În plus, alături de aspectele arătate mai sus, întreaga procedură de stabilire a UTR-ului care vizează situația reclamantului încălcă esențial prevederile exprese ale Legii 350/2001 care, în definiția sa, prevede scopul instituirii UTR: "Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe 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." Or, schimbarea unilaterală, abuzivă și în afara legii, de către parați a unor UTR-uri prin noul PUG duce la încălcarea reglementărilor urbanistice existente, fără să țină cont de evoluția unitară, astfel cum tocmai legea prevede, și astfel cum s-a instituit tocmai parați, prin eliberarea autorizațiilor pentru imobilele existente deja în vecinătatea parcelei reclamantului, fără să țină cont că prin actele emise reglementează diferit aceeași parcelă.

Aceeași Lege 350/2001 prevede inclusiv răspunderea și responsabilitatea paraților în aprobarea reglementărilor PUG: Art. 6, Art. 25, Art. 27 ind.l. Astfel cum reiese din textele legale arătate mai sus, întreaga responsabilitate revine instituției administrației publice locale pentru modul în care sunt întocmite suma regulilor de urbanism, inclusiv elaborarea Planurilor Urbanistice Generale.

Reclamantul a susținut că întreaga activitate de întocmire a documentației PUG și de încadrare a terenului său în două UTR-uri radical diferite aduce atingere dreptului de proprietate și folosință, prin încadrarea arbitrară și neconformă cu situația de fapt și de drept a parcelei sale, și în raport cu faptul că zona este deja constituită urbanistic ca urmare a faptului că zona în care este poziționat terenul meu este deja o zonă constituită, de case. Încadrarea dată de parați unei părți din imobil ca fiind în UTR ULid încălcă tocmai prevederile cuprinse în Legea 350/2001, care stipulează imperativ în sarcina paraților, la momentul reglementării să aibă în vedere delimitarea impusă de regimul juridic al imobilelor în zonă, de folosința actuală a terenurilor și construcțiilor din zonă, de omogenitatea funcțională a zonei deja constituite.

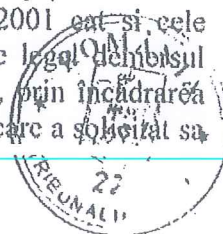




Reclamantul a mai arătat că a procedat de bună credință la momentul achiziționării parcelei de teren al cărui UTR solicitam prin prezenta instanței de judecată a-1 anula și revoca din UTR ULid în UTR Lid, respectând legislația în vigoare și dreptul său de proprietate. A solicitat parașilor a aborda situația creată de ei dintr-un punct de vedere constructiv și responsabil raportat la drepturile cetățenilor pe care îi reprezintă, și să procedeze la revocarea dispozițiilor HCL 493/2014 referitoare la UTR ULid și includerea întrégului imobil în UTR Lid - conform cu realitatea, UTR care să ne permită edificarea locuinței fără întocmirea unei documentații PUZ, respectând astfel destinația acestui imobil din punct de vedere urbanistic.

Alături de elementele tehnice și urbanistice arătate mai sus, astfel cum sunt cuprinse în dispozițiile Legii 350/2001 și în Ghidul adoptat în anul 2000, a solicitat instanței să aibă în vedere următoarele aspecte referitoare la dreptul său de proprietate, drept care la acest moment este suprimat complet prin reglementarea actuală cuprinsă în noul PUG al municipiului. Condiționarea, sub orice fel, a exploatării dreptului său la proprietate este o ingerință care îi restrânge acest drept, sancționată atât de instanțele de judecată din România cât și de Curtea Europeană a Drepturilor Omului. Ingerința la care face referire este cea referitoare în primul rând la încercarea de impunere în sarcină să a unei condiții extrem de împovărătoare, respectiv întocmirea PUZ, atâta timp cât zona a fost deja reglementată de parași prin PUG și atâta timp cât, dacă ar fi considerat necesară o nouă reglementare, parașii aveau obligația de a actualiza și adopta un PUZ, nicidecum punerea în sarcină noastră a unei astfel de condiții, pentru o parte din aceeași proprietate. O astfel de procedură, separat de costurile financiare uriașe pe care le implică, necesită acordul tuturor proprietarilor parcelelor cuprinse în unitatea de referință a cărei modificare o solicita, alături de faptul că acest lucru nu mai este posibil - zona fiind deja urbanizată. Consecutiv acestei imposibilități de urbanizare din punct de vedere legal, reclamantul este pus în situația în care nu va putea să își exploateze proprietatea astfel cum este destinația acesteia. Aceasta condiționare cu întocmirea PUZ încalcă exclusivitatea exercitării dreptului său la proprietate. Caracterul exclusiv al proprietății cuprinde două atribute: exercitarea dreptului de proprietate de către titularul acestui drept și interzicerea oricărei autorități în a afecta această exclusivitate. Reglementarea cuprinsă la acest moment pentru imobilul subsemnatului, condiționându-l de obligativitatea întocmirii unui PUZ pentru o parte din terenul său, duce astfel la încălcarea dreptului său de proprietate prin crearea unei situații de dependență de acordul parașilor, respectiv de respectarea unei condiții imposibil de îndeplinit. Aceasta restrângere a dreptului de proprietate o fac parașii, prin impunerea condiției care nu poate fi îndeplinită.

Dreptul de proprietate implică cele trei atribute esențiale: posesia, folosința și dispoziția. Aceste trei elemente permit titularului dreptului să dispună după bunul sau plac de imobilul pe care îl deține, fără nici un fel de condiționare. Instituirea unui PUZ în sarcină să blochează acest drept esențial și fundamental pentru întreaga proprietate, deși, astfel cum a mai arătat, parțial aceasta este încadrată în UTR Lid. Totodată, a mai învederat practica CEDO care a sancționat în nenumărate cazuri statele care au încălcat dreptul de proprietate al cetățenilor, acțiunile parașilor de legiferare greșită și refuz de îndreptare a acestor greșeli, prin care i se impune respectarea unei condiții imposibile și nelegale, echivalând practic cu o expropriere - lipsindu-ne de proprietatea noastră pe o perioadă nedeterminată. Oricare dintre atributele mai sus arătate odată încălcat duce automat la încălcarea în esență a dreptului său de proprietate, element juridic care este extrem de dur sancționat de Curtea Europeană a Drepturilor Omului. Parașii, ca reprezentanți ai Statului Roman, au obligațiile stabilite prin Protocolul I din CEDO și anume respectarea dreptului la proprietate și obligația de abținere de la orice acțiune care ar duce la încălcarea dreptului de proprietate al cetățenilor pe care îi reprezintă. La acest moment însă, reglementarea impusă de parași prin solicitarea unor condiții imposibil de îndeplinit de reclamant, duce tocmai la încălcarea obligațiilor care le revin. Textele de lege arătate mai sus, atât cele cuprinse în Legea 350/2001 cât și cele referitoare la dreptul de proprietate justifică pe deplin din punct de vedere legal demersul reclamantului, confirmând faptul că reglementarea impusă parțial de parași, prin încadrarea imobilului său în UTR ULid este nelegală, arbitrara și inutilă, motiv pentru care a solicitat să



se constată caracterul nelegal al încadrării urbanistice a imobilului său, și să dispună anularea reglementării care vizează imobilul său și încadrarea acestuia în UTR Lid.

Nu în ultimul rând, a mai solicitat să se constate faptul că întreaga activitate de legiferare a noului PUG încalcă principiul previzibilității legii, în măsura în care, reclamantul am achiziționat imobilul având la cunoștința prevederile legale care îi permiteau să construiască pe imobilul său, conform vechiului PUG. Conform vechiului PUG, pentru edificarea unei case era suficientă elaborarea unui PUD, contrar noii solicitări de elaborare PUZ - pentru o parte din imobil, element pe care nu l-a putut prevedea la momentul achiziției imobilului, element de culpa care cade de asemenea, exclusiv în sarcina parașilor.

Un ultim element care trebuie avut în vedere este faptul că reglementarea PUG trebuia să clarifice zonele cuprinse în acesta, nicidecum să pună în sarcina persoanelor fizice obligația elaborării unor documentații de urbanizare pe care parașii nu le-au întocmit sau le-au întocmit defectuos. Justificarea unui PUZ este binevenită la momentul la care se dorește efectuarea unor investiții considerabile, de către dezvoltatorii imobiliari, pe parcele mari ca suprafața și nestudiate anterior din punct de vedere urbanistic, nicidecum parcele proprietate privată a unor persoane fizice, de dimensiuni reduse - cum este cazul de față.

*Prin întâmpinarea formulată* (f. 43-49), pârâții Primarul Municipiului Cluj-Napoca, Municipiul Cluj-Napoca, reprezentat prin Primar, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, reprezentat prin Primar, au solicitat respingerea acțiunii ca nefondată, arătând că, în fapt, în baza cererii de emitere a certificatului de urbanism însoțită de documentația aferentă, înregistrată la Serviciul Urbanism cu nr. 212940 din 16.04.2019, pentru „construire locuință unifamilială P+E, amenajări exterioare, împrejurimi teren, racorduri și branșamente la utilități”, a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 1797 din 25.04.2019, în scopul de „Informare”.

Pârâții au mai arătat că în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 actualizată, art 32, Alin. (1), lit. (a): „în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul, după caz, prin certificatul de urbanism: a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate”. Față de cele prezentate, prin care se concluzionează că Primăria Mun. Cluj-Napoca are obligația să emită un Certificat de Urbanism în conformitate cu art. 6 din Legea 50/1991, subliniem faptul că Direcția de Urbanism prin Serviciul de Urbanism a emis Certificatul de Urbanism cu nr. 1797 din 25.04.2019 pe baza textului de lege menționat mai sus, coroborat cu dispozițiile art. 47 din Legea 350/2001 actualizată. De asemenea, au menționat faptul că în cuprinsul certificatului de urbanism sunt menționate documentațiile de urbanism valabile la data emiterii acestuia, respectiv PUG aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014 și HCL nr. 579/06.07.2019 pentru modificarea parțială și completarea regulamentului de Urbanism aferent PUG, cu mențiunea că la notă s-a precizat încadrarea terenului înscris în C.F. nr. 321058, nr. cad. 321058, preponderent în UTR-ULid - Zonă de urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă și parțial în UTR=Lid -Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.

Fața de aceste aspecte anterior menționate rezulta cu certitudine faptul că certificatul de urbanism de informare s-a emis corect și motivat întrucât:

- în conformitate cu secțiunea Condiționări primare, aferentă UTR=ULid, în vederea construirii pentru toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare. Teritoriul minim ce poate fi reglementat prin PUZ este Unitatea Teritorială de Referință.
- porțiunea de teren situată în UTR=Lid, nu respectă cumulativ condițiile de construibilitate prezentate în regulament la art. 4. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme dimensiuni.



Emiterea unui certificat de urbanism pentru intrarea în legalitate, în sensul dorit de reclamant, nu este posibilă deoarece parcela se află într-o zonă neurbanizată, zona în care autorizarea construirii este condiționată de aplicarea unei proceduri de urbanizare care se va realiza prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, în baza unui aviz de oportunitate. Emiterea unui certificat de urbanism în care să fie înscrisă încadrarea funcțională UTR Lid, așa cu se solicită, ar fi ilegală pentru că, în conformitate cu prevederile legale - Legea nr. 350/2001, art. 29: 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. Prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului reglementările urbanistice stabilite prin P.U.G. aprobat prin HCL nr. 493/2014 și completat/modificat prin HCL nr. 118/2005, 737/2017 și HCL nr. 579/2018.

Imobilul înscris în CF nr. 321058 este situat în zonă în ansamblu neconstituită din punct de vedere urbanistic, zonă în care cele mai multe dintre parcele sunt libere, nu există o structură parcellară adecvată, o infrastructură publică, circulații (nu există o rețea stradală suficient de dezvoltată) și lipsesc dotările, astfel că aici nu se va putea construi decât dacă zona va fi urbanizată. Este necesar un proces de structurare a zonei, respectiv stabilirea de reglementări prin PUZ ce va trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici. Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locuri de joacă, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Dimensiunea și potențialul arealului impun o abordare rațională a procesului de urbanizare. În cadrul teritoriului, imobilele edificate sunt considerate existente și vor fi integrate ansamblului. Când parcela va fi încadrată într-un singur UTR, acel UTR va trebui să fie ULid. Astfel, este corect stabilită prin PUG încadrarea funcțională ULid - zonă de urbanizare, locuințe individuale pe parcellar de tip urban.

Faptul că o parte a parcelei este încadrată în UTR Lid se datorează inexactității documentației cadastrale furnizate de OCPI, disponibilă la data întocmirii PUG - anul 2009-2010. Situația parcelelor amplasate în două unități teritoriale de referință este reglementată prin revizuirea RLU așa cum a fost aprobat prin HCL nr. 579/2018 (Art. 31A Revizuirea limitelor Unităților Teritoriale de Referință: "În cazul unei parcele încadrate în două sau mai multe Unități Teritoriale de Referință, se poate iniția un Plan urbanistic Zonal pentru corecții și stabilirea limitei unității teritoriale de referință."). Chiar dacă, pentru autorizarea construirii locuinței nu ar fi nevoie de urbanizarea zonei prin PUZ, parcela la care ne referim nu îndeplinește condițiile de construibilitate pentru că nu are front la stradă și nu știm pe unde se face accesul la parcelă. Cf. Cap. 4 din Regulamentul aprobat prin Hotărârea nr. 579 din 6.07.2018, în vigoare în prezent. „Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: a) să aibă front la stradă; b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 18 m; c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă; d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 m.” Pentru eliberarea unei autorizații de construire, „prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.” Iar la Cap. 8 - Circulații și accese, este reglementat: „Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3m.”



În ceea ce privește acuzația din cererea de chemare în judecată a reclamantului potrivit căreia este încălcat dreptul de proprietate, potrivit cap. 1, pct. 1.2 din Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal aprobat prin Ordinul Ministrului Lucrărilor publice nr. 176/2000, planul urbanistic nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor, nu conferă dreptul de a executa lucrări de construire asupra terenurilor, pe cale de consecință nu putem vorbi despre o încălcare a dreptului de proprietate privată al reclamantului. Reglementările de urbanism se stabilesc în conformitate cu legislația specifică, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și alte acte normative specifice. Nu este vorba aici de o ingerință a statului în exercitarea dreptului de proprietate. 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.

De asemenea, au subliniat faptul că, în vechiul PUG parcela era încadrată în UTR L5C, zona în care, pentru construire, era nevoie de urbanizare prin PUZ: „Pentru noile ansambluri rezidențiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- (1) - operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intra bani publici;
- (2) - mărimea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim 1000 locuințe;
- (3) - locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim 30% în orice operațiune de construire a locuințelor.
- (4) - să se urmărească adecvarea sistemului constructiv la cerințele geotehnice de construire pe terenuri în pantă.”

A invocat art. 46, art. 3 și art. 5 din Legea nr. 350/2001, învederând că planul urbanistic general nu este susceptibil prin el însuși a prejudicia dreptul de proprietate al persoanelor asupra terenurilor ce fac parte din zona vizată de documentațiile de urbanism. Singură, autoritatea administrativă, poate exprima și adopta soluții de configurare urbanistică care vor schimba înfățișarea urbei, în condițiile legii, iar legea urbanismului oferă remedii specifice pentru acomodarea unor situații speciale (constrângeri asupra proprietății) prin intermediul Planurilor Urbanistice de Detaliu. În nicio circumstanță instanța de judecată nu poate cenzura, altfel decât depășindu-și competența și încălcând principiul separației puterilor în stat, rațiunile de oportunitate și urbanism - ordine publică și drept administrativ - ce stau la baza unui PUG legal adoptat. Viziunea urbanistică avută în vedere la aprobarea unui PUG aparține autorității publice locale, în baza strategiei de dezvoltare a localității, care nu poate fi cenzurată de către instanța de contencios administrativ deoarece reprezintă o chestiune de oportunitate. În cazul în care instanța de judecată ar da curs cererilor de schimbare a categoriei de folosință a unor terenuri precum cel în cauză, în funcție de interesul particular al fiecărui reclamant, s-ar înlătura strategia de dezvoltare a autorității locale, viziunea globală și prospectiva care trebuie să caracterizeze activitatea de amenajare a teritoriului, iar zonele cu destinația de spațiu verde ar fi diminuate, deși legea protejează în egala măsură și dreptul locuitorilor la spațiu verde.

Cu privire la susținerile reclamantului din cererea de chemare în judecată, pârâții au învederat instanței de judecată următoarele:

Reglementările de urbanism se stabilesc în conformitate cu legislația specifică, în speța Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și alte acte normative în domeniul care urmăresc tocmai obținerea unui echilibru rezonabil între interesele particulare ale titularilor dreptului de proprietate și interesul public, ce constă inclusiv în asigurarea, consolidarea și dezvoltarea infrastructurii urbane.



- Așadar, PUG cuprinde reglementări pe termen scurt inclusiv cu privire la: "[...]
- b) stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;
  - c) zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație;
  - d) delimitarea zonelor afectate de servituti publice;[...]", iar pe termen mediu și lung, cu privire la:
    - a) evoluția în perspectiva a localității;
    - b) direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu;
    - e) lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare;
    - g) delimitarea zonelor în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană."

Din cuprinsul prevederilor legale mai sus citate rezultă fără echivoc faptul că 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. Pentru atingerea scopului menționat, Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de urbanism aferent oferă nu numai parametrii minimi calitativi pentru dezvoltare, ci și metodologia unor operațiuni urbane pentru transformarea teritoriilor prin urbanizare și restructurare.

În acord cu prevederile Legii nr. 350/2001..documentul preia prevederile planificărilor de rang superior: Planul de Amenajare a Teritoriului Național. Planul de Amenajare a Teritoriului Județean și urmează principiile unei dezvoltări durabile, după cum sunt formulate în legislație precum și în documentele și acordurile internaționale privitoare la planificarea urbană. PUG are la bază strategia de dezvoltare a orașului, în versiunile elaborate în anul 2007 și 2013-2014. Odată prevederile PUG aprobate, acestea sunt preluate și detaliate în documentații de urbanism elaborate pentru părți componente ale teritoriului cuprins în PUG, (PUZ-uri și PUD-uri). Rezultă, în raport de reglementarea legală anterior menționată, că PUG și Regulamentul aferent nu sunt susceptibile prin ele însele a prejudicia dreptul de proprietate al persoanelor asupra terenurilor ce fac parte din zona vizată de documentația de urbanism. Aceasta întrucât PUG reprezintă o viziune urbanistică, ce transpune la nivelul localităților urbane și rurale propunerile cuprinse în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean.

Pârâții au considerat ca nivelul de analiză și de expertiză în materie de urbanism nu poate ține de competența puterii judecătorești, întrucât la elaborarea acestuia au participat persoane/comisii cu expertiza în acest domeniu specific. De asemenea, în opinia pârâților, un plan urbanistic nu poate fi anulat în parte. „Anularea în parte” echivalează în astfel de dispozitive nu cu suprimarea și invalidarea unei prevederi juridice (articol anume) din hotărârea de Consiliu Local atacată, ci cu însăși reconfigurarea administrativă și urbanistică.

Nu intră în competențele instanței de contencios administrativ să sancționeze prin dispozitivul unor hotărâri judecătorești substanța unor planuri urbanistice cu caracter director. O documentație de urbanism (plan director), nu numai că nu poate fi prin ea însăși ilegală atunci când regândește aspectul unui cartier, dar nu poate fi nici redesenată în instanță plecând de la considerente unilaterale, ce ar ține de protecția juridică a unei proprietăți private sau alteia, la cererea unui reclamant dispus să acționeze în judecată prin prisma strictă a interesului propriu. Singură, autoritatea administrativă poate exprima și adopta soluții de configurare urbanistică care vor schimba înfățișarea urbei, în condițiile legii. Iar legea urbanismului oferă remedii specifice pentru acomodarea unor situații speciale (constrângeri asupra proprietăților) prin intermediul Planurilor Urbanistice de Detaliu.

În nici o circumstanță instanța judiciară nu poate cenzura, altfel decât depășindu-și competența și încălcând principiul separației puterilor în stat,, rațiunile de oportunitate și urbanism - ordine publică și drept administrativ - ce stau la baza unui PUG legal adoptat. În atare situație ar fi afectat însuși peisajul urban și s-ar face imposibilă dezvoltarea urbană, iar principiile „gestionării spațiale a teritoriului țării”, enunțate explicit în articolele introductive ale Legii 350/2001 ar rămâne complet fara aplicabilitate. În concluzia celor mai sus expuse, pârâții au arătat faptul ca instanța de judecata nu poate redeseña sau invalida în tot sau în parte, dar cu



atât mai puțin „în parte” un PUG, conform solicitării unei părți interesate care se considera nemulțumită și virtual afectată de propunerile urbanistice avansate de arhitecți și adoptate ca atare de autoritatea administrativă locală. În nici un caz nu se poate imbrățișa această soluție, plecând de la considerente de ocrotire a proprietății private. Cenzura judiciară a legalității unui HCL de aprobare a PUG nu poate merge atât de departe încât să altereze substanța unui plan urbanistic. Având în vedere faptul că reclamantul nu a suferit nici o vătămare a unui drept sau a unui interes prin adoptarea hotărârii atacată cu prezenta acțiune, pârâții au considerat că cererea acestuia nu este întemeiată nici din acest punct de vedere și în consecință au solicitat respingerea sa.

La termenul de judecată din data de 22.10.2019, instanța a admis excepția de inadmisibilitate a acțiunii din perspectiva petiției 1 dedus judecătii, și corelativ, excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâților PRIMARUL, MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA (f. 65-66).

**Din actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:**

În fapt, reclamantul BOGDAN FLAVIU apare înscris în CF în calitate de proprietar al imobilului teren în suprafață de 1165 mp situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, str. Colonia Sopor nr. 43, înscris în CF nr. 321058 (f. 104), drept dobândit în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1280/2016 (f. 98-103).

În aceeași calitate, partea s-a adresat pârâtului cu o cerere de emiteră a certificatului de urbanism, înregistrată la Serviciul Urbanism cu nr. 212940 din 16.04.2019, pentru „construire locuință unifamilială P+E, amenajări exterioare, împrejmuire teren, racorduri și bransamente la utilități”, fiind emis în schimb Certificatul de Urbanism nr. 1797 din 25.04.2019, în scopul de „Informare” (f. 18-23),

Nemulțumit de acest răspuns, reclamantul s-a adresat instanței de contencios administrativ, solicitând în principal obligarea pârâților la emiteră Certificatului de Urbanism în vederea construirii fără obligația de întocmire a documentației PUZ pentru întregul imobil care îi aparține, conform UTR Lid – petit cu privire la care instanța a admis excepția inadmisibilității, iar în subsidiar solicitând anularea parțială a prevederilor Hotărârii Consiliului Local nr. 493 din data de 22.12.2014 care vizează "Aprobarea documentației - Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca", ea fiind nelegale, pentru imobilul subsemnatului, cu datele de identificare mai sus, înscris în CF 321058, nr. topo. 321058 Cluj-Napoca a obligației de urbanizare, respectiv radiera U din UTR ULid și încadrarea terenului său în UTR Lid, pentru partea din imobil supusa acestei proceduri.

Față de petitul subsidiar dedus judecătii, instanța reține că deși terenul în suprafață de 1165 mp este situat preponderent în UTR Ulid, și doar parțial în UTR Lid (f. 17), nu există criterii obiective pentru o astfel de delimitare urbanistică, deși potrivit Anexei 2 a legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, *Unitatea teritorială de referință (UTR) este definită a reprezenta acea subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimităază, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.*

Or în speța dedusă judecătii, este cert că la încadrarea terenului aparținând reclamantului, nu s-a ținut cont de către autoritatea pârâtă de aceste exigențe legale, fiind nesocotite limitele cadastrale ale terenului. Mai mult, explicația dată de către pârâtă prin întâmpinare, în sensul că *o parte a parcelei este încadrată în UTR Lid se datorează inexactității documentației cadastrale furnizate de OCPI, disponibilă la data întocmirii PUZ - anul 2009-2010 (f. 45), nu reprezintă un aspect imputabil părții, ci exclusiv instituției pârâte*



care, deși se pare că avea cunoștință de această eroare, nu a întreprins demersuri administrative, tehnice, pentru remedierea ei, ci a ales în mod comod să se întemeieze la întocmirea PUG 2014 de o situație de inexactitate datând încă din anii 2009-2010, chiar dacă prin acesta se realizează încadrări urbanistice inexacte, care nu reflectă situația urbanistică de la fața locului. Or o astfel de atitudine din partea unei autorități a statului nu poate fi admisă, întrucât aduce atingere drepturilor și intereselor legitime ale cetățenilor, impunându-se corectarea acestor erori.

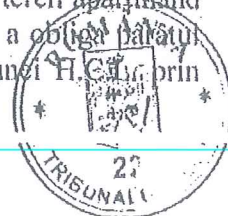
În ceea ce privește argumentul invocat de pârât în sensul că *imobilul înscris în CF nr. 321058 este situat în zonă în ansamblu neconstituită din punct de vedere urbanistic, zonă în care cele mai multe dintre parcele sunt libere, nu există o structură parcellară adecvată, o infrastructură publică, circulații (nu există o rețea strădală suficient de dezvoltată) și lipsesc dotările, astfel că aici nu se va putea construi decât dacă zona va fi urbanizată*, instanța reține că în acest sens s-a administrat în cauză proba cu expertiza în specializarea urbanism – lucrare de specialitate (f. 162 și urm.), din cuprinsul căreia rezultă lipsa de temeinicie a acestor susțineri, fiind cert că inclusiv pe parcelele învecinate, la nord și la est, sunt situate construcții – case de locuit, de dată recentă, cu arhitectură contemporană, aspect confirmat inclusiv de planșele foto atașate (f. 163-164).

De asemenea, nu pot fi primite nici afirmațiile în sensul că *parcele se află într-o zonă neurbanizată, zona în care autorizarea construirii este condiționată de aplicarea unei proceduri de urbanizare care se va realiza prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, în baza unui aviz de oportunitate, câtă vreme în zonă există inclusiv o conductă de gaz ce deservește imobilul de pe parcela de la est, precum și un canal de vizitare a rețelei de apă/canal* (f. 163 verso).

În ceea ce privește susținerea aceluiași pârât privind faptul că *parcele la care ne referim nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pentru că nu are front la stradă și nu știm pe unde se face accesul la parcelă*, tribunalul reține că autoritatea nici nu s-a arătat interesată să verifice dacă există un astfel de drum de acces, caz în care ar fi putut reține, după cum a constatat specialistul desemnat de instanță, că din drumul principal se desprinde un drum pietruit compactat pe direcția nord-sud, prezentând pe mijlocul părții carosabile elemente de vegetație care, conform explicațiilor oferite de dl arhitect Popescu Alexandru, sugerează că acest drum nu a fost pus în operă recent.

Cât privește frontul la stradă, instanța reține că parcela este delimitată de loturi cu construcții pe 2 din cele 4 laturi, conform celor anterior statuate, partea din spate fiind la limita lizierei, iar pe o parte fiind drumul de acces pietruit, pe toată lungimea parcelei (f. 164 verso – f. 165). Astfel, conform CF nr. 319648 (f. 172-173), terenul pe care se realizează accesul, în suprafață de 577 mp, are destinația de drum, proprietară fiind numita Achim Aurelia, care a și înstrăinat în favoarea reclamantului BOGDAN FLAVIU și a soției acestuia parcela în litigiu, subsecvent operațiunii de dezlipire (f. 98), prin urmare problema drumului de acces nu poate reprezenta temei pentru respingerea demersului reclamantului, cu atât mai mult cu cât concluziile expertizei judiciare administrate nu au fost combătute în vreun fel de către instituția pârâtă.

Față de toate aceste considerente, în acord cu concluziile specialistului, tribunalul reține că nu se poate susține cu legal temei că imobilul ar fi situat într-o zonă neurbanizată, motiv pentru care nu mai subzistă justificarea obligării reclamantului la elaborarea unei proceduri de urbanizare. Pe cale de consecință, în temeiul art. 18 din Legea nr. 554/2004, instanța urmează a admite capătul de cerere subsidiar, formulat de reclamantul BOGDAN FLAVIU, în contradictoriu cu pârâtul CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, și astfel va dispune anularea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014 care vizează "Aprobarea documentației - Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca", cu privire la încadrarea în UTR-Ulid a unei porțiuni din imobilul teren aparținând reclamantului, înscris în CF 321058, nr. topo. 321058 Cluj-Napoca, urmând a obliga pârâtul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA la emiterea unei HCL prin care să dispună încadrarea terenului indicat în UTR Lid.



Fiind admisă excepția inadmisibilității, se va respinge ca inadmisibil petitul I al cererii de chemare în judecată, și tot ca efect al excepțiilor admise, se va respinge acțiunea formulată de reclamant în contradictoriu cu pârâții PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, ca fiind formulată împotriva unor persoane lipsite de calitate procesuală pasivă.

În temeiul art. 453 C.proc.civ., se va respinge ca nefondată cererea reclamantului de obligare a pârâtului CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA la plata cheltuielilor de judecată reprezentând onorariu expert, câtă vreme un astfel de petit, accesoriu celor deduse judecării, nu a fost formulat prin cererea de chemare în judecată, nici prin vreo precizare de acțiune în acest sens, cu respectarea exigențelor procedurale.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,  
ÎN NUMELE LEGII  
HOTĂRĂȘTE**

Respinge ca inadmisibil petitul I al cererii de chemare în judecată formulată de reclamantul Bogdan Flaviu cu domiciliul procesual ales la Pop & Sferle SCA din mun. Cluj-Napoca, str. Artelor, nr. 42, jud. Cluj, în contradictoriu cu pârâții PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, toți cu sediul în mun. Cluj-Napoca, Calea Moșilor, nr. 1-3, jud. Cluj având ca obiect emitere Certificat de Urbanism.

Respinge cererea de chemare în judecată, formulată de reclamant în contradictoriu cu pârâții PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, ca fiind formulată împotriva unor persoane lipsite de calitate procesuală pasivă.

Admite capătul de cerere subsidiar, formulat în contradictoriu cu pârâtul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA.

Dispune anularea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014 care vizează "Aprobarea documentației - Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca", cu privire la încadrarea în UTR-Ulid a unei porțiuni din imobilul teren aparținând reclamantului, înscris în CF 321058, nr. topo. 321058 Cluj-Napoca.

Obligă pârâtul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA la emiterea unei H.C.L. prin care să dispună încadrarea terenului indicat în UTR Lid.

Respinge ca nefondată cererea reclamantului de obligare a pârâtului CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA la plata cheltuielilor de judecată.

Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare, calea de atac urmând a fi depusă la Tribunalul Cluj, Secția mixtă de contencios administrativ și fiscal, de conflicte de muncă și asigurări sociale.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței, azi, 20 aprilie 2021.

Președinte,  
Ioana Liliana Ramirez-Molina

Grefier,  
Dersenia Lucia Pop





ROMÂNIA

CURTEA DE APEL CLUJ

SECȚIA A III-A CĂLĂTORĂȘI ADMINISTRATIV ȘI FIȘCAL

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

Cod ECLI ECLI:RO:CACLJ:2021:050.001060

Dosar nr. 2111/117/2019

DECIZIE CIVILĂ Nr. 1060/2021  
Ședința publică de la 07 Octombrie 2021

Instanța constituită din:  
PREȘEDINTE Liviu Ungur  
Judecător Radu-Rareș Dușa  
Judecător Ioana Păsculeț  
Grefier Iuliu Traian Crișan



Pe rol soluționarea cererii de recurs formulată de recurentul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA împotriva sentinței civile nr. 1089 din data de 20 aprilie 2021 pronunțată în dosarul nr. 2111/117/2019 al Tribunalului Cluj, în contradictoriu cu reclamantul BOGDAN FLAVIU, având ca obiect obligare emitere act administrativ-emiterea Certificatului de Urbanism fără obligație întocmire PUZ.

Compunerea completului s-a făcut prin participarea doamnei judecător Ioana Păsculeț, având în vedere că doamna judecător Monica Diaconescu, membru titular al completului nu se află în instanță. Aspectele arătate au fost consemnate în procesul-verbal atașat la dosar.

La apelul nominal făcut în ședință publică se prezintă pentru intimatul BOGDAN FLAVIU, reprezentant convențional, avocat Ciocian Ioana Crina, cu împuternicire avocațială depusă la fila 26 din dosar, lipsind recurentul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează faptul că prezenta cauză se află la primul termen de judecată, stadiul procesual recurs. La data de 20 iulie 2021 a fost depusă dovada achitării taxei judiciare de timbru în cuantum de 200 lei. În temeiul art. 223 al. 3 Cod pr. Civ. și art. 411 al. 2 Cod pr. civ. fost solicitată judecarea cauzei și în lipsa părților de la dezbateri.

La data de 21 iulie 2021 a fost depusă întâmpinare.

Curtea constată că pe lista de ședință figurează ca fiind recurenți, PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, însă a formulat cale de atac doar pârâtul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, astfel că părți în prezentul dosar sunt doar recurentul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și intimatul BOGDAN FLAVIU.

Curtea pune în discuție competența materială, generală și teritorială a acestei instanțe în soluționarea pricinii. Având cuvântul reprezentanta intimatului apreciază că instanța este competentă să soluționeze cauza.

Curtea în temeiul art. 131 Cod pr. civ., raportat la dispozițiile art. 96 al. 1 pct. 3 Cod pr. civ și ale art. 20 din Legea nr. 554/2004, constată că este competentă general, material și teritorial să soluționeze pricina.

Instanța pune în discuție excepția nulității recursului formulată prin întâmpinare.

Având cuvântul reprezentanta susține excepția de nulitate a recursului astfel cum a fost formulată prin întâmpinare și arată că prin memoriul de recurs nu se aduc criticii efective cu privire la motivarea instanței de fond, respectiv în cadrul recursului nu se explică ce se înțelege prin interpretarea greșită a textelor de lege. Apreciază că motivul de casare invocat în memoriul de recurs este doar formal fără a fi susținut prin argumente care să poată conduce la concluzia recursul formulat conține critici ce ar putea fi analizate în calea de atac.

Curtea după delibereare, respinge excepția de nulitate a recursului observând că cel puțin la o primă analiză recursul este întemeiat pe trei motive de casare invocate în mod expres și are o

anumită dezvoltare cel puțin pentru unele motive indicate. Prin urmare, la o apreciere globală, excepția de nulitate nu este întemeiată astfel încât, Curtea o va respinge.

Nemăi fiind alte cereri de formulat sau incidente de invocat. În temeiul art. 244 C. pr. Civ. instanța declară închisă cercetarea judecătorească iar în condițiile art. 392 C. pr. Civ. deschide dezbaterile judiciare și acordă cuvântul părții prezente.

Având cuvântul reprezentanța intimatului solicită respingerea recursului și menținerea hotărârii atacate. Precizează că susține argumentele din întâmpinare astfel cum au fost formulate. Instanța de fond a reținut că cercetarea zonei imobilului reclamantului nu a fost efectuată cu diligența cerută de normele legale. În situația de față nu există nici măcar situația actualizată cadastrală conform Ordinului nr. 13/1999 care implementează Ghidul de adoptare al Regulamentelor de Urbanism. Acest aspect a fost reținut de instanța de judecată în mod riguros și că nu s-a făcut un minim demers să se observe că același proprietar are 2 UTR. Unul dintre UTR-uri este cu sarcină iar celălalt fără nicio sarcină. Argumentul părților a fost că zona este urbanizată. Nu există niciun argument factic care să justifice argumentul încadrării greșite a aceleiași proprietăți în două UTR distincte. Diferența cu privire la care dintre cele două UTR trebuie luat în considerare, este dată de constatarea că urbanizarea era făcută.

Pentru considerentele arătate consideră că soluția instanței de fond este temeinică și legală și pe cale de consecință solicită respingerea recursului formulat. Precizează că se vor solicita cheltuieli de judecată pe cale separată.

Curtea, în temeiul art. 394 C. proc. Civ. având în vedere actele existente la dosar și poziția procesuală susținută de reprezentanța intimatului, declară închise dezbaterile judiciare și reține cauza în pronunțare.

#### CURTEA

*Împotriva sentinței civile nr. 1089 din 20 aprilie 2021 pronunțată în dosarul nr. 2111/117/2019 al Tribunalului Cluj a declarat recurs Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, reprezentat prin Primar, Emil Bocu, solicitând cassarea hotărârii și în principal trimiterea cauzei spre rejudecare, iar în subsidiar rejudecarea pe fond a cauzei și respingerea acțiunii reclamantului ca fiind total neîntemeiată.*

În motivarea recursului întemeiat pe dispozițiile art. 488 alin. 1 pct. 5, 6 și 8 Cod procedură civilă, recurentul susține că hotărârea atacată nu cuprinde motivele pe care se întemeiază și a fost pronunțată cu încălcarea și aplicarea greșită a normelor de drept material, respectiv ale art. 36 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, art. 3, 5 și 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. De asemenea, prin hotărârea pronunțată instanța de fond a încălcat regulile de procedura a căror nerespectare atrage sancțiunea nulității.

Instanța de fond, prin sentința atacată, a omis cu desăvârșire să se pronunțe asupra apărărilor noastre și nici nu a motivat în fapt și în drept soluția pronunțată, respectiv considerentele pentru care a ajuns la aceasta.

Astfel, instanța de fond, nu a analizat nici unul din argumentele aduse de parați în sprijinul apărărilor formulate, rezumându-se să arate că nu se poate susține cu temei legal că imobilul este situat într-o zonă neurbanizată, motiv pentru care nu mai subsista justificarea obligației reclamantului la elaborarea unei proceduri de urbanizare.

În cazul din speță nu au fost analizate sub niciun aspect motivele de fapt și de drept invocate de către autoritate, nu a fost stabilită situația de fapt și de drept al imobilului în litigiu, nu a fost avut în vedere regimul urbanistic al terenului în cuprinsul PUG 1999, care sunt efectele unei documentații de urbanism de tip asupra încadrării terenului într-o unitate teritorială de referință sau alta, care a fost destinația terenului anterioară și care este destinația actuală.

Instanța de fond s-a rezumat la a prelua argumentele susținute de către reclamant fără a ne face cunoscute considerentele pentru care au fost admise acestea și înlăturate susținerile autorității, fiind ignorate aspecte esențiale pentru soluționarea cauzei.

Având în vedere că din hotărârea atacată lipsește evocarea unei situații de fapt concrete, reținută pe baza probelor administrate iar motivarea apare ca fiind una teoretică, abstractă și nu una care să facă aplicarea normelor de drept la starea de fapt din cauză, ceea ce atrage soluția dispusă de art. 496 alin. (2) NCPC - trimiterea spre rejudecare.

Hotărârea instanței de fond a fost pronunțată cu încălcarea și aplicarea greșită a legii, respectiv ale art. 36 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, art. 3, 5 și 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

O primă critică constă în faptul că, în motivarea sentinței de anulare parțială a hotărârii de consiliu local, se aduce în exclusivitate critici care conduc analiza în sfera oportunității adoptării actului administrativ, ori, elaborarea planului urbanistic general, pe baza studiilor de fundamentare și a analizelor de specialitate constituie apanajul exclusiv al autorităților administrației publice locale.

Din dispoziții legale art. 46 și alin. 4 și 5 ale art. 46 din Legea nr. 350/2001 rezultă că 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.

Prin urmare, aspectele de oportunitate care stau la baza adoptării unui act administrativ sunt apanajul autorităților publice locale, iar instanța de contencios administrativ nu le poate cenzura decât în cazul în care se dovedește că administrația s-a manifestat cu exces de putere.

Din considerentele hotărârii atacate cu prezentul recurs nu rezultă nici un aspect care ar putea duce la concluzia că actul administrativ atacat ar fi fost adoptat cu exces de putere și nici chiar instanța de judecată nu reține acest lucru în motivarea sentinței pronunțate.

În apărare a formului întâmpinare intimatul Bogdan Flăviu, solicitând în principal respingerea recursului ca fiind nul, iar pe fond respingerea recursului promovat în cauză și menținerea sentinței civile recurate, cu cheltuieli de judecată.

În susținerea poziției procesuale intimatul a invocat excepția nulității recursului raportat la dispozițiile art. 488 alin. 1, art. 489 alin. 2 Cod procedură civilă, având în vedere că recurentul nu aduce critici de nelegalitate sentinței atacate.

Referitor la excepția nulității recursului, intimatul susține că recursul nu se încadrează în motivele de casare prev. de art. 488 C.pr.civ. astfel că, în temeiul art. 489 C.pr.civ. intervine sancțiunea nulității.

În conformitate cu prevederile art. 489 din Codul de procedură civilă, recursul este nul dacă nu a fost motivat în termenul legal, aceeași sancțiune intervenind și în cazul în care motivele invocate nu se încadrează în motivele de casare prevăzute la art. 488, iar dacă legea nu dispune altfel, motivele de casare care sunt de ordine publică pot fi ridicate din oficiu de către instanță, chiar după împlinirea termenului de motivare a recursului, fie în procedura de filtrare, fie în ședință publică.

Prin urmare, față de dispozițiile procedurale sus menționate, pentru a se putea considera că recursul este motivat, recurenta trebuie să arate în ce constă nelegalitatea hotărârii atacate, dar memoriul de recurs nu conține nici un fel de motive de nelegalitate care să poată fi circumscrise vreunui din pct. 1 - 8 ale art. 488 alin. 1 C.pr.civ.

În ceea ce privește fondul recursului, intimatul a arătat că motivele invocate în recurs nu sunt temeinice față de prevederile legale aplicabile, iar reținerile instanței de fond care au stat la baza pronunțării sentinței recurate sunt argumentate întemeiat.

Asupra recursului, Curtea de Apel va reține următoarele

Referitor la motivul de casare prev. de art. 488 alin. 1 pct. 6 C.pr.civ., se susține de către recurent că instanța de fond nu a analizat niciunul din argumentele aduse de pârâți în sprijinul apărărilor, nu a fost stabilită situația de fapt și de drept a imobilului, nu s-a avut în vedere regimul urbanistic asupra încadrării într-o unitate teritorială, ci s-au preluat argumentele susținute de către reclamant.

Asupra acestui motiv de casare Curtea va observa că hotărârea atacată arată starea de fapt și de drept, precum și apărărilor pârâtului față de care instanța le înlătură motivat arătând lipsa de temeinicie a acestor susțineri, menționează care este unitatea teritorială de referință care trebuie să corespundă imobilului reclamantului arătând că toate aceste argumente conduc la concluzia că nu se justifică obligarea reclamantului la elaborarea unei proceduri de urbanizare.



Prin urmare, hotărârea cuprinde motivele pe care se întemeiază arătându-se atât motivele pentru care s-au admis cât și cele pentru care s-au respins cererile părților, așa cum specifică art. 425 alin. 1 lit. b C.pr.civ., așa încât motivul de casare invocat este neîntemeiat.

În ceea ce privește motivul de casare prev. de art. 488 alin. 1 pct. 5 C.pr.civ., acest motiv presupune ca prin hotărârea dată instanța să fi încălcat regulile de procedură a căror nerespectare atrage sancțiunea nulității.

Deși invocat acest motiv recurența nu l-a dezvoltat în memoriul de recurs în sensul de a arăta care ar fi aceste reguli de procedură încălcate și de ce ar atrage sancțiunea nulității.

Pe de altă parte, în ceea ce privește motivul de casare prev. de art. 488 alin. 1 pct. 8 C.pr.civ., se invocă încălcarea și aplicarea greșită a art. 3, 5 și 46 din Legea 350/2001. Aceste dispoziții menționate de recurentă privesc amenajarea teritoriului și urbanism, modul de funcționare a structurii de specialitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului și caracteristicile PUG.

Recurentul nu arată în ce măsură aceste dispoziții nu ar fi fost respectate de instanța de fond suplînind doar că reclamantul a adus în exclusivitate critici care conduc analiza în sfera oportunității adoptării actului administrativ.

Această susținere este nefondată și eronată pentru că, așa cum rezultă din considerentele hotărârii tribunalul a apreciat că la încadrarea terenului nu s-a ținut cont de exigențele de delimitare a UTR, au fost nesocotite limitele cadastrale ale terenului care a fost încadrat parțial în UTR Ulid și parțial în UTR Lid. De asemenea instanța de fond a arătat că încadrarea urbanistică a fost realizată în mod greșit, de ci cu încălcarea prevederilor legale; tocmai pentru că rezultă că zona este constituită din punct de vedere urbanistic pe parcelele învecinate sunt situații construcții de locuit de dată recentă, există utilități, front la stradă, drum de acces și că toate aceste elemente obligau autoritatea să încadreze terenul în UTR Lid. ] !

În mod greșit recurența consideră că aceste aspecte reprezintă chestiuni de oportunitate pentru că exigențele legale presupuneau o altă încadrare urbanistică și nu reprezentau exercitarea dreptului de apreciere, care în cazul de față nu a fost realizată.

Oricum aceste susțineri au fost invocate și prin întâmpinare fiind reiterate în recurs fără o nuanțare raportat la considerentele sentinței, așa cum presupune art. 483 alin. 3 C.pr.civ.

În consecință Curtea în conf. cu art. 496 CPC va respinge recursul ca nefondat nefiind incidente motivele de casare prev. de art. 488 alin. 1 pct. 8 CPC.

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

Respinge ca neîntemeiat recursul declarat de CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, cu sediul în mun. Cluj- Napoca, Calea Moșilor, nr. 1-3, jud. Cluj împotriva sentinței civile nr. 1089 din 20 aprilie 2021 pronunțată în dosarul nr. 2111/117/2019 al Tribunalului Cluj pe care o menține în întregime.

Decizia este definitivă.

Pronunțată în data de 07.10.2021 prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

Președinte,  
Liviu Ungur

Judecător,  
Radu-Rareș Dușa

Judecător,  
Ioana Păsculea

Grefier,  
Iuliu Traian Crișan







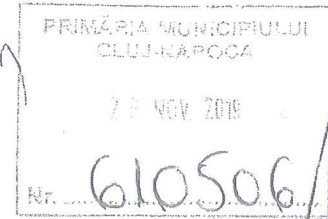
ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
CONSILIUL JUDEȚEAN

*[Handwritten signature]*



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

Către,  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
 Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 1-3, 400001  
 tel: 0264-59.60.30 fax: 0264-59.93.29  
 email: primaria@primariaclujnapoca.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  
E-mail: ciclui@ciclui.ro | info@public@ciclui.ro | Web: www.ciclui.ro

29

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

Ținând cont de prevederile:

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

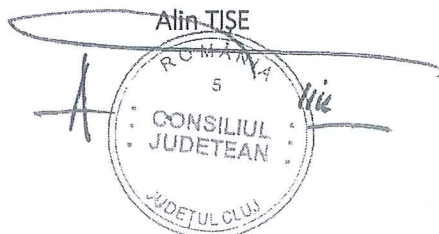
Vă comunicăm faptul că, prin prisma prevederilor legale precitate, nu se impune emiterea unui aviz al arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a hotărârilor definitive ale instanțelor de judecată. A condiționa punerea în aplicare a unei hotărâri definitive a instanței de avizul tehnic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

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

*Cu aleasă considerație,*

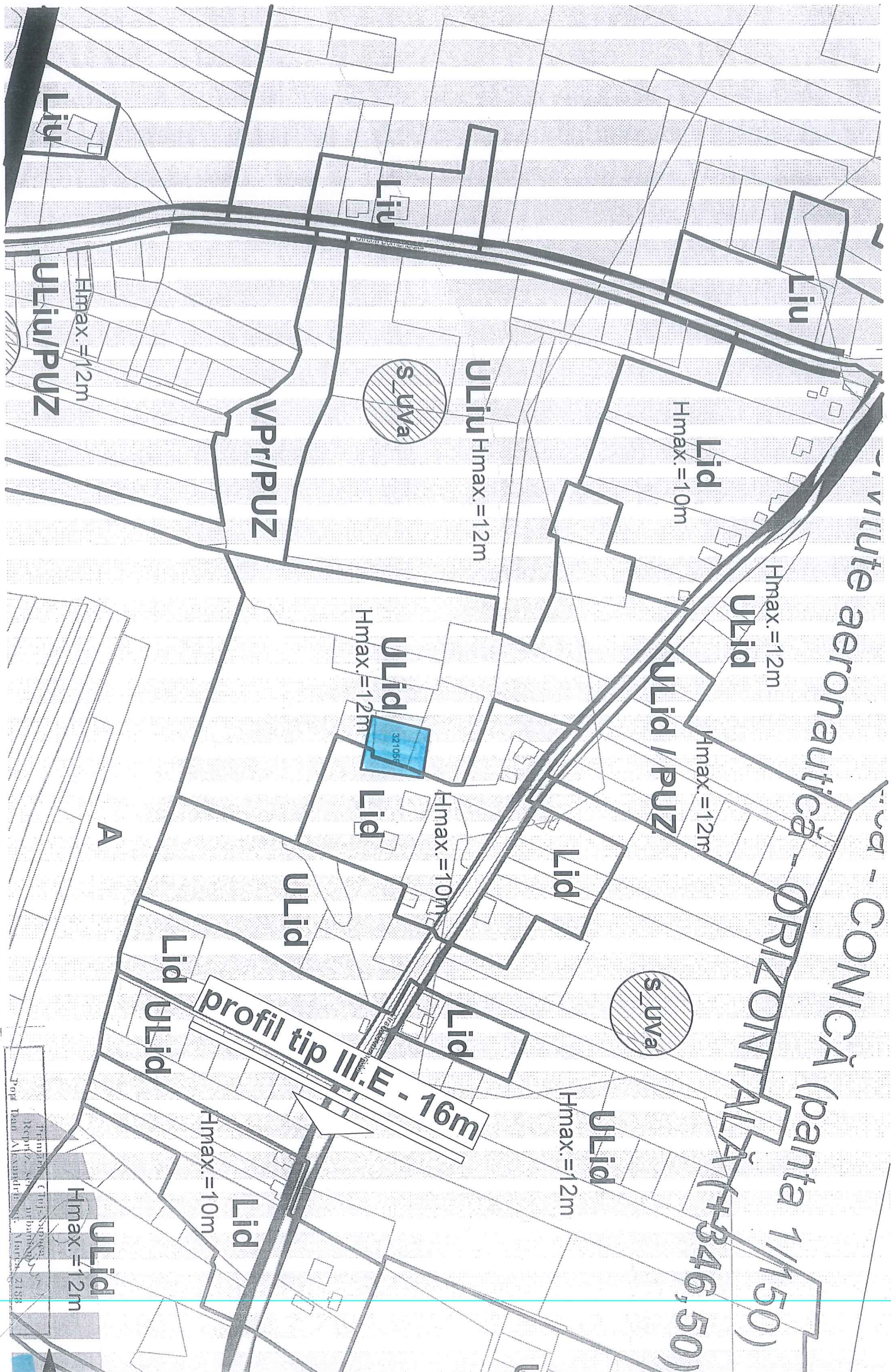
Președinte

Alin ȚIȘE



ARHITECT ȘEF:  
 arh. Claudiu-Daniel SALANȚĂ  
 2 ex. / nr. cõnex: *[handwritten]*

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



Liu

ULiu/PUZ  
Hmax. = 12m

Liu

ULiu Hmax. = 12m

S\_UVa

VPri/PUZ

Lid  
Hmax. = 10m

Liu

ULid  
Hmax. = 12m

ULid

ULid / PUZ  
Hmax. = 12m

ULid  
Hmax. = 12m  
32105

Lid  
Hmax. = 10m

Lid

A

ULid

Lid

profil tip III.E - 16m

S\_UVa

ULid  
Hmax. = 12m

Lid

ULid

Lid  
Hmax. = 10m

ULid  
Hmax. = 12m

Top: Taran Al. S. 2183  
Timpul C. 11. 2008  
Rep. S. 1. 2008





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

Nr. cerere 221972  
Ziua 26  
Luna 10  
Anul 2020

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 321058 Cluj-Napoca

Cod verificare  
100089413596



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Cluj-Napoca, Str Colonia Sopor, Nr. 43, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	321058	1.165	

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>110768 / 22/06/2016</b>		
Act Notarial nr. 1280, din 17/06/2016 emis de CĂRLĂNARU DAN MIRCEA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept CUMPĂRARE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) <b>BOGDAN FLAVIU</b> , si soția 2) <b>BOGDAN RAMONA</b> , ca bun comun	A1
B6	Se noteaza interdicția de instrainare si grevare pana la data de 16.06.2020 1) <b>ACHIM AURELIA</b>	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

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

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

**Data și ora generării,**

26/10/2020, 12:51