

1-25 pag.

37/706 2022

## 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. 1445/2021 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 2110/117/2019\***

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. 1445/2021 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosar nr. 2110/117/2019\* – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 551991/1/31.05.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 552064/433/31.05.2022 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, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 1445/2021 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosar nr. 2110/117/2019\*

Văzând Decizia Civilă nr. 1445/2021 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 2110/117/2019\*, Adresa nr. 39233-39237, 31042-31044/21.11.2019 a Consiliului Județean Cluj și avizul comisiei de specialitate;

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

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență 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 suprafeței de teren de 562 mp, înscrisă în C.F nr. 288835, cu nr. cad. 288835, din UTR ULiu = Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, 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. 1445/2021 a Curții de apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 2110/117/2019\*.

**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. 551991 /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 Deciziei Civile nr. 1445/2021 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 2110/117/2019\***

Prin Decizia civilă nr. 1445/2021 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosarul nr. 2110/117/2019\* instanța de judecată, admitând recursul declarat de către recurentul reclamant Reti Robert împotriva Sentinței civile nr. 1743/2001 pronunțată de Tribunalul Cluj în dosar nr. 2110/117/2019\*, sentință pe care o casează în tot, a dispus anularea parțială a prevederilor HCL nr. 493/2014 în ceea ce privește încadrarea imobilului reclamantului în UTR Uliu și a dispus încadrarea acestui teren în UTR Liu.

În vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 1445/2021 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosarul nr. 2110/117/2019\*, prin care instanța a dispus anularea parțială a H.C.L. nr. 493/2014 privind actualizare PUG al Municipiului Cluj-Napoca în ceea ce privește încadrarea urbanistică a imobilului ce a făcut obiectul litigiului, înscris în CF nr. 288835, cu nr. cad. 288835, în UTR ULIU și obligă pârâții să reanalizeze cererea de emitere a certificatului de urbanism în conformitate cu dispozițiile Deciziei nr. 1445/2021 a Curții de apel Cluj, 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. 1445/2021 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosarul nr. 2110/117/2019\*.

**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. 1445/2021 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 2110/117/2019\***

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 551991/1/31.05.2022 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 Deciziei Civile nr. 1445/2021 a Curții de apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 2110/117/2019\*,

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 194838/1 din 8.04.2019 Reti Robert a solicitat radierea obligației de urbanizare pentru imobilul deținut, înscris în CF nr. 288835, imobil format din teren cu suprafața de 562 mp și construcție edificată fără a deține autorizație de construire, respectiv a solicitat încadrarea în UTR Liu și nu ULiu cum este în prezent. Plângerea, însoțită de Informarea Direcției Generale de Urbanism, a fost prezentată Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca în ședința de consiliu local din data de 8.05.2019, și fiind supusă la vot, plângerea prealabilă a fost respinsă și hotărârea a fost menținută.

Prin acțiunea înregistrată sub nr. 2110/117/2019 pe rolul Tribunalului Cluj, reclamantul Reti Robert în contradictoriu cu pârâții Primarul Municipiului Cluj-Napoca, Municipiul Cluj-Napoca prin Primar și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, a solicitat să se dispună, în principal, obligarea pârâtului de rd.1 la emiterea certificatului de urbanism de intrare în legalitate pentru imobilul situat pe str. Odobești fn, iar 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. 288835, nr. top. 288835 Cluj-Napoca a obligației de urbanizare, respectiv radierea U din UTR Uliu și încadrarea terenului în UTR Liu.

Prin Sentința Civilă nr. 1743/2021 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr. 2110/117/2019\*, instanța de judecată a respins cererea de chemare în judecată formulată de către reclamantul Reti Robert.

Împotriva Sentinței Civile nr. 1743/2021 a Tribunalului Cluj, s-a formulat recurs, iar prin Decizia civilă nr. 1445/2021 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosarul nr. 2110/117/2019\* instanța de judecată, admitând recursul declarat de către recurentul reclamant Reti Robert împotriva Sentinței civile nr. 1743/2001 pronunțată de Tribunalul Cluj în dosar nr. 2110/117/2019\*, sentința pe care o casează în tot, a dispus anularea parțială a prevederilor HCL nr. 493/2014 în ceea ce privește încadrarea imobilului reclamantului în UTR Uliu și a dispus încadrarea acestui teren în UTR Liu.

În motivarea soluției instanța arată că prin Sentința civilă nr. 40/2019, pronunțată de Tribunalul Cluj în dosar nr. 2475/117/2018, reiese, într-adevăr, că obiectul respectivului dosar a fost reprezentat de anularea parțială a HCL Cluj-Napoca nr. 493/2014 în ceea ce privește imobilul înscris în C.F nr. 288836, nr. top. 288836, sub aspectul încadrării acestui teren în UTR Uliu, iar nu în UTR Liu. Această acțiune a fost admisă, instanța reținând că reclamanții din respectivul dosar au formulat o plângere prealabilă vizând schimbarea UTR în care este

încadrat terenul lor, plângere soluționată favorabil în cursul anului 2015 de către Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, care a validat argumentul lipsei de oportunitate în ceea ce privește încadrarea terenului în UTR Uliu, fără ca, în decurs de 3 ani, să realizeze efectiv revocarea parțială a dispozițiilor HCL Cluj-Napoca nr. 493/2014. Această Sentință a fost menținută prin Decizia Civilă nr. 1278/2019 a Curtii de Apel Cluj.

Așa fiind, curtea a reținut că, atâta timp, cât terenul recurenților și cel al familiei Comșa sunt alăturate, este evident că ele se află în aceeași zonă, indiferent că ele au fost sau nu dezmembrate din aceeași parcelă. Or, prin admiterea plângerii prealabile în anul 2015, intimatul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a recunoscut că zona în care se află parcela familiei Comșa este una urbanizată.

Totodată, în opinia instanței sunt reale și în concordanță cu dispozițiile deciziei de casare cu trimitere la susținerile primei instanțe, potrivit cărora fiecare zonă are propriul specific, existând posibilitatea ca două parcele învecinate să aibă un regim diferit, aparținând de două UTR diferite, deoarece printre ele trece linia de demarcație dintre cele două UTR-uri. Acest aspect însă nu a putut fi reținut în speță, întrucât singura diferență între UTR Liu și UTR Uliu este dată de prezența sau lipsa caracterului urbanizat al zonei. Or, este imposibil ca una și aceeași zonă să fie considerată urbanizată pentru una dintre cele două parcele, dar neurbanizată pentru cealaltă.

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, situat pe str. Odobești, fn, Jud. Cluj, înscris în C.F nr. 288835, nr. 288835, în sensul schimbării încadrării funcționale a suprafeței de teren de 562 mp, din UTR Uliu în UTR Liu.

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 acestuia în UTR Liu = Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban (fără a fi necesară aplicarea procedurii de urbanizare).

Raportat la dispozițiile Art. 56, 64 și 65 din Legea nr. 350/2001, coroborate cu Art. 622 alin (1) CPC, Art. 24 din Legea nr. 554/2004 și Art. 129 alin. 6 lit. c, din O.U.G nr. 57/2019 privind aprobarea Codului administrativ, 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 suprafeței de teren de 562 mp, înscrisă în C.F nr. 288835, cu nr. cad. 288835 din UTR Uliu = Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, 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. 1445/2021 a Curții de apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 2110/117/2019\*, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef: arh. Daniel Pop

Consilier juridic: Luiza Gogozan

Consilier: Ion Buliga

**Direcția Juridică**

Director executiv: Alina Rus

31.05.2022



Prezentul document este supus reglementărilor aflate sub incidența Regulamentului U.E. 2016/679  
Cod ECLI: ECLERO:CACTJ:2021:050.001.145

ROMÂNIA  
CURTEA DE APEL CLUJ

SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

Dosar nr. 2110/117/2019<sup>9</sup>



**DECIZIA CIVILĂ NR. 1445/2021**  
**Ședința publică din 13 decembrie 2021**  
**Completul constituit din:**  
**PREȘEDINTE: George BARBURA-TURCU**  
**JUDECĂTOR: Bogdan George ZDRENGHEA**  
**JUDECĂTOR: Ioana PĂSCULET**  
**GREFIER: Ioana Paula SPĂTĂCEAN ONIGA**

S-a luat în examinare recursul formulat de către recurentul reclamant RFTI ROBERT în contradictoriu cu intimații pârâți PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA împotriva Sentinței civile nr. 1743 din data de 16 Iunie 2021 pronunțată de Tribunalul Cluj în dosar nr. 2110/117/2019<sup>9</sup>, cauza având ca obiect obligare emitere act administrativ - CU de intrare în legalitate.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

Recursul formulat este timbrat cu taxă judiciară de timbru în cuantum de 100 de lei, respectiv filele 23-25 din dosar.

La apelul nominal, făcut în ședință publică, se prezintă pentru recurentul reclamant, avocat Ciocian Ioana, cu împuternicirea avocațială depusă la fila 8 din dosar, lipsă fiind intimații pârâți.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează instanței că dosarul se află la primul termen de judecată după parcurgerea procedurii prealabile și că nu s-a solicitat judecarea cauzei în lipsă.

Fiind pus în discuție aspectul de competență reprezentanta recurentului reclamant apreciază că prezenta instanță este competentă să judece recursul.

Curtea, după punerea în discuție a competenței, în temeiul art. 131 C.Proc. Civ. și al art. 10 alin. 2 din Legea nr. 554/2004, constată că este competentă general, material și teritorial să judece pricina.

Reținând că nu există alte cereri de formulat sau excepții de invocat, Curtea declară închisă cercetarea judecătorească și face aplicarea dispozițiilor art. 244 și ale art. 392 C. proc. civ., în sensul că declară deschise dezbaterile.

Reprezentanta recurentului reclamant solicită admiterea recursului, așa cum a fost acesta formulat. Instanța de fond, prin sentința pronunțată, constată că zona nu este urbanizată și că trebuie supusă unui proces de urbanizare, deși pozele depuse la dosarul cauzei atestă faptul că zona este construită, respectiv sunt case, străzi, utilități, fiind îndeplinite condițiile pentru ceea ce este definit ca și urbanizare. Recurentul reclamant nu a cerut o cercetare la fața locului, starea de fapt fiind evidentă, dar un aspect important vizează decizia pronunțată în dosarul privind familia Comșa, dosar finalizat definitiv cu constatarea că zona este o zonă urbanizată, de case. Astfel, dosarul respectiv privește o parcelă dezmembrată din parcela inițială, iar instanța constată că autoritatea publică greșește neimplementând modificarea de UTR, zona netrebuind urbanizată. În al doilea dosar, aceeași instanță de judecată constată că pentru parcela dezmembrată nu este urbanizată zona. Raportat la oportunitatea reglementării, pe care autoritatea publică o recunoaște în dosarul Comșa, respectiv că a greșit, dar că nu poate implementa modificarea până la momentul întocmirii noului PUG, instanța a obligat autoritatea. Având în vedere cele două dosare, există o contradicție de logică evidentă, aceasta fiind raportată la oportunitate.

Raportat la legalitatea încadrării, respectiv la cele două petite ale cererii de chemare în judecată, reprezentanta recurentului reclamant arată că, potrivit art. 32 din Legea nr. 350/2001, dacă

zona este constituită urbanistic, aspect dovedit de pozele depuse la dosarul cauzei, se putea aproba procedura autorizării, în mod direct, prin emiterea certificatului de urbanism de intrare în legalitate fără întocmirea unei documentații de urbanism. Cu toate acestea, instanța de fond vine și argumentează că zona nu este urbanizată.

În ceea ce privește petitul al doilea al cererii de chemare în judecată, privind oportunitatea sau legalitatea procedurii de adoptarea a documentației PUG, reprezentanta recurentului reclamant arată că în dosarul Comșa autoritatea publică recunoaște că a greșit, iar în prezentul dosar, care privește o parcelă dezmembrată, instanța constată că zona nu este urbanizată. Prin aceasta se încălează prevederile Regulamentului General de Urbanism și toate principiile de reglementare prevăzute de Legea nr. 350/2001 lăsate în sarcina autorității și constatate de aceeași instanță într-o situație identică. Ambele parcele provin dintr-o dezmembrare.

Reprezentanta recurentului reclamant solicită admiterea recursului și acordarea cheltuielilor conform înscrisurilor depuse la dosarul cauzei.

Curtea, raportat la actele dosarului și la concluziile părților prezente, în condițiile art. 394 C. proc. civ., declară închise dezbaterile și reține cauza în pronunțare.

## CURTEA

### *Deliberând asupra cauzei civile de față, instanța constată următoarele:*

Prin Sentința civilă nr. 1743/2021, pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 2110/117/2019<sup>9</sup>, a fost respinsă acțiunea formulată de reclamantul RETI Robert în contradictoriu cu pârâtii PRIMARUL, MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA.

La data de 22 septembrie 2021 recurentul RETI Robert a formulat recurs împotriva acestei sentințe solicitând casarea sentinței atacate și, în rejudecare, admiterea acțiunii.

În motivarea recursului s-a arătat, în esență, că într-un dosar anterior s-a constatat că zona este urbanizată, că acel dosar a vizat aceeași parcelă, că prin asemenea hotărâri contrare este validată atitudinea abuzivă a autorităților publice, care apreciază în maniere diferite situații identice, că prima instanță a apreciat în mod eronat caracterul zonei, că normele din cuprinsul Legii nr. 350/2001 au fost preluate în mod formal, că prima instanță a reținut chestiuni care nu sunt adevărate, că la fața locului există case autorizate, cele mai multe parcele sunt construite, parcelele sunt organizate, rețeaua stradală este existentă, că cealaltă parcelă provenită din parcela inițială este deja edificată, că urbanizarea zonei nu s-ar putea impune decât pentru suprafețe extinse de teren liber, că obligația de elaborare a unei documentații PUZ este o obligație abuzivă și nelegală, imposibil de îndeplinit de către recurent, că situația recurentului nu se încadrează între situațiile prevăzute de lege în care este obligatorie elaborarea PUZ, că intimații au redactat PUG pe un suport topografic vechi, că acest aspect de nelegalitate a fost ignorat de către judecătorul fondului, că reglementarea PUG nu a avut în vedere situația cadastrală reală a fiecărui imobil din municipiu, că expertiza a reținut toate caracteristicile parcelei recurentului, inclusiv accesul aferent acestei parcele, că parcela are acces la str. Odobești, pe proprietatea personală a recurentului, că expertul a reținut că toate caracteristicile parcelei se încadrează în prevederile L.ii, sub nicio formă în prevederile U.L.ii, că pârâtii erau obligați să includă în PUG documentațiile deja aprobate, iar nu să transforme zone începuse a fi urbanizate în terenuri cu destinație agricolă și că imobilul recurentului nu este conform definiției UTR U.L.ii.

*Analizând motivele de casare invocate de recurentul RETI Robert, instanța reține următoarele:*

Criticele formulate de recurent sunt circumscrise motivul de casare prevăzut de **art. 488 alin. (1) pct. 8 C. proc. civ.**, respectiv *când hotărârea a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material.*



Analizând aceste motive curtea reține că, prin acțiunea ce face obiectul prezentului dosar, recurentul urmărește, în esență, să determine reîncadrarea terenului pe care îl deține în proprietate din UTR ULiu în UTR Liu.

Într-un prim ciclu procesual, acțiunea formulată de recurent a fost admisă, însă această hotărâre a fost casată cu trimitere spre rejudecare. În decizia de casare cu trimitere s-a reținut că în mod greșit prima instanță a reținut ca unic motiv de admitere a acțiunii faptul că pentru o parcelă învecinată cu cea a recurentului-reclamant s-a admis acțiunea formulată în dosarul nr. 2475/117/2018 și că prima instanță era datoare să analizeze apărările formulate de intimatii-părâți, ceea ce nu a făcut.

Prin hotărârea atacată pe calea prezentului recurs, pronunțată în rejudecare, prima instanță a respins acțiunea reținând, în esență, că în speță nu există un exces de putere deoarece zona în care se află parcela în litigiu nu este complet urbanizată, având o tramă stradală configurată, dar nemodernizată în întregime, că nu pot fi validate susținerile expertului, potrivit cărora zona ar fi urbanizată, că situația unor parcele vecine nu poate fi invocată, deoarece fiecare zonă are propriul specific, existând posibilitatea ca două parcele învecinate să aibă un regim diferit, prin prisma caracteristicilor zonei, că dreptul de proprietate al recurentului-reclamant nu a fost încălecat, în speță fiind vorba despre o reglementare a folosinței bunurilor, că nu există un dezechilibru între interesele generale ale comunității și dreptul particularului și că refuzul de a elibera certificatul de urbanism în scopul solicitat nu a fost unul abuziv, având în vedere necesitatea elaborării unui PUZ, dar imposibilitatea elaborării acestuia în situația dată.

Prin recursul formulat, recurentul a invocat, ca principală critică, situația terenului alăturat care, conform susținerilor acestuia, a făcut parte inițial din aceeași parcelă ca și terenul recurentului, din care s-au dezmembrat două parcele, respectiv cea a recurentului și cea a familiei Comșa, reclamanți în dosarul nr. 2475/117/2018.

Din Sentința civilă nr. 40/2019, pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 2475/117/2018, reiese, într-adevăr, că obiectul respectivului dosar a fost reprezentat de anularea parțială a HCL Cluj-Napoca nr. 493/2014 în ceea ce privește imobilul înscris în CF nr. 288836, nr. top. 288836, sub aspectul încadrării acestui teren în UTR ULiu, iar nu în UTR Liu. Această acțiune a fost admisă, instanța reținând că reclamanții din respectivul dosar au formulat o plângere prealabilă vizând schimbarea UTR în care era încadrat terenul lor, plângere soluționată favorabil în cursul anului 2015 de către CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, care a validat argumentul lipsei de oportunitate în ceea ce privește încadrarea terenului în UTR ULiu, fără ca, în decurs de 3 ani, să realizeze efectiv revocarea parțială a dispozițiilor HCL Cluj-Napoca nr. 493/2014. Această sentință a fost menținută prin Decizia civilă nr. 1278/2019 a Curții de Apel Cluj.

În acord cu susținerile recurenților, curtea reține că, atât timp cât terenul recurenților și cel al familiei Comșa sunt alăturate, **este evident că ele se află în aceeași zonă**, indiferent dacă ele au fost sau nu dezmembrate din aceeași parcelă (aspect cu privire la care intimatii au susținut că nu ar fi fost dovedit). Or, prin admiterea plângerii prelabile în anul 2015, intimatul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA **a recunoscut că zona în care se află parcela familiei Comșa este una urbanizată**.

Sunt reale și în concordanță cu dispozițiile deciziei de casare cu trimitere susținerile primei instanțe, potrivit cărora fiecare zonă are propriul specific, existând posibilitatea ca două parcele învecinate să aibă un regim diferit, **însă acestea trebuie particularizate, în sensul de a se verifica dacă cele două parcele învecinate se află, într-adevăr, în zone cu specific diferit**.

Astfel, este pe deplin posibil ca două parcele învecinate să aparțină de două UTR diferite, deoarece printre ele trece linia de demarcație dintre cele două UTR. Este, de asemenea, pe deplin posibil ca o parcelă aflată pe o arteră importantă să fie încadrată în alt UTR decât parcela învecinată, aflată în spate, sau ca o parcelă să aibă regim de spațiu verde aflat între construcții, iar cea învecinată să fie construibilă.

Totuși, nu acesta este cazul în speță, din moment ce **singura diferență între UTR Liu și UTR ULiu este dată de prezența sau lipsa caracterului urbanizat al zonei**. Or, **este imposibil ca una și aceeași zonă să fie considerată urbanizată pentru una dintre cele două parcele, dar neurbanizată pentru cealaltă**. Prin urmare, în mod greșit a decis prima instanță că există o

diferență de specific între zonele în care se află cele două parcele. În realitate, **ar fi trebuit valorificată recunoașterea intimațiilor cu privire la caracterul urbanizat al zonei**, făcută prin răspunsul la plângerea prealabilă formulată de familia Comșa în anul 2015, și admis cel de-al doilea capăt de cerere formulat de recurent, respectiv cel de anulare a HCL Cluj-Napoca nr. 493/2014 sub aspectul încadrării terenului în UTR U.Liu și de dispunere a reîncadrării acestuia în UTR Liu.

Intimații au încercat să acrediteze lipsa de legătură între cele două parcele, arătând că prima are front la stradă, în vreme-ce cea de a doua nu. Aceste susțineri nu pot fi reținute în verificarea legalității înscrierii parcelei recurentului în UTR U.Liu, câtă vreme **acest UTR are legătura cu urbanizarea sau lipsa de urbanizare a zonei, iar nu cu existența frontului la stradă**.

În ceea ce privește **capătul de cerere vizând obligarea intimațiilor la emiterea certificatului de urbanism în vederea intrării în legalitate**, curtea reține că acesta nu poate fi admis ca atare. Astfel, **obiectul analizei în prezentul litigiu l-a constituit refuzul de a emite certificatul de urbanism întemeiat pe necesitatea PUZ, care nu poate fi însă elaborat de către recurent**. Nu au fost puse în discuție decât cel mult tangențial restul condițiilor necesare pentru eliberarea certificatului de urbanism în scopul intrării în legalitate și nici nu reiese din actele de la dosar că acestea ar fi fost analizate și considerate a fi îndeplinite de către autorități. Având în vedere că instanța nu se poate substitui intimațiilor în verificarea îndeplinirii acestor condiții, singura soluție posibilă este obligarea acestora să reanalizeze cererea recurentului de emitere a certificatului de urbanism, în conformitate cu dispozițiile prezentei hotărâri, **deci plecând de la premisa că terenul recurentului este încadrat în UTR Liu, iar nu în UTR U.Liu**.

Fată de recunoașterea la care s-a făcut referire mai sus, și care a fost deja valorificată prin Sentința civilă nr. 40/2019 a Tribunalului Cluj, **niciun argument dintre cele aduse de intimați în sensul caracterului neurbanizat al zonei nu poate fi primit și nu se impune a fi analizat**, câtă vreme aceștia nu își pot schimba poziția exprimată inițial, fără a exista vreun motiv întemeiat în acest sens, motiv care nu a fost invocat sau dovedit.

Fot pentru aceleași motive, **sunt irelevante și susținerile intimațiilor referitoare la imposibilitatea instanței de a cenzura oportunitatea unui act administrativ**. Dacă, de principiu, o asemenea posibilitate lipsește, ea există totuși în situațiile în care administrația a depășit limitele dreptului de apreciere, acționând cu exces de putere, adică și-a exercitat dreptul de apreciere prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor, în sensul art. 2 alin. (1) lit. n) din Legea nr. 554/2004. Or, **dreptul recurentului la egalitate în fața autorităților publice a fost de bună seamă încăleat**, din moment ce parcela sa, aflată într-o zonă recunoscută de autorități ca urbanizată, a fost totuși tratată diferit de alte parcele aflate în zone urbanizate.

În ceea ce privește împrejurarea că parcela recurentului nu îndeplinește oricum condițiile pentru a fi construibilă, intrucât nu are front la stradă, curtea reține că acest aspect, dacă este real, va putea fi valorificat de intimați cu ocazia reanalizării cererii recurentului de emitere a certificatului de urbanism.

Curtea reține și că **cele arătate mai sus nu contrazic dezlegările date prin decizia de casare cu trimitere**. Astfel, hotărârea pronunțată în fond în primul ciclu procesual a fost casată pentru nemotivare, respectiv pentru faptul că unicul motiv pentru admiterea acțiunii a constituit existența unei parcele învecinate încadrate în UTR Liu, fără ca instanța să analizeze în vreun fel apărările părților. Prin urmare, nu s-a reținut prin această decizie că recunoașterea intimațiilor cu privire la caracterul urbanizat al zonei nu poate constitui motiv de admitere a acțiunii, ci pur și simplu că o hotărâre în acest sens trebuie motivată temeinic, prin raportare la toate argumentele prezentate de părți.

Pentru aceste motive, curtea va admite recursul formulat, va casa în întregime hotărârea atacată și, în rejudecare, va admite în parte acțiunea, va anula parțial prevederile HCL nr. 493/2014, în ceea ce privește încadrarea imobilului reclamantului în UTR U.Liu, va dispune încadrarea acestui teren în UTR Liu și va obliga părții să reanalizeze cererea de emitere a certificatului de urbanism în conformitate cu dispozițiile prezentei hotărâri.



În temeiul art. 453 alin. (1) C. proc. civ., având în vedere admiterea doar în parte a acțiunii, curtea va obliga intimatul MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA să plătească recurentului suma de 15.000 de lei, cu titlul de cheltuieli de judecată parțiale în toate ciclurile procesuale, din suma totală de 21.192 de lei, cheltuieli efectuate (100 de lei taxă de timbru la fond, 10.250 de lei onorariu expert, 10.742 de lei onorariu avocațial rejudecare, 100 de lei taxă de timbru în recurs).

**PENTRU ACESTE MOTIVE  
ÎN NUMELE LEGII  
HOTĂRĂȘTE**

Admite recursul formulat de recurentul RETI Robert, cu domiciliul în Florești,

jud. Cluj, și domiciliul procesual ales în Cluj-Napoca, str. Artelor nr. 42, jud. Cluj, în contradictoriu cu intimatii PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, toți cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3, jud. Cluj, CIF 4305857, cont RO221REZ21621300205XXXX, împotriva Sentinței civile nr. 1743/2021, pronunțată de Tribunalului Cluj în dosarul nr. 2110/117/2019\*, pe care o casează în întregime și, în rejudecare, admite în parte acțiunea, anulează parțial prevederile HCL nr. 493/2014, în ceea ce privește încadrarea imobilului reclamantului în UTR ULiU, dispune încadrarea acestui teren în UTR Liu și obligă părții să reanalizeze cererea de emitere a certificatului de urbanism în conformitate cu dispozițiile prezentei hotărâri.

Obligă intimatul MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA să plătească recurentului suma de 15.000 de lei, cu titlul de cheltuieli de judecată parțiale în toate ciclurile procesuale.

Definitivă și executorie.

Pronunțată prin punerea minutei la dispoziția părților prin intermediul grefei azi, 13 decembrie 2021.

<b>Președinte</b>	<b>Judecător</b>	<b>Judecător</b>
George BARBURA-TURCU	Bogdan-George ZDRENGHEA	Ioana PĂSCULEȚ

**Grefier**  
**Ioana-Paula SPĂTĂCEAN-ONIGA**



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

Cod ECLI ECLI:RO:TBCLJ:2021:019.001743  
Dosar nr. 2110/117/2019\*

R O M Â N I A

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

SENTINȚA CIVILA Nr. 1743/2021  
Ședința publică din data de 16 Iunie 2021  
Completul compus din:  
PREȘEDINTE Maria-Francesca Bujor  
Grefier Gabriela Bianca Pintican

Pe rol se afla judecarea cauzei de contencios administrativ și fiscal privind pe reclamantul RETI ROBERT, în contradictoriu cu pârâții PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, având ca obiect obligare emitere act administrativ.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care:

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din data de 10.06.2021 fiind consemnate în ședința publică de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, când instanța, având nevoie de timp pentru deliberare, în temeiul art. 396 N.C.P.C., a amânat pronunțarea pentru astăzi, 16.06.2021.

INSTANȚA

Prin acțiunea înregistrată sub nr. 2110/117/2019 pe rolul Tribunalului Cluj, reclamantul RETI ROBERT în contradictoriu cu pârâții Primarul Municipiului Cluj-Napoca, Municipiul Cluj-Napoca Prin Primar și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, au solicitat să se dispună, în principal, obligarea paratului de rd. I la emiterea Certificatului de urbanism de intrare în legalitate pentru imobilul situat în str. Odobești fn, conform documentației atașate prezentei, iar 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 lui, înscris în CF 288835, nr. topo. 288835 Cluj-Napoca a obligației de urbanizare, respectiv radierea U din VTR ULiu și încadrarea terenului în UTR Liu, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamantul a arătat că a înregistrat către parați, la data de 08.04.2018, procedura administrativă prealabilă, sub nr. 194838 și că a primit răspuns prin adresa nr. 194838/433/09.05.2019.

De asemenea, a învederat că prin documentația PUG Cluj-Napoca, astfel cum a fost adoptată prin Hotărârea 493/2014 pentru terenul lui este cuprinsă o reglementare care la acest moment îi incalecă iremediabil dreptul de proprietate, acesta fiind încadrat în UTR ULiu (element care impune în mod obligatoriu în sarcina lui întocmirea documentației PUG). Aceasta condiție impusă, de urbanizare, este imposibilă pentru terenul lor, fiind contrară prevederilor Legii 350/2001 și a realității de la fața locului.



De asemenea, a susținut că deține un imobil teren, care este poziționat într-o zonă în care sunt construite case.

Conform încadrării date de parați în noul PUG, reclamantul este obligat să întocmească un PUZ pentru a-și putea exploata parcela de teren, într-o zonă în care sunt construite deja case, fiind o zonă constituită din punct de vedere urbanistic (conform prevederilor Legii 350/2001).

Totodată, a considerat că în speță sunt aplicabile prevederile art. 32 lit. e) din Legea 350/2001, sens în care, dacă parații dădeau dovada de probitate în aplicarea legii, erau obligați la emiterea certificatului de urbanism fără obligația de urbanizare în sarcina lor, indiferent de UTR-ul pe care au înțeles să îl aplice în zonă.

Se mai invocă faptul că așa cum reiese din CU 4168/03.12.2012, imobilul teren care îi aparține este situat în intravilanul municipiului Cluj Napoca, ca mai apoi, în 2013 să i se comunice că terenul său, o parte este situat în intravilan și o parte în extravilan.

Solicitarea de emitere a Certificatului de Urbanism ca petit prioritar este întemeiată pe dispozițiile legale menționate anterior, sens în care se poate observa, atât la o cercetare la fața locului cât și prin studierea actelor depuse la parați, a faptului că zona este deja constituită urbanistic, existând atât autorizații de construire pentru casele edificate deja, cât și reglementata strada și implicit toate utilitățile în zonă. Or, din acest punct de vedere, separat de faptul că terenul lui este încadrat de parcele construite, este dovedită și imposibilitatea și neîncadrarea într-o zonă care ar mai putea fi urbanizată prin vreo documentație de urbanism, de rang PUZ, întocmită de el. Astfel, nu este posibil a se da aplicare, prevederilor art. 47 din Legea 350/2001.

Cu toate acestea, prin răspunsul lor, parații au ignorat această solicitare, făcând referire strict la situația PUG actual, informându-le că situația reclamantilor va fi remediată odată cu implementarea unui nou PUG.

Referitor la solicitarea constatării întrunirii condițiilor prevăzute de art. 32 din legea reclamantul a arătat că legea a instituit această posibilitate de întocmire a documentației de autorizare fără obligația de urbanizare suplimentară, pentru situații cum este cea a reclamantului, nicidecum pentru alte situații. Or, parații nu aplică această normă legală nici ca practică generală sau pe situație specifică dată, înțelegând să suprimă complet textul art. 32.

Reclamantul a apreciat că parații aveau obligația ca observând realitatea de la fața locului, să dispună emiterea Certificatului de Urbanism fără obligația documentației de urbanizare PUZ, constatând că zona este constituită din punct de vedere urbanistic. Or, dacă nu ar fi așa, ar însemna că art. 32 nu ar avea aplicare în nici o situație. În acest sens a solicitat ca, după aprecierea fie la fața locului, fie printr-un punct de vedere autorizat al unui specialist în urbanism, să se aprecieze temeinicia petitului 1 principal.

Reclamantul a înțeles să abordeze cele două cai care îi permit reglementarea corectă a situației lui, cu toate acestea, petitul principal fiind cel care îi va proteja de alte abuzuri și neconformități redactate de către parați. În cazul în care s-ar admite al doilea petit s-ar dovedi greșita încadrare în PUG a imobilului lor, cu toate acestea însă acest petit neavând o finalitate într-o perioadă rezonabilă, parații invocând în adresa de răspuns faptul că reclamantul trebuie să aștepte redactarea și implementarea viitorului PUG pentru a-și putea îndrepta eroarea.

Prezenta aserțiune a fost ilustrată pentru a se justifica primul petit al plângerii, respectiv de emitere a Certificatului de Urbanism fără a se întocmi o documentație de urbanism, aplicându-se astfel prevederile art. 32 lit. e) din Legea 350/2001.

Raportat la obligarea lor la întocmirea PUZ, reclamantul a susținut că această solicitare conține elemente care sunt în afara Legii 350/2001, alături de faptul că această obligație-sarcină imposibil de îndeplinit datorită reglementării urbanistice pe zona în călea dreptul lor de proprietate astfel cum acesta este consfințit de Constituția României și de Convenția Europeană a Drepturilor Omului (Protocolul 1 din Convenție).

În acest context a invocat prevederile Ordinului 176/N/16 August 2000 de adoptare a Ghidului privind metodologia de elaborare și conținut-cadru al planului urbanistic zonal - indicativ GM - 010 - 2000, pe care parații trebuiau să îl aibă în vedere atât la solicitarea

intocmirii unui PUZ, cat si la elaborarea unui PUG (cum este cel din anul 2014). 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 într-adevăr, ar fi necesare legiferări din cele enumerate in cuprinsul Ghidului (in stricta coroborare in sa cu art. 47 din Legea 350/2001, privind condițiile obligatorii de întocmire a PUZ). Parații in sa, ignorând scopul legiuitorului, au inteles sa se poziționeze într-o situație de forță față de cetățenii pe care îi reprezintă impunând obligatoriu, forțat si abuziv dreptul lor de a legifera prin PUG, respectiv obligarea reclamanților de a se conforma prevederilor art. 47 din Lege.

Conform răspunsului paraților, aceștia recunosc faptul ca au greșit dând încadrare într-o zona de urbanizare, îndrumând reclamanții in sa sa aștepte pana la elaborarea si punerea in practica a viitorului PUG - procedura care nu va fi in sa aplicabila într-un termen de nici măcar 3 ani.

Reclamantul a solicitat sa se constate ca parații recunosc ca au greșit încadrarea in noul PUG a UTR-ului aplicabil lor, ca li se indica un termen nedeterminat de soluționare a acestei situații si ca, deși interpelați cu emiterea Certificatului de Urbanism parații au inteles sa nu răspundă acestei solicitări.

Reclamantul a apreciat că imobilul lui nu se încadrează in condițiile art. 47 din Lege, la fel cum nu este nici printre condițiile impuse prin Ghid a le respecta. Obligația de legiferare a zonei aparținea paraților, atât la momentul adoptării PUG, cat si la momentul aprecierii necesității unui PUZ, într-o zona constituita deja de ei prin actele pe care le-au emis pentru dezvoltarea urbanistica a zonei. Ca o dovada a neglijentei si relei credințe, parații, daca ar fi apreciat necesar un PUZ, la 3 ani de la adoptarea noului PUG puteau deja sa demareze si sa finalizeze aceasta procedura, pentru a-si clarifica orice aspecte, ceea ce nu s-a întâmplat, parații recunoscând greșeala, însă nu au îndreptat-o.

Or, atitudinea paraților, separat de faptul ca denota doar poziția de exces de putere in sensul Legii, denota si modalitatea precara in care aceștia au inteles sa reglementeze prin noul PUG zone pe care nu le-au studiat în deaproape, conform obligațiilor care le reveneau la momentul elaborării unui nou PUG. Din acest punct de vedere nici măcar oportunitatea in apreciere ceruta de lege nu este in sprijinul paraților, aceștia fiind in culpa, oportunitatea neavând nici un fel de suport legal, dimpotrivă, incalcand toate condițiile elaborării unui PUZ. Din acest punct de vedere, instanța de judecata este chemata sa sancționeze dezechilibrul pe care parații l-au creat intre respectarea drepturilor persoanelor private, față de interesul public - inoportun si nelegal printr-o astfel de maniera de a le impune obligații excesive, care într-un final ar fi trebuit sa fie in sarcina lor, nicidecum in sarcina reclamanților.

Raportat la solicitarea de urbanizare existenta in noul PUG la acest moment pentru terenul lor, reclamantul a solicitat sa se constate faptul ca zona in care se afla poziționat imobilul lor se încadrează in prevederile cuprinse in PUG in reglementarea LIU, nicidecum ULIU: "Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcellarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 - 20 m. adâncimea de 30 - 55 m si suprafața de 450 - 1000 mp) si de regimul de construire izolat» cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional)". In contradicție cu reglementarea menționata anterior, parații, eronat cum de altfel recunosc, au inteles sa încadreze zona in care se afla poziționat imobilul in ULIU, ignorând astfel complet realitatea de la fata locului, acest UTR reglementând: „Terenuri cu destinație agricolă - pășuni, fanate, arabil - sau libere situate in intravilanul municipiului". Or, in cazul de față, alături de faptul ca in zona exista deja edificate case autorizate de parați, imobilul este poziționat pe o strada reglementata tot de către ei, zona fiind deja urbanizata prin actele administrative emise anterior. Acest lucru era ușor de constatat daca proiectantul PUG ar fi procedat la o cercetare riguroasa a zonei la momentul legiferării, element dovedit a nu fi fost îndeplinit, contrar Legii 350/2001 si a



Ghidului la care au făcut referire. Conform Ghidului, parații erau obligați să implementeze PUG-ul în baza documentațiilor actualizate, atât cadastral cât și în regim de carte funciara - sens în care s-ar fi putut observa existența drumului și caselor deja autorizate, fiind astfel evident faptul că în zona este imposibilă o altă urbanizare.

Referitor la obligația de a elabora un PUZ pentru zona în care se afla poziționat imobilul, reclamantul a evidențiat incidența 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 reclamantilor este evident că nu se încadrează în aceste condiții. Rezulta astfel, coroborat cu art 32 din Lege faptul că parații erau obligați la eliberarea Certificatului de Urbanism în condițiile art. 32, nicidecum impunerea unei condiții care nu este obligatorie pentru reclamantii, imposibilă de altfel.

Or, în speță imobilul este poziționat într-o zonă care:

1. dispune de o rețea stradală organizată juridic, administrativ și teritorial tocmai de către parați;
2. zona este deja constituită din punct de vedere urbanistic, la fața locului existând construcții autorizate depășite, fiind imposibil să se reglemente prin PUZ o zonă pe care parații au autorizat-o deja. Ort astfel cum prevede inclusiv Ghidul pe care parații l-au suprimat complet. zonele vizate de PUZ, în coroborare cu prevederile Legii 350/2001, trebuie să reglementeze rețele stradale, parcelari etc - aspecte deja existente în zona imobilului. Parații însă, abuzând de „posibilitatea” de a aprecia alte situații de impunere PUZ, au pus în sarcina reclamantilor efectuarea unor documentații de urbanism imposibil să modifice ceva ce există deja, alături de faptul că parații aveau obligația de a face acest lucru (daca apreciau necesar), fie prin PUG (daca ar fi legiferat propriu zis, nu doar formal, zonele urbanizate, fie prin PUZ-conform Ghidului din anul 2000;
3. exista dezvoltată infrastructura edilitară stradală.

Având în vedere toate elementele menționate, atât din punct de vedere al realității urbanistice ale zonei, cât și din prisma faptului că zona în care este poziționat imobilul subsemnaților este deja o zonă constituită pe baza actelor emise în anii anteriori de către parați, impunerea obligației în sarcina noastră de a elabora un PUZ, conform UTR ULiu este ca un abuz de putere, care trebuie sancționat prin anularea obligației de întocmirea PUZ și înlocuirea UTR ULiu în UTR Liu. În plus, astfel cum se poate observa din textul de lege prevăzut de art. 47, zona în care se afla poziționat terenul lor nu se încadrează sub nici o formă în cerințele solicitate imperativ de legiuitor în scopul elaborării vreunui PUZ.

Reclamantul a mai susținut că a achiziționat imobilul cu o sumă considerabilă de bani, dorind să edifice o casă, aspect care prin actuala reglementare ULiu este imposibil să fie realizat, fiind obligat la întocmirea unei documentații PUZ - exclusiv să fie efectuat din punct de vedere legal, într-o zonă deja constituită din punct de vedere al legii.

Totodată, a considerat că parații sunt singurii responsabili cu respectarea drepturilor reclamantului, 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 iar parații erau obligați să respecte prevederile Ghidului adoptat în anul 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 lor, efectuarea unor demersuri care le aparțineau.

Reclamantul a mai învederat că întreaga activitate de legiferare la nivel local a paraților, astfel cum reiese din actele pe care le-au emis ca instituții publice, au ca finalitate încălcarea legislației privind dreptul la proprietate al persoanelor fizice și a legislației privind urbanismul.

În plus, alături de aspectele arătate anterior, în baza Legii 350/2001, întreaga procedură de stabilire a UTR-ului care vizează situația reclamantilor încalcă esențial prevederile exprese ale legii care, în definiția sa, prevede scopul instituirii UTR. 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 a ține cont de evoluția unitară, astfel cum tocmai legea prevede, și astfel cum au instituit parații, prin eliberarea autorizațiilor pentru imobilele existente deja în vecinătatea parcelei reclamantului.

Totodată, Legea nr. 350/2001 prevede inclusiv răspunderea și responsabilitatea paraților în aprobarea reglementărilor PUG, iar întreaga responsabilitate revine instituției administrației publice locale pentru modul în care sunt întocmite suma regulilor de urbanism, inclusiv elaborarea Planurilor Urbanistice Generale.

Prin această activitate de legiferare precară desfășurată de parați, și refuzul de a remedia, parțial, cel puțin situația noastră prin emiterea CU în condițiile art. 32 din Legea 350/2001, aceștia au adus atingere dreptului de proprietate și folosința, prin încadrarea arbitrării și neconformă cu situația de fapt și de drept a parcelelor, și în raport cu faptul că zona este deja constituită urbanistic ca urmare a faptului că zona în care este poziționată parcela subsemnatilor este deja o zona constituită, de case.

Încadrarea dată de parați zonei ca fiind în UTR ULIU încalcă tocmai prevederile cuprinse în Legea 350/2001, care stipulează imperativ în sarcina părților, la momentul reglementării să aibă în vedere delimitarea impusă de regimul juridic al imobilelor în zona, de folosința actuală a terenurilor și construcțiilor din zona, de omogenitatea funcțională a zonei deja constituite.

Alături de elementele tehnice și urbanistice menționate, astfel cum sunt cuprinse în dispozițiile Legii 350/2001 și în Ghidul adoptat în anul 2000, reclamantul a solicitat ca instanța să aprecieze prezenta cerere de chemare în judecată și raportat la dreptul lor de proprietate, drept care la acest moment este suprimat complet, pe perioada nedeterminată, prin reglementarea actuală cuprinsă în noul PUG al municipiului.

Condiționarea, sub orice fel, a exploatării dreptului lui la proprietate este o ingerință care le restrânge acest drept, sancționată atât de instanțele de judecată din România cât și de Curtea Europeană a Drepturilor Omului. Ingerința este cea referitoare în primul rând la încercarea de impunere în sarcina reclamanților a unei condiții extrem de împovărătoare, respectiv întocmirea PUZ, atâta timp cât zona a fost deja reglementată de parați prin PUG și atâta timp cât, dacă aceștia ar fi considerat necesară o nouă reglementare, aveau obligația de a actualiza și adopta un PUZ, nicidecum punerea în sarcina lor a unei astfel de condiții. O astfel de procedură, separat de costurile financiare uriașe pe care le implica, 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. Acest aspect este dovedit, în primul rând în măsura în care unele parcele sunt deja constituite din punct de vedere urbanistic - parcela reclamanților încadrându-se astfel în prevederile art. 32 din Legea 350/2001, cărui au solicitat paraților și instanței să îi dea aplicare. Consecutiv acestei imposibilități de urbanizare din punct de vedere legal, reclamanții sunt în situația în care nu pot să-și exploateze proprietatea astfel cum este destinația acesteia. Aceasta condiționare cu întocmirea PUZ încalcă exclusivitatea exercitării dreptului lor 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 reclamanților, condiționându-le de obligativitatea întocmirii PUZ, duce astfel la încălcarea dreptului lor de proprietate prin crearea unei situații de dependență de acordul paraților, respectiv de respectarea unei condiții imposibil de înlăptuit, toate recunoscute de către parați ca fiind greșite, cu toate acestea recomandarea fiind de a aștepta. Aceasta restrângere a dreptului lor de proprietate este dovedită în sarcina paraților prin acțiunile lor, răspunsul transmis reclamanților și situația reală, de la fața locului.

Dreptul de proprietate implica cele trei atribute esențiale: posesia, folosința și dispoziția. Aceste trei elemente permit titularului dreptului să dispună după bunul său plac de imobilul pe care îi deține, fără nici un fel de condiționare. Instituirea unui PUZ în sarcina



reclamantilor blochează acest drept esențial și fundamental, iar încălcarea dreptului de proprietate a fost sancționată de CEDO.

Or, parații, 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.

Textele de lege menționate justifică pe deplin din punct de vedere legal demersul reclamantului, confirmând faptul că reglementarea impusă de parați prin încadrarea imobilului în UTR Uliu este nelegală, arbitrara și inutilă.

De asemenea, a mai menționat că întreaga activitate de legiferare a noului PUG încalca principiul previzibilității legii, în măsura în care reclamantul a achiziționat imobilul având la cunoștința prevederile legale care le permiteau să construiască pe imobilul lui, conform vechiului PUG, care prevedea că pentru edificarea unei case era suficientă elaborarea unui PUD, contrar noilor solicitări de elaborare PUZ, element pe care nu l-a putut prevedea la momentul achiziției imobilului element de culpa care cade de asemenea în sarcina paraților.

Reclamantul a mai arătat 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 nu le-au întocmit parații, sau, în cazul lor, le-au întocmit defectuos.

Justificarea unui PUZ este binevenită la momentul la care se dorește efectuarea unor investiții considerabile, de către dezvoltatori imobiliari, pe parcele care studiate conform solicitării paraților, implica proiecte mari care afectează o zonă dată, nicidecum parcele proprietate privată a unor persoane fizice, de dimensiuni reduse.

Prin întâmpinarea formulată, pârâții Primarul municipiului Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, au solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată, în lipsa exprimării de către autoritatea publică a unui refuz nejustificat de soluționare a unei cereri.

În opinia pârâților, în raport de petitele formulate, în special primul petit al acțiunii, este necesar ca în baza art. 22 CPC, să se procedeze la o calificare juridică a cererii de chemare în judecată și că în acțiunea introductivă se indică art. 1 și art. 8 din legea nr. 554/2004 ca temeuri de drept. Considerentele de fapt și de drept invocate sunt de natură să conducă la concluzia că acțiunea vizează obligarea autorității la emiterea unui act ca urmare a constatării unui refuz nejustificat de soluționare a unei cereri, refuz emis cu exces de putere.

Pârâții au mai arătat că prin cererea din data de 08.04.2018 reclamantul a inițiat procedura administrativă prealabilă, sub nr. 194838 și a primit răspuns prin adresa nr. 194838/433/09.05.2019.

Ca răspuns la cerere, pornind de la scopul expres menționat, a fost emis certificatul de urbanism nr. 2319/10.05.2017, prin care, în conformitate cu art. art. 6 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 50/1991 și art. 30 din Ordinul nr. 839/2009, solicitantul a fost informat cu privire la regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și construcțiilor existente la data solicitării, în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice și ale regulamentelor aferente acestora ori ale planurilor de amenajare a teritoriului, după caz, avizate și aprobate potrivit legii (...), respectiv cu necesitatea întocmirii unui plan urbanistic zonal, conform reglementărilor aplicabile ale PUG 2014 pentru UTR Uliu.

În legătură cu cerințele urbanistice» art. 32 din Ordinul nr. 839/2009 dispune: certificatul de urbanism se întocmește în conformitate cu prevederile documentațiilor de urbanism (PUG, PUZ; PUD), aprobate, potrivit legii.

Pârâții au menționat că în cazul în care scopul declarat de solicitant este autorizarea executării lucrărilor de construcții, iar specificul obiectivului (funcțiune, accesibilitate, relații de vecinătate, etc.) nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, ori dacă particularitățile amplasamentului (suprafață neconstruibilă ca urmare a unor interdicții sau servituti, a unor zone de protecție a dotărilor de infrastructură, rezerve de teren pentru investiții de utilitate publică, etc.) nu permit realizarea investiției, certificatul de urbanism se eliberează cu menționarea expresă a incompatibilităților, precum și a imposibilității de construire pentru obiectivul propus.

De asemenea, au susținut că în speță se impune luarea în considerare a prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 și a dispozițiilor art. 19 din Ordinul nr. 839/2009, iar scopul declarat de solicitant, conform cererii depuse, a fost acela de autorizare a executării lucrărilor, nu de aprobare a unei modificări de la reglementările planului urbanistic general aplicabile.

Nu a fost contestată legalitatea certificatului de urbanism emis și nici prin prezenta acțiune nu se tinde la anularea acestuia, nefiind formulat un petit în acest sens.

Ori, în acest context, pârâții au solicitat a se constata că, în raport de scopul detaliat de către solicitant la data de 19.04.2018, autoritatea a soluționat în conformitate cu prevederile legale de mai sus, cererea depusă, nefiind investită cu o cerere la care se face referire în cuprinsul art. 32 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 350/2001. Astfel, nici autoritatea nu a verificat aplicabilitatea condițiilor art. 32 alin. 1 lit. e).

În materia contenciosului administrativ, persoana vătămată se poate adresa instanței în cazul exprimării de către autoritate a unui refuz nejustificat de soluționare a cererii (art. 8 din Legea nr. 554/2004), acesta fiind definit la art. 1 alin. (1) lit. i) din Legea nr. 554/2004, ca exprimarea explicită, cu exces de putere, a voinței de a nu rezolva cererea unei persoane.

Este o diferență între autorizarea directă ca excepție conform dispozițiilor art. 32 alin. (1) lit. e) din legea nr. 350/2001 și autorizarea în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție în baza documentațiilor de urbanism aprobate.

Pe fondul cererii de emitere a unui certificat de urbanism fără necesitatea elaborării unui plan urbanistic zonal, pârâții au arătat că potrivit Regulamentului local de urbanism (RLU) aferent PUG 2014, cu modificările și completările aduse prin HCL nr. 579/06.07.2018, pentru UTR Uliu în care este încadrat terenul reclamanților, cap. A. Referitor la condiționări primare, prin excepție, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat, se poate permite întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construcție, fără elaborarea unei documentații de urbanism, cu respectarea prevederilor regulamentului aferent UTR în care este încadrată parcela, în conformitate cu art. 32 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 350/2001, cu îndeplinirea condițiilor referitoare la regimul de înălțime și existența unui front preexistent. Constatarea existenței frontului preexistent se face de către comisia operativă de urbanism, pe baza unei analize de specialitate, în funcție de regimul de înălțime propus, de caracteristicile arhitecturale și funcționale ale clădirii propuse, cu luarea în considerare a aspectului general al zonei.

De subliniat, că articolul de lege enunțat se referă la dreptul, nu obligația, autorității publice locale ca prin certificatul de urbanism să "permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construcție, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat".

*Prin sentința civilă nr.2284/2019 pronunțată în dosar nr. 2110/117/2019 al Tribunalului Cluj* s-a admis cererea de chemare în judecată, formulată în principal, de reclamantul Reti Robert în contradictoriu cu pârâții Primarul Municipiului Cluj-Napoca, Municipiul Cluj-Napoca Prin Primar și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, care au fost obligați la emiterea Certificatului de urbanism de intrare în legalitate pentru imobilul situat în str. Odobești în, în baza UTR Liu, conform documentației atașate acțiunii și conform destinației zonei în care se află poziționat imobilul teren care îi aparține.

*Prin decizia civilă nr. 661/2020 pronunțată în dosar nr. 2110/117/2019 al Curții de Apel Cluj* s-a admis recursul declarat de pârâții Primarul Municipiului Cluj-Napoca, Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca împotriva sentinței civile nr.2284/2019 pronunțată în dosar nr. 2110/117/2019 al Tribunalului Cluj, care a fost casată în tot și s-a dispus trimiterea cauzei spre rejudecare aceleiași instanțe.

Pentru a pronunța această hotărâre, Curtea a reținut că instanța de fond nu a intrat în cercetarea fondului cauzei, fiind încălecat dreptul la apărare al părților și că în rejudecare, instanța va analiza toate probele administrate și va putea administra orice probe necesare



pentru just soluționare a pricinii și de asemenea, va cerceta și va răspunde în motivarea sentinței argumentelor și susținerilor părților.

Cauza a fost înregistrată pe rolul acestei instanțe sub nr. 2110/117/2019\*.

*Analizând cererea dedusă judecării în raport de argumentele părților, prevederile legale relevante, materialul probator administrat și ținând seama de îndrumările instanței superioare, se rețin următoarele:*

*In fapt,*

Reclamantul Reti Robert a dobândit prin cumpărare, în anul 2012 ( f. 57-59, dosar nr 2110/117/2019; f.63-63 dosar 2110/117/2019\*) dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 562 mp situat din punct de vedere administrativ în Cluj-Napoca, str Odobești, FN, jud Cluj, înscris în CF nr. 288835 Cluj-Napoca, nr cad.288835.

Ulterior dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului reclamantul a inițiat o serie de demersuri în vederea construirii unei case familiale, astfel:

- certificatul de urbanism nr. 4168 din 03.12.2012 8 f. 36-37, dosar 2110/117/2019) a fost emis în scop de informare , autoritatea publică emitentă consemnând că certificatul de urbanism nu s-a putut elibera în scopul solicitat „ Construire casă unifamilială S+P+E” întrucât parcela se consideră construibilă numai dacă are o suprafață minimă de 1500 mp”;
- certificatul de urbanism nr 717 din 01.03.2013 (f. 35 dosar 2110/117/2019) a fost emis în scop de informare, autoritatea publică emitentă consemnând că nu s-a putut elibera în scopul solicitat „ construire casă unifamilială S+P+E întrucât în intravilan se află doar drumul de acces (UTR=L2 restul parcelei fiind în extravilan”;
- certificatul de urbanism nr. 1099 din 19.03.2015 ( f. 38-41, dosar nr 2110/117/2019) a fost emis în scopul elaborării PUZ și DTAC pentru casă unifamilială , împrejuriri, amenajări exterioare, racorduri și bransamente utilități.

Instanța notează că reclamantul nu a dovedit contestarea certificatelor de urbanism mai sus menționate ; acesta a edificat pe parcela de teren, fără autorizație de construire, o construcție cu destinația casă familială .

La data de 8 aprilie 2019 reclamantul a înaintat pârâtului Primarul municipiului Cluj-Napoca o cerere intitulată „ plângere administrativă prealabilă „ ( f. 22-29 dosar nr. 2110/117/2019) prin care a solicitat:

1. emiterea Certificatului de urbanism de intrare în legalitate pentru imobilul situat în str. Odobești fn, conform documentației atașate ;
2. 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 lui, înscris în CF 288835, nr. topo. 288835 Cluj-Napoca a obligației de urbanizare, respectiv radierea U din VTR Uliu și încadrarea terenului în UTR Liu.

Prin adresa nr.194838/433 din data de 02.05.2019 ( f. 20, dosar 2110/117/2019) Direcția generală de Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Cluj-Napoca a comunicat reclamantului respingerea cererii formulate, arătând, în esență, că terenul înscris în CF nr. 288835 este situat în zonă neurbanizată, recent introdusă în intravilan prin PUG 2014, astfel că nu se va putea construi decât dacă zona va fi urbanizată; conform PUG anterior parcela era situată la limita intravilanului. S-a menționat, de asemenea, referitor la modificarea încadrării funcționale din UTR Uliu în UTR Liu, că aceasta nu se justifică , zona nefiind constituită urbanistic, în consecință „pentru reglementarea situației construcțiilor edificate fără autorizație de construire este necesară întocmirea de PUZ pentru stabilirea de reglementări pentru construirea pe parcelele încă neocupate de construcții, pentru reanalizarea structurii parcelare, a rețelei stradale, a infrastructurii edilitare și amplasării unor dotări.”

Reclamantul s-a adresat instanței de judecată cu cererea de față, contestând refuzul pârâtului Primarul municipiului cluj-Napoca de emitere a certificatului de urbanism în scop de

intrare in legalitate si solicitând anularea parțială a Hotărârii Consiliului local al Municipiului Cluj-Napoca nr 493/2014 de aprobare PUG al Municipiului Cluj-Napoca in ce privește încadrarea funcțională a terenului proprietatea sa, cu consecința radierii din UTR Uliu si reincadrării in UTR Liu.

*Cererea de anulare parțială a HL nr. 493/2014 de aprobare a Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca*

Prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 493/2014 a fost aprobată documentația "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca" și Regulamentul Local de Urbanism, cu valabilitate de aplicare 10 ani de la data aprobării , act administrativ cu caracter normativ prin care terenul aflat in proprietatea reclamantului a fost încadrate funcțional, in UTR Uliu, zonă de urbanizare-locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban cuprinzând „ terenuri cu destinație agricolă, pășuni, fânețe, arabil-sau libere situate in intravilanul municipiului”, caracterul propus al zonei fiind funcțiune rezidențială de densitate mică ( predominant locuinte unifamiliale de diverse tipuri-izolate, cuplate, insiruite, covor-grupate tipologic in teritoriu) cu o structura urbana coerenta rezultat al alicării procedurii de urbanizare.

Afirmă reclamantul că , in realitate, terenul din litigiu se află poziționat intr-o zonă care prezintă toate caracteristicile specifice Unității Teritoriale de Referință Liu: zonă caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică ( predominant locuinte unifamiliale), de parcelarul omogen si regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare ( cu parcele generoase, având deschidere la stradă de 12-20 m, adâncimea de 30-55 m si suprafața de 450-100 mp) si de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament”. De asemenea, susținerile reclamantului se intemeiază si pe faptul existenței in zona in care terenului in litigiu a unor construcții precum si a mai multor căi de acces, elemente care, in opinia sa, sunt apte să caracterizeze zona ca fiind urbanizată.

In acest punct al analizei instanta va reține, cu titlu preliminar, că prin Unitate Teritorială de referință (UTR) se înțelege, conform anexei la Legea nr.350/2001, subdiviziunea 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. Așfel cum rezultă din aceeași anexă, UTR se delimitează, 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 similare.

In conformitate cu prevederile art. 47 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul:

Art. 47 - (1) Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

(2) Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

(3) Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:

- a) zonelor centrale ale localităților;
- b) zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor;
- c) zonelor de agrement și turism;





- d) zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii;
- e) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;
- f) infrastructurii de transport;
- g) zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;
- h) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.

(3<sup>a</sup>) Prevederile alin. (3) nu se aplică în situația în care planurile urbanistice generale reglementează condițiile de autorizare a investițiilor din zonele menționate, cu excepția zonelor construite protejate.

Din analiza prevederilor legale mai sus citate și văzând, de asemenea, prevederile 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.

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).

Aspectul esențial în cauza de față este faptul că pentru teritoriile încadrate în UTR ULiu emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea procedurii de urbanizare a terenurilor, autorizarea executării construcțiilor fiind permisă doar după finalizarea procedurii de urbanizare, prin PUZ, această condiționare fiind, în opinia reclamantului, forma în care s-a manifestat abuziv autoritatea publică locală care a adoptat Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca.

Instanța reține că potrivit Planului Urbanistic Local la municipiului Cluj-Napoca din anul 1999 terenul în litigiu se afla doar parțial în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, partea din intravilan fiind încadrată în UTR L2 -locuințe individuale de tip rural cu anexe, ospodărești și grădini cu regim de construire izolat, situate pe versanți slab înclinați, cu înălțimea maximă parter+mansardă.

În conformitate cu Regulamentul local de urbanism aferent PUG 2014 al Municipiului Cluj-Napoca caracteristicile unității teritoriale de referință Lii sunt următoarele : zonă caracterizată de funcțiune rezidențială de densitate mică ( predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare ( cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12-20 m, adâncimea de 30-55 și suprafața de 450-10000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament ( caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stiului internațional).

Contrar celor afirmate de reclamant și astfel cum rezultă din extrasele de plan cadastral depuse în probațiune la dosar precum și din cuprinsul raportului de expertiză în specialitatea urbanism efectuate în cauză de către domnul expert dr.arhitect Mirișan Nicolae (f.55-66, dosar judecare) zona în care se află parcela de teren în litigiu nu este urbanizată complet, având o tramă stradală configurată, dar nemodernizată în întregime.

Instanța nu combate esența afirmației expertului ci reține doar că aspectele supuse dezlegării în cauza de față trebuie analizate prin raportare la repere legale, obiective, iar din această perspectivă caracteristicile zonelor încadrate în unitatea teritorială de referință ULiu, sunt expres prevăzute printr-un act administrativ cu caracter normativ aflat în ființă – Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca- și care își produce efectele, reper care, în această procedură, nu poate fi ignorat sau apreciat ca inefficient/incomplet/inoportun.

În completarea constărilor sumare din cuprinsul raportului de expertiză cu privire caracterul urbanizat al zonei, extrasele din planul cadastral ( anexelș nr. 3 și nr. 4 la expertiza) relevă o zonă caracterizată printr-un parcelar eterogen, cu parcele de mari dimensiuni, fără dotări publice în imediata apropiere a terenurilor în litigiu, cu o densitate redusă a a clădirilor în zonă, funcțiunea rezidențială fiind slab definită. Se evidențiază, de asemenea, că în prezent zona nu dispune de o rețea stradală suficient dezvoltată, existând u număr mare de parcele care nu au acces direct la nici una dintre străzile existente. deInstanța notează, apoi, inexistența în zona de referință a scuarurilor, grădinilor sau parcurilor cu acces public nelimitat.

Din această perspectivă instanța nu validează susținerile expertului urbanist în sensul că „fara a fi o urbanizare completa, zona în care se găsește parcela în discuție poate fi considerată o zonă urbanizată.”

deși parcelarul zonei nu este unul omogen și regulat totuși „(...) geografia terenului, colinară, nici nu impune în mod categoric o asemenea, tipologie omogenă de parcelar, ci doar asigurarea unei economii a echipării cu utilități și de accesibilitate care, mai presus de toate, reprezintă criteriul administrativ principal care poate determina un anumit design

Raportat la caracteristicile zonei în care se situează terenul proprietatea reclamantului, astfel cum acestea rezultă din ansamblul probelor administrate în cauză, se va concluziona în sensul că aceasta nu este urbanizată, cele mai multe parcele fiind libere, parcelarul nefiind organizat, nu există o rețea stradală suficient de dezvoltată și lipsesc dotările publice, astfel că structurarea zonei prin PUZ, respectiv stabilirea de reglementări prin care să fie studiate teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici este de natură a răspunde cerințelor Legii nr 350/2001 privind asigurarea dezvoltării armonioase a teritoriului și în consecință, nu se poate traduce într-o conduită abuzivă a autorității publice.

În raport de definiția legală dată UTR - ului, nu se poate invoca cu succes situația unor parcele vecine ca și motiv de discriminare, în condițiile în care fiecare zonă are propriul specific, existând chiar posibilitatea ca două parcele învecinate să aibă un regim diferit, prin prisma caracteristicilor zonei.

Privitor la susținerile reclamantului vizând încălcarea dreptului de proprietate, instanța reamintește că, potrivit art.44 alin.1 teza II din Constituție, conținutul și limitele dreptului de proprietate sunt stabilite prin lege, iar, conform alin.7 din același text constituțional, dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.

În acest sens, art.602 alin.1 din Codul civil instituie principiul general potrivit căruia legea poate limita exercitarea dreptului de proprietate fie în interes public, fie în interes privat.

Apoi, din economia dispozițiilor art.1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor, rezultă că statele membre au prerogativa ca în anumite scopuri să reglementeze și să adopte acte de guvernământ prin care să reglementeze folosirea bunurilor, între altele, conform cu interesul general.

În acest context, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului conferă autorităților administrației publice locale competențe de a adopta acte administrative cu caracter normativ și individual privind stabilirea regimului urbanistic al localităților în perimetrul cărora exercită aceste competențe, sens în care pot stabili regimul juridic de folosire a bunurilor proprietate privată existente în acel perimetru.

Prin urmare, instanța stabilește că în mod legal autoritatea publică locală a încadrat zona din litigiu în UTR ULIu, iar obligativitatea studierii zonei prin PUZ, drept condiție pentru executarea construcțiilor nu poate fi calificată ca fiind o sarcină disproporționată, obligația de elaborare a unui PUZ fiind una care vizează interesul general de a edificare a unor construcții într-un cadru reglementat și coerent.



În ceea ce privește critica privind dezechilibrul creat între interesele generale ale comunității și dreptul particularului, instanța va reține absența ruperii acestui echilibru: ingerința autorității publice ghidată de preeminența interesului general al comunității prin stabilirea regimului urbanistic al zonei în care se află amplasat terenul proprietatea reclamantului nu a vătămât dreptul de proprietate al acestuia căci prin efectul actului administrativ contestat acesta nu este ținut să suporte o sarcină specială și exorbitantă, obligativitatea studierii prin PUZ a zonei neputând avea, în sine, un asemenea caracter vătămător.

*Cu privire la refuzul pretins nejustificat al pârâtului Primarul municipiului Cluj-Napoca de a elibera certificat de urbanism în scopul intrării în legalitate a construcției edificate fără autorizație de construire, instanța observă că reclamantul nu a formulat o cerere pentru eliberarea certificatului de urbanism în scopul intrării în legalitate în forma prevăzută de art.6 alin (4) din Legea nr.50/1991 pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții raportat la art. 19, art. 30-32 din Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 și a înțeles să formuleze "plângere administrativă prealabilă". Această modalitate de abordare a fost adoptată de către reclamant întrucât acesta cunoștea încadrarea urbanistică a terenului său (având un certificat de urbanism emis în anul 2015- I.38-41 dosar 2110/117/2019) respectiv cerința de elaborare PUZ pentru emiterea autorizației de construire, prin urmare a urmărit, cu prioritate, modificarea încadrării functionale a terenului pentru a înlătura condiția elaborării PUZ.*

Analizând conduita autorității publice locale cu privire la cerere de eliberare a certificatului de urbanism în scopul intrării în legalitate, instanța reține că articolul 28 din Legea nr.50/1991 prevede posibilitatea pentru autoritatea administrației publice competente de a lua măsura menținerii construcțiilor realizate fără autorizație de construire și de a emite o autorizație de construire în vederea intrării în legalitate dar numai cu îndeplinirea condițiilor prevăzute de art. 59 din Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, forma în vigoare la data formulării cererii analizate în cauza de față (abrogat în prezent, prin Legea nr 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții), și anume după o analiză a modului în care construcția corespunde reglementărilor din documentațiile de urbanism aprobate pentru zona de amplasament și numai pe baza concluziilor unui referat de expertiză tehnică pentru cerința esențială de calitate "rezistență mecanică și stabilitate" privind starea structurii de rezistență în stadiul fizic în care se află construcția, precum și pentru cerința esențială de calitate "securitatea la incendiu", numai după emiterea Acordului de mediu, în condițiile legii.

Potrivit art. 10 alin. 1 lit. b din ordin, structura instituțională a administrației publice locale are, printre alte atribuții menționate expres, și pe aceea de a realiza analiza documentelor depuse în vederea emiterii certificatelor de urbanism, precum și *de a stabili cerințele și condițiile urbanistice necesare pentru elaborarea documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.*

Totodată, conform art. 6 alin. (1) din Lege, *se aduc la cunoștință investitorului/solicitantului informații - existente la data solicitării, în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice și ale regulamentelor aferente acestora ori ale planurilor de amenajare a teritoriului, după caz, avizate și aprobate potrivit legii - cu privire la cerințele tehnice ale amplasamentului, precum și la obligațiile pe care acesta le are în procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții, privind:*

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

b) cerințele urbanistice specifice amplasamentului;

c) avizele/acordurile legale necesare în vederea autorizării;

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

Nu în ultimul rând, potrivit art. 32 alin. 2, în cazul în care scopul declarat de solicitant este autorizarea executării lucrărilor de construcții, iar specificul obiectivului (funcțiune, accesibilitate, relații de vecinătate etc.) nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism și/sau de amenajare a teritoriului aprobate, ori dacă particularitățile amplasamentului (suprafață neconstruibilă ca urmare a unor interdicții sau servituți, a unor zone de protecție a dotărilor de infrastructură, rezerve de teren pentru investiții de interes public etc.) nu permit realizarea investiției, *certificatul de urbanism se eliberează cu menționarea expresă a incompatibilităților rezultate, precum și a imposibilității emiterii unei autorizații de construire pentru obiectivul propus.*

Interpretând toate aceste dispoziții legale, se constată că în ipoteza specială dedusă judecării, în care emiterea certificatului de urbanism s-a solicitat în mod explicit pentru intrarea în legalitate, autorității emitente a certificatului de urbanism îi revenea, în temeiul prevederilor legale mai sus arătate, obligația de a proceda la verificarea modului în care construcția corespunde reglementărilor din documentațiile de urbanism aprobate pentru zona de amplasament a acesteia.

Art. 56 ind.1 din Legea nr 350/2001 prevede imperativ că nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire. Or, la data formulării cererii terenul proprietatea reclamantului era încadrat în UTR ULiu, construirea fiind condiționată de elaborarea PUZ, condiție pe care la data solicitării certificatului de urbanism pentru intrarea în legalitate reclamantul nu o îndeplinea.

Pe de altă parte, expertiza în specialitatea urbanism efectuată în cauză a relevat faptul că imobilul construcție edificat de reclamant fără autorizație de construire este amplasat pe o parcelă „de rând doi, situată în spatele primei parcele care acces la str.Odobești.Această parcelă a fost configurată încât să aibă acces direct la drumul public str. Odobești prin breteaua cu lățime de 4.00 m și lungime de 32.99 m (...)”.

În conformitate cu prevederile art 10 alin (3) și (4) din HCL Cluj-Napoca nr. 579/2018 privind Regulamentul local de urbanism : „(...)”

3.Dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel, se consideră construibile numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:

- au front la stradă.
- front la stradă de minimum 5 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 15 m pentru clădiri izolate.
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- suprafața parcelei de minimum 150 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 300 mp pentru clădiri cuplate și de minimum 360 mp pentru clădiri amplasate izolat.
- unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade. Fac excepție parcelele de colț, în situațiile în care unghiul dintre străzi este altul decât 90 de grade și situațiile existente în zonele constituite.

4. Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate de la alin. (3), aceasta se poate considera construbilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

1.parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament.

2.parcela nu se află într-o zonă de urbanizare sau nu are destinația teren agricol, conform PUG. (...)”.

Urmează că pentru a se conforma prevederilor RLU , pentru parcela proprietatea reclamantului era necesară și elaborarea unui PUD, aspect care, de asemenea, contravine prevederilor art 56 ind. 1 din Legea nr 350/2001, anterior evocate.



Pentru toate considerentele de fapt si de drept mai sus expuse instanța va concluziona in sensul că HCL. Cluj-Napoca Nr 493/2014 este legal din perspectiva încadrării funcționale a terenului proprietatea reclamantului, iar pârâtul Primarul municipiului Cluj-Napoca, respingând cererea de emitere a certificatului de urbanism in scopul intrării in legalitate, a acționat in conformitate cu atribuțiile sale legale intrucât, in conformitate cu prevederile mai sus citate, emiterea certificatului de urbanism având ca scop intrarea în legalitate este posibilă doar în cazul în care lucrările executate fără deținerea autorizației de construire se încadrează în prevederile regulamentului de urbanism aferent PUG specifice zonei în care se încadrează amplasamentul.

In consecință, acțiunea reclamantului *Reti Robert*, formulată in contradictoriu cu pârâtii *Primarul municipiului Cluj-Napoca, Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca si Municipiul Cluj-Napoca prin primar*, se vădește nefondată si va fi respinsă, instanța luând act că pârâtii nu au solicitat cheltuieli de judecată.

PENTRU ACESTE MOTIVE,  
ÎN NUMELE LEGII  
HOTĂRĂȘTE

Respinge cererea de chemare in judecată formulată de reclamantul *Reti Robert*, cu domiciliul procesual ales la avocat Ciocian Ioana Crina din Cluj Napoca, str. Artelor nr. 42 , jud Cluj in contradictoriu cu pârâtii *Primarul municipiului Cluj-Napoca, Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca si Municipiul Cluj-Napoca prin primar*, toți cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr.1-3, jud. Cluj.

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

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei, astăzi, 16 iunie 2021.

Președinte,  
Maria-Francesca Bujor

Grefier,  
Gabriela Bianca Pintican



Red Tehnored .MFB-MG  
6 ex. -27.08.2021



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
CONSILIUL JUDEȚEAN



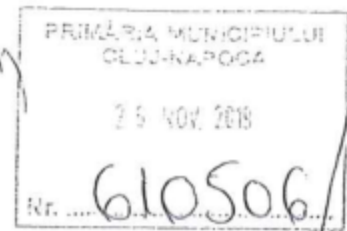
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
nr. 39233-39237, 31042-31044 | 21.11.2019

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@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

Handwritten signature



Domnule PRIMAR,

Având în vedere:

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

ARHITECT ȘEF

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



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

Ținând cont de prevederile:

- Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, din care menționăm:
  - *art. 37 alin. (1<sup>3</sup>) 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

Atin TIȘE



ARHITECT ȘEF:

arh. Claudiu-Daniel SALANȚĂ

2 ex. | nr. conex:

ARHITECT ȘEF

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

Tel: 0372640075 | Fax: 0372640089 | cam. 506

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