

1-27a

51/7.10.2022

HOTĂRÂRE

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 Sentinței Civile nr. 3371/2021 a Tribunalului Cluj rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 524/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr.4618/117/2020

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 Sentinței Civile nr. 3371/2021 rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 524/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr.4618/117/2020 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 747711/1/19.09.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 748040/433/19.09.2022 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,

Văzând Sentința Civilă nr.3371/2021 a Tribunalului Cluj rămasă definitivă prin Decizia civilă nr.524/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 4618/117/2020, Adresa nr. 39233-39237, 31042-31044/21.11.2019 a Consiliului Județean Cluj, precum și avizul comisiei de specialitate

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

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în sensul schimbării încadrării urbanistice a terenurilor situate pe str. Oășului f.n, înscrise în C.F nr. 299627, cu nr. cad. 299627, în suprafață de 1140 mp, C.F nr. 299519 cu nr. cad. 299519, în suprafață de 185 mp, C.F nr. 299520 cu nr. cad. 299520, în suprafață de 325 mp, C.F nr. 273033 cu nr. cad. 273033, în suprafață de 500 mp, C.F nr. 292772 cu nr. cad. 292772, în suprafață de 500 mp, din UTR ULiu în UTR Liu, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 3371/2021 a Tribunalului Cluj rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 524/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr.4618/117/2020,

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

Nr. _____ din _____
(Hotărârea a fost adoptată cu _____ voturi)

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind modificarea parțială a documentației “Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 3371/2021 a Tribunalului Cluj rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 524/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr.4618/117/2020

Prin plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 428904 din data de 7.09.2020, Domșa Georgiana, Kis Alexandru, Kis Georgiana, Ionuț Ioan-Vasile, Ionuț Ana Ilișca au solicitat revocarea în parte a HCL nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, și modificarea încadrării funcționale a terenurilor situate pe str. Oașului nr. fn, înscrise în C.F nr. 299627, cu nr. cad. 299627, în suprafață de 1140 mp, C.F nr. 299519 cu nr. cad. 299519, în suprafață de 185 mp, C.F nr. 299520 cu nr. cad. 299520, în suprafață de 325 mp, C.F nr. 273033 cu nr. cad. 273033, în suprafață de 500 mp, C.F nr. 292772 cu nr. cad. 292772, în suprafață de 500 mp, din UTR ULiu în UTR Liu.

Plângerea, însoțită de Informarea Direcției Generale de Urbanism, a fost prezentată Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca pentru ședința din 27.10.2020. În ședință, la propunerea Comisiei III, supusă la vot, plângerea prealabilă a fost respinsă și hotărârea a fost menținută. Am comunicat aceste lucruri solicitantului prin Adresa nr. 428904 din 5.11.2020.

Prin Sentința Civilă nr. 3371/2021 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. nr. 524/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr.4618/117/2020, instanța a admis acțiunea formulată de reclamantii Domșa Georgiana, Kis Alexandru, Kis Georgiana, Ionuț Ioan-Vasile, Ionuț Ana Ilișca și a anulat în parte HCL nr. 493/22.12.2014, prin care s-a aprobat documentația „Actualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca în sensul modificării documentației aferente PUG, în ceea ce privește regimul urbanistic al imobilelor proprietatea reclamantilor, situate în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, str. Oașului nr. f.n, înscrise în C.F nr. 299627, cu nr. cad. 299627, în suprafața de 1140 mp, C.F nr. 299519 cu nr. cad. 299519, în suprafața de 185 mp, C.F nr. 299520 cu nr. cad. 299520, în suprafață de 325 mp, C.F nr. 273033 cu nr. cad. 273033, în suprafață de 500 mp, C.F nr. 292772 cu nr. cad. 292772, în suprafață de 500 mp în sensul schimbării încadrării funcționale a acestora din UTR ULiu în UTR Liu.

În vederea punerii în executare a hotărârii care dispune obligarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca să procedeze la o rectificare a încadrării funcționale a terenurilor situate pe str. Oașului fn, înscrise în C.F nr. 299627, cu nr. cad. 299627, în suprafața de 1140 mp, C.F nr. 299519 cu nr. cad. 299519, în suprafața de 185 mp, C.F nr. 299520 cu nr. cad. 299520, în suprafață de 325 mp, C.F nr. 273033 cu nr. cad. 273033, în suprafață de 500 mp, C.F nr. 292772 cu nr. cad. 292772, în suprafață de 500 mp, respectiv din UTR ULiu în UTR Liu, este necesară modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, în sensul schimbării încadrării urbanistice a terenurilor situate pe str. Oașului nr. 332, înscrise în C.F nr. 299627, cu nr. cad. 299627, în suprafața de 1140 mp, C.F nr. 299519 cu nr. cad. 299519, în suprafața de 185 mp, C.F nr. 299520 cu nr. cad. 299520, în suprafață de 325 mp, C.F nr. 273033 cu nr. cad. 273033, în suprafață de 500 mp, C.F nr. 292772 cu nr. cad. 292772, în suprafață de 500 mp, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 3371/2021 a Tribunalului Cluj rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 524/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr.4618/117/2020

PRIMAR,
EMIL BOC

RAPORT DE SPECIALITATE

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 Sentinței Civile nr. 3371/2021 a Tribunalului Cluj rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 524/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr.4618/117/2020

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 747711/1/19.09.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca și

Proiectul de hotărâre privind anularea parțială a Hotărârii nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, în vederea punerii 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 Sentinței Civile nr. 3371/2021 a Tribunalului Cluj rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 524/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr.4618/117/2020

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Terenurile care au făcut obiectul litigiului, sunt încadrate conform PUG 2014 în UTR ULiu = Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

În această zonă, terenurile sunt libere, parcelarul este neorganizat, nu există o rețea stradală suficient de dezvoltată și lipsesc dotările, astfel că aici nu se va putea construi decât dacă zona va fi urbanizată. Este necesar un proces de structurare a zonei, respectiv stabilirea de reglementări prin PUZ ce va trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici. Astfel din punct de vedere al Direcției de urbanism a fost corect stabilită prin PUG încadrarea funcțională ULiu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

Reglementările de urbanism se stabilesc în conformitate cu legislația specifică, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și alte acte normative specifice. Stabilirea regimului de folosință a terenurilor este în competența autorității locale conform art. 46 și următoarele din Legea nr. 350/2001 și conform art. 19 alin. 2 din OG nr. 43/1997. Legea nr. 350/2001 dă în prerogativa autorităților administrației publice locale competența de a stabili regimul urbanistic la nivelul localității ori a unității administrativ-teritoriale în perimetrul căreia își are jurisdicția, sens în care poate, din punct de vedere urbanistic să reglementeze modul de folosire a bunurilor imobile, respectiv a terenurilor aflate în proprietate privată în consens cu cerințele și nevoile interesului public și al celui individual reprezentat de titular.

Prin plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 428904 din data de 7.09.2020, Domșa Georgiana , Kis Alexandru, Kis Georgiana, Ionuț Ioan-Vasile, Ionuț Ana Ilișca au solicitat revocarea în parte a HCL nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, și modificarea încadrării funcționale a terenurilor situate pe str. Oașului nr. fn, înscrise în C.F nr. 299627, cu nr. cad. 299627, în suprafața de 1140 mp, C.F nr. 299519 cu nr. cad. 299519, în suprafața de 185 mp, C.F nr. 299520 cu nr. cad. 299520, în suprafață de 325 mp, C.F nr. 273033 cu nr. cad. 273033, în suprafață de 500 mp, C.F nr. 292772 cu nr. cad. 292772, în suprafață de 500 mp, din UTR ULiu în UTR Liu.

Plângerea, însoțită de Informarea Direcției Generale de Urbanism, a fost prezentată Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca pentru ședința din 27.10.2020 . În ședință, la propunerea Comisiei III, supusă la vot, plângerea prealabilă a fost respinsă și hotărârea a fost menținută. Am comunicat aceste lucruri solicitantului prin Adresa nr. 428904 din 5.11.2020.

Prin Sentința Civilă nr. 3371/2021 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 524/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr.4618/117/2020, instanța a admis acțiunea

tormulată de reclamanții Domșa Georgiana, Kıs Alexandru, Kıs Georgiana, Ionuț Ioan-Vasile, Ionuț Ana Ilișca și a anulat în parte HCL nr. 493/22.12.2014, prin care s-a aprobat documentația „Actualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca în sensul modificării documentației aferente PUG, în ceea ce privește regimul urbanistic al imobilelor proprietatea reclamanților, situate în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, str. Oașului nr. f.n, înscrise în C.F nr. 299627, cu nr. cad. 299627, în suprafață de 1140 mp, C.F nr. 299519 cu nr. cad. 299519, în suprafață de 185 mp, C.F nr. 299520 cu nr. cad. 299520, în suprafață de 325 mp, C.F nr. 273033 cu nr. cad. 273033, în suprafață de 500 mp, C.F nr. 292772 cu nr. cad. 292772, în suprafață de 500 mp, în sensul schimbării încadrării funcționale a acestora din UTR ULiu în UTR Liu.

În motivarea soluției instanța arată că din cuprinsul raportului de expertiză rezultă că zona în care sunt situate terenurile este urbanizată în mare parte (fiind edificate două locuințe pe parcelele dinspre strada principală), iar parcelarul este eterogen și peisager, iar terenurile în litigiu au caracteristicile similare cu cele din zona UTR Liu.

În considerentele hotărârii instanța reține și faptul că deși o parte dintre imobile sunt situate în intravilan și au categoria de folosință arabil, potrivit extraselor C.F, imobilul cu suprafața de 500 mp înscris în C.F nr. 273033 are categoria de folosință curți, construcții. De asemenea, imobilul înscris în C.F nr. 299627 este încadrat potrivit vechiului PUG în UTR L2, care permitea edificarea lucrărilor de construire constând în locuințe individuale, cu regim maxim de înălțime parter + mansardă.

Apoi, deși autoritatea publică a invocat prin întâmpinare că zona nu este urbanizată, că terenurile sunt libere, parcelarul este neorganizat, nu există rețea stradală suficientă și că nu se putea construi decât dacă zona era urbanizată, s-a omis faptul că pe terenurile din litigiu sunt edificate construcții (astfel, a fost emisă AC nr. 938/01.09.2014, pentru terenul înscris în C.F nr. 292772, AC nr. 1719/17.10.2008 pentru imobilul înscris în C.F nr. 174839/C.F nou 273033), că sunt alipite de UTR Liu, ca au caracteristici similare cu construcțiile/parcelele incluse în această zonă și că aceste susțineri puteau fi eventual valabile raportat la restul UTR-ului, situat dincolo de terenurile reclamanților.

Chiar dacă s-ar admite că includerea terenurilor într-o anumită unitate teritorială de referință este un aspect care circumscrie dreptului de apreciere al autorității și excede legalității, că încadrarea a avut loc cu respectarea caracteristicilor UTR ULiu, tribunalul apreciază că puterea de apreciere a fost exercitată cu încălcarea dreptului de proprietate al reclamanților și li s-a creat o sarcină specială și disproporționată, în special reclamantei Domșa Georgiana;

În lumina celor dispuse de instanță, considerăm necesară modificarea documentației aferente PUG, în ceea ce privește regimul urbanistic al suprafețelor de teren ce au făcut obiectul litigiului, înscrise în C.F nr. 299627, cu nr. cad. 299627, în suprafață de 1140 mp, C.F nr. 299519 cu nr. cad. 299519, în suprafața de 185 mp, C.F nr. 299520 cu nr. cad. 299520, în suprafață de 325 mp, C.F nr. 273033 cu nr. cad. 273033, în suprafață de 500 mp, C.F nr. 292772 cu nr. cad. 292772, în suprafață de 500 mp.

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 ceea ce privesc terenurilor situate pe str. Oașului nr. 332, înscrise în C.F nr. 299627, cu nr. cad. 299627, în suprafața de 1140 mp, C.F nr. 299519 cu nr. cad. 299519, în suprafață de 185 mp, C.F nr. 299520 cu nr. cad. 299520, în suprafață de 325 mp, C.F nr. 273033 cu nr. cad. 273033, în suprafață de 500 mp, C.F nr. 292772 cu nr. cad. 292772, în suprafață de 500 mp, în sensul excluderii acestor parcele din UTR ULiu și includerea lor în UTR Liu, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 3371/2021 a Tribunalului Cluj rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 524/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr.4618/117/2020

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, în sensul schimbării încadrării urbanistice a terenurilor situate pe str. Oașului nr. f.n, înscrise în C.F nr. 299627, cu nr. cad. 299627, în suprafață de 1140 mp, C.F nr. 299519 cu nr. cad. 299519, în suprafața de 185 mp, C.F nr. 299520 cu nr. cad. 299520, în suprafață de 325 mp, C.F nr.

2/3033 cu nr. cad. 2/3033, în suprafață de 500 mp, C.F nr. 292/12 cu nr. cad. 292/12, în suprafață de 500 mp, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 3371/2021 a Tribunalului Cluj rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 524/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr.4618/117/2020, poate fi supus dezbaterii și aprobarii plenului Consiliului Local.

Direcția Generală de Urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan

Consilier Juridic, Luiza Gogoșan

Redactat: consilier Cristina Bartha
1 exemplar

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

19.09.2022

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

Cod ECLI ECLI:RO:TBCLJ:2021:019.003371

Dosar nr. 4618/117/2020

R O M Â N I A
TRIBUNALUL CLUJ
SECȚIA MIXTĂ DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL, DE
CONFLICTE DE MUNCĂ ȘI ASIGURĂRI SOCIALE

SENTINȚA CIVILA Nr. 3371/2021
Ședința publică de la 23 Decembrie 2021
Completul compus din:
PREȘEDINTE Anca Maria Rad
Grefier Ioana-Marilena Popa

Pe rol se află judecarea cauzei de contencios administrativ și fiscal privind pe reclamantii **DOMȘA GEORGIANA, KIS ALEXANDRU, KIS GEORGIANA, IONUT IOAN-VASILE, IONUT ANA-ILIȘCA** în contradictoriu cu pârâții **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA** și **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** prin Primar, având ca obiect anulare act administrativ.

Procedura este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefier .

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din data de 24.11.2021, 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 data de 09.12.2021 și ulterior pentru astăzi, 23.12.2021.

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei reține următoarele constată că:

Prin cererea formulată la data de 03.11.2020, reclamantii **DOMSA GEROGIANA, KIS ALEXANDRU, KIS ROZALIA, IONUT IOAN-VASILE** și **IONUT ANA-ILISCA** în contradictoriu cu pârâții **Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca** și **Municipiul Cluj-Napoca**, reprezentat prin Primar, au solicitat anularea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014, prin care s-a aprobat documentația „Actualizarea Plan Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca” în sensul modificării documentației, aferente PUG mun. Cluj-Napoca, în ceea ce privește regimul urbanistic al imobilelor proprietatea subsemnaților, situate în intravilanul mun. Cluj-Napoca, str. Oasului, nr. Fn, jud. Cluj, înscrise în CF nr. 299627, nr cad.299627, în suprafață de 1140 mp; CF nr. 299519, nr cad. 299519, în suprafață de 185 mp; CF nr. 299520, nr. cad. 299520, în suprafață de 325 mp; CF nr. 273033, nr. cad. 273033, în suprafață de 500 mp; CF nr. 292772, nr. cad. 292772, în suprafață de 500 mp; în CF nr. 292772, nr. cad. 292772, în sensul schimbării încadrării funcționale a acestora din UTR ULiu în UTR Liu și obligarea pârâtului Municipiul Cluj-Napoca la plata cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii, reclamantii au arătat că dețin calitatea de proprietari ai terenurilor cu numerele cadastrale anterior identificate, imobile ce se află situate în Cluj-Napoca, str. Oasului, nr. Fn, jud. Cluj.

Imobilele terenuri deținute în proprietate au făcut obiectul reglementărilor urbanistice aferente PUG aprobat prin HCL nr.792/21.12.1999, documentație ce a încadrat imobilele în VIR - L2, cu destinația de zonă de locuințe individuale cu regim de construire izolat.

Prin noul PUG al mun. Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr. 493/2014, s-a schimbat regimul urbanistic al imobilelor, acestea fiind incluse într-o zonă cu UTR-ULiu- care se caracterizează ca fiind o zonă de terenuri agricole sau libere situate în intravilan, care are un

caracter propus de zona cu funcțiune rezidențială, pentru care se impune în mod obligatoriu o procedură de urbanizare prin PUZ.

Au apreciat că includerea terenurilor pe care le detin în proprietate, în zona de UTR - Uliu, constituie o eroare, o încălcare a dreptului de proprietate și are la bază o analiză greșită a situației zonei din care acestea fac parte.

O primă observație care se impune este aceea că includerea terenurilor într-un UTR-ULiu, este neconformă cu realitate din teren și starea faptică actuală a imobilelor.

Conform art.44 din Legea nr.350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul *”documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii”*.

Conform Ghidului privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic General, aprobat prin Ordinul 13N/1999 al MLPAT, respectiv pct.3.2, subpunct 3.2.1., lit.A3, elaboratorul PUG, trebuia să aibă în vedere la conceperea propunerilor sale de reglementare, situația existentă a imobilelor sau zonelor reglementate.

Au menționat că elaboratorul PUG, nu a studiat sau analizat situația reală a imobilelor în condițiile în care le-a inclus în categoria terenurilor agricole sau neurbanizate, în condițiile în care zona este urbanizată/construită.

În ceea ce privesc imobilele deținute în proprietate, au învederat că ele se situează într-o zonă având funcțiune rezidențială, în contextul în care în jurul acestora sunt edificate numeroase locuințe unifamiliale de tip urban modern.

Așa fiind, au învederat că zona a făcut obiectul unor operațiuni de urbanizare, fiind constituită în parcele cu suprafețe de peste 500 mp, iar urbanizarea zonei a inclus și autorizarea și construirea a două imobile pe terenurile mai sus menționate.

În acest sens, au arătat că KIS ALEXANDRU și soția KIS ROZALIA, au edificat construcții, în baza autorizației de construire nr. 938/01.09.2014 emisă de Primăria mun. Cluj-Napoca pentru executarea lucrărilor de construire „casă unifamilială cu regim de înălțime P+M, împrejmuire, amenajări exterioare”, IONUT IOAN-VASILE și soția ANA ILISCA, au edificat construcții pe terenul proprietate, respectiv „casa unifamilială cu regimul de înălțime D+P+E, amenajări exterioare și împrejmuirea terenului”, în baza autorizației de construire nr. 1719/17.10.2008.

Prin urmare, a nega efectul urbanizării pentru imobilele ar însemna să se accepte o anomalie generată de autoritățile publice locale, prin efectul căreia unul și același teren este în același timp atât neurbanizat (cf. reglem. PUG 2014), cât și urbanizat (cf. AC emise și executate).

Au considerat că eroarea regăsită în documentația PUG este evidentă și dacă lecturăm condițiile stabilite pentru UTR - Uliu, în vederea urbanizării, condiții care în cazul de față și raportat la configurația zonei sunt imposibil de îndeplinit. Este evident, din acest punct de vedere că proprietățile pe suprafața cărora au fost executate imobile în baza PUG aprobat prin HCL nr. 792/21.12.1999, nu mai pot fi reconfigurate sau reparcelate.

În plus, au arătat că prin încadrarea în UTR Uliu s-ar impune ca anterior obținerii unei autorizații de construire, să elaboreze și să finanțeze PUZ pentru întregul UTR conform art. 47 din Legea nr. 350/2001, care prevede „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”

Din această perspectivă au subliniat că în zona unde sunt amplasate terenurile este organizată deja o rețea stradală, modul de utilizare a terenurilor zonei este stabilit ca fiind destinat construirii de unități locative unifamiliale, există dezvoltată o infrastructură edilitară, iar organizarea arhitectural-urbanistică s-a realizat anterior, aspect dovedit de faptul că în zona există construcții noi, autorizate de Primăria mun. Cluj-Napoca.

Cu alte cuvinte, obligarea de a elabora PUZ care să stabilească aspecte care deja au făcut obiectul unor reglementări anterioare, apare ca fiind inutilă.

Au susținut că aceasta încadrare urbanistică nu respectă reglementările în materie de urbanism (definiția UTR - Anexa 2 la Legea 350/2001 - Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar) și nici realitatea urbanistică existentă a imobilelor proprietatea noastră. Raportat la dispozițiile legale menționate, încadrarea unilaterală dată de autoritatea locală a UTR care vizează imobilele duce la încălcarea reglementărilor și a realității urbanistice existente, fără a ține cont de evoluția unitară, astfel cum tocmai legea o prevede ca obligație în sarcina autorităților locale, fiindu-ne în acest mod afectat dreptul de proprietate.

Așa fiind, afectarea dreptului de proprietate este evidentă prin prisma înlăturării posibilității de a folosi suprafețele de teren în scopul în care acestea au fost achiziționate.

Trecând peste faptul că limitarea dreptului de a construi are la bază o evaluare greșită a stării de fapt și, implicit, o aplicare greșită a prevederilor Legii nr. 350/2001, încălcarea dreptului de proprietate o invocă și din perspectiva diminuării valorii proprietății. Raportat la acest aspect, practica CEDO în materie de respectare a dreptului de proprietate și în materie de bunuri, a fost constantă în a susține că respectarea dreptului de proprietate implică și noțiunea de respect al bunurilor, noțiune ce subsumează o obligație negativă a autorității de a se abține de la o conduită ce ar duce la diminuarea valorii de circulație a bunurilor. În acest sens, Curtea a statuat în sensul că statul este obligat să mențină un echilibru just între interesul bunăstării economice a orașului și folosirea efectivă de către petiționară a dreptului său de proprietate (cauza Berger c. Franța).

Față de situația mai sus descrisă, au formulat plângerea prealabilă nr. 428904/1 din 07.09.2020, plângere față de care nu a primit până în prezent niciun răspuns, sens în care, au formulat prezenta cerere de chemare în judecată.

În drept, au invocat Legea nr. 554/2004. art. 44 Constituția României, Legea nr. 350/2001, art.555 Cod civil.

Prin întâmpinarea formulată la data de 28.12.2020 (f. 39) pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, reprezentat prin Primar, Emil Boc și Municipiul Cluj-Napoca, reprezentat prin Primar, Emil Boc, au solicitat admiterea **exceptiei lipsei calitatii procesuale pasive a Municipiului Cluj-Napoca** și pe cale de consecință respingerea acțiunii reclamantilor față de acest parat și admiterea **exceptiei prescripției** dreptului de a ataca HCL nr. 493/2014 și pe cale de consecință respingerea acțiunii reclamantilor ca fiind prescrisă.

Pe fondul cauzei, au solicitat respingerea acțiunii reclamantilor pentru următoarele motive:

În fapt, prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 428904 din 7.09.2020 s-a solicitat revocarea parțială a prevederilor HCL nr. 493/2014 în ceea ce privește încadrarea funcțională UTR ULiU a imobilelor situate în str. Oașului nr. 332, înscrise în CF nr. 299627, CF nr. 299519, CF nr. 299520, CF nr. 273033 și CF nr. 292772, respectiv reîncadrarea acestor parcele în UTR LiU.

Parcelele deținute în proprietate de către reclamanti sunt situate din punct de vedere administrativ în mun. Cluj-Napoca pe strada Oașului. În prezent, zona în care sunt amplasate aceste parcele este încadrată conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HCL

493/2014, în Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime - UTR ULiu, pentru că zona nu este urbanizată. În această zonă, terenurile sunt libere, parcelarul este neorganizat, nu există o rețea stradală suficient de dezvoltată și lipsesc dotările, astfel că aici nu se va putea construi decât dacă zona va fi urbanizată. Este necesar un proces de structurare a zonei, respectiv stabilirea de reglementări prin PUZ ce va trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici. Astfel, este corect stabilită prin PUG încadrarea funcțională ULiu - zonă de urbanizare, locuințe individuale pe parcelar de tip urban.

Referitor la plângerile prealabile prin care s-a solicitat modificarea încadrării funcționale din UTR ULiu în UTR Liu, proiectantul, reprezentat de șeful de proiect, a comunicat următorul punct de vedere:

UTR ULiu trebuie menținut datorită faptului că zona nu e constituită urbanistic - tramă stradală, parcelar de tip urban, obiective de interes public etc. ” (plângerea prealabilă nr 1156965/2015 - Elecheș Rareș) Nu, procedura de urbanizare e necesară pentru structurarea zonei. ” (plângerea prealabilă nr 443033/2016 - Cota Sergiu).

și „Zona e una în ansamblu neconstituită din punct de vedere urbanistic - nu există o structură parcelară adecvată, o infrastructură publică, circulații, dotări etc. Dimensiunea și potențialul arealului impun o abordare rațională a procesului de urbanizare. În cadrul teritoriului, imobilele edificate sunt considerate existente și vor fi integrate ansamblului (plângerea prealabilă nr 158865/2015 - Pop Septimiu).

Plângerea prealabilă împreună cu informarea Direcției Generale de Urbanism și actele anexate au fost prezentate consiliului local și discutate în ședința din 27 octombrie 2020. La propunerea Comisiei III, supusă la vot, plângerea a fost respinsă menținându-se regimul urbanistic UTR ULiu, cum a fost reglementat prin PUG 2014.

De asemenea, au considerat că cererea reclamantilor este, inadmisibilă și total neîntemeiată, pentru următoarele considerente:

Potrivit disp. art. 46 din Legea nr. 350/2001:

1) Planul urbanistic general are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

2) Planul urbanistic general cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază, cu privire la:

a) stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității

b) stabilirea modului de utilizare a terenului în intravilan

c) zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație

d) delimitarea zonelor afectate de utilități publice

e) modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare

3) Planul urbanistic general cuprinde prevederi pe termen mediu și lung cu privire la:

a) evoluția în perspectivă a localității

b) direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu

c) traseele coridoarelor de circulație și de echipare prevăzute în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal județean

d) zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și la măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor; utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone

e) lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare

f) stabilirea și delimitarea zonelor de interdicție temporară și definitivă de construire

g) delimitarea zonelor în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană

4) Planul urbanistic general se elaboreaza in baza strategiei de dezvoltare a localitatii si se coreleaza cu bugetul si programele de investitii publice ale localitatii, in vederea implementarii prevederilor obiectivelor de utilitate publica.

Totodata, potrivit art. 3 din Legea nr. 350/2001 activitatea de amenajare a teritoriului trebuie sa fie globala, urmarind coordonarea diferitelor politici sectoriale într-un ansamblu integrat, functionala, trebuind sa tina seama de cadrul natural si construit bazat pe valori de cultura si interese comune, prospectiva, trebuind sa analizeze tendintele de dezvoltare pe termen lung a fenomenelor si interventiilor economice, ecologice, sociale si culturale si sa tina seama de acestea in aplicare, democratica, asigurand participarea populatiei si a reprezentantilor ei politici la adoptarea deciziilor.

Potrivit art. 5 din Legea nr. 350/2001 (1) Activitatea de amenajare a teritoriului si de urbanism trebuie sa se desfasoare cu respectarea autonomiei locale, pe baza principiului parteneriatului, transparentei, descentralizarii serviciilor publice, participarii populatiei in procesul de luare a deciziilor, precum si al dezvoltarii durabile, conform carora deciziile generatiei prezente trebuie sa asigure dezvoltarea, fara a compromite dreptul generatiilor viitoare la existenta si dezvoltare proprie.

(2) Autoritatea publica are responsabilitatea dezvoltarii armonioase a teritoriului/teritoriilor aflat/aflate in raza sa de competenta. In acest scop, operatorii economici sau institutiile care detin imobile, instalatii si/sau echipamente de interes public ori care presteaza un serviciu public au obligatia de a pune la dispozitia autoritatii publice, cu titlu gratuit, la solicitarea acesteia, in termen de 15 zile, informatiile necesare in actiunile de planificare a dezvoltarii teritoriului a localitatii in cauza.

Avand in vedere prevederile legale mai sus mentionate, rezulta ca planul urbanistic general nu este susceptibil prin el insusi a prejudicia dreptul de proprietate al persoanelor asupra terenurilor ce fac parte din zona vizata de documentatiile de urbanism.

Singura, autoritatea administrativa, poate exprima si adopta solutii de configurare urbanistica care vor schimba infatisarea urbei, in conditiile legii, iar legea urbanismului ofera remedii specifice pentru acomodarea unor situatii speciale (constrangeri asupra proprietatii) prin intermediul Planurilor Urbanistice de Detaliu.

In nicio circumstanta instanta de judecata nu poate cenzura, altfel decat depasindu-si competenta si incalcand principiul separatiei puterilor in stat, ratiunile de oportunitate si urbanism — ordine publica si drept administrativ — ce stau la baza unui PUG legal adoptat.

Viziunea urbanistica avuta in vedere la aprobarea unui PUG apartine autoritatii publice locale, in baza strategiei de dezvoltare a localitatii, care nu poate fi cenzurata de catre instanta de contencios administrativ deoarece reprezinta o chestiune de oportunitate. In cazul in care instanta de judecata ar da curs cererilor de schimbare a categoriei de folosinta a unor terenuri precum cel in cauza, in functie de interesul particular al fiecarui reclamant, s-ar inlatura strategia de dezvoltare a autoritatii locale, viziunea globala si prospectiva care trebuie sa caracterizeze activitatea de amenajare a teritoriului, iar zonele cu destinatia de spatiu verde ar fi diminuate, desi legea protejeaza în egala masura si dreptul locuitorilor la spatiu verde.

Cu privire la sustinerile reclamantilor din cererea de chemare in judecata, au învederat urmatoarele:

Sub aspectul cauzei licite sau ilicite a actului administrativ a caror anulare partiala s-a solicitat au arătat că în cauză, contrar celor afirmate de catre reclamanti in actiunea introductiva de instanta, nu este incalcat dreptul de proprietate privata a acestora asupra imobilului din litigiu.

Potrivit prevederilor art. 44 din Constitutie, dreptul de proprietate nu are caracter absolut, continutul si limitele sale fiind stabilite de lege, iar, pe de alta parte, dreptul de proprietate obliga la respectarea constrangerilor privind protectia mediului si la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului.

Contrar celor sustinute de catre reclamanti, in prezenta cauza nu este vorba de o ingerinta a autoritatii publice locale in exercitarea dreptului de proprietate si nu se pune problema restrangerii exercitiului acestuia. Dreptul de proprietate, ca orice alt drept, trebuie

exercitat cu buna credință și în acord cu interesul general al societății sau al unei comunități determinate.

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

Pe de altă parte, în motivarea cererii de chemare în judecată nu se specifică și cu atât mai puțin justifică, niciun motiv de nelegalitate a actului administrativ a cărui anulare în parte se solicită.

În acest sens au arătat că potrivit art. 46 Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, PUG reprezintă principalul instrument de planificare operațională, cu caracter director și strategic, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

Din cuprinsul prevederilor legale rezultă fără echivoc faptul că stabilirea modului de utilizare și a destinației terenurilor de pe raza unității administrativ-teritoriale este prerogativa autorităților administrației publice locale, cărora le revine și obligația de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și cu principiul dezvoltării durabile.

Au învederat că PUG 2014 a fost elaborat și aprobat în baza unor analize de specialitate și studii de fundamentare premergătoare PUG, care scot în evidență principalele trăsături ale stadiului actual al dezvoltării, definind în același timp puncte de plecare pentru planificarea următoarei decade. În cadrul memoriului general, parte din documentația de actualizare a Planului Urbanistic General se arată că acesta asigură cadrul de planificare și reglementare necesar gestiunii urbane din punct de vedere spațial a municipiului Cluj Napoca. Dezvoltarea urbană a ultimilor 10 ani a adus o importantă creștere a volumului construit în municipiu, cea mai mare sarcină a autorității publice fiind aceea de a coordona modul în care zonele nou constituite ale orașului vor putea deveni părți ale acestuia la un nivel de calitate satisfăcător.

Pentru atingerea scopului menționat, Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de urbanism aferent oferă nu numai parametrii minimi calitativi pentru dezvoltare, ci și metodologia unor operațiuni urbane pentru transformarea teritoriilor prin urbanizare și restructurare.

În acord cu prevederile Legii nr. 350/2001, documentul prezintă prevederile planificărilor de rang superior: Planul de Amenajare a Teritoriului Național, Planul de Amenajare a Teritoriului Județean și urmează principiile unei dezvoltări durabile, după cum sunt formulate în legislație precum și în documentele și acordurile internaționale privitoare la planificarea urbană.

PUG are la bază strategia de dezvoltare a orașului, în versiunile elaborate în anul 2007 și 2013-2014.

Odată prevederile PUG aprobate, acestea sunt preluate și detaliate în documentații de urbanism elaborate pentru părți componente ale teritoriului cuprins în PUG (PUZ-uri și PUD-uri). Rezultă, în raport de reglementările legale anterior menționate, că PUG și Regulamentul aferent nu sunt susceptibile prin ele însele a prejudicia dreptul de proprietate al persoanelor asupra terenurilor ce fac parte din zona vizată de documentația de urbanism. Aceasta întrucât PUG reprezintă o viziune urbanistică, ce transpune la nivelul localităților urbane și rurale propunerile cuprinse în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean.

Au subliniat că 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).

Reclamantii au susținut că excesul de putere este manifestat în speță prin încălcarea dreptului lor de proprietate, garantat de dispozițiile art. 44 din Constituția României, respectiv de art. 480, art. 481 din vechiul Cod civil (art. 555 din noul Cod civil) și de Protocolul nr. 1 din Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și Libertăților Fundamentale.

Faptul că, la nivelul U.A.T Municipiul Cluj-Napoca, și de altfel la nivelul fiecărui oraș, funcționează un set de reguli urbanistice cu rol de a asigura dezvoltarea durabilă, unitară și echilibrată a zonelor orașului, nu poate echivala cu îngrădirea dreptului de proprietate privată a celor ce dețin suprafețe de teren.

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

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

În acest sens, art.602 alin. 1 din Noul Cod 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.

De asemenea, au subliniat că pe parcursul procedurii de elaborare a documentației PUG au fost organizate consultări cu cetățenii și cu factorii interesați, dezbateri publice sectoriale în conformitate cu Ordinul nr. 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării regionale și Turismului, respectiv în conformitate cu prevederile Legii 52/2003. Solicitări/propuneri ale cetățenilor referitoare la prevederile noului PUG au fost transmise proiectantului încă începând cu 24.02.2010. Asadar, Planul Urbanistic General a fost supus consultării publice, a fost postat pe site-ul primăriei în data de 09.01.2012 și a fost actualizat succesiv până în decembrie 2014. În aceste condiții, reclamantii au avut posibilitatea de a cunoaște întocmai modul de reglementare urbanistică a zonei în care dețin terenul.

Potrivit mențiunilor din cuprinsul încheierii de ședință de la termenul de judecată din data de 03.03.2021, a fost respinsă excepția lipsei calității procesuale pasive a Municipiului Cluj-Napoca și excepția prescripției. (f. 83)

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

Reclamantii au solicitat prin cererea ce face obiectul prezentului dosar, respectiv prin cererea adresată Consiliului Local al Mun. Cluj-Napoca la data de 07.09.2020 (f. 9) anularea parțială a Hotărârii nr.493/22.12.2014 privind aprobarea documentației "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca", în sensul modificării documentației, aferente PUG mun. Cluj-Napoca, în ceea ce privește regimul urbanistic al imobilelor proprietatea reclamanților, situate în intravilanul mun. Cluj-Napoca, str. Oasului, nr. Fn, jud.

Cluj, înscrise în CF nr. 299627, nr cad.299627, în suprafață de 1140 mp; CF nr. 299519, nr cad. 299519, în suprafață de 185 mp; CF nr. 299520, nr. cad. 299520, în suprafață de 325 mp; CF nr. 273033, nr. cad. 273033, în suprafață de 500 mp; CF nr. 292772, nr. cad. 292772, în suprafață de 500 mp; în CF nr. 292772, nr. cad. 292772, în sensul schimbării încadrării funcționale a acestora din UTR ULiU în UTR Liu.

Plângerea prealabilă împreună cu informarea Direcției Generale de Urbanism și actele anexate au fost prezentate consiliului local și discutate în ședința din 27 octombrie 2020. La propunerea Comisiei III, supusă la vot, plângerea a fost respinsă menținându-se regimul urbanistic UTR ULiU, cum a fost reglementat prin PUG 2014. (F. 57)

Reclamantii invocă faptul că prin încadrarea imobilelor anterior menționate în UTR Uliu li se aduce o vătămare ce constă în efortul substanțial pe care îl presupune procedura de urbanizare prin întocmirea unui PUZ și că astfel li se îngreșește dreptul de proprietate. De asemenea, mai susțin reclamanții că includerea terenurilor în UTR Uliu este contrară realității din teren și stării actuale a imobilelor.

In drept, potrivit art. 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, PUG reprezintă principalul instrument de planificare operațională, cu caracter director și strategic, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Acesta cuprinde reglementări pe termen scurt inclusiv cu privire la: „ (...)

- b) stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;
- c) zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație;
- d) delimitarea zonelor afectate de servituți publice; (...)”;

iar pe termen mediu și lung, cu privire la:

„a) evoluția în perspectiva a localității;

b) direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu;

e) lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare; (...)

g) delimitarea zonelor în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană”.

Potrivit alin. 4 și 5 ale art. 46, planul urbanistic general se elaborează în baza strategiei de dezvoltare a localității și se corelează cu bugetul și programele de investiții publice ale localității, în vederea implementării prevederilor obiectivelor de utilitate publică, iar prin Planul urbanistic general se identifică zone pentru care se pot institui reglementări ce nu pot fi modificate prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu și de la care nu se pot acorda derogări.

Din aceste dispoziții legale 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.

Potrivit Anexei 2 a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Unitatea teritorială de referință (UTR) este definită a reprezenta acea subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se 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 similar.

Or, în cauza de față instanța reține că dreptul de apreciere al autorității locale, manifestat la momentul aprobării PUG, prin care s-a hotărât încadrarea în UTR ULiU a terenurilor în litigiu, a fost exercitat cu exces de putere.

În speță, nu există criterii obiective pentru o astfel de delimitare urbanistică și aceasta nu este susținută de realitatea faptică, astfel că la încadrarea terenurilor aparținând reclamantilor, nu s-a ținut cont de către autoritatea pârâtă de aceste exigențe legale.

Astfel, chiar dacă în cuprinsul raportului de expertiză domnul expert a depășit cu mult limitele obiectivelor stabilite, rolul său fiind acela de a lămuri situații de fapt, nu de a interpreta norme juridice sau de a tranșa chestiuni litigioase, din cuprinsul planșelor foto anexate raportului (f. 174-176), rezultă faptul că zona în care se află situate terenurile este urbanizată în mare parte (fiind edificate două locuințe pe parcelele dinspre strada principală) iar parcelarul eterogen și peisager (iar nu omogen și regulat), este caracteristic restului UTR Uliu, situat dincolo de limitele parcelelor reclamanților (plansa foto fila 174)

Or, potrivit prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG, zona Liu se caracterizează prin funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), prin 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 m și suprafața de 450-1000 mp) și prin regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament. (f. 66)

De altfel, așa cum se poate observa în planșele aferente raportului de expertiză, terenul este situat într-o zonă mult mai mare, încadrată în UTR Uliu. (f. 175)

În urma vizionării planșelor foto anexate raportului de expertiză (f. 175, anexa 6 din raport) se poate constata că parcelele cele mai apropiate și încadrate în UTR-Liu nu sunt nici vizibil mai compacte, nici nu au un parcelar omogen sau o suprafață semnificativ diferită decât terenurile în discuție și nici nu au o destinație rezidențială diferită.

Rezultă așadar că zona în care se află terenurile în litiu are caracteristici similare cu cele din zona UTR Liu, de care este alipită și nu cu restul parcelelor din cadrul UTR Uliu, care sunt vizibil mai mari. (f. 175)

În speță, raportat la situația de fapt menționată anterior, care se prezenta la fel și în anul 2014 (f. 176), încadrarea funcționată a imobilelor a fost efectuată de autoritate cu nerespectarea prevederilor legale privind caracteristicile unității teritoriale de referință.

Din moment ce omogenitatea funcționată și morfologică, din punct de vedere urbanistic și arhitectural, la care fac referire prevederile anterior menționate, susține mai degrabă includerea în UTR Liu și nu în UTR Uliu, rezultă că includerea efectuată nu este justificată de criterii obiective raportat la situația faptică.

Judecătorul de contencios administrativ poate cenzura și calificarea juridică a faptelor, atunci când se afirmă că acestea au fost greșit calificate din punct de vedere juridic, cerându-se să le califice altfel, eventual să le atribuie o trăsătură care ar determina includerea lor într-o anumită categorie.

Prin urmare, legalitatea nu cuprinde în mod strict numai aplicarea textului legii, ci poate fi extrapolată și cu privire la situația de fapt și calificarea juridică a acestor elemente de fapt.

Prin urmare, examinarea motivelor privind încălcarea legii presupune mai mult decât o simplă comparație a unei dispoziții cu o prevedere legală preexistentă. Este necesară o evaluare prealabilă a circumstanțelor de fapt și în legătură cu această evaluare se va tranșa legalitatea actului contestat.

În speță, raportat la considerentele menționate anterior tribunalul apreciază că din perspectiva calificării juridice a faptelor, hotărârea autorității se caracterizează de un abuz de putere, în sensul în care este evident că deși terenurile în litigiu prezintă trăsături similare cu UTR Liu, acestea au fost incluse în UTR Uliu.

Apoi, deși o parte din imobile sunt situate în intravilan și au categoria de folosință arabil, potrivit extraselor CF depuse la dosar, imobilul cu suprafața de 500 mp înscris în CF 273033 are categoria de folosință curți, construcții. (f. 19, ANEXA 2 din raportul de expertiză, f. 171).

De asemenea, tribunalul mai reține că imobilul înscris în CF 299627, era încadrat potrivit vechiului PUG în UTR L2, care permitea edificarea lucrărilor de construire constând în locuințe individuale, cu regim maxim de înălțime parter + mansardă. (f. 24)

Apoi, deși autoritatea invocă prin întâmpinare că zona nu este urbanizată, că terenurile sunt libere, parcelarul este neorganizat, nu există rețea stradală suficientă și că nu se va putea construi decât dacă zona este urbanizată, omite faptul că pe terenurile în litigiu sunt edificate

construcții (astfel, a fost emisă AC nr. 938/01.09.2014, pentru terenul înscris în CF 292772, f. 21 și anexa 2 la raport-f. 171; a fost emisă AC nr. 1719/17.10.2008 pentru imobilul înscris în CF 174839/CF nou 273033, f. 18, 23, 171), **că sunt alipite de UTR Liu, că au caracteristici similare cu construcțiile/parcele incluse în această zonă (f. 175)** și că aceste susțineri pot fi eventual valabile raportat la restul UTR Uliu, situat dincolo de terenurile reclamantilor.

Instanța mai reține că pârâții nu au criticat raportul de expertiză, și nici planșele foto anexate acestuia, la care s-a făcut referire mai sus, astfel că instanța va considera că zonele Uliu și Liu, se prezintă și în realitate astfel cum rezultă din planșele foto anexate de expert.

Chiar dacă s-ar admite că includerea terenurilor într-o anumită unitate teritorială de referință este un aspect care se circumscrie dreptului de apreciere al autorității și excede legalității, că încadrarea a avut loc cu respectarea caracteristicilor UTR Uliu, tribunalul apreciază că puterea de apreciere a fost exercitată cu încălcarea dreptului de proprietate al reclamantilor și li s-a creat o sarcină specială și disproporționată, în special reclamantei Domșa Georgiana.

Astfel, reclamanta a achiziționat terenul cu suprafața de 1040 mp în anul 2013, când erau în vigoare prevederile vechiului PUG și când, în urma demersurilor efectuate s-a asigurat că poate construi, astfel cum rezultă din C.U. nr. 4301/28.11.2013 (f. 12, 24)

Ulterior, la mai puțin de un an, a fost adoptat noul PUG, iar noua încadrare impunea respectarea procedurii de urbanizare, prin întocmirea unui PUZ, adică efectuarea unui studiu complex prin raportare la întreaga unitate teritorială de referință, care are o suprafața foarte mare raportat la parcelele în litigiu.

În condițiile în care parcela reclamantei Domșa Georgiana este situată "în spatele" celorlalte două parcele ale celorlalți reclamânți (f. 171, anexa 2 din raportul de expertiză), pe care sunt deja edificate construcții iar caracteristicile sunt similare cu cele ale construcțiilor învecinate care sunt încadrate în UTR Liu, dreptul său de a edifica o construcție este efectiv anihilat, condiționat de elaborarea unui PUZ care evident implică un cost substanțial, fie amânat nelimitat în timp, în speranța că situația de va remedia la inițiativa autorității.

Pentru motivele expuse, Tribunalul va admite cererea, astfel cum a fost formulată și în consecință va dispune anularea în parte HCL nr. 493/22.12.2014, prin care s-a aprobat documentația „Actualizarea Plan Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca” în sensul modificării documentației aferente PUG, în ceea ce privește regimul urbanistic al imobilelor proprietatea reclamantilor, situate în intravilanul mun. Cluj-Napoca, str. Oasului, nr. Fn, jud. Cluj, înscrise în CF nr. 299627, nr. cad.299627, în suprafață de 1140 mp; CF nr. 299519, nr. cad. 299519, în suprafață de 185 mp; CF nr. 299520, nr. cad. 299520, în suprafață de 325 mp; CF nr. 273033, nr. cad. 273033, în suprafață de 500 mp; CF nr. 292772, nr. cad. 292772, în suprafață de 500 mp; în CF nr. 292772, nr. cad. 292772, în sensul schimbării încadrării funcționale a acestora din UTR Uliu în UTR Liu.

În privința cheltuielilor de judecată, va obliga pârâtele la plata către reclamânți a cheltuielilor de judecată în cuantum de 8905 lei, din care 5355 lei reprezintă onorariu avocat (f. 201), 3500 lei onorariu expert (f. 118) și 50 lei taxa judiciară de timbru (f.33)

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

Admite acțiunea formulată de reclamânții DOMȘA GEROGIANA, KIS ALEXANDRU, KIS ROZALIA, IONUT IOAN-VASILE și IONUT ANA-ILISCA toți cu domiciliul procesual ales la Cabinet av. Bălosu Răzvan, în Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie, nr.93, ap. 62, jud. Cluj, în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ NAPOCA, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA cu sediul în Cluj Napoca, str. Moșilor, nr.3, jud. Cluj.

Anularea în parte HCL nr. 493/22.12.2014, prin care s-a aprobat documentația „Actualizarea Plan Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca” în sensul modificării documentației aferente PUG, în ceea ce privește regimul urbanistic al imobilelor proprietatea reclamanților, situate în intravilanul mun. Cluj-Napoca, str. Oasului, nr. Fn, jud. Cluj, înscrise în CF nr. 299627, nr cad.299627, în suprafață de 1140 mp; CF nr. 299519, nr cad. 299519, în suprafață de 185 mp; CF nr. 299520, nr. cad. 299520, în suprafață de 325 mp; CF nr. 273033, nr. cad. 273033, în suprafață de 500 mp; CF nr. 292772, nr. cad. 292772, în suprafață de 500 mp; în CF nr. 292772, nr. cad. 292772, în sensul schimbării încadrării funcționale a acestora din UTR ULiu în UTR Liu.

Obligă părții la plata către reclamanți a cheltuielilor de judecată în cuantum de 8905 lei, din care 5355 lei reprezintă onorariu avocat, 3500 lei onorariu expert si 50 lei taxa judiciară de timbru.

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

Pronunțarea s-a făcut prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței, azi, 23.12.2021.

**Președinte,
Anca Maria Rad**

**Grefier,
Ioana-Marilena Popa**

ROMÂNIA

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

Dosar nr. 4618/117/2020

DECIZIA CIVILĂ NR. 524/2022
Ședința publică din 05 mai 2022
Completul compus din:
PREȘEDINTE Florin Cătălin Jacotă
Judecător Oana Lavinia Fițigău
Judecător Antoniu Simon
Grefier Victoria Dăncilă

Pe rol judecarea cauzei în contencios administrativ și fiscal privind recursul declarat de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ- NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ- NAPOCA REPREZENTAT PRIN PRIMAR, împotriva Sentinței civile nr. 3371 din 23.12.2021 pronunțată în dosarul nr. 4618/117/2020 al Tribunalului Cluj, cauza privind și pe intimații DOMSA GEORGIANA, KIS ALEXANDRU, KIS ROZALIA, IONUT IOAN- VASILE și IONUT ANA-ILISCA, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale - HCL nr. 493/2014.

Compunerea completului de judecată desemnat să participe la judecarea cauzei a fost stabilită potrivit Hotărârii nr. 19 din 01.03.2022 a Colegiului de conducere al Curții de Apel Cluj.

La apelul nominal făcut în cauză se prezintă în reprezentarea intereselor intimaților avocat Bălosu Răzvan, lipsă fiind recurenții.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință prin care s-au arătat următoarele: procedura de citare este îndeplinită; recursul este timbrat cu taxa judiciară de timbru în sumă de 100 lei, conform dovezii depuse la fila 36 din dosar; părțile au solicitat judecarea cauzei și în lipsă; în data de 25.03.2022 s-a înregistrat la dosar întâmpinare din partea intimaților.

Fiind pus în discuție aspectul referitor la competența reprezentantului intimaților arată că nu are obiecțiuni cu privire la competența.

Verificându-și competența în temeiul art. 131 Cod de procedură civilă, Curtea stabilește că este competentă în soluționarea recursului, din punct de vedere general, material și teritorial, în conformitate cu art. 96 alin.3 Cod de procedură și art. 10 alin.2 din Legea nr. 554/2004; recursul este formulat în termen; raportat la motivul de casare invocat, respectiv art. 488, pct. 8 Cod procedură civilă, este legal timbrat conform chitanței depuse la fila 36 din dosar; prin întâmpinare nu s-au invocat excepții propriu-zise, însă s-a invocat inadmisibilitatea anumitor critici raportat la situația de fapt.

Reprezentantul intimatului arată că nu mai are de formulat alte cereri în probațiune, însă dorește să menționeze că a trimis în cursul zilei de astăzi pe email dovada cheltuielilor de judecată constând în onorariu avocațial, urmând ca acestea să ajungă la dosar.

Urmare a verificărilor făcute în Ecris s-a constatat că înscrisul la care a făcut referire reprezentantul intimaților nu este evidențiat.

Curtea, în raport de aspectele dezbătute dispune lăsarea cauzei la a doua strigare pentru verificări în sensul celor reținute anterior.

La apelul nominal făcut în cauză, la a doua strigare a cauzei, se prezintă în reprezentarea intereselor intimaților avocat Bălosu Răzvan, lipsă fiind recurenții.

Curtea constată că s-a atașat la dosar dovada cheltuielilor de judecată în valoare de 3570 lei pentru intimați. Nemaifiind de formulat alte chestiuni prealabile sau cereri în probațiune, declară închisă cercetarea judecătorească și acorda cuvântul în dezbateri judiciare cu privire la recursul formulat în cauză.

Reprezentantul intimaților solicită respingerea recursului ca nefondat și menținerea sentinței pronunțate de către Tribunalul Cluj. Solicită instanței de recurs să observe faptul că în cadrul criticilor formulate de către recurenți se regăsesc și critici de netemeinicie care ar duce la o reanalizare a stării de fapt și a probelor administrate în fața instanței de fond, chestiuni care nu mai pot fi în alt mod tranșate în fața instanței de recurs și care din punctul său de vedere reprezintă premisa de la care trebuie analizate celelate critici de nelegalitate. Premisa fiind aceea constatată de către expertul numit în cauză și însușită de către instanța de fond în sensul că imobilele care fac obiectul litigiului, sunt imobile care sunt aflate într-o zonă urbanizată, configurată într-un mod care permite să se încadrezze imobilele într-un UTR construit.

Mai mult decât atât, este elocvent și evident acest fapt prin aspectul că două din cele trei imobile care fac obiectul prezentului litigiu, respectiv proprietatea familiilor Kis și Ionuț sunt deja imobile terenuri supraedificate, parcele de teren pentru care Primarul Municipiului Cluj-Napoca anterior încadrării urbanistice din 2014 a emis autorizații de construire, punct de vedere din care eroarea de încadrare este mai mult decât evidentă. Având în vedere această stare de fapt de la care trebuie pornit în această analiză se impune concluzia că criteriile legale, respectiv cele prevăzute de Legea nr. 350/2001, ca fiind criteriile în baza cărora se adoptă deciziile de încadrare urbanistică a imobilelor au fost în speța de față încălcate, sens în care criticile de nelegalitate formulate de către recurenți sunt unele nefondate.

S-a invocat faptul de către recurenți că Legea nr. 350/2001 le-ar permite să reglementeze cum consideră suprafața teritoriului și că aceasta deciziei ar ține de o analiză de oportunitate a actului administrativ și nu de legalitate, însă ceea ce invocă este faptul că sfera de analiză a acestei chestiuni ca fiind una care ține de oportunitate se oprește unde autoritatea prin conduita sa depășește limitele legale sau încalcă legea, ceea ce s-a dovedit în prezenta speță. Expertul a dovedit că criteriile pe care le prevedea Legea 350/2001 pentru o anumită încadrare în cazul de față au fost încălcate de către autoritatea. Din acest punct de vedere rezultă că reglementarea pe care o contestă a fost dată cu încălcarea legii sens în care această chestiunea nu mai comportă a fi discutată sub aspectul oportunității, ci exclusiv sub aspectul legalității. Pentru toate aspectele susținute oral, precum și, pentru cele arătate pe larg în scris solicită respingerea recursului, cu cheltuieli de judecată constând în onorariu avocațial.

Curtea reține cauza pentru deliberare și pronunțare.

CURTEA

Prin Sentința civilă nr.3371 din 23.12.2021 pronunțată în dosarul nr. 4618/117/2020 al Tribunalului Cluj, s-a admis acțiunea formulată de reclamantii DOMSA GEROGIANA, KIS ALEXANDRU, KIS ROZALIA, IONUT IOAN-VASILE și IONUT ANA-ILISCA în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ NAPOCA, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA.

S-a anulat în parte HCL nr. 493/22.12.2014, prin care s-a aprobat documentația „Actualizarea Plan Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca” în sensul modificării documentației aferente PUG, în ceea ce privește regimul urbanistic al imobilelor proprietatea reclamantilor, situate în intravilanul mun. Cluj-Napoca, str. Oasului, nr. Fn, jud. Cluj, înscrise în CF nr. 299627, nr cad.299627, în suprafață de 1140 mp; CF nr. 299519, nr cad. 299519, în suprafață de 185 mp; CF nr. 299520, nr. cad. 299520, în suprafață de 325 mp; CF nr. 273033, nr. cad. 273033, în suprafață de 500 mp; CF nr. 292772, nr. cad. 292772, în suprafață de 500 mp; în CF nr. 292772, nr. cad. 292772, în sensul schimbării încadrării funcționale a acesora din UTR ULiu în UTR Liu.

Au fost obligați pârâții la plata către reclamantii a cheltuielilor de judecată în cuantum de 8905 lei, din care 5355 lei reprezintă onorariu avocat, 3500 lei onorariu expert si 50 lei taxa judiciară de timbru.

Împotriva acestei hotărâri au declarat recurs recurenții Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, solicitând casarea sentinței, rejudecarea cauzei și respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

În motivarea recursului întemeiat pe dispozițiile art. 488 alin. 1 pct. 8 Cod procedură civilă, recurenții apreciază că hotărârea instanței de fond a fost pronunțată cu încălcarea și aplicarea greșită a legii, respectiv ale art. 36 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, art. 3, 5 și 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 8 și art. 44 din Constituție.

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

Astfel, potrivit art. 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, PUG reprezintă principalul instrument de planificare operațională, cu caracter director și strategic, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Acesta cuprinde reglementări pe termen scurt inclusiv cu privire la: „(...) b) stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan; c) zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație; d) delimitarea zonelor afectate de servituți publice; (...)”, iar pe termen mediu și lung, cu privire la: „a) evoluția în perspectiva a localității; b) direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu; e) lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare; g) delimitarea zonelor în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană”.

Potrivit alin. 4 și 5 ale art. 46, planul urbanistic general se elaborează în baza strategiei de dezvoltare a localității și se corelează cu bugetul și programele de investiții publice ale localității, în vederea implementării prevederilor obiectivelor de utilitate publică, iar prin Planul urbanistic general se identifică zone pentru care se pot institui reglementări ce nu pot fi modificate prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu și de la care nu se pot acorda derogări. Aceste reglementări se formulează cu claritate în Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general.

Din aceste dispoziții legale 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).

În hotărârea instanței de fond se retine faptul că excesul de putere este manifestat în speță prin încălcarea dreptului lor de proprietate, garantat de dispozițiile art. 44 din Constituția României.

Ori, faptul că la nivelul U.A.T Municipiul Cluj-Napoca, și de altfel la nivelul fiecărui oraș, funcționează un set de reguli urbanistice cu rol de a asigura dezvoltarea durabilă, unitară și echilibrată a zonelor orașului, nu poate echivala cu îngrădirea dreptului de proprietate privată a celor ce dețin suprafețe de teren.

Este adevărat faptul că art. 44 din Constituție consacră principiul ocrotirii și garantării dreptului de proprietate, dar acesta nu este un drept absolut. Potrivit alin. 1 al acestui text, conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege, ceea ce permite legiuitorului ca, în considerarea unor interese specifice, să instituie reguli care să armonizeze incidența și a altor drepturi fundamentale ale cetățenilor decât cel de proprietate, astfel încât ele să nu fie suprimate prin modul de reglementare al dreptului de proprietate. Dispozițiile alin. 1 din art. 44 al legii fundamentale permit legiuitorului ordinar să stabilească cadrul juridic al exercitării atributelor dreptului de proprietate în accepțiunea principală conferită de Constituție.

În acest sens, art. 602 alin. 1 din Noul cod 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. I 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.

Raportat la prevederile PUG, nu se poate pune problema ingerinței autorității publice locale în exercitarea dreptului de proprietate și nu se pune problema restrângerii exercițiului acestuia, în sensul încadrării vreunui din cele trei atribute ale sale: posesia, folosința și dispoziția.

De asemenea, dreptul de proprietate, ca orice alt drept, trebuie exercitat cu buna credință și în acord cu interesul general al societății sau al unei comunități determinate. Totodată, art. 556, alin. 2 Noul cod civil dispune, la rândul său că „prin lege poate fi limitată exercitarea atributelor dreptului de proprietate”, ori, în asemenea condiții, pentru considerentele mai sus arătate, este evident că legiuitorul poate aduce anumite limitări în exercitarea acestui drept sau a atributelor aferente acestuia.

Reclamanții nu au pierdut accesul la teren, posesia acestuia sau dreptul de dispoziție, situația dedusă judecării neputând fi asimilată unei exproprieri formale sau de fapt. Dimpotrivă, în acest sens a statuat și Curtea Europeană a Drepturilor Omului în cauza "Mellacher și alții împotriva Austriei", respectiv «Sporrong și Lönnroth împotriva Suediei». În motivare CEDO arată că "întrucât autoritățile nu au trecut la exproprierea imobilelor petiționarilor, aceștia puteau să-și folosească bunurile, să le vândă, să le lase moștenire, să le doneze sau să le ipotecheze. Prin urmare, s-a apreciat că nu se poate asimila situația cu o expropriere în fapt, deoarece, chiar dacă dreptul de proprietate a pierdut în substanța sa, el nu a dispărut."

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

De altfel, din motivarea instanței de fond nu reiese care anume atribut al dreptului de proprietate a fost încălcat prin încadrarea imobilului din litigiu în UTR Uliu.

Totodată documentația de urbanism nu poate fi redesenată în cadrul procedurii de cercetare judiciară, plecând de la considerente unilaterale, ce ar ține de protecția juridică a unei proprietăți private sau alteia, prin prisma strictă a interesului propriu. Instanța de fond nu putea cenzura, altfel decât depășindu-și competența și încălcând principiul separației puterilor în stat, rațiunile de oportunitate și urbanism - ordine publică și drept administrativ - ce stau la baza unui PUG legal adoptat. În atare situație ar fi afectat însuși peisajul urban și s-ar face imposibilă dezvoltarea urbană, iar principiile „gestionării spațiale a teritoriului țării”, enunțate explicit în articolele introductive ale Legii 350/2001 ar rămâne complet fără aplicabilitate. Instanța nu poate invalida, nici în tot, dar cu atât mai puțin „în parte” un PUG, conform interesului unei părți care se considera nemulțumită și virtual afectată de propunerile urbanistice avansate de experți în domeniu și adoptate ca atare de autoritatea administrativă locală.

În mod nelegal, instanța de fond a reținut în considerentele hotărârii atacate cu prezentul recurs faptul că în cazul din speță „puterea de apreciere a fost exercitată cu încălcarea dreptului de proprietate al reclamanților și li s-a creat o sarcină specială și disproporționată...”.

Potrivit art. 44 din legea nr. 350/2001, documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localității.

Potrivit acestei prevederi legale, actualizarea Planului urbanistic general reprezintă revizuirea reglementărilor urbanistice, a indicatorilor urbanistici propuși și a prevederilor planului

inițial prin aducerea acestora în acord cu legislația în vigoare, tendințele de dezvoltare și cerințele de dezvoltare durabilă socioeconomice și de mediu actuale, precum și actualizarea listei de proiecte de investiții necesare pentru implementarea viziunii de dezvoltare, în baza unor studii de specialitate și a analizei gradului de implementare a planurilor urbanistice în vigoare și a impactului acestora la nivelul localității.

În raport de specificul unei documentații de urbanism de tip PUG, instrument de planificare operațională, document cu caracter director și strategic (art. 46), actualizarea acestuia periodică presupune realizarea unui proces de analiză multicriterială integrată, în echipă multidisciplinară, pe sectoare ce intervin în dezvoltarea municipiului, respectiv o analiză a situației existente, corelarea reglementărilor cu prevederile planurilor de amenajare a teritoriului și emiterea de propuneri de amenajare și dezvoltare care să răspundă nevoilor reale ale colectivității locale. Astfel, caracterul normativ al PUG, constând inclusiv în precizarea modalităților de utilizare a terenurilor (art. 4 din legea nr. 350/2001) depinde de rezultatul acestei analize pluridisciplinare, de contextul existent la momentul elaborării, de evoluția factorilor sociali, economici, etc. și a necesităților locale, autoritatea locală având, potrivit legii, un drept exclusiv de apreciere în stabilirea regimului urbanistic al terenurilor situate pe teritoriul municipiului, aceasta fiind o chestiune de oportunitate a adoptării actului administrativ.

Condiționarea dreptului de a construi de întocmirea unui plan urbanistic zonal nu semnifică, așa cum se sugerează în hotărârea atacată cu prezentul recurs, o indisponibilizare a terenurilor.

În situația de față terenurile sunt libere, parcelarul este neorganizat (de tip rural), nu există o rețea stradală suficient de dezvoltată și lipsesc dotările, astfel ca se impunea un proces de structurare a zonei, respectiv stabilirea de reglementări prin PUZ ce va trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, reparcelarea terenurilor, parametri tehnico-economici. În cazul de față zona inclusă în UTR Uliu este restrânsă ca suprafață și număr de parcele, astfel ca întocmirea unui PUZ nu ar trebui să fie o mare dificultate.

Pentru toate aceste motive, se solicită admiterea recursului, casarea hotărârii și respingerea acțiunii reclamanților ca fiind total neîntemeiată.

În apărare au formulat întâmpinare intimații Domsa Gerogiana, Kis Alexandru, Kis Rozalia, Ionut Ioan-Vasile și Ionut Ana-Iisca, solicitând respingerea recursului promovat în cauză și menținerea sentinței civile recurate, cu cheltuieli de judecată.

Analizând recursul declarat prin prisma motivelor invocate și a dispozițiilor legale incidente, Curtea îl apreciază ca neîntemeiat și urmează a-l respinge pentru următoarele considerente:

Potrivit art. 488 alin 1 din Codul de procedură civilă casarea unor hotărâri se poate cere numai pentru motivele de nelegalitate enumerate în mod limitativ la pct. 1-8, iar recurentul a înțeles să invoce motivul prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 8 din Codul de procedură civilă, respectiv *când hotărârea a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material.*

Cu titlu preliminar, Curtea subliniază că situația de fapt reținută de instanța de fond nu poate face obiectul analizei instanței de recurs. Recursul a fost reglementat de legiuitor ca o cale extraordinară de atac, fiind circumscrisă doar analizei legalității hotărârii atacate în condițiile art. 488 alin. 1 pct. 1-8.

Așa cum rezultă din memoriul de recurs, recurenții susțin că în cauză au fost încălcate prevederile art. 36 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, art. 3, 5 și 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și art. 8 și 44 din Constituție, că instanța de judecată nu poate cenzura în nicio circumstanță planul urbanistic general și nu se poate pronunța asupra modului de încadrare funcțională a terenurilor de pe raza unei unități administrativ-teritoriale și că nu este încălcat dreptul de proprietate privată a reclamanților asupra imobilului din litigiu, întrucât planul urbanistic general și regulamentul aferent nu sunt susceptibile prin ele însele a prejudicia dreptul de proprietate al persoanelor asupra terenurilor ce fac parte din zona vizată de documentația de urbanism.

Analizând în fond argumentele recurenților, Curtea reține că 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.

Modul în care autoritatea publică își exercită aceste atribuții poate fi cenzurat de instanța de contencios administrativ în ceea ce privește aspectele de legalitate. În ceea ce privește problema cenzurării oportunității emiterii unui act administrativ emis în materia urbanismului, Curtea reține că oportunitatea vizează conformitatea actului administrativ cu necesitățile în continuă transformare ale societății, aceasta intrând în conținutul dreptului de apreciere al autorității publice. Ca regulă, actul administrativ emis în exercitarea unei puteri de apreciere pe care o are autoritatea publică nu poate fi anulat de instanța de contencios administrativ.

Cu titlu de excepție însă, în ipoteza în care dreptul de apreciere se manifestă cu exces de putere, aspectul oportunității devine parte a legalității, cerință de valabilitate a actului administrativ, astfel că instanța este îndreptățită să analizeze și acest aspect, fără a i se putea opune încălcarea principiului separației puterilor în stat.

În susținerea acestei concluzii sunt chiar dispozițiile art. 2 alin. 1 lit. n din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, care definesc *excesul de putere ca fiind exercitarea dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor*.

Aceeași concluzie se desprinde și din jurisprudența Înaltei Curți de Casație și Justiție care în Decizia nr. 3165/21.06.2012 pronunțată de Secția de contencios administrativ și fiscal, a reținut că art. 2 alin. 1 lit. n din Legea nr. 554/2004 oferă o consacrare normativă a atribuției instanței de a examina conduita autorităților publice inclusiv din perspectiva modului de exercitare a puterii discreționare și încadrării în limitele marjei de apreciere conferite de lege, răspunzând imperativului menținerii unui echilibru rezonabil între interesul public și drepturile subiective sau interesele legitime private ce pot fi lezate prin actele administrative.

Or, reținând aceste dispoziții legale și considerații jurisprudențiale, Curtea constată că nu pot fi reținute ca fiind întemeiate susținerile recurenților privind inadmisibilitatea controlului de către instanță a rațiunilor de oportunitate și urbanism care stau la baza adoptării unui plan urbanistic general.

Limitele excesului de putere reglementat expres de Legea nr. 554/2004 prin manifestarea dreptului de apreciere sunt determinate, pe de o parte, de încălcarea de către autoritate a normelor ce reglementează competența și, pe de altă parte, de încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor. Dacă în ceea ce privește competența organului administrativ nu au existat critici, emitentul actului contestat fiind competent pentru a adopta actul administrativ din litigiu, în ceea ce privește afectarea drepturilor ori libertăților cetățenilor care se constituie într-o conduită abuzivă sub forma excesului de putere, instanța de control judiciar apreciază, în concordanță cu judecătorul fondului, faptul că la emiterea actului administrativ adoptat era necesar a se analiza situația juridică a reclamantilor privită și din perspectiva continuității reglementării, precum și a actelor administrative deja emise cu privire la imobilele acestora.

Din starea de fapt dedusă judecății, așa cum a fost reținută de instanța de fond, a rezultat că zona în care se află situate terenurile este urbanizată în mare parte (fiind edificate două locuințe pe parcelele dinspre strada principală). Totodată, parcelele cele mai apropiate și încadrate în UTR-Liu nu sunt nici vizibil mai compacte, nici nu au un parcellar omogen sau o suprafață semnificativ diferită decât tereurile în discuție și nici nu au o destinație rezidențială diferită, zona în care se află terenurile în litiu are caracteristici similare cu cele din zona UTR Liu, de care este alipită și nu cu restul parcelelor din cadrul UTR Uliu, care sunt vizibil mai mari. Imobilul înscris în CF 299627, era încadrat potrivit vechiului PUG în UTR L2, care permitea edificarea lucrărilor de construire constând în locuințe individuale, cu regim maxim de înălțime parter + mansardă.

Deosebit de relevant în cauză este faptul că pe o parte din terenurile în litigiu sunt edificate construcții, fiind emisă AC nr. 938/01.09.2014, pentru terenul înscris în CF 292772, și AC nr. 1719/17.10.2008 pentru imobilul înscris în CF 174839/CF nou 273033. De asemenea, în ceea ce

privește suprafața de teren deținută de Domșa Georgiana, la momentul achiziției, în anul 2013, când erau în vigoare prevederile vechiului PUG, aceasta era reglementată drept un teren constructibil, astfel cum rezultă din C.U. nr. 4301/28.11.2013.

Având în vedere situația de fapt existentă la momentul adoptării noului PUG, astfel cum a fost reținută de instanța de fond, Curtea apreciază că emitentul actului avea obligația de a analiza dacă prin adoptarea acestui nou act administrativ a fost sau nu afectat dreptul de proprietate al reclamanților în substanța lui, cu atât mai mult cu cât au fost emise și autorizații de construire pe o parte din aceste terenuri. Or, această pretinsă afectare a dreptului de proprietate a reclamanților intră sub perimetrul de cenzură dat de dispozițiile art. 2 alin. 1 lit. n) din Legea nr. 554/2004, instanța de fond analizând în mod pertinent excesul de putere din această perspectivă.

Prin emiterea unui plan urbanistic general se creează raporturi juridice între autoritate și particulari care nasc o încredere legitimă în rândul particularilor. Modificarea acestui raport trebuie să respecte principiul previzibilității, clarității, stabilității și încrederii legitime, principiul legalității impunând autorităților publice să protejeze așteptările legitime ale particularilor

Activitatea de reglementare din punct de vedere urbanistic a modului de folosire a bunurilor imobile este, într-adevăr una complexă, dar viziunea noului plan trebuie să aibă ca punct de plecare situația concretă existentă (în temeiul viziunii planului anterior) deoarece privește un ansamblu cu elemente de același fel. Orice modificare majoră, care va determina o situație diferită pentru unele elemente ale aceluiași ansamblu, trebuie temeinic justificată, astfel se încalcă principiile urbanizării și amenajării teritoriului prevăzute de lege. Procesul complex al elaborării planului urbanistic general trebuie să aibă o viziune clară, globală și de perspectivă pentru o perioadă îndelungată de timp.

Față de situația de fapt reținută, instanța de control judiciar constată că, contrar susținerilor recurenților, instanța de fond a apreciat corect că terenurile reclamanților sunt situate într-o zonă urbanizată, astfel că se impunea includerea lor în UTR Liu și nu în UTR ULiu așa cum a procedat autoritatea prin HCL nr. 493/22.12.2014, prin care s-a aprobat documentația „Actualizarea Plan Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca”. De altfel, pârâtele nu au prezentat vreo justificare cu privire la faptul că au fost eliberate autorizații de construcție pentru doua dintre imobilele în litigiu, autorizații care nu puteau fi eliberate în ipoteza existenței unei zone neurbanizate, așa cum susțin prin cererea de recurs că ar fi zona în care se află imobilele în litigiu.

Fără a contesta prerogativa autorității publice de a introduce modificări printr-un nou plan urbanistic general, schimbările aduse trebuie să îndeplinească anumite cerințe de legalitate, de proporționalitate, de predictibilitate, de oportunitate, de continuitate și de consecvență cu vechile reglementari urbanistice.

De asemenea, este necesar ca modificările să conțină la bază justificări puternic întemeiate, care nu vor putea face abstracție de mai multe elemente decisive, printre care: starea de fapt concretă din teritoriu, interesele indivizilor afectării de modificări și ale comunitarii, perspectivele evoluției societății și, nu în ultimul rând, tendința vechiului plan urbanistic, cu care aceste modificări trebuie corelate într-un mod coerent.

Modificările radicale asupra categoriei de folosință a terenurilor aflate într-un perimetru deja urbanizat, pentru care au fost emise autorizații de construcție și certificat de urbanism prin care este recunoscut dreptul de a construi, reprezintă un vădit exces de putere al autorității publice, care atrage încălcarea drepturilor și intereselor legitime ale proprietarilor de teren.

Astfel, potrivit art. 46 alin. 4 din Legea nr. 350/2001, planul urbanistic general se elaborează în baza strategiei de dezvoltare a localității și se corelează cu bugetul și programele de investiții publice ale localității, în vederea implementării prevederilor obiectivelor de utilitate publică. Această strategie este compatibilă cu dreptul și prerogativa invocate de autoritatea publică la baza elaborării planului de urbanism general.

Dar, totodată este de notat că această strategie nu poate ocoli interesele și drepturile particularilor care pot fi afectați în drepturile lor patrimoniale. De aceea, legea a prevăzut expres că aceste strategii de dezvoltare trebuie însoțite și corelate cu bugetul și armonizate cu programele investiționale.

În speță, se constată că anterior emiterii Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22 decembrie 2014 terenurile în litigiu era sub un anumit regim urbanistic care

permitea edificarea unor construcții, ceea ce noua reglementare nu mai permite în lipsa elaborării unui PUZ deși terenurile alipite de cele în litigiu, terenuri având aceleași caracteristici au fost incluse în noul PUG în zona UTR Liu.

Față de considerentele anterioare nu poate fi reținută critica recurenților conform căroră prima instanță a aplicat eronat dispozițiile art. 46 alin. 4 și 5 din Legea nr. 350/2001, potrivit căroră stabilirea modului de utilizare și a destinației terenurilor de pe raza unității administrativ-teritoriale este prerogativa autorităților administrației publice locale, căroră le revine și obligația de a gestiona dezvoltarea unității administrativ-teritoriale în concordanță cu interesul public și cu principiul dezvoltării durabile.

Așa cum am precizat anterior, deși aprecierea oportunității este atributul exclusiv al autorității locale, modul în care autoritatea apreciază oportunitatea poate fi cenzurat de către instanța de judecată în condițiile în care aceasta s-a manifestat cu exces de putere.

Prin urmare, procedând la verificarea concretă a argumentelor reclamanților în mod corect a reținut prima instanță că H.C.L. nr. 493/2014 a fost emisă cu nesocotirea limitelor trasate prin lege, cu exces de putere, deoarece recurenții pârâții în mod nejustificat și arbitrar au procedat la modificarea încadrării funcționale a terenurilor în litigiu, instituind un regim urbanistic contrar situației faptice și fără a avea în vedere actele anterioare emise cu privire la aceste suprafețe de teren.

Din raportul de expertiză depus la dosarul de fond rezultă cu puterea evidenței că zona în care sunt situate terenurile în litigiu are caracteristici similare cu cele din zona UTR Liu, de care este alipită.

În acest context factual, în mod justificat a apreciat tribunalul în sensul că încadrarea terenurilor în litigiu în UTR ULIU nu poate avea ca rezultat o omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural în zona respectivă.

Prin urmare, a avut loc un veritabil exces de putere din partea paraților, în sensul art. 2 lit. n din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, care au reglementat în mod arbitrar și discreționar regimul urbanistic și funcțional al terenurilor reclamanților, fără a avea în vedere realitatea faptică, producând o vătămare vădită a drepturilor și intereselor acestora.

Prin modificarea arbitrară a reglementărilor urbanistice municipale, care au introdus interdicția construirii pe terenul aflat în proprietatea reclamanților, s-au ignorat orice cerințe de predictibilitate, proporționalitate, continuitate, coerență, claritate și securitate a raporturilor juridice născute în baza normelor emise de autoritățile publice.

Pentru toate aceste considerente, reținând că prima instanță a interpretat în mod corect normele de drept material aplicabile în cauză, în temeiul art. 496 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța va respinge recursul formulat de recurenții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA prin PRIMAR și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA împotriva Sentinței civile nr.3371 din 23.12.2021 pronunțată în dosarul nr. 4618/117/2020 al Tribunalului Cluj pe care o va menține în întregime.

În temeiul art. 451 alin. 1 și art. 453 alin. 1 C.pr.civ., fiind în culpă procesuală, recurenții vor fi obligați să plătească intimaților DOMSA GEROGIANA, KIS ALEXANDRU, KIS ROZALIA, IONUT IOAN-VASILE și IONUT ANA-ILISCA, în solidar, suma de 3570 lei, cheltuieli de judecată în recurs.

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

Respinge recursul declarat de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA cu sediul în Cluj Napoca, str. Moșilor, nr.3, jud. Cluj împotriva sentinței civile nr.3371 din 23.12.2021 pronunțată în dosarul nr. 4618/117/2020 al Tribunalului Cluj pe care o menține în întregime.

Obligă recurenții să plătească intimaților DOMSA GEROGIANA, KIS ALEXANDRU, KIS ROZALIA, IONUT IOAN-VASILE și IONUT ANA-ILISCA toți cu domiciliul procesual ales la

Cabinet av. Bălosu Răzvan, în Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie, nr.93, ap. 62, jud. Cluj, în solidar,
suma de 3570 lei, cheltuieli de judecată în recurs.

Decizia este definitivă și executorie.

Pronunțată în data de 05.05.2022, prin punerea soluției la dispoziția părților, de către grefa
instanței.

Președinte,
Florin Cătălin Jacotă

Judecător,
Oana Lavinia Fițigău

Judecător,
Antoniou Simon

Grefier,
Victoria Dăncilă

Red. F.O.L./U.K.G.
4 ex./06.06.2022
Jud. fond Anca Maria Rad



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL JUDEȚEAN

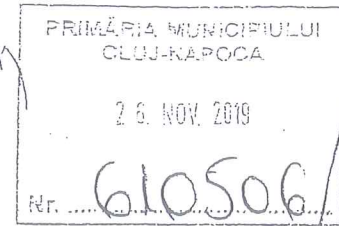
37



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

Către,
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
 Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 1-3, 400001
 tel: 0264-59.60.30 fax: 0264-59.93.29
 email: primaria@primariaclužnapoca.ro

h2 JAN



domnului primar EMIL BOC
 domnului arhitect șef Daniel POP

ref.: aplicarea deciziilor instanțelor de judecată cu privire la
 modificarea Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-
 Napoca aprobat prin HCL nr. 493 din 2014

Domnule PRIMAR,

Având în vedere:

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

ARHITECT ȘEF

Str. Calea Dorobanților, nr.106, C.P. 400609, Cluj-Napoca, Cluj,
 Tel: 0272640075 | Fax: 0272640089 | e-mail: 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;

Tinând cont de prevederile:

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

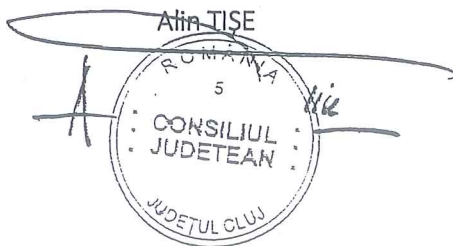
Vă comunicăm faptul că, prin prisma prevederilor legale precitate, nu se impune emiterea unui aviz al arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a hotărârilor definitive ale instanțelor de judecată. A condiționa punerea în aplicare a unei hotărâri definitive a instanței de avizul tehnic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

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

Cu aleasă considerație,

Președinte

Alin TISE



ARHITECT ȘEF:
 arh. Claudiu-Daniel SALANȚĂ
 2 ex. / nr. contex: _____

ARHITECT ȘEF

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