

44/27.12.2022
HOTĂRÂRE

1-37 pag.

privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 236/2022 astfel cum a fost modificată prin încheierea FN din data de 29.08.2022 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 423/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 1101/117/2021

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,

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. 236/2022 astfel cum a fost modificată prin încheierea FN din data de 29.08.2022 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 423/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 1101/117/2021 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 893987/1/28.11.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 894030/433/28.11.2022 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,

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. 2, 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 înscrise în CF nr. 313088 nr. Cad. 313088 în suprafață de 3.037 mp, CF nr. 311045, nr.cad. 311045 în suprafață de 4.953 mp, CF nr. 307050, nr.cad. 307050 în suprafață de 2.533 mp, CF nr. 313117 nr.cad. 313117 în suprafață de 2.424 mp, CF nr. 313118, nr.cad. 313118 în suprafață de 4.953 mp, CF nr. 311050 nr. cad. 311050 în suprafață de 13.848 mp, CF nr. 317308 nr.cad. 317308 în suprafață de 1.048 mp, CF nr. 317226 nr. cad. 317226 în suprafață de 6.165 mp, CF nr. 313036 nr. cad. 313036 în suprafață de 1.051 mp, CF nr. 317309 nr. cad. 317309 în suprafață de 434 mp, CF 317227 nr.cad. 317227 în suprafață de 6.166 mp și CF nr. 311051 nr. cad. 311051 în suprafață de 2.534 mp, din UTR AL - zona terenurilor agricole situate în intravilan - livezi, în UTR ULiu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 236/2022 astfel cum a fost modificată prin încheierea FN din data de 29.08.2022 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 423/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 1101/117/2021.

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

privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 236/2022 astfel cum a fost modificată prin încheierea FN din data de 29.08.2022 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 423/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 1101/117/2021

Prin Sentința Civilă nr. 236/2022 astfel cum a fost modificată prin încheierea FN din data de 29.08.2022 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 423/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 1101/117/2021, instanța a admis cererea formulată de reclamant și sens în care anulează în parte Hotărârea nr. 493/2014 în ceea ce privește încadrarea funcțională UTR AL - zona terenurilor agricole situate în intravilan - livezi, a terenurilor înscrise în CF nr. 313088 nr. Cad. 313088 în suprafață de 3.037 mp, CF nr. 311045, nr.cad. 311045 în suprafață de 4.953 mp, CF nr. 307050, nr.cad. 307050 în suprafață de 2.533 mp, CF nr. 313117 nr.cad. 313117 în suprafață de 2.424 mp, CF nr. 313118, nr.cad. 313118 în suprafață de 4.953 mp, CF nr. 311050 nr. cad. 311050 în suprafață de 13.848 mp, CF nr. 317308 nr.cad. 317308 în suprafață de 1.048 mp, CF nr. 317226 nr. cad. 317226 în suprafață de 6.165 mp, CF nr. 313036 nr. cad. 313036 în suprafață de 1.051 mp, CF nr. 317309 nr. cad. 317309 în suprafață de 434 mp, CF 317227 nr.cad. 317227 în suprafață de 6.166 mp și CF nr. 311051 nr. cad. 311051 în suprafață de 2.534 mp, și obligă Consiliul local la emiterea unui H.C.L. prin care să dispună încadrarea acestor terenuri într-o UTR care să permită construirea .

În vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 236/2022 astfel cum a fost modificată prin încheierea FN din data de 29.08.2022 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 423/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 1101/117/2021, prin care s-a dispus obligarea Consiliului Local să modifice încadrarea funcțională UTR AL - zona terenurilor agricole situate în intravilan - livezi, a terenurilor înscrise în CF nr. 313088 nr. Cad. 313088 în suprafață de 3.037 mp, CF nr. 311045, nr.cad. 311045 în suprafață de 4.953 mp, CF nr. 307050, nr.cad. 307050 în suprafață de 2.533 mp, CF nr. 313117 nr.cad. 313117 în suprafață de 2.424 mp, CF nr. 313118, nr.cad. 313118 în suprafață de 4.953 mp, CF nr. 311050 nr. cad. 311050 în suprafață de 13.848 mp, CF nr. 317308 nr.cad. 317308 în suprafață de 1.048 mp, CF nr. 317226 nr. cad. 317226 în suprafață de 6.165 mp, CF nr. 313036 nr. cad. 313036 în suprafață de 1.051 mp, CF nr. 317309 nr. cad. 317309 în suprafață de 434 mp, CF 317227 nr.cad. 317227 în suprafață de 6.166 mp și CF nr. 311051 nr. cad. 311051 în suprafață de 2.534 mp, care să permită construirea, este necesară modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 236/2022 astfel cum a fost modificată prin încheierea FN din data de 29.08.2022 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 423/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 1101/117/2021.

PRIMAR
Emil Boc



Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca
Direcția Generală de Urbanism
Direcția Juridică
Nr. 894030/433 din 28.11.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 236/2022 astfel cum a fost modificată prin încheierea FN din data de 29.08.2022 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 423/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 1101/117/2021

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 893987/1/28.11.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca și

Proiectul de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în executare a Sentinței Civile nr. 236/2022 astfel cum a fost modificată prin încheierea FN din data de 29.08.2022 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 423/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 1101/117/2021.

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Terenurile care au făcut obiectul litigiului, sunt încadrate conform PUG 2014 în UTR AL = Zonă a terenurilor agricole situate în intravilan - livezi. În actele de proprietate ale parcelelor este înscrisă categoria de folosință „livadă”. Livezile sunt, cf. RLU „*Terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă - livezi - introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare. Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, este obligatorie conservarea și protejarea livezilor aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii.*

Conform PUG 1999 terenul a fost încadrat parțial în UTR L3c = subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum P+2E niveluri, situate în noile extinderi și parțial (o suprafață neglijabilă) în UTR VIb zona spațiilor plantate - amenajări sportive în zone rezidențiale, unde construirea de locuințe este interzisă.

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

Prin Plângerea prealabilă depusă de dna Soare Voichița și asociații, înregistrată la noi sub nr. 417961/3 din 1.09.2020, s-a solicitat revocarea în parte a HCL nr. 493/2014 în ceea ce privește încadrarea funcțională UTR AL a parcelelor înscrise în CF nr. 313088 nr. Cad. 313088 în suprafață de 3.037 mp, CF nr. 311045, nr.cad. 311045 în suprafață de 4.953 mp, CF nr. 307050, nr.cad. 307050 în suprafață de 2.533 mp, CF nr. 313117 nr.cad.313117 în suprafață de 2.424 mp, CF nr. 313118, nr.cad. 313118 în suprafață de 4.953 mp, CF nr. 311050 nr. cad. 311050 în suprafață de 13.848 mp, CF nr.317308 nr.cad. 317308 în suprafață de 1.048 mp, CF nr. 317226 nr. cad. 317226 în suprafață de 6.165 mp, CF nr. 313036 nr. cad. 313036 în suprafață de 1.051 mp, CF nr. 317309 nr. cad. 317309 în suprafață de 434 mp, CF 317227 nr.cad. 317227 în suprafață de 6.166 mp și CF nr. 311051 nr. cad. 311051 în suprafață de 2.534 mp, situate în zona Borhanci, în sensul revenirii la regimul urbanistic reglementat prin PUG 1999 (UTR L3c) sau prin încadrarea într-un UTR cu regim echivalent (UTR Liu) respectiv, revenirea la regimul de teren constructibil.

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. 417961 din 5.11.2020.

Prin Sentința Civilă nr. 236/2022 astfel cum a fost modificată prin încheierea FN din data de

29.08.2022 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 423/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 1101/117/2021, instanța a admis cererea formulată de reclamanți sens în care anulează în parte Hotărârea nr. 493/2014 în ceea ce privește încadrarea funcțională UTR AL - zona terenurilor agricole situate în intravilan - livezi, a terenurilor înscrise în CF nr. 313088 nr. Cad. 313088 în suprafață de 3.037 mp, CF nr. 311045, nr.cad. 311045 în suprafață de 4.953 mp, CF nr. 307050, nr.cad. 307050 în suprafață de 2.533 mp, CF nr. 313117 nr.cad.313117 în suprafață de 2.424 mp, CF nr. 313118, nr.cad. 313118 în suprafață de 4.953 mp, CF nr. 311050 nr. cad. 311050 în suprafață de 13.848 mp, CF nr.317308 nr.cad. 317308 în suprafață de 1.048 mp, CF nr. 317226 nr. cad. 317226 în suprafață de 6.165 mp, CF nr. 313036 nr. cad. 313036 în suprafață de 1.051 mp, CF nr. 317309 nr. cad. 317309 în suprafață de 434 mp, CF 317227 nr.cad. 317227 în suprafață de 6.166 mp și CF nr. 311051 nr. cad. 311051 în suprafață de 2.534 mp, și obligă Consiliului local la emiterea unui H.C.L. prin care să dispună încadrarea acestor terenuri într-o Unitate teritorială de referință care să permită construirea.

În motivarea deciziei curtea a reținut că:

- schimbarea regimului urbanistic prin noul PUG nu a avut la bază o justificare obiectivă care să convingă promovarea interesului general, în detrimentul dreptului de proprietate al reclamanților; iar concluzia este aceea de exercitare cu exces de putere a dreptului de apreciere al autorităților; în speță esențial este faptul că autoritatea pârâtă, emitenta actului administrativ contestat, nu a dovedit existența unor motive obiective care să determine schimbarea regimului urbanistic al terenurilor proprietatea reclamanților și plasarea acestora într-o unitate teritorială de referință ale cărei caracteristici interzic urbanizarea

- instanța constată că încadrarea terenurilor reclamanților în UTR AL le afectează în mod iremediabil exploatarea dreptului de proprietate și reprezintă un exces de putere din partea pârâților; în sensul art.2 alin (1) lit.n) din Legea 554/2004, respectiv dreptul de apreciere a fost exercitat prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege și prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor; încadrarea urbanistică este defavorabilă reclamanților deoarece potrivit vechiului P.U.G ei aveau posibilitatea de a edifica locuințe pe baza adoptării unui P.U.Z.

- prin adoptarea noului P.U.G. a avut loc o schimbare a destinației terenurilor reclamanților și a vizunii urbanistice aplicabile, schimbare care a avut la bază o justificare obiectivă care urmărește interesul societății, terenurile nefiind necesare ca livadă potrivit aceleiași autorități; există astfel în speță un exces de putere care justifică admiterea petitului de anulare parțială a P.U.G Cluj-Napoca.

- în apropierea terenurilor reclamanților sunt amplasate construcții cu caracter turistic, unele rezidențiale, construite conform reglementărilor vechiului P.U.G.; așa cum este menționat în raportul de expertiză parcelele situate la nord se află în UTR Uliu, zonă de urbanizare locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban iar la mică distanță construcții cu regim de înălțime P, P+M și P+E ceea ce atestă recunoașterea caracterului constructibil al zonei; partea de nord și partea de sud a parcelelor se învecinează cu terenuri încadrate în UTR Uliu

Așa cum s-a arătat deja vechiul P.U.G permite construirea prin adoptarea unui P.U.Z., ca atare prin anularea P.U.G reclamanții pot să beneficieze doar de o situație juridică echivalentă celei anterioare adoptării acestuia, respectiv încadrarea într-o UTR care să permită construirea. În opinia instanței nu este posibilă obligarea automată ca efect a anulării P.U.G.2014 la încadrarea în UTR Liu, fiind însă posibil potrivit art.46 din Legea nr.350/2001, fără a depăși limitele dreptului de apreciere al pârâtului Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și cu respectarea dreptului de proprietate al reclamanților orice încadrare care să permită construirea și care să repună reclamanții în aceeași situație în care s-au aflat anterior adoptării PUG și nu neapărat în situația în care se află eventual vecinii care au construit pe terenuri în zonă.

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 CF nr. 313088 nr. Cad. 313088 în suprafață de 3.037 mp, CF nr. 311045, nr.cad. 311045 în suprafață de 4.953 mp, CF nr. 307050, nr.cad. 307050 în suprafață de 2.533 mp, CF nr. 313117 nr.cad.313117 în suprafață de 2.424 mp, CF nr. 313118, nr.cad. 313118 în suprafață de 4.953 mp, CF nr. 311050 nr. cad. 311050 în suprafață de 13.848 mp, CF nr.317308 nr.cad. 317308 în suprafață de 1.048 mp, CF nr. 317226 nr. cad. 317226 în suprafață de 6.165 mp, CF nr. 313036 nr. cad. 313036 în suprafață de 1.051 mp, CF nr. 317309 nr. cad. 317309 în suprafață de 434 mp, CF 317227 nr.cad. 317227 în suprafață de 6.166 mp și CF nr. 311051 nr. cad. 311051 în suprafață de 2.534 mp, din UTR AL - zona terenurilor agricole situate în intravilan - livezi, într-un UTR care să permită construirea.

Întrucât în conținutul sentinței civile s-au strecurat unele erori materiale, reclamanții au solicitat îndreptarea erorii materiale din cuprinsul considerentelor și dispozitivului Sentinței civile nr. 236/2022 pronunțate în Dosarul nr. 1101/117/2021 și anume menționarea numărului cadastral corect

311051 aferent C.F. nr. 311051 în loc de 311050 cum s-a consemnat; de asemenea menționarea numărului cadastral corect 317308 aferent C.F. 317308 în loc de 313035 cum s-a consemnat. De asemenea corectarea erorii materiale privind suprafața de teren aferentă C.F. nr. 317308, suprafața corectă potrivit extrasului C.F. este de 1048 mp și nu de 2534 mp cum eronat s-a menționat.

Reținând înscrisurile depuse la dosar prin încheierea de îndreptare eroare materială pronunțată de către Tribunalul Cluj în data de 29.08.2022 în dosarul nr. 1101/117/2021 instanța admite cererea de eroare materială formulată de reclamant.

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 privește regimul urbanistic al suprafețelor de teren ce au făcut obiectul litigiului, înscrise în CF nr. 313088 nr. Cad. 313088 în suprafață de 3.037 mp, CF nr. 311045, nr.cad. 311045 în suprafață de 4.953 mp, CF nr. 307050, nr.cad. 307050 în suprafață de 2.533 mp, CF nr. 313117 nr.cad. 313117 în suprafață de 2.424 mp, CF nr. 313118, nr.cad. 313118 în suprafață de 4.953 mp, CF nr. 311050 nr. cad. 311050 în suprafață de 13.848 mp, CF nr. 317308 nr.cad. 317308 în suprafață de 1.048 mp, CF nr. 317226 nr. cad. 317226 în suprafață de 6.165 mp, CF nr. 313036 nr. cad. 313036 în suprafață de 1.051 mp, CF nr. 317309 nr. cad. 317309 în suprafață de 434 mp, CF 317227 nr.cad. 317227 în suprafață de 6.166 mp și CF nr. 311051 nr. cad. 311051 în suprafață de 2.534 mp, respectiv se modifică încadrarea funcțională din UTR AL - zona terenurilor agricole situate în intravilan - livezi, în UTR ULiu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

S-a propus încadrarea urbanistică în UTR ULiu, ținându-se cont de încadrarea urbanistică a parcelelor situate în vecinătatea nordică a parcelelor care au făcut obiectul litigiului. În UTR ULiu se permite construirea în baza unui PUZ aprobat. Vechiul PUG permitea construirea tot în baza unui PUZ aprobat. Niciun teren din vecinătate nu este încadrat în UTR Liu, iar marea majoritate a imobilelor care au făcut obiectul litigiului nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate stipulate în Regulamentul local de urbanism aferent UTR Liu, fiind necesară elaborarea unei documentații de urbanism de tip PUZ pentru reglementarea specifică a teritoriului.

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

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind modificarea parțială a documentației Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în sensul schimbării încadrării urbanistice a terenurilor înscrise în CF nr. 313088 nr. Cad. 313088 în suprafață de 3.037 mp, CF nr. 311045, nr.cad. 311045 în suprafață de 4.953 mp, CF nr. 307050, nr.cad. 307050 în suprafață de 2.533 mp, CF nr. 313117 nr.cad. 313117 în suprafață de 2.424 mp, CF nr. 313118, nr.cad. 313118 în suprafață de 4.953 mp, CF nr. 311050 nr. cad. 311050 în suprafață de 13.848 mp, CF nr. 317308 nr.cad. 317308 în suprafață de 1.048 mp, CF nr. 317226 nr. cad. 317226 în suprafață de 6.165 mp, CF nr. 313036 nr. cad. 313036 în suprafață de 1.051 mp, CF nr. 317309 nr. cad. 317309 în suprafață de 434 mp, CF 317227 nr.cad. 317227 în suprafață de 6.166 mp și CF nr. 311051 nr. cad. 311051 în suprafață de 2.534 mp, din UTR AL - zona terenurilor agricole situate în intravilan - livezi, în UTR ULiu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 236/2022 astfel cum a fost modificată prin încheierea FN din data de 29.08.2022 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 423/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 1101/117/2021, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția Generală de Urbanism

Arhitect Șef: Daniel Pop

Șef birou: arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic, Luiza Maria Gogoșan

Redactat: consilier Cristina Bartha

Direcția Juridică

Director executiv: Alina Rus

20.12.2022

R O M Â N I A

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

Dosar nr. 1101/117/2021

SENTINȚA CIVILĂ NR. 236/2022
Ședința publică de la 08 Februarie 2022
Completul compus din:
PREȘEDINTE: Paula Victorița Păcurar
Grefier: Dersenia Lucia Pop

Pe rol fiind pronunțarea hotărârii judecătorești în cauza de contencios administrativ și fiscal privind pe reclamantii SOARE VOICHIȚA, OLTEAN COSMINA-DELIA, MARINA EMIL STELIAN, ROTARU NICOLAE-MIHAI, ROTARU SERGIU-VINICUS, MARINA EMIL, ROTARU VLAD TUDOR, ROTARU ANA și pe pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale HCL NR. 493/2014 ȘI NR. 118/2015.

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din data de 11.01.2022, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta, când instanța, având nevoie de un timp mai îndelungat pentru deliberare, în temeiul art. 396 C.pr.civ., a amânat pronunțarea hotărârii judecătorești la data de 26.01.2022 și, mai apoi, la data de 08.02.2022.

INSTANȚA

Deliberând, constată că:

Prin cererea formulată reclamantii SOARE VOICHIȚA, OLTEAN COSMINA-DELIA, MARINA EMIL STELIAN, ROTARU NICOLAE-MIHAI, ROTARU SERGIU-VINICIUS, MARINA EMIL, ROTARU VLAD TUDOR, ROTARU ANA, în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA – prin Primarul Municipiului Cluj-Napoca Emil Boc, au solicitat instanței ca, prin hotărârea pe care o va pronunța să dispună:

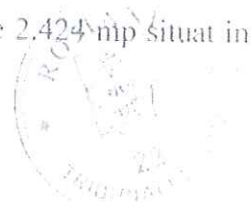
1. Anularea în parte a prevederilor Hotărârii Consiliului Local nr. 493 din 22.12.2014 prin care s-a aprobat documentația Actualizare Plan Urbanistic General al Mun. Cluj-Napoca precum și a HCL nr. 118/01.04.2015 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului de urbanism aferent PUG, cu privire la introducerea imobilelor-teren identificate:

- CF nr. 313088 Cluj Napoca, sub nr. cad 313088, în suprafață de 3.037 mp situat în zona Colonia Borhanci;

- CF nr. 311045 Cluj Napoca, sub nr. cad 311045, în suprafață de 4.953 mp situat în zona Colonia Borhanci;

- CF nr. 307050 Cluj Napoca, sub nr. cad 307050 în suprafață de 2.533 mp situat în zona Colonia Borhanci;

- CF nr. 313117 Cluj Napoca, sub nr. cad 313117 în suprafață de 2.424 mp situat în zona Colonia Borhanci;



- CF nr. 313118 Cluj Napoca, sub nr. cad 313118 în suprafață de 4.953 mp situat în zona Colonia Borhanci;
- CF nr. 311050 Cluj Napoca, sub nr. cad 311050 în suprafață de 13.848 mp situat în zona Colonia Borhanci;
- CF nr. 317308 Cluj Napoca, sub nr. cad 313035 în suprafață de 2.534 mp situat în zona Colonia Borhanci;
- CF nr. 317226 Cluj Napoca, sub nr. cad 317226 în suprafață de 6.165 mp situat în zona Colonia Borhanci;
- CF nr. 313036 Cluj Napoca, sub nr. cad 313036 în suprafață de 1.051 mp situat în zona Colonia Borhanci;
- CF nr. 317309 Cluj Napoca, sub nr. cad 317309 în suprafață de 434 mp situat în zona Colonia Borhanci;
- CF nr. 317227 Cluj Napoca, sub nr. cad 317227 în suprafață de 6.166 mp situat în zona Colonia Borhanci;
- CF nr. 311051 Cluj Napoca, sub nr. cad 311050, în suprafață de 2534 mp situat în zona Colonia Borhanci;

În UTR-AL prin Planul urbanistic general din anul 2014 Cluj-Napoca, din UTR-L3C reglementat prin Planul urbanistic precedent din anul 1999 Cluj-Napoca.

2. Anularea în parte a Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca (RLU), în ceea ce privește Unitatea Teritorială de Referință AL, aprobat prin HCL nr. 493/2014 și obligarea paratilor la introducerea în legalitate a prevederilor acestor regim de terenuri.

3. Obligarea paratului de rand I la încadrarea în totalitate a imobilelor identificate în petitul nr. 1 în Unitatea Teritorială de Referință LIU;

4. Obligarea părților la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de prezentul litigiu.

În motivarea cererii, reclamantii au arătat că formulat plângerea prealabilă în data de 28.08.2020 către Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, aceasta fiind înregistrată sub nr. 417961/1.

Prin plângerea prealabilă introdusă au solicitat paratilor introducerea imobilelor în teren constructibil, după cum legal a fost stabilit în PUG –ul din anul 1999.

Reclamantii dețin calitatea de proprietari ai terenurilor situate în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, zona Colonia Borhanci, conform cartilor funciare anexate prezentei.

Ca și o scurtă istorie a terenurilor, au precizat că au fost realizate mai multe dezmembrări, respectiv: din cartea funciara nr. 313087 Cluj-Napoca au rezultat ca urmare a dezmembrării cartile funciare nr. 317226 și nr. 317227 Cluj-Napoca; din cartea funciara nr. 313035 Cluj-Napoca a rezultat ca urmare a dezmembrării cartea funciara nr. 317309 Cluj-Napoca; din cartea funciara nr. 293691 Cluj-Napoca au rezultat ca urmare a dezmembrării cartile funciare nr. 307050 și nr. 307049 Cluj-Napoca; din cartea funciara nr. 307049 Cluj-Napoca a rezultat ca urmare a dezmembrării cartea funciara nr. 311051 Cluj-Napoca; din cartea funciara nr. 307052 Cluj-Napoca a rezultat ca urmare a dezmembrării cartea funciara nr. 311050 Cluj-Napoca; din cartea funciara nr. 313087 Cluj-Napoca au rezultat ca urmare a dezmembrării cartile funciare nr. 317226 și nr. 317227 Cluj-Napoca;

Au menționat că potrivit prevederilor vechiului PUG, aprobat prin HCL al Mun. Cluj-Napoca nr. 792/21.12.1999, terenurile menționate mai sus au fost încadrate în UTR- L3C, care reprezintă locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate noile extinderi.

Prin noul Plan Urbanistic General, aprobat prin HCL al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/2014 și HCL nr. 119/01.04.2015 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului de Urbanism aferent PUG, s-a schimbat regimul urbanistic al terenurile mai sus indicate, acestea fiind încadrate în UTR- AL, destinația zonei fiind aceea de zona a terenurilor agricole situate în intravilan, livezi.

O confirmare a celor susținute de noi mai sus, o constituie însăși actele emise de la autoritatea locală, respectiv Certificatele de urbanism nr. 124 și nr. 125 din data de



23.01.2013, prin care se invedereaza la pct. 2, art. 1- utilizari admise, ca se pot construi „locuinte individuale si colective mici cu max. P+2 niveluri n regim de construire insiruit, cuplat sau izolat. In functie de conditiile geotehnice, se pot realiza constructii terasate” si certificatele de urbanism nr. 264/26.01.2016, 565/09.02.2016, 3164/21.08.2020, 3174/21.08.2020, 3221/21.08.2020, 3241/21.08.2020, prin care se reda la pct. 2 – conditionari primare, faptul ca este interzisa urbanizarea acestei categorii de terenuri. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi schimbata prin PUZ.

Totodata, din certificatul de urbanism nr. 264 din data de 26.01.2016 rezulta faptul ca imobilul este afectat de o servitute publica supusa unor restrictii, in considerarea ca imobilul s-ar afla intr-o zona de risc mare/mediu de alunecari de teren.

Nelegalitatea actului administrativ atacat

Actul atacat HCL nr. 493/2014 reprezinta actul administrativ normativ prin care s-a adoptat Regulamentul Local de Urbanism (RLU) a Municipiului Cluj-Napoca si Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca.

Pentru realizarea Planului Urbanistic General (PUG) trebuie sa se respecte dispozitiile Ghidului Metodologic de elaborare PUG cu indicativ GPO38/99 aprobat prin Ordin nr. 13N din 10.03.1999. Nerespectarea dispozitiilor Ghidului Metodologic si a Regulamentului General de Urbanism este o problema de legalitate, respectiv la pct. 3 din Ghid se ilustreaza ca Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza in baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Astfel, se poate observa ca aceasta cerinta a fost incalcată de catre parati, prin redactarea si adoptarea Regulamentului Local de Urbanism cu privire la UTR AL.

Mai mult, prin Ghidul mentionat mai sus, se impune obligativitatea analizei situatiei existente in teren, tocmai pentru a se prelua din fostul PUG al orasului situatia existenta.

Asadar, in prezenta cauza se pune problema legalitatii schimbarii UTR-ului din vechiul PUG al Mun. Cluj-Napoca, in care aceste terenuri erau introduse in UTR – L3C, toate fiind construibile. Aceasta modificare a cauzat un prejudiciu direct fata de subsemnatii.

Prin urmare, s-a incalcat principiul ierarhiei fortei juridice a actelor normative, consacrat de art. 1 alin. (5) din Constitutia Romaniei si art. 4 alin. (3) din Legea 24/2000 privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, in sensul existentei concordantei actului administrativ dedus judecatii cu actele normative cu forta juridica superioara.

Potrivit art. 4 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 Terenuri agricole din intravilan: (1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Raportat la textul de lege indicat mai sus, au precizat autoritatea locala a procedat la interzicerea urbanizarii cu caracter definitiv contrar textului legal cu forta juridica superioara.

Prin Regulamentul Local de Urbanism pentru UTR – AL (Sectiunea I. Caracterul zonei, pag. 186 din Regulamentul local de urbanism) se mentioneaza ca acesta cuprinde terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă - livezi - introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare.

Manifestarea de voință a autorității publice în sensul de a menține încadrarea terenurilor în UTR-AL încadrat cu exces de putere, determină efecte juridice în ceea ce îi privește principala consecință fiind aceea că parcelelor deținute li se aplică un regim

urbanistic diferit față de cel care a fost anterior aprobat printr-o hotărâre anterioară a aceleiași autorități publice.

Regimul urbanistic anterior a format încrederea legitimă că administrația publică va rămâne consecventă în deciziile sale, în ceea ce privește regimul juridic de construire aplicabil zonei studiate.

Astfel, încălcarea intereselor legitime rezultă tocmai din faptul că dreptul de a construi al subsemnaților a fost lezat în mod nejustificat prin adoptarea acestui act administrativ.

Asa cum au învederat și mai sus, anterior adoptării H.C.L. nr. 439/2014, terenurile în discuție aveau o altă încadrare funcțională, ce însă a fost modificată fără justificare prin noul PUG. Așadar, aceeași autoritate publică a dispus încadrarea funcțională a terenurilor în U.T.R. - L3c, pentru ca ulterior, cu ocazia adoptării noului PUG, să dispună încadrarea terenurilor într-o unitate teritorială de referință în care regimul de construire este interzis.

În prezenta cauză, autoritatea publică locală, în mod arbitrar a decis să nu preia regimul juridic deja stabilit pentru zona în care sunt situate terenurile, interzicând prin aceasta, în mod nejustificat de niciun interes public superior, dreptul de a construi al subsemnaților ce reprezintă componentă a dreptului de proprietate garantat de constituție.

În plus, prin aprobarea noului P.U.G fără a prelua prevederile anterioare, a existat indiscutabil o vătămare a dreptului de proprietate privată.

Totodată, au arătat că parcelele se afla într-o zonă în care au fost realizate construcții, fiind parțial urbanizată, neavând destinația de livadă. Astfel, consideram că prin limitările aduse pentru a impune obligativitatea conservării și protejării livezilor, ne este restrâns exercitiul dreptului de proprietate.

Mai mult, prin schimbarea încadrării urbanistice a terenurilor le este interzis dreptul de a construi așa cum acesta exista potrivit vechiului PUG, singurele posibilități de a utiliza parcelele fiind exploatarea pomicele-livezi, pepiniere pomicele și construcții anexe și amenajări pentru exploatarea acestora, care sunt admise cu condiționari.

Regimul urbanistic adoptat respectiv în AL, indisponibilizează din punct de vedere constructiv imobilul, sens în care au considerat că au fost vătămăți în dreptul de proprietate prin această modificare.

Totodată, au arătat că încadrarea urbanistică actuală nu respecta reglementările în materie de urbanism, respectiv, potrivit Legii 350/2001, prin unitatea teritorială de referință se înțelege subdiviziunea urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosință de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

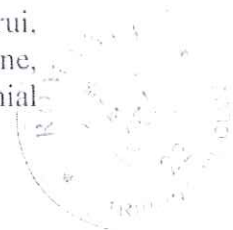
În acest sens, au precizat că dreptul de proprietate le este afectat având în vedere încadrarea urbanistică arbitrară și neunitară dată de autoritatea locală a unității teritoriale de referință din zona unde sunt amplasate terenurile.

Pe site-ul <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html> este ilustrat faptul că în apropierea imobilelor-teren se afla construcții realizate pe terenuri ce în prezent sunt încadrate în UTR- AL.

Astfel, se încalca în mod grav dreptul de proprietate privată ca drept fundamental ce este reglementat și garantat de art. 44 Constituția României și art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

Un al doilea aspect este faptul că schimbarea regimului urbanistic al imobilelor are drept consecință deprecierea considerabilă a valorii terenurilor, din cauza imposibilității de a construi în UTR- AL.

Au arătat că prin scăderea valorii imobilelor și prin interzicerea dreptului de a construi, s-a anulat posibilitatea de a realiza construcții sau de a înstrăina terenurile către alte persoane, interesul legitim de exploatare a bunurilor imobile aflate în proprietate și interesul patrimonial fiind grav afectat prin adoptarea HCL nr. 493/22.12.2012.



În plus, au precizat că anterior adoptării actului administrativ contestat, situația juridică a terenurilor făcea posibilă stabilirea unui regim urbanistic compatibil cu exploatarea terenului în regim de construcție. Prin noul act administrativ se modifică regimul urbanistic, fapt pentru care subsemnatiilor ne-a fost produsă o pagubă materială prin această nelegalitate săvârșită de către autoritatea publică prin operațiunea administrativă de stabilire a regimului urbanistic.

Prin urmare, prin măsura adoptată de către autoritatea publică s-a diminuat valoarea economică a terenului, s-a schimbat destinația acestuia față de cea avută înainte, sens în care se poate reține că aceasta a produs o încălcare a prerogativelor dreptului de proprietate.

Un al treilea aspect incident în prezenta cauză este faptul că, potrivit punctului 8.2.5 din Anexa la Ordinul nr. 534/2001 republicat, livezile sunt terenuri plantate cu pomi și arbuști fructiferi.

În acest sens, au precizat că pe terenurile deținute nu există o livadă funcțională, respectiv nu se recoltează nimic. Astfel, prin încadrarea urbanistică dată prin noul PUG, nu pot beneficia de terenurile aflate în proprietatea lor în niciun fel, interzicerea construirii pe acestea golind de conținut economic imobilele deținute în proprietate.

În concluzie, au menționat că modificarea încadrării urbanistice prin adoptarea noului PUG nu este legală, fiind adoptată cu nerespectarea articolelor 44, 52, 53 din Constituția României și art. 555 Cod Civil, fapt pentru care solicităm anularea parțială a HCL nr. 493/2014, în sensul schimbării încadrării urbanistice într-una în care să permită utilizarea proprietății în scopul construirii.

Au arătat că sunt proprietarii unor parcele de teren care au fost afectate de dispozițiile HCL nr. 493/2014 având în vedere că în temeiul acestora le-a fost schimbat în mod abuziv categoria de folosință în categoria livadă.

În prezenta cauză, prin actul administrativ eliberat de către autoritatea publică s-a încălcat garanția conferită de art. 1 din primul protocol adițional la Convenție, potrivit căruia: Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional. Dispozițiile precedente nu aduc atingere dreptului statelor de a adopta legile pe care le consideră necesare reglementării folosirii bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuții, sau a amenzilor.

Destinația terenului nu a fost păstrată, fiind operate modificări care ne pun pe subsemnati în imposibilitatea exploatării terenului ca și în trecut.

Schimbarea categoriei de folosință a terenurilor reclamantilor nu are la bază justificări temeinice, ceea ce situează atitudinea autorității în sfera excesului de putere. Or, în acest caz e vorba despre o zonă care printr-un regulament anterior a fost destinată construirii de locuințe și unde există deja case, rețea strădală cu numere administrative și toate utilitățile.

Au precizat că un act juridic emis de către administrația publică prin care se restrânge în mod nejustificat exercitarea unor drepturi subiective și prin care se generează discriminări, este un act juridic nelegitim.

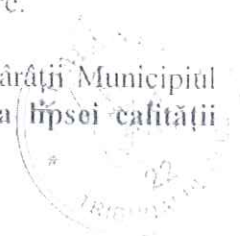
Prin art. 2 alin. (1) lit. n) din Legea nr. 254/2004 se definește excesul de putere ca fiind exercitarea dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor.

Prin urmare, prin noul Plan Urbanistic General le-a fost restrâns excesiv dreptul de proprietate sub aspectul modalității de utilizare a terenului, reprezentând restrângerea nejustificată a unui drept subiectiv și încălcarea dreptului cetățenesc.

În drept, a invocat art. 8 din Legea nr. 554/2004, art. 2 alin. (1) lit. n) din Legea nr. 554/2004, art. 44, 52, 53 din Constituția României, art. 555 Cod Civil, Ordinul nr. 534/2001 precum și orice articol normativ sau element jurisprudențial vehiculat în cerere.

În probațiune, s-au anexat înscrisuri, f. 23-188 vol.I.

Prin întâmpinarea formulată la data de 19.04.2021, f. 1, vol.I, pârâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca au invocat excepția lipsei calității



procesuale pasive a Municipiul Cluj-Napoca solicitând admiterea acesteia pentru următoarele rațiuni:

Conform art. 36 N.C.pr.civ: "Calitatea procesuală rezultă din identitatea dintre părți și subiectele raportului juridic litigios, astfel cum acesta este dedus judecătii. Existența sau inexistența drepturilor și a obligațiilor afirmate constituie o chestiune de fond.". Pornind de la prevederile art. 25 din Legea nr. 350/2001, considerăm că Municipiul Cluj-Napoca nu are calitate procesuală pasivă în speță. Referitor la calitatea procesuală pasivă arătăm că, una din condițiile esențiale pentru a fi parte în procesul civil sau pentru exercitarea acțiunii civile, alături de capacitatea procesuală și existența interesului judiciar. Calitatea procesuală constă în identitatea între persoana reclamantului și cel care este titular al dreptului, precum și între persoana pârâtului și cel despre care se pretinde că este obligat în raportul juridic supus judecătii. Sarcina indicării calității procesuale revine reclamantului, care, prin cererea de chemare în judecată, trebuie să expună împrejurările din care să rezulte ca el este îndreptățit să-l cheme în judecată pe pârât. Or, în cauză, aceasta îndreptățire lipsește cu desăvârșire, motiv pentru care solicităm admiterea excepției lipsei calității procesuale pasive a Municipiul Cluj-Napoca și pe cale de consecință să dispuneți respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind formulată în contradictoriu cu o persoană fără calitate procesuală pasivă.

Excepția prescripției dreptului de a ataca HCL nr. 493/2014

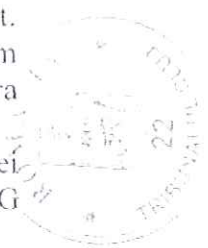
Potrivit art. 64 alin. 3 din Legea nr. 350/2001: "(3) Litigiile generate de emiterea, revizuirea, suspendarea sau anularea hotărârilor de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se soluționează de instanțele de contencios administrativ competente. Dreptul de a ataca hotărârile de aprobare se prescrie în termen de 5 ani de la data aprobării.

Or, în speță acțiunea reclamantei a fost introdusă la data de 11 martie 2021, dată la care termenul de prescripție de 5 ani prevăzut de art. 64 alin. 3 mai sus indicat s-a împlinit, în contextul în care HCL nr. 493/22.12.2014 a cărei anulare parțială o solicită reclamantul a fost aprobată la data 22.12.2014. Pentru aceste motive, solicităm admiterea prescripției dreptului de a ataca HCL nr. 493/2014 și pe cale de consecință să dispuneți respingerea acțiunii formulate ca fiind preserisă.

Pe fondul cauzei a arătat că începând cu 22.02.2016, prin proceduri prealabile, Instituția Prefectului Județului Cluj a solicitat revocarea hotărârilor Consiliului Local prin care a fost revocată Hotărârea nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” urmare admiterii unor plângeri prealabile, considerând că acestea prezintă elemente de nelegalitate, respectiv „Avizul Arhitectului-șef de județ nr. 10/2014 este valabil ... doar pentru documentația vizată ca anexă la aviz ... Orice modificare ulterioară adusă documentației atrage după sine nulitatea actului, conducând la obligativitatea reluării procedurii de avizare, sub sancțiunea nulității ...”. Mai mult, modificările punctuale operate de autoritatea publică prin HCL de modificare a PUG au fost ulterior atacate în instanță de Instituția Prefectului județului Cluj, iar instanțele de judecată au anulat hotărârilor respective. Cu titlul exemplificativ a indicat dosarele nr. aflate pe rolul Tribunalului Cluj: 1252/117/2016, 1365/117/2016, 1250/117/2016, 1112/117/2016, 1366/117/2016, 1253/117/2016, 1251/117/2016.

De asemenea, în conformitate cu Procesul-verbal de inspecție nr. 10674 încheiat în 18.03.2016 de către Inspectoratul de Stat în Construcții s-a stabilit „modificarea documentației de urbanism s-a făcut contrar prevederii art. 2.1 din reglementarea tehnică GP 038/1999, conform căreia modificarea PUG aprobat se face prin respectarea aceleiași proceduri de elaborare-avizare-aprobare ca la PUG inițial. În conformitate cu prevederile art. 65 alin 2 din Legea nr. 350/2001, documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism modificate fără respectarea prevederilor legale privitoare la avizarea și aprobarea acestora sunt nule”.

Așadar, anularea parțială a PUG în vigoare, pentru a ne conforma cerințelor reclamantilor nu este posibilă pentru că aceasta impune modificarea documentației PUG



aprobate, modificare care nu poate fi făcută decât cu respectarea procedurii legale explicitate în Legea nr. 350/2001.

Nu în ultimul rând, conform prevederilor Art. 65 alin 2 din Legea nr. 350/2001, "documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism modificate fără respectarea prevederilor legale privitoare la avizarea și aprobarea acestora sunt nule".

Totodată, a apreciat că în măsura în care instanța de judecată ar admite acțiunea astfel cum a fost formulată de reclamantși se ajunge în situația încălcării principiului separației puterii în stat, principiu consacrat în art. 1 alin. 4 din Constituția României. Obligarea autorității competente să reîncadreze funcțional terenul în modalitatea dorită de reclamantși ar excede atribuțiilor puterii judecătorești, instanța de contencios neputându-se substitui în competențele acestuia.

Parcelele deținute de reclamantși sunt încadrate în UTR AL fiind situate în zona Borhanci. Din fotografia aeriană a zonei se vede că terenul este ocupat cu livadă. Conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HCL 493/2014, terenul are destinația de livadă, astfel încât în această zonă sunt interzise orice fel de construcții.

Totodată a subliniat că pentru situații similare, referitor la menținerea livezilor, proiectantul PUG ne-a comunicat: „Nu. Terenurile sunt încadrate în UTR AL - livezi în intravilan. În acord cu studiile și acordul de mediu, dar și cu nevoile de dezvoltare ale municipiului, toate suprafețele acoperite de livezi la data elaborării PUG și-au păstrat destinația”. Conform Studiului Peisagistic Teritorial, concluziilor grupului de lucru privind "Problemele de mediu în cadrul proiectului de elaborare PUG Cluj-Napoca și recomandărilor Gărzii Naționale de Mediu-Comisariatul Regional Cluj, prin RLU livezile sunt menținute și protejate, întrucât au un rol ecologic important prin: asigurarea producției de aer proaspăt, controlul curenților de aer, reglarea vitezei vântului; reducerea, minimizarea eroziunilor și fixarea solului; constituie coridoare ecologice și fac parte dintr-un concept integrat de conservare a mediului în oraș și împrejurimile sale.

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

În cele din urmă, reglementările de urbanism se stabilesc în conformitate cu legislația specifică, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și alte acte normative specifice. Stabilirea regimului de folosință a terenurilor este în competența autorității locale conform art. 46 și urm. din Legea nr. 350/2001 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.

3. Nu se poate reține în speță încălcarea principiului ierarhiei forței juridice, așa cum eronat susțin reclamantșii, în contextul în care chiar prin art. 4 alin. 2 din HG nr. 525/2016 se stabilește că: "(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor... De asemenea nu trebuie omis faptul că potrivit art. 1 din HG nr. 525/2016 s-a stabilit că: "Rolul Regulamentului general de urbanism: (1) Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care sta la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

(2) Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora,

(3) Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele



locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Așadar, încadrarea terenurilor deținute de către reclamânți în UTR=AL nu s-a realizat cu încălcarea art. I alin. 5 din Constituția României și a art. 4 alin. 3 din Legea nr. 24/2000, din moment ce chiar în cuprinsul art. 4 din HG nr. 525/1996 invocat de reclamânți se stabilește că autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea normelor stabilite de către consiliile locale prin planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism.

4. Față de aspectele mai sus indicate, vă rugăm să aveți în vedere faptul că nu se poate reține încălcarea dreptului de proprietate al reclamânților astfel cum subliniază prin cererea de chemare în judecată. Încadrarea imobilelor nu s-a făcut în mod arbitrar, cu exces de putere. Încadrarea parcelelor a fost pertinent justificată de autoritatea publică în pofida criticilor aduse de reclamânți. Încadrarea âlncționala a terenurilor obiect al acțiunii s-a făcut de către autoritatea publică în baza atribuțiilor conferite de lege, aceasta având drept de apreciere în materie de urbanism și amenajarea teritoriului, astfel cum rezultă din dispozițiile legale antementionate.

Dreptul de stabilire a reglementărilor de construire pentru o zona a unității administrativ-teritoriale reprezintă un drept al autorității publice, căreia îi revine sarcina de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și principiile dezvoltării durabile. Adoptarea HCL 493/2014, inclusiv sub aspectul încadrării urbanistice a terenurilor în speță, presupune o analiză de oportunitate și s-a făcut în baza prevederilor art. 46 din Legea 350/2001.

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, conferă autorităților administrației publice locale competențe de a adopta acte administrative cu caracter normativ și individual privind stabilirea regimului urbanistic al localităților, sens în care pot stabili regimul urbanistic de folosire a bunurilor proprietate privată.

De asemenea, Regulamentul Local de Urbanism pentru întregul municipiul Cluj-Napoca cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor. Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

Astfel, raportat la motivele invocate de reclamânți referitoare încălcarea dreptului de proprietate, vă rugăm să aveți în vedere faptul că reclamânții nu a pierdut nici unul din atribuțiile dreptului de proprietate respectiv posesia, folosința și dispoziția, astfel încât nu se poate reține că a i s-a instituit o interdicție absolută.

Contrar susținerilor reclamânților, nu sunt încălcate prevederile art. 44 din Constituție și art. I din Protocolul I CEDO întrucât prin PUG a cărei anulare parțială se solicită, nu încalcă în niciun fel dreptul de proprietate al deținătorilor de terenuri. Planul Urbanistic General este așadar o documentație de urbanism premergătoare investițiilor, ce urmărește implementarea unui concept de trafic integrat, parte a unei strategii de dezvoltare pe termen lung și presupune o abordare a problemelor într-o perspectivă de timp mai largă, care depășește cei 10 ani de valabilitate a documentației.

Conform dispozițiilor art. 46 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, 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. Dată fiind obligația legală a autorității publice locale de actualizare a planului urbanistic general al municipiului, a fost aprobată noua documentație de urbanism, în concordanță cu dispozițiile legale antementionate. Noul PUG a fost aprobat prin HCL 493/2014 pe baza analizei situației existente, și a studiilor de fundamentare elaborate în scopul analizei și reglementării unor probleme sectoriale, în baza disp. art. 12 — 13, art. 46 și în limitele atribuțiilor legale ale Consiliului local, prevăzute la art. 25 alin. (1) din Legea nr.



350/2001, potrivit căruia Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, permit realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului.

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. Astfel, caracterul normativ al PUG, constând inclusiv în precizarea modalităților de utilizare a terenurilor (art. 4 din legea nr. 350/2001) depinde de rezultatul unei analize pluridisciplinare, de contextul existent la momentul elaborării, de evoluția factorilor sociali, economici, etc. și a necesităților locale, autoritatea locală având, potrivit legii, dreptul de apreciere în stabilirea regimului urbanistic al terenurilor situate pe teritoriul municipiului, aceasta fiind o chestiune de oportunitate a adoptării actului administrativ, ce nu poate fi supusă analizei legalității de către instanța de judecată. În acest context, nu se poate pune în discuție nemotivarea actului administrativ, astfel cum susține reclamanta.

Având în vedere toate prevederile legale mai sus menționate, rezultă ca planul urbanistic general nu este susceptibil prin el însuși a prejudicia dreptul de proprietate sau alt drept real al persoanelor asupra terenurilor ce fac parte din zona vizată de documentațiile de urbanism; nu se stabilește în această etapă o sarcină impusă asupra unui imobil și, ca atare, contrar susținerilor reclamanților nu avem de-a face cu o limitare a dreptului de proprietate fără fundament legal!

Dincolo de acestea, în calitate de drept real principal, dreptul de proprietate privată, indiferent de modul de dobândire, se manifestă prin posibilitatea exercitării de către titularul său a trei atribute: folosința, culegerea fructelor și dispoziția (materială și juridică). Fiecare titular al dreptului de proprietate privată asupra unui imobil este îndreptățit să își exercite atribuțiile în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Este de la sine înțeles că, precum orice alt drept, și exercitarea dreptului de proprietate este supusă unor constrângeri. Integrarea exercitării dreptului de proprietate în cadrul comun creat de coexistența mai multor drepturi de proprietate se realizează prin limitele exercitării acestuia, limite care trebuie să fie prevăzute de lege. Prin urmare, fiecare proprietar, atunci când vrea să utilizeze un anumit imobil, are obligația de a încadra utilizarea dorită în limitele stabilite de lege. Faptul că nu există o livadă âlncțională, că reclamanții nu recoltează nimic nu poate conduce la nelegalitatea HCL nr. 493/2014 și HCL nr. 118/01.04.2015, în condițiile în care folosința terenului chiar și sub reglementarea PUG 1999 era aceea de livadă, iar din fotografia aeriană a zonei se poate remarca faptul că terenurile deținute de reclamanți sunt ocupate cu livadă.

Potrivit prevederilor art. 44 din Constituție, dreptul de proprietate nu este un drept absolut.

Potrivit alin. I al acestui text "conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege". Totodată, art. 556, alin. 2 Cod civil stabilește, la rândul său că „prin lege poate fi limitată exercitarea atributelor dreptului de proprietate”. De asemenea relevante sunt și dispozițiile art. 602 alin. I N.C.civ. potrivit căruia: "(1) Legea poate limita exercitarea dreptului de proprietate fie în interes public, fie în interes privat. Nu în ultimul rând, chiar din economia dispozițiilor art. I din Protocolul nr. I la Convenția Europeană a Drepturilor Omului invocat de reclamanți, rezultă că statele membre au prerogativa ca în anumite scopuri să reglementeze și să adopte acte de guvernământ prin care să se reglementeze folosirea bunurilor, conform cu interesul general. Or, așa cum un subliniat mai sus, Legea nr. 350/2001 conferă autorităților administrației publice locale competențe de a adopta acte administrative cu caracter normativ și individual privind regimul 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.



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. De aceea, restricțiile ce decurg din dispozițiile menționate nu afectează dreptul de proprietate în substanța sa, rezumându-se la a institui o limitare obiectivă și rezonabilă, în acord cu principiile fundamentale invocate. Efectele acestor restricții nu sunt de natură a fi asimilate unei privări de proprietate sau existenței doar a unei proprietăți formale, așa cum lasă reclamanta să se înțeleagă. Reclamanta nu a pierdut accesul la terenuri în speță, posesia acestora sau dreptul de dispoziție, acesta putând să le folosească în acord cu reglementările urbanistice.

În ceea ce privește susținerea potrivit căreia îi este încăleat dreptul de proprietate al reclamanților reamintim că reglementările de urbanism se stabilesc în conformitate cu legislația specifică, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și alte acte normative specifice, așa cum am menționat mai sus. Faptul că la nivelul Municipiului Cluj-Napoca, și de altfel la nivelul fiecărui oraș, funcționează un set de reguli urbanistice cu rol de a asigura dezvoltarea durabilă, unitară și echilibrată a zonelor orașului, nu poate echivala cu îngrădirea dreptului de proprietate privată a celor ce dețin suprafațe de teren.

În speță nu este vorba de o ingerință a autorității publice locale în exercitarea dreptului de proprietate și nu se poate pune problema restrângerii exercițiului 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. Or, reclamanții dețin la acest moment de toate prerogativele dreptului de proprietate, astfel încât vă rugăm să aveți în vedere faptul că toate aspectele invocate de reclamanți referitoare la încălcarea dreptului de proprietate sunt simple alegații, nesuținute de niciun mijloc de probă.

În ceea ce privește proba cu expertiza judiciară în specialitate urbanism, față de poziția procesuală și luând în considerare și obiectivele menționate în cuprinsul cererii de chemare în judecată, a considerat că efectuarea expertizei nu este utilă soluționării cauzei, motiv pentru care a solicitat respingerea acestei probe. În cele din urmă, nu este necesară opinia unui expert pentru a identifica UTR-ul în care sunt situate terenurile conform celor două PUG, respectiv 1999 și 2014, respectiv pentru a identifica dacă terenul pe care reclamanții îl au în proprietate poate fi încadrat cu exces de putere în livada sau poate fi trecut într-o zonă de construit sau nu, ci aceste aspecte rezultă din înscrisurile depuse la dosar, urmând ca instanța de judecată să stabilească dacă există sau nu un exces de putere în speță.

De asemenea, față de poziția procesuală exprimată prin întâmpinare a apreciat că proba cu interogatoriul nu este utilă, concludentă în prezenta cauză.

S-au anexat înscrisuri, f. 7-34.

Prin încheierea de ședință din data de 29.06.2021, f. 54 vol.II, instanța a respins excepțiile invocate prin întâmpinare și a dispus efectuarea unei expertize în arhitectură.

La fila 62 vol.II se regăsește răspunsul la interogatoriu depus de pârâtul Consiliul Local al mun. Cluj Napoca, iar la f. 67-89 vol.II se regăsește raportul de expertiză și anexele la acesta.

Analizând actele și lucrările dosarului, reține următoarele:

În fapt, reclamanții au calitatea de proprietari ai imobilelor terenuri *imobilelor terenuri situate în Cluj-Napoca*, identificate în CF nr. 313088 Cluj Napoca, sub nr. cad 313088, în suprafață de 3.037 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 311045 Cluj Napoca, sub nr. cad 311045, în suprafață de 4.953 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 307050 Cluj Napoca, sub nr. cad 307050 în suprafață de 2.533 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 313117 Cluj Napoca, sub nr. cad 313117 în suprafață de 2.424 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 313118 Cluj Napoca, sub nr. cad 313118 în suprafață de 4.953 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 311050 Cluj Napoca, sub nr. cad 311050 în suprafață de 13.848 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 317308 Cluj Napoca, sub nr. cad 313035 în suprafață de 2.534 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 317226



Cluj Napoca, sub nr. cad 317226 în suprafață de 6.165 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 313036 Cluj Napoca, sub nr. cad 313036 în suprafață de 1.051 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 317309 Cluj Napoca, sub nr. cad 317309 în suprafață de 434 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 317227 Cluj Napoca, sub nr. cad 317227 în suprafață de 6.166 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 311051 Cluj Napoca, sub nr. cad 311050 în suprafață de 2534 mp situat în zona Colonia Borhanci, cf. extraselor CF aflate la dosar, f. 81-168 vol.I.

Conform noului PUG al mun. Cluj-Napoca, aprobat prin HCL Cluj-Napoca nr. 493/2014, terenurile anterior indicate sunt încadrate în UTR AL = *Zonă a terenurilor agricole situate în intravilan – livezi*, astfel cum rezultă din CU emise în anul 2016, 2020- f. 30-42, 51- 77 vol.I.

Potrivit extrasului din RLU aflat la dosar f. 169 și vol.I, în acest UTR singura utilizare admisă este cea a exploatației pomicole- livezi, fiind interzise orice alte utilizări decât cele admise lșa pct 1 și 2. (art 3 RLU)- f. 170. La secțiunea 1, caracterul zonei – f. 169 se menționează „ criterii economice și ecologice impun păstrarea terenurilor de **producție pomicolă** în proximitatea orașului, **capabile să aprovizioneze** din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole” .

Anterior noului PUG, terenurile erau încadrate în UTR L 3c, astfel cum rezultă din certificatul de urbanism emis în anul 2013, f. 43, f 69.

În CU 124/23.01.2013 , f 43 și CU 125/23.01.2013 , f. 69 vol.I s-a menționat că terenurile au destinația livadă, zona se află în subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum P+2E niveluri, iar la rubrica „notă” se menționează că „ **zona în care este situată parcela dvs este neurbanizată, formată din terenuri agricole. Construire va fi posibilă numai după urbanizarea zonei (stabilirea rețelei stradale , a dotărilor tehnico edilitare și a parcelarului constructibil) în baza unui PUZ, aprobat conform legii.**”

Prin cererea de chemare în judecată, reclamanții tind la anularea în parte a HCL Cluj-Napoca nr. 493/2014 cu privire la terenurile aflate în proprietatea lor, cu consecința obligării părților la încadrarea terenurilor în UTR Liu.

În drept, potrivit art. 1 alin. (1) din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, *Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente, pentru anularea actului, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim și repararea pagubei ce i-a fost cauzată. Interesul legitim poate fi atât privat, cât și public, iar conform art. 8 alin. (1) Persoana vătămată într-un drept recunoscut de lege sau într-un interes legitim printr-un act administrativ unilateral, nemulțumită de răspunsul primit la plângerea prealabilă sau care nu a primit niciun răspuns în termenul prevăzut la art. 2 alin. (1) lit. h), poate sesiza instanța de contencios administrativ competentă, pentru a solicita anularea în tot sau în parte a actului, repararea pagubei cauzate și, eventual, reparații pentru daune morale. De asemenea, se poate adresa instanței de contencios administrativ și cel care se consideră vătămat într-un drept sau interes legitim al său prin nesoluționarea în termen sau prin refuzul nejustificat de soluționare a unei cereri, precum și prin refuzul de efectuare a unei anumite operațiuni administrative necesare pentru exercitarea sau protejarea dreptului sau interesului legitim.*

Conform art. 46 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *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. Fiecare unitate administrativ-teritorială trebuie să își actualizeze la maximum 10 ani Planul urbanistic general în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale.*

În speță, instanța apreciază cererea de chemare în judecată ca fiind **întemeiată**, în parte, pentru considerentele ce urmează:

Conform PUG 2014 al municipiului Cluj-Napoca, adoptat prin H.C.L. nr. 493/2014 - aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, imobilele în litigiu erau încadrate urbanistic în zona UTR Arabil Livezi.

Stabilirea modului de utilizare și a destinației terenurilor de pe raza unității administrativ-teritoriale este prerogativa autorităților administrației publice locale, cărora le revine și obligația de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și cu principiul dezvoltării durabile. Iar faptul că, la nivelul Municipiului Cluj-Napoca, și de altfel la nivelul fiecărui oraș, funcționează un set de reguli urbanistice cu rol de a asigura dezvoltarea durabilă, unitară și echilibrată a zonelor orașului, nu poate echivala cu îngrădirea dreptului de proprietate privată a celor ce dețin suprafețe de teren.

În același sens, apreciem că sunt relevante considerentele Deciziei Curții Constituționale nr. 1416/2008 prin care s-a respins excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 71 alin. 1 și 2 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, publicată în Monitorul Oficial Nr. 77 din 10 februarie 2009 și prin care s-au reținut următoarele: „(...) Examinând excepția de neconstituționalitate, Curtea constată că asupra constituționalității dispozițiilor art. 71 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului s-a mai pronunțat prin Decizia nr. 824 din 7 iulie 2008, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 587 din 5 august 2008, constatând netemeinicia criticilor formulate. Cu acel prilej, Curtea a reținut că „ocrotirea și garantarea dreptului la un mediu sănătos, prevăzut de art. 35 din Constituție, reprezintă scopul reglementării art. 71 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului”.

Curtea Constituțională a constatat că dreptul de proprietate, prevăzut la art. 44 din Constituție, nu este un drept absolut. Potrivit alin. (1) al acestui text, „Conținutul și limitele acestor drepturi (dreptul de proprietate și creanțele asupra statului) sunt stabilite de lege”, ceea ce permite legiuitorului ea, în considerarea unor interese specifice, să instituie reguli care să armonizeze incidența și a altor drepturi fundamentale ale cetățenilor decât cel de proprietate, într-o interpretare sistematică a Constituției, astfel încât ele să nu fie suprimate prin modul de reglementare a dreptului de proprietate.

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

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

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

cauzat de interdicția instituită prin lege să solicite autorităților administrației publice locale repararea pagubei produse, potrivit dispozițiilor dreptului comun”.

Raportat la aceste considerente de ordin teoretic, instanța reține că în speță lipsește o argumentare de natură a convinge cu privire la modificarea viziunii autorității în ceea ce privește zona unde se situează imobilele reclamantilor.

În condițiile în care restricțiile impuse prin noul PUG sunt drastice, era necesară o analiză concretă a evoluției destinației terenurilor și o justificare a păstrării livezilor din zonă.

Se susține că prin noul PUG s-a dorit a se modifica încadrarea urbanistică cu una care să corespundă cu starea de fapt a terenurilor, respectiv cu descrierea din extrasele CF și obiectivele stabilite de Agenția de Mediu prin avizul emis, despre care fac vorbire pârâții prin notele de ședință, f. 101 vol.I (obiecțiuni față de raportul de expertiză). Cu toate acestea, se ignoră evoluția concretă imobiliară a municipiului. Dacă la nivelul anului 1999 se accepta construirea în zona vizată, cu condiția adoptării unui PUZ, cu atât mai mult trebuie să acceptăm această posibilitate în anul 2014, ținând cont de extinderea care s-a produs la nivelul orașului. Prin urmare, interdicția adoptată trebuia să fie puternic argumentată, pentru a convinge de justetea măsurii.

Instanța mai reține că, raportat la situația concretă a terenurilor, astfel cum rezultă din raportul de expertiză întocmit în cauză, acestea nu pot fi exploatate nici măcar ca livezi, acesta fiind sensul UTR AL, „criterii economice și ecologice impun păstrarea terenurilor de producție pomicolă în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole”.

Or, livada nu este una productibilă, pomii fiind foarte bătrâni, iar pentru ca aceasta să redevină productivă s-ar impune replantarea acestora.

Reținem însă un aspect foarte important și anume că deși pomii, livada existau la nivelul anului 1999, totuși viziunea vechiului PUG era în sensul că zona este constructibilă, cu condiția elaborării unui PUZ. Or, cu atât mai mult în prezent, când copacii au devenit și mai bătrâni, nu au fost înlocuiți cu unii tineri care să poată determina instanța să rețină caracterul productiv al livezii, nu se impunea modificarea regimului de folosință al terenurilor.

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

Autoritățile au prerogativa de a stabili regimul urbanistic la nivelul localității, dar modificările instituite trebuie să aibă o justificare prin prisma reglementărilor legale în materie de urbanism, a realității faptice și juridice a parcelelor de teren ori din perspectiva unui interes public, altfel, există toate premisele pentru cenzurarea actului administrativ emis cu exces de putere.

În speță, esențial este faptul că autoritatea pârâtă, emitenta actului administrativ contestat, nu a dovedit existența unor motive obiective care să determine schimbarea regimului urbanistic al terenurilor proprietatea reclamantilor și plasarea acestora într-o unitate teritorială de referință ale cărei caracteristici interzic urbanizarea.

Totodată, potrivit art. 44 alin. (1) 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 localităților. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii, iar conform art. 45 lit. a) din același act normativ Documentațiile de urbanism sunt următoarele: a) Planul urbanistic general și regulamentul local aferent acestuia;*

Din această perspectivă, instanța constată că, pârâtul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA a nesocotit prevederile art. 44 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, fiind astfel nesocotită „situația existentă”, în ceea ce privește terenurile aflate în proprietatea reclamantilor.

Unitatea teritorială de referință reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin **omogenitate** funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

Din această perspectivă, analizând situația imobilelor învecinate cu imobilul reclamantului, instanța constată că pe acestea au fost edificate construcții, în baza celor 18 autorizații de construire eliberate, aspect necombătut de pârâți. Rezultă așadar că nici din această perspectivă nu a fost respectat caracterul omogen al reglementării urbanistice.

Prin urmare, instanța apreciază că, încadrarea dată de pârâți a UTR care vizează imobilele reclamantului duce la încălcarea reglementărilor și a realității urbanistice existente, fără a ține cont de *situația existentă*, astfel cum tocmai legea o prevede ca obligație în sarcina acestora.

Instanța constată că încadrarea terenurilor reclamantilor în UTR AL, le afectează în mod iremediabil exploatarea dreptului de proprietate, și reprezintă un exces de putere din partea pârâților, în sensul art. 2 alin. (1) lit. n) din Legea 554/2004, respectiv dreptul de apreciere a fost exercitat prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege și prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor.

Echilibrul rezonabil între interesul general și interesul particular urmărit de un plan urbanistic general poate fi asigurat doar în limitele legii.

În ceea ce privește solicitarea reclamantilor de a se dispune încadrarea terenurilor în UTR Liu, esențial speței este că anterior PUG 2014, pe acest terenuri, **sub rezerva adoptării PUZ**, construirea era permisă .

Nu s-a făcut dovada de către reclamantii că ar fi efectuat demersuri pentru adoptarea unui PUZ sub imperiul vechiului PUG, iar potrivit prevederilor noului PUG terenurile au primit o altă încadrare urbanistică, respectiv în UTR – AL ce cuprinde terenuri pentru care urbanizarea este interzisă, încadrarea funcțională neputând fi modificată prin PUZ .

Această încadrare urbanistică este defavorabilă reclamantilor, deoarece **potrivit vechiului PUG ei aveau posibilitatea de a edifica locuințe pe baza adoptării unui PUZ**.

Pe baza noului PUG reclamantii nu mai au posibilitatea de a obține un PUZ și a construi. Altfel spus prin noul PUG, dreptul de construire recunoscut anterior pe baza vechiului PUG a fost interzis ,ceea ce în mod evident reprezintă o încălcare a atributului de dispoziție materială din cadrul dreptului de proprietate pentru care nu există o justificare obiectivă așa cum se va arăta mai jos .

Rațiunea existenței acestei unități teritoriale de referință este motivată de pârătul intimat în RLU astfel :*având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, este obligatorie conservarea și protejarea livezilor aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii. Criterii economice și ecologice impun păstrarea terenurilor de producție pomicolă în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.*

Raportat la starea de fapt și de drept mai sus expusă ,stare de fapt reținută și de prima instanță, această rațiune nu se mai verifică pentru terenurile în discuție, întrucât pentru aceste terenuri s-a apreciat deja de către același pârât că se poate urbaniza și nu este necesar a se păstra ca livezi (prin vechiul PUG), or, nu a intervenit nicio îmbunătățire a calității livezii, care să determine menținerea acesteia, în condițiile în care, în concret este neproductivă, așadar lipsește pentru terenurile din speță o justificare obiectivă a încadrării terenurilor în UTR -AL.

Potrivit dispozițiilor art. 46 alin. 4 și 5 din Legea nr. 350/2001, stabilirea modului de utilizare și a destinației terenurilor de pe raza unității administrativ-teritoriale este prerogativa autorităților administrației publice locale, cărora le revine și obligația de a gestiona

dezvoltarea unității administrativ-teritoriale în concordanță cu interesul public și cu principiul dezvoltării durabile.

Instanța poate proceda la verificarea limitelor în care autoritatea publică își exercită dreptul de apreciere și dacă, procedând astfel, nu a savârșit un exces de putere, încălcând drepturile reclamantului. Aprecierea oportunității este într-adevăr atributul exclusiv al autorității locale, dar oportunitatea poate fi cenzurată de către instanța de judecată în condițiile în care aceasta s-a manifestat cu exces de putere.

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

În aplicarea acestui text de lege și procedând la verificarea concretă a argumentelor reclamantului 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 respectiv prin încălcarea dreptului de proprietate al reclamantului.

Astfel este evident că prin adoptarea noului PUG a avut loc o schimbare a destinației terenurilor reclamanților și a viziunii urbanistice aplicabile, schimbare care nu a avut la bază o justificare obiectivă care urmărește interesul societății, terenurile nefiind necesare ca livadă potrivit aceleiași autorități. Există astfel în speță un exces de putere care justifică admiterea petiției de anulare parțială a PUG Cluj Napoca.

Raportat la aceste considerente, în speță lipsește într-adevăr o argumentare de natură a convinge cu privire la modificarea viziunii autorității în ceea ce privește imobilele reclamantului recurent. În condițiile în care restricțiile impuse prin noul PUG sunt drastice, era necesară o analiză concretă a evoluției destinației terenurilor și o justificare a instituirii regimului urbanistic de livezi.

Prin răspunsurile la interogatoriu, f. 62, vol.II, în apropierea terenurilor reclamanților sunt amplasate construcții cu caracter turistic, unele rezidențiale, construite conform reglementărilor vechiului PUG.

Astfel cum se menționează și în raportul de expertiză, f. 70 vol.II, parcelele situate la nord se află în UTR Uliu, zona de urbanizare locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, iar din planșele foto anexate, se constată că la mică distanță de terenul în cauză se găsesc construcții având regim de înălțime P, P+M și P+E, ceea ce atestă recunoașterea caracterului constructibil al terenurilor din zonă, foto f. 77-78 vol.II.

Din planșa de la f. 75 vol.II rezultă că atât la nord cât și în zona de sud a parcelelor reclamanților există terenuri încadrate în UTR Uliu.

Această anulare produce așa cum prevede art. 23 din Legea 554/2004 efecte juridice doar pentru viitor. Prin urmare, subsecvent anulării încadrării urbanistice în A1 se impune ca pârâtul Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca să procedeze la o nouă încadrare urbanistică. Această nouă încadrare urbanistică nu poate fi impusă în speță în sensul încadrării în UTR Liu, astfel cum solicită reclamanții, și cum menționează și expertul, deoarece nu există în raport de art. 3,5,46 din Legea 350/2001 nici un argument în acest sens.

Astfel așa cum s-a arătat deja vechiul PUG permitea construirea prin adoptarea unui PUZ. Ca atare prin anularea PUG reclamanții pot să beneficieze doar de o situație juridică echivalentă celei anterioare adoptării acestuia, respectiv încadrarea într-o UTR care să permită construirea.

În opinia instanței, nu este posibilă obligarea automată, ca efect a anulării PUG 2014 Cluj Napoca la încadrarea în UTR Liu, fiind însă posibil potrivit art. 46 din Legea 350/2001, fără a depăși limitele dreptului de apreciere al pârâtului Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca și cu respectarea dreptului de proprietate al reclamanților orice încadrare care să permită construirea și care să repună reclamanții în aceeași situație în care s-au aflat anterior adoptării PUG și nu neapărat în situația în care se află eventual vecinii care au construit pe terenuri în zonă. Printr-o astfel de soluție, dreptul de proprietate este respectat și în această situație în care reclamanților li se recunoaște dreptul avut

anterior de a construi si totodată autoritatea publică poate aprecia cu respectarea acestui drept care este cea mai potrivită încadrare urbanistică .

În acest sens reținem și poziția procesuală a părților astfel cum au fost recalificate obiecțiunile formulate față de raportul de expertiză, f. 101 vol.II, cum că echivalentul UTR L 3c din vechiul PUG este în PUG 2014 UTR U liu. contrar celor menționate de către expert, și astfel, nu este posibil a se încadra terenurile în Liu.

În ceea ce privește **petitul 2** din cererea de chemare în judecată, anularea în parte a RLU, în ceea ce privește UTR AL instanța îl va respinge, deoarece existența UTR AL în cuprinsul RLU nu privește doar terenurile reclamanților, ci vizează toate terenurile de la nivelul municipiului Cluj- Napoca care au destinația livadă. Pe de altă parte, vătămarea adusă reclamanților nu este datorată existenței unui astfel de UTR reglementat în RLU, care pentru alte terenuri poate fi o încadrare justificată de altfel, ci vătămarea lor rezultă din modificarea viziunii avută sub imperiul vechiului PUG cu cea avută la emiterea noului PUG.

Prin urmare, pentru toate aceste considerente, Tribunalul va admite în parte cererea formulată de reclamanții SOARE VOICHIȚA, OLTEAN COSMINA-DELIA, MARINA EMIL STELIAN, ROTARU NICOLAE-MIHAI, ROTARU SERGIU-VINICIUS, MARINA EMIL, ROTARU VLAD TUDOR, ROTARU ANA, în contradictoriu cu părții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, în sensul că va anula în parte H.C.L. Cluj-Napoca nr. 493/2014 - aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, *în ceea ce privește încadrarea imobilelor terenuri situate în Cluj-Napoca*, identificate în CF nr. 313088 Cluj Napoca, sub nr. cad 313088, în suprafață de 3.037 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 311045 Cluj Napoca, sub nr. cad 311045, în suprafață de 4.953 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 307050 Cluj Napoca, sub nr. cad 307050 în suprafață de 2.533 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 313117 Cluj Napoca, sub nr. cad 313117 în suprafață de 2.424 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 313118 Cluj Napoca, sub nr. cad 313118 în suprafață de 4.953 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 311050 Cluj Napoca, sub nr. cad 311050 în suprafață de 13.848 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 317308 Cluj Napoca, sub nr. cad 313035 în suprafață de 2.534 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 317226 Cluj Napoca, sub nr. cad 317226 în suprafață de 6.165 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 313036 Cluj Napoca, sub nr. cad 313036 în suprafață de 1.051 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 317309 Cluj Napoca, sub nr. cad 317309 în suprafață de 434 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 317227 Cluj Napoca, sub nr. cad 317227 în suprafață de 6.166 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 311051 Cluj Napoca, sub nr. cad 311050 în suprafață de 2534 mp situat în zona Colonia Borhanci în UTR AL.

Va obliga părătul Consiliul Local al Municipiul Cluj-Napoca să încadreze imobilele într-o UTR care să permită construirea, respectiv va respinge ca neîntemeiat **petitul** privind anularea în parte a RLU al mun. Cluj Napoca în ceea ce privește UTR AL.

Cu privire la **cheltuielile de judecată**, în baza art 453 CPC, instanța va dispune obligarea părților la plata către reclamanți a sumei de 8029 lei reprezentând cheltuieli de judecată, din care 3909 lei onorariu expert, 100 lei taxă judiciară de timbru (f. 193 vol.I), 4020 lei onorariu avocat, potrivit facturilor și chitanțelor existente la dosar, f. 91-96 vol.II.

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

Admite în parte cererea formulată de reclamanții SOARE VOICHIȚA, OLTEAN COSMINA-DELIA, MARINA EMIL STELIAN, ROTARU NICOLAE-MIHAI, ROTARU SERGIU-VINICIUS, MARINA EMIL, ROTARU VLAD TUDOR, ROTARU ANA, cu domiciliul procesual ales la Cabinet avocat Herteg Cristina, situat în Cluj-Napoca, str. Traian Mosoiu nr. 50, ap.12, jud. Cluj, în contradictoriu cu părții CONSILIUL LOCAL AL

MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA – prin Primar, ambii cu sediul in Mun. Cluj-Napoca, str. Motilor, nr. 1-3, jud. Cluj.

Anulează în parte H.C.L. Cluj-Napoca nr. 493/2014 - aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, în ceea ce privește încadrarea imobilelor terenuri situate în Cluj-Napoca, identificate în CF nr. 313088 Cluj Napoca, sub nr. cad 313088, în suprafață de 3.037 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 311045 Cluj Napoca, sub nr. cad 311045, în suprafață de 4.953 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 307050 Cluj Napoca, sub nr. cad 307050 în suprafață de 2.533 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 313117 Cluj Napoca, sub nr. cad 313117 în suprafață de 2.424 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 313118 Cluj Napoca, sub nr. cad 313118 în suprafață de 4.953 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 311050 Cluj Napoca, sub nr. cad 311050 în suprafață de 13.848 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 317308 Cluj Napoca, sub nr. cad 313035 în suprafață de 2.534 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 317226 Cluj Napoca, sub nr. cad 317226 în suprafață de 6.165 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 313036 Cluj Napoca, sub nr. cad 313036 în suprafață de 1.051 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 317309 Cluj Napoca, sub nr. cad 317309 în suprafață de 434 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 317227 Cluj Napoca, sub nr. cad 317227 în suprafață de 6.166 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 311051 Cluj Napoca, sub nr. cad 311050 în suprafață de 2534 mp situat în zona Colonia Borhanci în UTR AL.

Obligă pârâtul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca să încadreze imobilele într-o UTR care să permită construirea.

Respinge ca neîntemeiat petitul privind anularea în parte a RLU al mun. Cluj Napoca în ceea ce privește UTR AL.

Obligă pârâtii la plata către reclamanți a sumei de 8029 lei reprezentând cheltuieli de judecată.

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, 08.02.2022.

**Președinte,
Paula Victorița Păcurar**

**Grefier,
Dersenia Lucia Pop**

Red PVP, 09.02.2022
Dact AMV



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

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

Dosar nr. 1101/117/2021

PENTRU CONFORMITATE

Greșelă Arhivar

ÎNCHEIERE

Ședința Camerei de Consiliu din data de 29.08.2022 2022

Completul compus din:

PREȘEDINTE Paula Victorița Păcurar

Grefier Liliana Câmpean



S-a luat în examinare cererea formulată de reclamantii SOARE VOICHIȚA, OLTEAN COSMINA-DELIA, MARINA EMIL STELIAN, ROTARU NICOLAE-MIHAI, ROTARU SERGIU-VINICIUS, MARINA EMIL, ROTARU VLAD TUDOR, ROTARU ANA, având ca obiect *îndreptare eroare materială*.

Judecarea cererii s-a dispus în Camera de Consiliu, fără citirea părților, conform art. 442 alim.1 Cod pr. Civilă.

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

Instanța reține cererea în pronunțare raportat la înscrisurile aflate la dosar.

TRIBUNALUL,

Conform art.442 (1) C.pr.civ., erorile sau omisiunile cu privire la numele, calitatea și susținerile părților sau cele de calcul, precum și orice alte erori materiale cuprinse în hotărâri sau încheieri pot fi îndreptate din oficiu ori la cerere.

Eroarea materială reprezintă o greșeală evidentă sau o omisiune vădită, care rezultă cu certitudine din dosar (greșeli privind redactarea numelui unei părți, greșeli de calcul -la stabilirea cheltuielilor de judecată, spre exemplu, greșeli cu privire la menționarea în cuprinsul hotărârii a unei solicitări făcută de vreuna dintre părți, deși din cererile de la dosar nu rezultă acest lucru).

În speță, prin cererea înregistrată la dosar la data de 12.07.2022, reclamantii solicită îndreptarea erorii materiale strecurate în cuprinsul considerentelor și dispozitivului SC nr. 236/2022, pronunțată de Tribunalul Cluj în dos. 1101/117/2021; și anume menționarea numărului cadastral corect 311051 aferent CF 311051 Cluj Napoca, în loc de 311050 cum s-a consemnat; de asemenea menționarea numărului cadastral corect 317308 aferent CF 317308 Cluj Napoca, în loc de 313035 cum s-a consemnat.

Analizând înscrisurile de la dosar, f 81 vol.I, CF nr.311051 Cluj Napoca, constată că numărul cadastral corect este 311051, respectiv f 148 vol.I, CF 317308 Cluj Napoca constată că numărul cadastral corect este 317308.

De asemenea, instanța constată și inserarea eronată a suprafeței de teren aferente CF 317308, suprafața corectă potrivit extrasului CF este de 1048 mp, și nu de 2534 cum eronat s-a consemnat în cuprinsul sentinței.

Prin urmare, cu privire la acest aspect, instanța din oficiu va dispune îndreptarea erorii materiale sesizate.

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

Admite cererea de îndreptare eroare materială formulată de reclamantii SOARE VOICHIȚA, OLTEAN COSMINA-DELIA, MARINA EMIL STELIAN, ROTARU NICOLAE-MIHAI, ROTARU SERGIU-VINICIUS, MARINA EMIL, ROTARU VLAD TUDOR, ROTARU ANA, cu domiciliul procesual ales la Cabinet avocat Herteg Cristina, situat în Cluj-Napoca, str. Traian Mosoiu nr. 50, ap.12, jud. Cluj.

Dispune îndreptarea erorii materiale strecurate în dispozitivul și considerentele SC nr. 236/08.02.2022 pronunțată de Tribunalul Cluj în dos.civ.nr. 1101/117/2021, în sensul că se va menționa numărul cadastral corect 311051 aferent CF 311051 Cluj Napoca, în loc de 311050 cum din eroare s-a consemnat; de asemenea menționarea numărului cadastral corect 317308 aferent CF 317308 Cluj Napoca, în loc de 313035 cum din eroare s-a consemnat.

Dispune din oficiu, îndreptarea erorii materiale strecurate în dispozitivul și considerentele SC nr. 236/08.02.2022 pronunțată de Tribunalul Cluj în dos.civ.nr. 1101/117/2021, în sensul că se va menționa suprafața de teren corectă aferentă CF 317308, de 1048 mp, și nu de 2534 mp cum eronat s-a consemnat în cuprinsul sentinței.

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, 29.08.2022.

Președinte,
Paula Victorița Păcurar

Grefier,
Liliana Câmpean

PENTRU CONFORMITATE



APLICAT TAXĂ JUDICARIE
ÎN VALOAREA DE 57
C. J. CIVILĂ ANEXATĂ LA
PROȘAR
GHEBESCU
TRIBUNALUL CLUJ



L.C. 29 August 2022

Neintroducându-se în termen
legal RECURS sentința se
declară definitivă 26.09.2022
Cluj-Napoca, la 13.10.2022
Grefier - Arhivar



R O M Ȃ N I A

CURTEA DE APEL CLUJ

SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

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

Cod ECLI ECLI:RO:CACLJ:2022:050.000423

Dosar nr. 1101/117/2021

DECIZIE CIVILĂ Nr. 423/2022

Ședința publică de la 07 Aprilie 2022

Completul compus din:

PREȘEDINTE Monica Diaconescu

Judecător Liviu Ungur

Judecător Radu-Rareș Dușa

Grefier Iuliu Traian Crișan

Pe rol soluționarea cererii de recurs formulată de pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR împotriva sentinței civile nr. 236 din data de 08 februarie 2022 pronunțată în dosarul nr. 1101/117/2021 al Tribunalului Cluj în contradictoriu cu reclamanții SOARE VOICHIȚA, OLTEAN COSMINA-DELIA, MARINA EMIL STELIAN, ROTARU NICOLAE-MIHAL, ROTARU SERGIU-VINICUS, MARINA EMIL, ROTARU VLAD TUDOR, ROTARU ANA având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale HCL NR. 493/2014 ȘI NR. 118/2015.

La apelul nominal făcut în ședință publică se prezintă pentru recurenții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR, reprezentant convențional consilier juridic Miron Roxana-Maria, cu delegații de reprezentare depuse în ședință publică și pentru intimați, reprezentant convențional avocat Herțeg Cristina, cu delegație de substituție depusă în ședință publică.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează faptul că prezenta cauză se află la primul termen de judecată, stadiul procesual recurs. La data de 22 martie 2022 a fost depusă dovada achitării taxei judiciare de timbru în cuantum de 200 lei. În temeiul art. 223 al. 3 Cod pr. Civ. și art. 411 al. 2 fost solicitată judecarea cauzei și în lipsa părților de la dezbateri conform mențiunilor de la fila 11 din dosar.

La data de 25 martie 2022 a fost depusă întâmpinare.

Curtea, pune în discuția părții prezente, competența materială, generală și teritorială a acestei instanțe în soluționarea pricinii. Având cuvântul reprezentantele părților litigante apreciază că instanța este competentă să soluționeze cauza.

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

Reprezentanta intimaților depune în ședință publică înscrisuri care atestă efectuarea cheltuielilor de judecată.

Nemai fiind alte cereri de formulat sau excepții de invocat, în temeiul art. 244 C. pr. Civ, instanța declară închisă cercetarea judecătorească iar în condițiile art. 392 C. pr. Civ, deschide dezbaterile judiciare și acordă cuvântul reprezentantelor părților litigante. Curtea comunică reprezentantei recurenți cuantumul cheltuielilor de judecată solicitate, respectiv suma de 3.300 lei.

Având cuvântul reprezentanta recurențelor solicită admiterea recursului, casarea în parte hotărârii atacate și pe cale de consecință respingerea cererii de chemare în judecată.

Un prim motiv de casare este reprezentat de art. 488 al. 1 pct. 5 Cod pr. civ, deoarece instanța de fond a pronunțat hotărârea recurată cu încălcarea normelor de procedură a căror nerespectare atrage nulitatea hotărârii potrivit art. 174 Cod pr. civ. Din perspectiva recurenților, instanța de fond a ignorat dispozițiile art. 9 Cod pr. civ, care reglementează principiul disponibilității în contextul în care a dispus obligarea recurenților la încadrarea imobilului într-un alt UTR care să permită construire în condițiile în care nu a fost investită cu un astfel de petit.

solicitarea intimațiilor-reclamanții fiind ca în caz de admitere a acțiunii să fie obligate autoritățile publice locale la încadrarea imobilului în UTR Liu. Consideră că instanța în mod nelegal a dispus în acest sens.

În ceea ce privește Decizia Curții Constituționale invocată de către instanța de fond în cuprinsul sentinței nu se contestă că aplicarea acesteia este obligatorie însă, apreciază că potrivit principiului contradictorialității se impunea punerea în discuția părților a incidenței dispozițiilor deciziei în temeiul art. 14 al. 6 Cod pr. civ. coroborat cu dispozițiile art. 22 al. 2 Cod pr. civ.

În susținerea acestui motiv de casare apreciază că au fost încălcate dispozițiile art. 9, 14 și 15 din Codul de pr. civ. fiind încălcate principiile disponibilității, respectiv al contradictorialității.

Al doilea caz de casare pe care se întemeiază recursul formulat are în vedere cazul prevăzut de art. 488 al. 1 pct. 6 Cod pr. civ. sentința atacată nefiind motivată astfel cum o impun prevederile art. 425 Cod pr. civ. Hotărârea conține inclusiv aspecte străine de fondul cauzei făcând în acest sens referire la cele 18 autorizații de construire la care s-a raportat prima instanță. Din lecturarea sentinței nu rezultă care a fost rațiunea pentru care apărările invocate de către recurenți au fost înlăturate.

Al treilea caz de casare invocat are în vedere dispozițiile art. 488 al. 1 pct. 8 Cod pr. civ. considerându-se că instanța de fond a pronunțat hotărârea cu aplicarea greșită a normelor de drept material, respectiv art. 1, art. 2 al. 1 lit. c din Legea 554/2004, Legea nr. 350/2001 și OG nr. 43/2017. Susține că instanța de fond în mod greșit a interpretat și aplicat dispozițiile art. 44 al. 1 din Legea nr. 350/2001 în contextul în care pe de o parte, autoritatea publică nu este cea care trebuie să facă dovada legalității actului administrativ emis, acesta bucurându-se de prezumția de legalitate astfel că sarcina probei nelegalității actului revine celui care contestă actul. Pe de altă parte, instanța de fond a avut în vedere concluziile unui raport de expertiză întocmit de un specialist în domeniul urbanismului dar care a conținut și elemente care nu erau de competența acestuia. În acest context consideră că instanța de fond a făcut o aplicare greșită a dispozițiilor art. 330 Cod pr. civ. și art. 264 din același act normativ.

Pentru aceste considerente solicită admiterea recursului formulat inclusiv cu privire la cheltuielile de judecată apreciind că neexistând o culpă procesuală, în mod eronat instanța de fond a dispus obligarea recurenților la plata cheltuielilor de judecată. Precizează că sunt solicitate totodată, cheltuieli de judecată reprezentând cuantumul taxei judiciare de timbru.

Având cuvântul reprezentata intimațiilor solicită respingerea recursului ca fiind neîntemeiat și menținerea hotărârii instanței de fond ca fiind legală.

Un prin aspect este dat de faptul că recurenții susțin că ar fi incident art. 488 al. 1 pct. 5 Cod pr. civ. Consideră că în mod corect instanța de fond a statuat că având în vedere că se impune anularea parțială a Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca iar subsecvent anularea încadrării urbanistice inițiale, ca autoritatea publică să procedeze la modificarea încadrării urbanistice. Astfel, nu se putea impune încadrarea automată în UTR Liu dar pentru a fi respectat dreptul de proprietate al intimațiilor autoritatea publică trebuie să procedeze la o încadrare urbanistică care să permită construirea și care să repună reclamanții în situația anterioară adoptării PUG Cluj-Napoca 2014.

Cu privire la incidența art. 44 din Legea 350/2001 referitor la Decizia CCR nr. 1416/2018 apreciază că în mod corect instanța de fond instanța a făcut trimitere la aceste dispoziții legale având în vedere obiectul prezentei cauze și mai mult, având în vedere că recurenții au făcut trimitere la dispozițiile art. 44 prin poziția procesuală exprimată în fața instanței de fond. Raportat la Decizia Curții Constituționale s-a statuat că autoritatea publică este obligată să o cunoască și să o respecte. Prin urmare, apreciază că acest motiv de casare nu este incident în cauză.

Referitor la incidența art. 488 al. 1 pct. 6 Cod pr. civ. susține că sentința civilă pronunțată de Tribunalul Cluj cuprinde toate motivele de drept și de fapt care au format convingerea instanței și care au condus la soluția pronunțată. Prin urmare, consideră că nici acest motiv de casare nu este sustenabil.

În ce privește incidența art. 488 al. 1 pct. 8 Cod pr. civ. invocat de recurenți susține că nu poate fi incident deoarece în hotărârea instanței de fond s-a reținut în mod corect că nu există o argumentare care să justifice modificarea viziunii autorității în ceea ce privește zona în care sunt situate terenurile intimațiilor. Astfel, în anul 1999 se putea construi în acea zonă iar în anul 2014 cu

atât mai mult trebuia să se poată construi având în vedere extinderea municipiului Cluj-Napoca. Menționează că starea în care se află terenurile în prezent argumentează poziția reclamanților în sensul că terenurile nu pot fi exploatate în prezent ca livadă acesta fiind sensul UTR Al. Mai mult, intimații nu pot folosi în niciun fel aceste terenuri având în vedere interzicerea dreptului de a se construi pe aceste terenuri. În mod corect instanța de fond a statuat că prin schimbarea încadrării urbanistice în UTR Al s-a încălecat dreptul de proprietate al intimaților și aceasta reprezintă un exces de putere. Mai mult, vătămarea dreptului de proprietate al intimaților rezultă în mod expres din interzicerea construirii pe terenurile ce le aparțin. Această interzicere a construirii determină o depreciere considerabilă a valorii imobilelor iar intimații sunt obligați să suporte o sarcină specială în această situație.

Pentru toate considerentele arătate solicită respingerea recursului formulat și menținerea hotărârii instanței de fond ca fiind legală. Precizează că sunt solicitate cheltuieli de judecată în cuantumul indicat prin înscrisurile depuse la dosar.

Reprezentanta recurenților față de poziția din recurs, raportat la cuantumul cheltuielilor de judecată cerute de partea adversă, solicită respingerea cheltuielilor de judecată în principal, iar, în subsidiar, în temeiul art. 451 al. 2 reducerea cuantumului cheltuielilor de judecată.

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

CURTEA :

Prin sentința civilă nr. 236 din 08.02.2022 pronunțată în dosarul nr. 1101/117/2021 al Tribunalului Cluj s-a admis în parte cererea formulată de reclamanții SOARE VOICHIȚA, OLTEAN COSMINA-DELIA, MARINA EMIL STELIAN, ROTARU NICOLAE-MIHAI, ROTARU SERGIU-VINICIUS, MARINA EMIL, ROTARU VLAD TUDOR, ROTARU ANA, în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și s-a anulat în parte H.C.L. Cluj-Napoca nr. 493/2014 - aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, în ceea ce privește încadrarea imobilelor terenuri situate în Cluj-Napoca, identificate în CF nr. 313088 Cluj Napoca, sub nr. cad 313088, în suprafață de 3.037 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 311045 Cluj Napoca, sub nr. cad 311045, în suprafață de 4.953 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 307050 Cluj Napoca, sub nr. cad 307050 în suprafață de 2.533 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 313117 Cluj Napoca, sub nr. cad 313117 în suprafață de 2.424 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 313118 Cluj Napoca, sub nr. cad 313118 în suprafață de 4.953 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 311050 Cluj-Napoca, sub nr. cad 311050 în suprafață de 13.848 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 317308 Cluj Napoca, sub nr. cad 313035 în suprafață de 2.534 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 317226 Cluj Napoca, sub nr. cad 317226 în suprafață de 6.165 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 313036 Cluj Napoca, sub nr. cad 313036 în suprafață de 1.051 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 317309 Cluj Napoca, sub nr. cad 317309 în suprafață de 434 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 317227 Cluj Napoca, sub nr. cad 317227 în suprafață de 6.166 mp situat în zona Colonia Borhanci, CF nr. 311051 Cluj Napoca, sub nr. cad 311050 în suprafață de 2534 mp situat în zona Colonia Borhanci în UTR AL.

A fost obligat pârâtul Consiliul Local al Municipiul Cluj-Napoca să încadreze imobilele într-o UTR care să permită construirea.

S-a respins ca neîntemeiat petitul privind anularea în parte a RLU al mun. Cluj-Napoca în ceea ce privește UTR AL.

Au fost obligați pârâții la plata către reclamanți a sumei de 8.029 lei reprezentând cheltuieli de judecată.

Împotriva acestei sentințe, pârâți MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin PRIMAR și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA au formulat recurs, solicitând instanței casarea în parte a hotărârii atacate, iar în rejudecare, respingerea în totalitate a cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată, cu cheltuieli de judecată.

Un prim motiv de recurs este fundamentat pe dispozițiile art. 488 alin. 1 pct. 5 C.pr.civ. întrucât instanța de fond a ignorat petitele cu care intimații au investit instanța de judecată, încălcând astfel principiul disponibilității reglementat în mod expres de art. 9 N.C.pr.civ., cu referire și la art. 22 C.pr.civ., care atrage astfel incidența dispozițiilor art. 174 și urm. N.C.pr.civ. și intrunirea motivului de casare prevăzut de art. 488 pct. 5 N.C.pr.civ., din moment ce hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea regulilor de procedură a căror nerespectare atrage sancțiunea nulității.

În speță pornind de la petitele cu care reclamanții intimați au investit instanța de judecată se poate conchide că instanța de fond a acordat reclamanților intimați ceva ce nu s-a cerut prin cererea de chemare în judecată, încălcând astfel principiul disponibilității, dar și art. 397 alin. 1 N.C.pr.civ.

Tribunalul Cluj reține ca motiv de nelegalitate, nerespectarea art. 44 alin. 1 din Legea nr. 350/2001, stabilind că a fost nesocotită situația existentă. Or, reclamanții nu au adus un argument în acest sens, astfel cum rezultă din cererea de chemare în judecată, sentința civilă având la bază motive de nelegalitate care nu au fost invocate de către intimații reclamanți. Nu s-a invocat de intimați nelegalitatea actului administrativ atacat prin raportare la nerespectarea art. 44 alin. 1 din Legea nr. 350/2001, de unde rezultă că sentința civilă a fost pronunțată cu încălcarea principiului disponibilității reglementat de art. 9 N.C.pr.civ.

Apoi, instanța de fond a nesocotit și dispozițiile art. 14 N.C.pr.civ., pornind în susținerea temeiniciei cererii de chemare în judecată a intimaților reclamanți de la considerentele Deciziei nr. 1416/2018 a Curții Constituționale direct în cuprinsul sentinței civile, fără a pune în discuția părților aplicabilitatea acestei decizii în speță, așa cum impun dispozițiile art. 14 alin. 5 și 6 N.C.pr.civ. coroborat cu art. 22 N.C.pr.civ.

Față de aceste aspecte, recurenții solicită admiterea recursului, din moment ce hotărârea instanței de fond a fost dată cu încălcarea principiului disponibilității reglementat de art. 9 N.C.pr.civ., a principiului aflării adevărului consacrat de art. 22 N.C.pr.civ. a principiului contradictorialității reglementat de art. 14 N.C.pr.civ. și implicit încălcarea art. 13 N.C.pr.civ. care prevede dreptul la apărare, ceea ce atrage astfel incidența dispozițiilor art. 174 și urm. N.C.pr.civ. și intrunirea motivului de casare prevăzut de art. 488 pct. 5 N.C.pr.civ.

Un alt motiv de recurs este fundamentat pe dispozițiile art. 488 alin. 1 pct. 6 C.pr.civ. întrucât sentința civilă atacată nu este motivată în mod corespunzător pe fondul cauzei, așa cum impun dispozițiile art. 425 N.C.pr.civ., conținând inclusiv aspecte străine de cauză, din moment ce instanța la pagina nr. 14 reține că: "Din aceasta perspectivă, analizând situația imobilelor învecinate cu imobilul reclamantului, instanța constată că pe acestea au fost edificate construcții, în baza celor 18 autorizații de construire eliberate, aspect necombătut de părți. Rezultă așadar că nici din această perspectivă nu a fost respectat caracterul omogen al reglementării urbanistice." Or, toate acestea nu au fost invocate de intimații reclamanți și nici nu rezultă din înscrisurile aflate la dosarul cauzei. Doar direct, în considerentele sentinței civile atacate se face mențiune cu privire la cele 18 autorizații de construire. Or, din moment ce acest aspect a fost menționat doar în cuprinsul sentinței civile, în mod cert nu se puteau aduce argumente contrare de către recurenți. Nici în cuprinsul raportului de expertiză, nici în răspunsul la interogatoriu nu se face referire la existența celor 18 autorizații de construire la care instanța de fond face referire, ceea ce întărește nu doar ideea motivării necorespunzătoare a sentinței civile, ci și că aceasta conține motive străine de pricină, fiind incident art. 488 alin. 1 pct. 6 N.C.pr.civ.

De asemenea, deși reclamanții intimați în susținerea nelegalității parțiala a PUG 2014 nu au adus ca argument aplicabilitatea considerentelor Deciziei nr. 1416/2018 a Curții Constituționale, Tribunalul Cluj aduce ca argument pentru admiterea cererii de chemare în judecată relevanța acestei decizii, fără a pune în discuția părților aplicabilitatea acestei decizii.

Apoi, în considerentele hotărârii instanța a omis a analiza motivele de drept invocate de către recurenți în întâmpinarea depusă la dosarul cauzei, în speță, instanța de fond nu a realizat o analiză proprie/efectivă, inclusiv prin raportare la apărările invocate de subscriși în cauză, ori lipsa examinării acestora, conduc la concluzia că soluția exprimată prin dispozitiv este una pur formală și care nu permite nici exercitarea controlului judiciar. Instanța a ignorat dispozițiilor legale invocate de către recurenți în cuprinsul întâmpinării care justifică legalitatea PUG-ului 2014, în ciuda celor reținute de către instanța de fond.

Instanța de judecată nu a motivat care sunt rațiunile pentru care au fost înlăturare susținerile recurențelor referitoare la legalitatea actului administrativ atacat prin raportare la dispozițiile art. 3, art. 4, art. 13, art. 25, art. 46 din Legea nr. 350/2001, nu a argumentat care sunt considerentele pentru care au fost a înlăturat susținerile recurențelor referitoare la încălcarea principiul separației puterii în stat reglementat de art. art. 1 alin. 4 din Constituția României și nici cele referitoare la art. 44 alin. 1 din Constituția României din care reiese că dreptul de proprietate nu este un drept absolut, a art. 556, alin. 2 Cod civil stabilește, la rândul său că „prin lege poate fi limitata exercitarea atributelor dreptului de proprietate”, dar și a dispozițiilor art. 602 alin. 1 N.C.civ.

Tribunalul Cluj a omis că Legea nr. 350/2001 conferă autorităților administrației publice locale competențe de a adopta acte administrative cu caracter normativ și individual privind regimul 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.

Or este unanim recunoscut că hotărârea judecătorească trebuie să cuprindă motivele de fapt și de drept care au format convingerea instanței, arătându-se atât motivele de fapt și de drept pentru care s-au admis, cât și cele pentru care s-au înlăturat cererile părților. Or, în speță instanța de judecată nu a analizat nici susținerile recurențelor referitoare la modalitatea în care poate fi modificat PUG-ul potrivit dispozițiilor Legii nr. 350/2001.

Obligativitatea motivării hotărârilor judecătorești constituie o condiție a procesului echitabil, exigența a art. 21 alin. (3) din Constituția României și art. 6 alin. (1) din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și libertăților fundamentale. Indiscutabil, orice parte în cadrul unei proceduri are dreptul să prezinte judecătorului observațiile și argumentele sale și de a pretinde organului judiciar să le examineze pe acestea în mod efectiv. Dreptul la un proces echitabil, prin urmare, nu poate fi considerat efectiv decât dacă observațiile părților sunt corect examinate de către instanță, instanța care are în mod necesar obligația de a proceda la un examen efectiv al mijloacelor, argumentelor și elementelor de probă, cel puțin pentru a le aprecia relevanța.

După cum s-a arătat în doctrină, motivarea trebuie să fie pertinentă, completă, întemeiată, omogenă, concretă, convingătoare și accesibilă. Motivarea este de esența hotărârilor, reprezentând o garanție pentru părți că cererile lor au fost analizate cu atenție. Practica instanței supreme este orientată în acest sens, afirmând constant că inexistența motivării atrage casarea hotărârii, la fel și o motivare necorespunzătoare. Cu alte cuvinte, o motivare excesiv de succintă sau necorespunzătoare în raport cu complexitatea cauzei echivalează, practic, cu inexistența motivării.

Aceeași concluzie se desprinde și din jurisprudența deja consacrată a Curții Europene a Drepturilor Omului, referitoare la dreptul la un proces echitabil. Astfel, Curtea arată că dreptul la un proces echitabil, garantat de art. 6 par. 1 din Convenție, înglobează, între altele, dreptul părților unui proces de a-și prezenta observațiile pe care le apreciază ca fiind pertinente cauzei lor, întrucât Convenția nu vizează garantarea unor drepturi teoretice sau iluzorii ci drepturi concrete și efective, acest drept nu poate fi considerat ca fiind efectiv decât dacă aceste observații sunt cu adevărat "ascultate", adică examinate propriu-zis de către instanța sesizată.

Motivul de casare reglementat în cadrul art. 488 alin. (1) pct. 8 C.Proc.Civ., este incident prin prisma faptului că, instanța de fond a pronunțat soluția cu încălcarea sau aplicarea greșită a dispozițiilor art. 1 alin. 1, Art. 2 alin. (1) lit. și n) din Legea nr. 554/2004, art. 3, art. 4, art. 13, art. 25 art. 44, art. 46, art. Art. 64 alin. 2, 65 alin. 2 din Legea nr. 350/2001, art. 19 alin. 2 OG nr. 43/1197, art. 1 alin. 4 și an. 44 Constituția României, art. 556 alin. 2 Cod civil, art. 602 alin. 1 C.civ., art. 453 și urm. N.C.pr.civ.,

Instanța de judecată a aplicat și interpretat greșii dispozițiile art. 44 alin. 1 din Legea nr. 350/2001, în contextul în care, pe de-o parte, nu autoritatea publică este cea ținută să facă dovada legalității actului administrativ, care se bucură de prezumția de legalitate, ci conform art. 249 N.C.pr.civ. reclamanții intimați erau ținuti să aducă argumente concrete cu privire la nelegalitatea actului administrativ atacat; iar pe de altă parte, instanța de fond a stabilit, pornind de la concluziile unui raport de expertiză în specialitatea urbanism faptul că: "livada nu este una productibilă, pomii Fiind foarte bătrâni, iar pentru ca aceasta să redevină productivă s-ar impune replantarea acestora." Or, în mod cert un expert în specialitate urbanism, respectiv un arhitect nu are competența de a se pronunța cu privire la productibilitatea unei livezi și mai mult nu s-a încuviințat un obiectiv la expertiză în acest sens.

În speță, așa cum rezultă din încheierea de ședință din data de 29 iunie 2021, Tribunalul Cluj a dispus numirea unui expert în specialitatea arhitectură, care era ținut să răspundă exclusiv obiectivelor încuviințate de către instanța de judecată și care țin, în mod evident de specializarea acestuia. Or, în mod cert un arhitect nu are competența de a se pronunța cu privire la productibilitatea unei livezi, nu are competența de a stabili dacă pomii dintr-o livadă sunt sau nu bătrâni.

Într-adevăr, conform art. 264 N.C.pr.civ judecătorul are puterea și obligația de a aprecia probele administrate, motivându-și convingerea la care a ajuns și răspunzând aprecierilor sau obiecțiilor făcute de părți, însă în mod cert instanța de judecată nu este ținut de concluziile reținute de către un expert în cuprinsul unei expertize de specialitate care nu sunt de specialitatea expertului numit în cauză, astfel cum este cazul în speță. Tribunalul Cluj era ținut exclusiv de cele reținute de către expertul desemnat care țin de specializarea acestuia și să înlăture concluziile expertului care exced atribuțiilor sale. În speță, expertul în arhitectură a stabilit că: "am constatat că este vorba de o livada, însă livadă bătrână și neîngrijită, care ar necesita investiții considerabile pentru a deveni productibilă." Or, în mod cert acesta nu are competența în acest sens.

Astfel, instanța de judecată, deși în acord cu dispozițiile art. 264 N.C.pr.civ, era ținută a analiza fiecare probă și pe toate în ansamblu lor, a avut în vedere concluziile raportului de expertiză încuviințat în cauză pe aspecte care nu erau de competența expertului desemnat, fără a avea în vedere faptul că: "Din fotografia aeriană a zonei se vede că terenul este ocupat cu livadă. Prin Avizul de Mediu nr. 4 - NV6 din 07.06.2012, emis de Agenția Regională pentru Protecția Mediului Cluj-Napoca, se precizează că: „emiterea avizului de mediu s-a făcut avându-se în vedere (...) protejarea livezilor și pădurilor existente prin restricționarea operațiunilor de urbanizare pe acestea”. Bunele practici privind dezvoltarea durabilă exclud posibilitatea construirii terenurilor de acest fel. Nici nevoile de dezvoltare ale municipiului nu implică în această etapă dezvoltarea zonei în cauză. Livezile sunt conform RLU „Terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă - livezi - introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, este obligatorie conservarea și protejarea livezilor aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii

Pentru situații similare, referitor la menținerea livezilor, proiectantul PUG a comunicat: „Terenurile sunt încadrate în UTR AL - livezi în intravilan, în acord cu studiile și acordul de mediu, dar și cu nevoile de dezvoltare ale municipiului, toate suprafețele acoperite de livezi la data elaborării PUG și-au păstrat destinația”. „Conform Studiului Peisagistic Teritorial, concluziilor grupului de lucru privind "Problemele de mediu în cadrul proiectului de elaborare PUG Cluj-Napoca " și recomandărilor Gărzii Naționale de Mediu - Comisariatul Regional Cluj, prin RLU livezile sunt menținute și protejate, întrucât au un rol ecologic important.

Ținând cont că teritoriul intravilan cuprinde suprafețe suficiente pentru dezvoltare, nu există nici o motivație tehnică, economică sau juridică pentru transformarea livezilor în teren pentru construcții". Reglementările de urbanism se stabilesc în conformitate cu legislația specifică, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și alte acte normative specifice. Stabilirea regimului de folosință a terenurilor este în competența autorității locale conform art. 46 și urm. din Legea nr. 350/2001 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. "

Dincolo de aceste aspecte, în mod nelegal a reținut instanța de fond ca au fost nesocotite dispozițiile art. 44 alin. 1 din Legea nr. 350/2001, fiind nesocotită situația existentă în ceea ce privește terenurile aflate în proprietatea intimaților reclamanți, în contextul în care situația existentă pe teren este că proprietatea acestora este aceea ce livadă, iar în actele de proprietate este înscrisă categoria de folosință "livada."

Din motivare rezultă că Tribunalul Cluj se referă la faptul că situația existentă este destinația terenului conform vechiul PUG, însă aceasta documentație este expirată fiind concepută anterior

anului 1999. Mai mult, prin actualul PUG s-a urmărit respectarea cerințelor de mediu privind protejarea livezilor, aspect ignorat de către Tribunalul Cluj.

Apoi, în ceea ce privește construcțiile edificate în vecinătate, aceasta sunt situate în altă unitate teritorială de referință sau sunt amplasate într-o perioadă când reglementările de urbanism permiteau acest lucru. Ceea ce omite instanța de fond este că încadrarea terenurilor în UTR AL nu afectează în mod iremediabil exploatarea dreptului de proprietate, terenul putând fi exploatat ca și livadă și urmare a acestui fapt proprietarii pot obține beneficii economice.

Așadar, în ciuda celor reținute de instanța de fond, autoritatea publică a justificat temeinic care sunt rațiunile pentru care au fost aduse modificări prin PUG 2014 în raport de PUG 1999, astfel încât în mod nelegal, cu încălcarea și aplicare eronată a dispozițiilor art. 2 alin. 1 lit. n) din Legea nr. 554/2004 și art. 44 alin. 1 din Legea nr. 350/2001, a reținut instanța de judecată că încadrarea reclamanților în UTR AL reprezintă un exces de putere. În cele din urmă, la aprobarea PUG 2014 autoritatea publică a avut în vedere situația existentă la momentul aprobării, în ciuda celor reținute de instanța de fond, fiind respectat întocmai art. 44 din Legea nr. 350/2001. Aceasta și prin raportare la faptul că intimații reclamanți nu au făcut niciun demers, sub reglementarea PUG 1999 de adoptare a unui PUZ în vedere construirii.

Raportat la reținerile instanței de fond, cum că: "Astfel cum se menționează și în raportul de expertiză, f 70 voi. II, parcelele situate la nord se află în UTR Uliu, zona de urbanizare locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, iar din planșele foto anexate, se constată că la mică distanță de terenul în cauză se găsește construcții având regim de înălțime P, P+M și P+E, ceea ce atestă recunoașterea caracterului constructibil al terenurilor din zonă, foto f. 77-78 vol.II. Din planșa de la f. 75 vol. II rezultă că atât la nord cât și în zona de sud a parcelelor reclamanților există terenuri încadrate în UTR Uliu." Tribunalul Cluj omite că toate acestea au fost construite conform reglementarilor anterioare aprobării PUG 2014. Or, după cum chiar Tribunalul Cluj a reținut: "Nu s-a făcut dovada de către reclamanți că ar fi efectuat demersuri pentru adoptarea unui PUL sub imperiul vechiului PUG." Or, în lipsa dovezii de efectuare de către reclamanți a demersurilor în acest sens, în mod cert intimații nu justifică vătămarea, așa cum impun dispozițiile art. 1 alin. 1 din Legea nr. 554/2004 și nici interesul legitim, actual pentru anularea PUG.

În aceste condiții, în ciuda celor reținute de către instanța de fond, nu sunt încălcate prevederile art. 44 din Constituție și art. 1 din Protocolul 1 CEDO întrucât prin PUG 2014 a cărei anulare parțială se solicită, nu încalcă în niciun fel dreptul de proprietate al deținătorilor de terenuri. Planul Urbanistic General este așadar o documentație de urbanism premergătoare investițiilor, ce urmărește implementarea unui concept de trafic integrat, parte a unei strategii de dezvoltare pe termen lung și presupune o abordare a problemelor într-o perspectivă de timp mai largă, care depășește cei 10 ani de valabilitate a documentației.

Potrivit dispozițiilor art. 46 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, 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. Dată fiind obligația legală a autorității publice locale de actualizare a planului urbanistic general al municipiului, a fost aprobată noua documentație de urbanism, în concordanță cu dispozițiile legale antementionate. Noul PUG a fost aprobat prin HCL 493/2014 pe baza analizei situației existente, și a studiilor de fundamentare elaborate în scopul analizei și reglementării unor probleme sectoriale, în baza disp. art. 12-13, art. 46 și în limitele atribuțiilor legale ale Consiliului local, prevăzute la art. 25 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, potrivit căruia Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului.

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. Astfel, caracterul normativ al PUG, constând inclusiv în precizarea modalităților de utilizare a terenurilor (art. 4 din legea nr. 350/2001) depinde de rezultatul unei analize pluridisciplinare, de contextul existent la momentul elaborării, de evoluția factorilor sociali,

economice, etc. și a necesităților locale, autoritatea locală având, potrivit legii, dreptul de apreciere în stabilirea regimului urbanistic al terenurilor situate pe teritoriul municipiului, aceasta fiind o chestiune de oportunitate a adoptării actului administrativ, ce nu poate fi supusa analizei legalității de către instanța de judecată.

În acest context, nu se poate concluziona ca schimbarea regimului urbanistic prin noul PUC nu a avut la bază o justificare obiectivă, astfel cum nelegal, cu încălcarea și aplicarea greșită a dispozițiilor art. 4, art. 12 - 13, art. 44, art. 46 din Legea nr. 350/2001 a reținut Tribunalul Cluj.

În cele din urmă, autoritatea publică la probarea PUG 2014 a avut la baza și Avizul de Mediu nr. 4 - NV6 din 07.06.2012 emis de Agenția Regională pentru Protecția Mediului Cluj-Napoca.

Având în vedere toate prevederile legale mai sus menționate, rezultă ca planul urbanistic general nu este susceptibil prin el însuși a prejudicia dreptul de proprietate sau alt drept real al persoanelor asupra terenurilor ce fac parte din zona vizată de documentațiile de urbanism; nu se stabilește în această etapă o sarcină impusă asupra unui imobil și, ca atare nu avem de-a face cu o limitare a dreptului de proprietate fără fundament legal.

Dincolo de aceste aspecte, faptul că nu există o livadă funcțională, că reclamanții intimați nu recoltează nimic nu constituie motiv de nelegalitate a HCL nr. 493/2014 și HCL nr. 118/01.04.2015, în condițiile în care folosința terenului chiar și sub reglementarea PUG 1999 era aceea de livadă, iar din fotografia aeriană a zonei se poate remarca faptul că terenurile deținute de reclamanți sunt ocupate cu livadă. Și mai mult, chiar Tribunalul Cluj a reținut că: "Nu s-a făcut dovada de către reclamanți că ar fi efectuat demersuri pentru adoptarea unui PUZ sub imperiul vechiului PUG, iar potrivit prevederilor noului PUG terenurile au primit o altă încadrare urbanistică, respectiv în UTR — AL ce cuprinde terenuri pentru care urbanizarea este interzisă, încadrarea funcțională neputând fi modificată prin PUZ."

Este evident că legiuitorul poate aduce anumite limitări în exercitarea acestui drept sau a atributelor aferente acestuia, aspecte ignorate de către Tribunalul Cluj. De aceea, restricțiile ce decurg din dispozițiile menționate nu afectează dreptul de proprietate în substanța sa, rezumându-se la a institui o limitare obiectivă și rezonabilă, în acord cu principiile fundamentale invocate. Efectele acestor restricții nu sunt de natură a fi asimilate unei priverii de proprietate sau existenței doar a unei proprietăți formale, așa cum lasă reclamanta să se înțeleagă. Reclamanta nu a pierdut accesul la terenuri în speță, posesia acestora sau dreptul de dispoziție, acesta putând să le folosească în acord cu reglementările urbanistice.

Faptul că la nivelul Municipiului Cluj-Napoca, și de altfel la nivelul fiecărui oraș, funcționează un set de reguli urbanistice cu rol de a asigura dezvoltarea durabilă, unitară și echilibrată a zonelor orașului, nu poate echivala cu îngrădirea dreptului de proprietate privată a celor ce dețin suprafațe de teren. În speță nu este vorba de o ingerință a autorității publice locale în exercitarea dreptului de proprietate și nu se poate pune problema restrângerii exercițiului 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. Or, reclamanții intimați dețin la acest moment de toate prerogativele dreptului de proprietate.

Referitor la obligarea lor la plata cheltuielilor de judecată, recurenții susțin că au fost obligați în mod nelegal, neavând nicio culpă procesuală.

Reclamanții-intimați SOARE VOICHIȚA, OLTEAN COSMINA-DELIA, MARINA EMIL STELLAN, ROTARU NICOLAE-MIHAI, ROTARU SERGIU-VINICIUS, MARINA EMIL, ROTARU VLAD TUDOR și ROTARU ANA au depus întâmpinare prin care au solicitat respingerea recursului formulat ca neîntemeiat și nefondat și menținerea ca temeinică și legală a sentinței recurate, cu cheltuieli de judecată (f.36).

În susținerea poziției procesuale au arătat că, motivele invocate de recurenți prin recursul formulat nu sunt susținute de dispozițiile legale, fiind netemeinice și nelegale, iar reținerile instanței de fond care au stat la baza pronunțării sentinței recurate sunt argumentate întemeiat. Astfel, instanța de fond a constatat în mod corect că pârâutul Consiliul local al mun. Cluj-Napoca nu a respectat prev. art. 44 alin. 1 din Legea nr. 350/2001, fiind nesocotită situația existentă în ceea ce privește terenurile aflate în proprietatea lor.

Intimații consideră că, autoritatea publică locală, în mod arbitrar a decis să nu preia regimul juridic deja stabilit pentru zona în care sunt situate terenurile, interzicând prin aceasta, în mod nejustificat de niciun interes public superior, dreptul lor de a construi, ce reprezintă o componentă a dreptului de proprietate garantat de constituție.

Examinând recursul declarat, Curtea constată că acesta este neîntemeiat, din următoarele considerente:

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

Prin cererea de recurs formulată în cauză de pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj și Municipiul Cluj este criticată soluția primei instanțe de admitere în parte a cererii formulate de reclamanții Soare Voichița, Oltean Cosmina-Delia, Marina Emil Stelian, Rotaru Nicolae-Mihai, Rotaru Sergiu-Vinicius, Marina Emil, Rotaru Vlad-Tudor și Rotaru Ana, fiind invocate motivele de casare reglementate de dispozițiile art. 488 pct. 5, 6 și 8 Cod procedură civilă.

În dezvoltarea motivului de recurs reglementat de dispozițiile art. 488 pct. 5 Cod procedură civilă, recurenții invocă încălcarea principiului disponibilității părților, conform căruia părțile au dreptul de a dispune de obiectul procesului și de mijloacele procesuale acordate de lege în acest scop, în condițiile în care instanța de fond a obligat Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca să încadreze imobilele într-o UTR care să permită construirea, acordând reclamanților-intimați ceva ce nu s-a cerut.

Analizând acest motiv de recurs, Curtea constată că, principiul disponibilității părților este reglementat de art. 9 alin. 2 Cod procedură civilă, în sensul în care obiectul și limitele procesului sunt stabilite prin cererile și apărările părților.

De asemenea, în acord cu dispozițiile art. 22 alin. 6, judecătorul trebuie să se pronunțe asupra a tot ce s-a cerut, fără însă a depăși limitele investiției, în afară de cazurile în care legea ar dispune altfel, iar potrivit dispozițiilor art. 397 alin. 1 Cod procedură civilă, instanța este obligată să se pronunțe asupra tuturor cererilor deduse judecătii; ea nu poate acorda mai mult sau altceva decât s-a cerut, dacă legea nu prevede altfel.

Contrar susținerilor recurenților, Curtea constată că acest principiu a fost respectat de instanța de fond.

Astfel, prin cererea de chemare în judecată formulată, intimații-reclamanți au solicitat anularea în parte a prevederilor HCL Cluj-Napoca nr. 493/2014 prin care s-a aprobat documentația Actualizare Plan Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca, precum și a HCL nr. 118/01.04.2015 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului de urbanism aferent PUG, cu privire la introducerea imobilelor-teren aparținând reclamanților în UTR-AL, anularea în parte a Regulamentului Local de Urbanism al mun. Cluj-Napoca în ceea ce privește Unitatea Teritorială de Referință AL aprobată prin HCL nr. 493/2014 și obligarea pârâților Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca și Mun. Cluj-Napoca la introducerea în legalitate a prevederilor acestui regim de terenuri, precum și obligarea Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca la în cadrarea, în totalitate, a imobilelor identificate în petitul nr. 1 în Unitatea Teritorială de Referință LIU.

Prin sentința recurată, instanța de fond a admis în parte acțiunea, anulând în parte HCL Cluj-Napoca nr. 493/2014, în ceea ce privește încadrarea imobilelor terenuri menționate la petitul 1 al acțiunii în UTR AL, fiind obligat pârâtul Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca să încadreze imobilele într-o UTR care să permită construirea și respins ca neîntemeiat petitul privind anularea în parte a Regulamentului Local de Urbanism al mun. Cluj-Napoca în ceea ce privește UTR AL.

În considerentele hotărârii recurate, prima instanță a reținut că „nu este posibilă obligarea automată, ca efect al anulării PUG 2014 Cluj-Napoca la încadrarea în UTR Liu, fiind însă posibil, potrivit art. 46 din Legea nr. 350/2001, fără a depăși limitele de apreciere al pârâtului Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca și cu respectarea dreptului de proprietate al reclamanților, orice încadrare care să permită construirea și care să repună reclamanții în aceeași situație în care s-au aflat anterior adoptării PUG, și nu neapărat în situația în care se află eventual vecinii care au construit pe terenuri în zonă. Printr-o astfel de soluție, dreptul de proprietate este respectat și în această situație, în care reclamanților li se recunoaște dreptul avut anterior de a construi și totodată autoritatea publică poate aprecia, cu respectarea acestui drept, care este cea mai potrivită încadrare urbanistică”.

Rezultă astfel, că instanța de fond a respectat principiul disponibilității părților, în condițiile în care acțiunea a fost admisă în parte, autoritatea publică fiind obligată să încadreze terenurile în litigiu într-o UTR care să permită construirea, acordând mai puțin decât s-a cerut, respectiv încadrarea, de către instanță, a imobilelor într-un anumit UTR, respectiv Liu.

Prin urmare, motivul de casare reglementat de dispozițiile art. 488 pct. 5 Cod procedură civilă nu poate fi reținut.

În continuare, recurenții au invocat motivul de casare reglementat de dispozițiile art. 488 pct. 6 Cod procedură civilă, susținând aceștia că sentința nu este corespunzător motivată, astfel cum impun dispozițiile art. 425 Cod procedură civilă, prima instanță reținând incidența Deciziei nr. 1416/2018 a Curții Constituționale, neinvocate de reclamânți și nepusă în discuția contradictorie a părților. De asemenea, instanța de fond nu a analizat apărările formulate prin întâmpinare, nu a realizat o analiză proprie, soluția dispusă fiind una pur formală, care nu permite exercitarea controlului judiciar, în condițiile în care instanța de fond nu a motivat care sunt rațiunile pentru care au fost înlăturate susținerile recurenților referitoare la legalitatea actului administrativ atacat, prin raportare la dispozițiile art. 3, 4, 13, 25 și 46 din Legea nr. 350/2001, nu a argumentat care sunt considerentele pentru care a înlăturat susținerile recurenților referitoare la încălcarea principiului separației puterilor în stat reglementat de art. 1 alin. 4 din Constituția României și nici cele referitoare la art. 44 alin. 1 din Constituția României, din care reiese că dreptul de proprietate nu este unul absolut, a art. 556 alin. 2 Cod civil care stabilește, la rândul său, că prin lege poate fi limitată exercitarea atributelor dreptului de proprietate, dar și a dispozițiilor art. 602 alin. 1 Cod civil, potrivit căruia legea poate limita exercitarea dreptului de proprietate, fie în interes public, fie în interes privat.

În dezvoltarea aceluiași motiv de casare, arată recurenții că prima instanță a omis că Legea nr. 350/2001 conferă autorităților administrației publice locale competențe de a adopta acte administrative cu caracter individual și normativ privind regimul 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.

Potrivit art. 425 alin. 1 lit. b) din Codul de procedură civilă, hotărârea va cuprinde: *„considerentele, în care se vor arăta obiectul cererii și susținerile pe scurt ale părților, expunerea situației de fapt reținută de instanță pe baza probelor administrate, motivele de fapt și de drept pe care se întemeiază soluția, arătându-se atât motivele pentru care s-au admis, cât și cele pentru care s-au înlăturat cererile părților”*.

Motivul de recurs prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 6 Cod de procedură civilă este incident atunci când hotărârea atacată nu cuprinde motivele de fapt și de drept pe care se întemeiază soluția și cele pentru care s-au admis ori s-au înlăturat cererile părților ori atunci când cuprinde motive contradictorii sau numai motive străine de natura cauzei.

Motivarea hotărârii este necesară pentru ca părțile să cunoască motivele ce au fost avute în vedere de către instanță în pronunțarea soluției, iar exercitarea controlului judiciar de către instanța ierarhic superioară să aibă caracter real și efectiv.

Analizând hotărârea primei instanțe, Curtea constată că aceasta respectă cerințele prevăzute de art. 425 alin. 1 lit. b) din Codul de procedură civilă. Motivele de fapt și de drept pe care se fundamentează soluția pronunțată de Tribunalul Cluj sunt suficient argumentate, iar prima instanță a expus în mod detaliat considerentele care au condus la soluția de admitere în parte a acțiunii reclamantilor.

Contrar afirmației recurenților, instanța de fond a corelat normele de drept material incidente cu situația de fapt a speței și a arătat motivele pentru care a considerat că HCL Cluj-Napoca nr. 394/2014 este nelegală.

Aprecierile recurenților referitoare la nesocotirea principiului separației puterilor în stat sau la ignorarea dispozițiilor legale care permit limitarea dreptului de proprietate reprezintă aspecte vizând modalitatea de aplicare a normelor de drept material, și nu motivarea hotărârii judecătorești.

În consecință, Curtea constată că motivul de recurs prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 6 este nefondat.

Analizând, în continuare, motivul de casare reglementat de dispozițiile art. 488 pct. 8 Cod procedură civilă, Curtea constată 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 existentă în acel perimetru.

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

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

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

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

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

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

De lege lata se admite, inclusiv în jurisprudență, că există posibilitatea unui control al actelor administrației sub aspectul oportunității ca cerință de valabilitate a actului administrativ pentru exces de putere.

Consacrarea legală a acestei prerogative a jurisdicțiilor judiciare de contencios administrativ este în Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004 care definește această noțiune în art. 2 alin. 1 lit. n) ca semnificând *exercitarea dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor*.

Totodată, prin art. 2 alin. 2 din aceeași lege, se asimilează actelor administrativ unilaterale și refuzul nejustificat de a rezolva o cerere referitoare la un drept sau la un interes legitim ori, după caz, faptul de a nu răspunde solicitantului în termenul legal.

Limitele excesului de putere reglementat expres de Legea nr. 554/2004 prin manifestarea dreptului de apreciere, așa cum s-a relevat mai sus, 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.

Sub aspectul competenței organului administrativ nu sunt de făcut observații suplimentare acesta a fost și este competent pentru a adopta actul administrativ din litigiu.

Nici instanța de fond nu a statuat altfel asupra acestei chestiuni.

Cu privire însă la afectarea drepturilor ori libertăților cetățenilor care se constituie într-o conduită abuzivă sub forma excesului de putere, trebuie să notăm că în speță instanța de fond a efectuat o reală cercetare atât în fapt cât și în drept cu privire la situația juridică litigioasă dedusă judecății de reclamanți.

Astfel, cu referire strict la această abordare, instanța de fond a reținut în mod just pe baza probatoriului administrat în cauză și prin care s-a conturat starea de fapt reținută că în condițiile în care afectarea în coneret a proprietăților reclamanților s-a făcut prin încălcarea reglementărilor în materia dreptului de proprietate și a limitelor legale, problema dedusă judecății nu mai e doar o problemă de oportunitate, ci este una de legalitate.

În dezvoltarea motivului de recurs reglementat de dispozițiile art. 488 pct. 8 Cod procedură civilă, recurenții susțin că instanța de fond a făcut o greșită aplicare a dispozițiilor art. 44 alin. 1 din Legea nr. 350/2001, în contextul în care, pe de o parte, nu autoritatea publică este ținută să facă dovada

legalității actului administrativ, care se bucură de prezumția de legalitate, ci conform art. 249 Cod procedură civilă, intimații-reclamanți erau ținuți să aducă argumente concrete cu privire la nelegalitatea actului administrativ atacat, iar pe de altă parte, instanța de fond a stabilit, pornind de la concluziile unui raport de expertiză în specialitatea urbanism, faptul că livada nu este una productivă, pomii fiind foarte bătrâni, iar pentru ca aceasta să redevină productivă s-ar impune replantarea acestora.

Contrar susținerilor recurenților, Curtea constată că instanța de fond nu a reținut în sarcina autorității publice obligația de a demonstra legalitatea actului administrativ contestat ci aceasta a reținut că, în condițiile în care restricțiile impuse prin noul PUG sunt drastice, era necesară o analiză concretă a evoluției destinației terenurilor și o justificare a păstrării livezilor din zonă, analiză care însă nu există.

În acord cu cele reținute de instanța de fond, Curtea constată că, potrivit PUG-ului anterior, terenurile intimațiilor-reclamanți era încadrate în UTR L 3c, fiind acceptată construirea în zona vizată, cu condiția adoptării unui PUZ. În prezent, potrivit PUG-ului adoptat prin HCL Cluj-Napoca nr. 493/2014, atacat în litigiu, terenurile reclamanților sunt încadrate în UTR AL=Zonă a terenurilor agricole situate în intravilan-livezi, singura utilizare admisă fiind cea a exploatației pomicole-livezi, fiind interzise orice alte utilizări decât cele admise la pct. 1 și 2, potrivit art. 3 din Regulamentul Local de Urbanism. La secțiunea I, caracterul zonei, se menționează „criterii economice și ecologice impun păstrarea terenurilor de producție pomicolă în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.

Potrivit dispozițiilor art. 46 alin. 1 din Legea nr. 350/2001, 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: fiecare unitate administrativ-teritorială trebuie să își actualizeze la maximum 10 ani Planul urbanistic general în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale.

Rezultă din aceste dispoziții legale, că actualizarea Planului urbanistic general, deși de competența autorității publice, trebuie să țină cont de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale, prin urmare, atunci când condițiile impuse prin noul PUG sunt extrem de drastice față de cel anterior, autoritatea trebuie să ofere o justificare obiectivă, prin raportare la factorii anterior menționați, în lipsa unei atari justificări autoritatea plasându-se în zona excesului de putere.

Or, autoritatea a justificat schimbarea de încadrare pe considerentul criteriilor economice și ecologice care impun păstrarea terenurilor de producție pomicolă în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.

În condițiile în care, însă, din raportul de expertiză efectuat în cauză rezultă că livada aflată pe aceste terenuri nu este una productivă, pomii fiind foarte bătrâni, această livadă existând pe aceleași terenuri și la nivelul anului 1999, când se permitea construirea, în mod corect a reținut instanța de fond că această justificare a autorității nu se susține.

Maniera în care prima instanță a interpretat probatoriul administrat în cauză și a conturat starea de fapt nu poate fi criticată pe calea recursului, cale de atac extraordinară în care se pot invoca strict motivele de nelegalitate reglementate de dispozițiile art. 488 pct. 1-8 Cod procedură civilă, întrucât reprezintă aspecte vizând temeinicia hotărârii și nu legalitatea acesteia.

Contrar susținerilor recurenților, Curtea constată că, în situația în care livada este inutilizabilă, pomii fiind foarte bătrâni și neproductivi, în mod cert încadrarea terenurilor în UTR AL, care interzice construirea și permite doar exploatarea livezii, încalcă drastic dreptul de proprietate al acestora.

Este adevărat că dreptul de proprietate nu este unul absolut, acesta putând fi restrâns fie în interes public, fie în interes privat, dar restrângerea dreptului de proprietate trebuie justificată.

Or, astfel cum s-a menționat anterior, în condițiile în care și la nivelul anului 1999, când se permitea construirea cu condiția aprobării unui PUZ, terenurile în litigiu aveau aceeași destinație, de livadă, în prezent, starea de fapt reținută de instanța de fond fiind în sensul că livada este inutilizabilă, nu există nici o justificare din partea autorității de a restrânge dreptul de proprietate al reclamanților.

Pornind de la această stare de fapt, Curtea constată, în acord cu cele reținute de instanța de fond, că au fost nesocotite dispozițiile art. 44 alin. 1 din Legea nr. 350/2001, potrivit cărora

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 dezvoltare durabilă a localităților.

Prin urmare, rezultă că în cauză au fost corect aplicate normele de drept material, iar motivul de recurs reglementat de art. 488 alin. 1 pct. 8 din Codul de procedură civilă nu este întemeiat.

În consecință, pentru considerentele expuse anterior, Curtea constată că recursul formulat este neîntemeiat, motiv pentru care, în temeiul dispozițiilor art. 498 Cod procedură civilă, îl va respinge.

Ca urmare a acestei soluții, având în vedere prevederile art. 453 Cod de procedură civilă, Curtea va obliga recurenți MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin PRIMAR și CONSILUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA la plata către intimata OLTEAN COSMINA-DELIA a sumei de 3.300 lei cu titlu de cheltuieli de judecată în recurs, reprezentând contravaloarea onorariului de avocat.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE

Respinge recursul declarat de recurenți MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin PRIMAR și CONSILUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, ambii cu sediul în mun. Cluj-Napoca, str. Motilor, nr. 1-3, jud. Cluj, împotriva sentinței civile nr. 236 din 08.02.2022 pronunțată în dosarul nr. 1101/117/2021 al Tribunalului Cluj pe care o menține în întregime.

Obligă recurenții să plătească intimatei OLTEAN COSMINA-DELIA, cu domiciliul procesual ales la Cabinet avocat Herteg Cristina, situat în mun. Cluj-Napoca, str. Traian Mosoiu, nr. 50, ap.12, jud. Cluj, suma de 3.300 lei, cheltuieli de judecată în recurs.

Decizia este definitivă și executorie.

Pronunțată în data de 07.04.2022 prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței.

PREȘEDINTE,
MONICA DIACONESCU

JUDECĂTOR,
LIVIU UNGUR

JUDECĂTOR,
RADU-RAREȘ DUȘA

GREFIER,
IULIU TRAIAN CRIȘAN

Red M D 03/05/2022
Red H C 12 ex
Jud fond Paula Victoria Pacurar

