

Consiliul local al Municipiului
Cluj-Napoca

1-312.

15/18.01.2023

PROIECT AVIZAT:
SECRETAR GENERAL,
Jr. Aurora Roșca

HOTĂRÂRE

a proiectului de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1353/2022 a Tribunalului Cluj modificată prin Decizia Civilă nr. 1063/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 4814/117/2020

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

Examinând proiectul de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1353/2022 a Tribunalului Cluj modificată prin Decizia Civilă nr. 1063/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 4814/117/2020 – proiect din inițiativa Primarului

Reținând Referatul de aprobare nr. 28794/1/12.01.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr.28818/433/12.01.2023 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014,

Văzând Sentința Civilă nr. 1353/2022 a Tribunalului Cluj modificată prin Decizia Civilă nr. 1063/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosar nr. 4814/117/2020, Adresa nr. 39233-39237, 31042-31044/21.11.2019 a Consiliului Județean Cluj și avizul comisiei de specialitate

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, în sensul schimbării încadrării urbanistice a suprafeței de 877 mp parte din imobilul înscris în C.F nr. 308711, nr. cad. 308711, din UTR Vp în UTR Aapp -zonă de acord pentru public/privat, cu menținerea încadrării urbanistice în UTR Vp, a suprafeței de 151 mp care reprezintă fond forestier, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1353/2022 a Tribunalului Cluj modificată prin Decizia Civilă nr. 1063/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 4814/117/2020.

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

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

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

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1353/2022 a Tribunalului Cluj modificată prin Decizia Civilă nr. 1063/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 4814/117/2020

Prin Sentința Civilă nr. 1353/2022 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr. 4814/117/2020, instanța a admis în parte cererea formulată de reclamanta Puriș Ioana – Gerda împotriva Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, Primarul Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca și a dispus anularea certificatului de urbanism nr. 4246 din data de 11.11.2020, având ca obiect terenul înscris în C.F nr. 308711 UAT Cluj-Napoca, nr. cad. 308711, anularea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014 prin care s-a aprobat documentația „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, în ceea ce privește regimul urbanistic al zonei în care se află situat imobilul proprietatea reclamantei, înscris în C.F nr. 308711 UAT Cluj-Napoca, nr. top. 308711, în suprafață de 1.028 mp, în sensul încadrării parcelei din punct de vedere urbanistic în categoria de zonă de acord pentru public/privat, respectiv UTR – Aapp.

Prin Decizia Civilă nr. 1063/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în dosar nr. 4814/117/2020, instanța a admis în parte recursul declarat de reclamantii Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, Primarul Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, împotriva Sentinței Civile nr. 1353 din 18.05.2022 a Tribunalului Cluj, sentință pe care o casează în parte, în sensul că a respins cererea de anulare a Certificatului de Urbanism nr. 4246 din 11.11.2020, a HCL nr. 493/2014, precum și cererea de obligare la emiterea unui nou certificat de urbanism cu încadrarea în UTR Aapp în ceea ce privește suprafață de teren de 151, care reprezintă fond forestier, astfel cum a fost aceasta identificată în raportul de expertiză efectuat în cauza. A menținut în rest, sentința atacată.

În vederea punerii în executare a hotărârii care dispune obligarea Consiliului Local al Municipiului Cluj Napoca să întreprindă toate demersurile în scopul încadrării funcționale a suprafeței de 877 mp parte din terenul situat în Făget, înscris în C.F nr. 308711, cu nr. cad. 308711, respectiv din UTR Vp în UTR Aapp și menținerea încadrării funcționale a suprafeței de teren de 151 mp, care reprezintă fond forestier, în UTR Vp, este necesară modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1353/2022 a Tribunalului Cluj modificată prin Decizia Civilă nr. 1063/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 4814/117/2020.

PRIMAR,
EMIL BOC



RAPORT DE SPECIALITATE

a proiectului de hotărâre privind modificarea parțială a documentației “Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1353/2022 a Tribunalului Cluj modificată prin Decizia Civilă nr. 1063/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 4814/117/2020

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 28794/1/12.01.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca și

Proiectul de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1353/2022 a Tribunalului Cluj modificată prin Decizia Civilă nr. 1063/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 4814/117/2020

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin Plângerea Prealabilă înregistrată sub nr. 366548/2020, Puriș Ioana Gerda a solicitat revocarea parțială a HCL nr. 493/2014, precum și modificarea încadrării funcționale a terenului situat în Făget, înscris în C.F nr. 308711, nr. cad. 308711, în suprafață de 1028 mp, din UTR Vp – zonă verde păduri intravilan, în UTR Liu – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

La data formulării plângerii prelabile terenul era încadrat, conform PUG 2014, în UTR Vp zonă verde păduri intravilan.

În cadrul ședinței Consiliului Local din data de 10.09.2020, la propunerea Comisiei III, plângerea a fost respinsă menținându-se regimul urbanistic UTR Vp al parcelei înscrise în C.F nr. 308711.

În motivarea refuzului s-a arătat că parcela deținută de către petentă este situată în zona Făget, pe drumul Sf. Ioan, iar conform vechiului PUG a fost încadrată în UTR B2 – subzonă pentru case de vacanță și cabane, categorie de folosință care însă nu mai există în noul PUG.

Noile reglementări, în vigoare din anul 2014, nu mai permit acest tip de locuire (case de vacanță) în intravilanul municipiului întrucât în cele mai multe situații, casa de vacanță ascunde locuire permanentă, ceea ce contravine strategiei de dezvoltare a zonei respective, în primul rând din considerente de mediu. Așadar, conform RLU aprobat prin HCL nr. 493/2014 terenul petentei are destinația de pădure, cu rol de agrement. Caracterul zonei este “terenuri împădurite situate în intravilan, introduse prin documentații de urbanism înainte de revizuirea Codului Silvic din anul 2008. În această zonă sunt interzise orice fel de construcții. Terenul este ocupat pe jumătate cu vegetație forestieră.

Codul silvic, considerentele de mediu, 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. Terenurile se află în zona arheologică protejată și în zonă naturală protejată de interes conservativ – propusă prin PUG 2014.

Prin acțiunea înregistrată sub nr. dosar 4814/117/2020, reclamanta Puriș Ioana-Gerda, în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, Primarul Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, a solicitat instanței de judecată să dispună anularea parțială a HCL nr.493/22.12.2014, prin care s-a aprobat documentația “Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, în sensul modificării documentației aferente PUG al Mun. Cluj-Napoca, în ceea ce privește regimul urbanistic al zonei în care se află situat imobilul proprietatea sa, înscris în C.F nr. 308711 UAT Cluj-Napoca, nr. top. 308711, în suprafață de 1028 mp, în sensul încadrării parcelei din punct de vedere urbanistic în categoria de teren constructibil, respectiv UTR Liu.

Prin Sentința Civilă nr. 1353/2022 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr. 4814/117/2020, instanța a admis în parte cererea formulată de reclamanta Puriș Ioana – Gerda împotriva Consiliului

Local al Municipiului Cluj-Napoca, Primarul Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca și a dispus anularea certificatului de urbanism nr. 4246 din data de 11.11.2020, având ca obiect terenul înscris în C.F nr. 308711 UAT Cluj-Napoca, nr. cad. 308711, anularea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014 prin care s-a aprobat documentația „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, în ceea ce privește regimul urbanistic al zonei în care se află situat imobilul proprietatea reclamantei, înscris în C.F nr. 308711 UAT Cluj-Napoca, nr. top. 308711, în suprafață de 1.028 mp, în sensul încadrării parcelei din punct de vedere urbanistic în categoria de zonă de agrement pentru public/privat, respectiv UTR – Aapp.

Prin Decizia Civilă nr. 1063/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în dosar nr. 4814/117/2020, instanța a admis în parte recursul declarat de reclamantii Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, Primarul Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, împotriva Sentinței Civile nr. 1353 din 18.05.2022 a Tribunalului Cluj, sentință pe care o casează în parte, în sensul că a respins cererea de anulare a Certificatului de Urbanism nr. 4246 din 11.11.2020, a HCL nr. 493/2014, precum și cererea de obligare la emiterea unui nou certificat de urbanism cu încadrarea în UTR Aapp în ceea ce privește suprafața de teren de 151 mp, care reprezintă fond forestier, astfel cum a fost aceasta identificată în raportul de expertiză efectuat în cauză. A menținut în rest, sentința atacată.

În motivarea soluției instanța reține faptul că parcela reclamantei, în suprafață de 1028 mp, este situată în Mun. Cluj-Napoca, Drumul Sf. Ioan, înscrisă în C.F nr. 308711 UAT Cluj-Napoca, având categoria de folosință fâneață și provine dintr-o parcelă mai mare, partajată ulterior.

Potrivit raportului de expertiză întocmit în cauză s-a stabilit că terenul reclamantei este construibil din punct de vedere tehnic/faptic, are front la stradă, deci implicit are cale de acces și utilități care se pot extinde.

Imobilul este situat în intravilan, conform încadrărilor în PUG-uri. Prima curte cu construcții este situată la 25 m spre nord vest, în vecinătatea imobilului reclamantei, existând mai multe imobile cu construcții, unele dintre aceste construcții fiind întabulate. De asemenea, imobilul provine dintr-un corp de proprietate care a fost dezmembrat (nr. top. 22611), parcelele rezultate din divizarea parcelei inițiale nefiind încadrate în același UTR (parcela reclamantei a fost încadrat în UTR Vp, iar cealaltă parcelă în UTR Aapp).

Totodată instanța apreciază, prin raportare la starea actuală a zonei și la definiția dată de lege unităților teritoriale de referință, că parcela reclamantei poate fi încadrată într-o zonă cu restricție de construire limitată, dar a o încadra într-o zonă neconstruibilă, depășește marja de apreciere recunoscută autorității în materie de urbanism și îmbracă forma excesului de putere, deoarece indisponibilizarea în tot a terenului echivalează, pe de o parte, cu o expropriere de fapt, iar pe de altă parte, creează și o situație de discriminare față de alți proprietari care se află în aceeași situație cu reclamanta, și cărora li s-a permis să efectueze lucrări de construire. În consecință, în mod categoric modul în care s-a reglementat regimul urbanistic al terenului în discuție încalcă dreptul de proprietate, instituind asupra acestuia limitări ce nu au fundament legal și care contravin reglementărilor în materie existente.

Este de asemenea adevărat că dreptul de proprietate garantat de CEDO este inclus în categoria drepturilor condiționale, fiind permisă ingerința unei autorități publice în limita în care o asemenea ingerință este prevăzută de lege, urmărește un scop legitim și constituie o măsură necesară într-o societate democratică, însă în cauză nu se poate aprecia că aceste condiții ar fi îndeplinite câtă vreme dreptul de proprietate al reclamantei este lipsit aproape în întregime de conținut. Astfel, instanța a subliniat că în trecut terenul reclamantei era construibil, în timp ce în prezent aceasta nu are nici măcar posibilitatea de a-l îngrădi, fiind evident că măsura luată de autoritatea publică nu este proporțională.

În ceea ce privește modificarea regimul urbanistic al zonei în care se află situat imobilul reclamantei, în sensul încadrării parcelei din punct de vedere urbanistic în categoria de teren construibil, respectiv Liu, instanța a considerat că o astfel de încadrare ar încălca reglementările referitoare la unitățile teritoriale de referință în condițiile în care, în zona respectivă nu există alte imobile încadrate în UTR Liu, prin urmare o asemenea încadrare ar face imposibilă omogenitatea funcțională și morfologică la care face referire legiuitorul în Anexa 2 din Legea nr. 350/2001.

Instanța a considerat că prin încadrarea imobilului reclamantei în UTR Aapp acest imobil ar fi încadrat în aceeași categorie de folosință cu celălalt imobil care a rezultat din dezmembrarea despre care s-a făcut vorbire la sus și s-ar realiza o zonă compactă, prin similitudine cu vechea unitate

teritorială de referință în care s-a aflat terenul dedus judecății în condițiile vechiului PUG, în conformitate cu definiția UTR din prevederile Anexei 2 din Legea nr. 350/2001.

Raportat la cele menționate mai sus, în lumina celor dispuse de instanță, considerăm necesară modificarea parțială a documentației aferente PUG, în ceea ce privește regimul urbanistic al suprafeței de 877 mp parte din terenul situat în Făget, înscris în C.F nr. 308711, cu nr. cad. 308711, respectiv din UTR Vp în UTR Aapp, cu menținerea încadrării funcționale a restului de teren în suprafață de 151 mp, care reprezintă fond forestier, în UTR Vp.

Direcția Generală de Urbanism propune astfel modificarea parțială a Hotărârii nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca” în sensul că, în ceea ce privește regimul urbanistic al suprafeței de 877 mp, parte din terenul situat în Făget, înscris în C.F nr. 308711, cu nr. cad. 308711, se va modifica UTR propus din PUG, din UTR Vp în UTR Aapp, cu menținerea încadrării urbanistice a restului de teren în suprafață de 151 mp, care reprezintă fond forestier, în UTR Vp.

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

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește regimul urbanistic al suprafeței de 877 mp parte din imobilul înscris în CF nr. 308711, nr. cad. 308711 din UTR Vp în UTR Aapp și menținerea încadrării urbanistice în UTR Vp, a suprafeței de 151 mp care reprezintă fond forestier, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția Generală de Urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan


Consilier Juridic, Luiza Gogoșan

Redactat: consilier Cristina Bartha

1 exemplar

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

 02.01.2023

850723 / 08. 11. 2022

ROMANIA
CURTEA DE APEL CLUJ
PIAȚA ȘTEFAN CEL MARE NR. 1
CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ
SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

10.11.2022

850723/3

Destinatar:
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
CLUJ-NAPOCA, MOȘILOR, nr. 3,
județul CLUJ

DOSARUL NR. 4814/117/2020

Materia: Contencios administrativ și fiscal
Stadiul procesual al dosarului: Recurs
Obiectul dosarului: anulare act emis de autorități publice
locale HCL Cluj-Napoca nr 493/22.12.2014
Complet: 1r

Decizia 1063/2022
Județului 1353/2022
Dosar 4814/117/2020

COMUNICARE HOTARÂRE CIVILĂ

NR. 1063/2022 DIN DATA DE 31 Octombrie 2022

Stimată doamnă/Stimate domn,

vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. 1063/2022, pronunțată la data de 31 Octombrie 2022, de către CURTEA DE APEL CLUJ SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL.

Notă: Pentru a vizualiza unele documente din dosar, accesați www.curteadeapelcluj.ro secțiunea Dosare și folosiți parola: 6916ffaa. Aveți obligația de a nu divulga parola altor persoane

L.S. PRESEDINTE
(stămpila)



GREFIER,



10.11.2022 11:20:11

ROMÂNIA

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



DECIZIA CIVILĂ NR. 1063/2022

Sedința publică din data de 31 octombrie 2022

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE Bogdan George Zdrenghea

Judecător Ioana Păsculeț

Judecător George Barbură-Turcu

Grefier Mărioara Varadi-Goia

Pe rol fiind pronunțarea hotărârii în cauza civilă privind recursul declarat de recurenții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA împotriva sentinței civile nr. 1353/18.05.2022, pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 4814/117/2020, în contradictoriu cu intimata Puris Ioana-Gerda, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale - HCL Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014.

Mersul dezbaterilor au fost consemnate în încheierea de ședință din data de 3 octombrie 2022, când s-a dispus amânarea pronunțării la data de 17 octombrie și ulterior pentru data de 31 octombrie 2022, când instanța a hotărât următoarele:

CURTEA

Deliberând asupra cauzei civile de față, instanța constată următoarele:

Prin Sentința civilă nr. 1353/2022, pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 4814/117/2020, a fost admisă în parte acțiunea formulată de reclamanta PURIS Ioana-Gerda în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, a fost anulat Certificatul de urbanism nr. 4246 din 11.11.2020, având ca obiect terenul înscris în CF nr. 308711 Cluj-Napoca, nr. cad. 308711, a fost anulat parțial HCL nr. 493/2014, în ceea ce privește regimul urbanistic al zonei în care se află situat imobilul proprietate a reclamantei, înscris în CF nr. 308711 Cluj-Napoca, nr. cad. 308711, în sensul încadrării parcelei din punct de vedere urbanistic în categoria de zonă de agrement pentru public/privat, respectiv UTR Aapp, a fost obligat pârâtul PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA la emiterea în favoarea reclamantei a unui nou certificat de urbanism cu reîncadrarea imobilului proprietate sa în categoria de zonă de agrement pentru public/privat, respectiv UTR Aapp, a fost respinsă, în rest, acțiunea și a fost obligat pârâtul MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA să plătească reclamantei cheltuieli de judecată în cuantum de 7.500 de lei.

La data de 10 iunie 2022 recurenții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA au formulat cerere de recurs împotriva acestei sentințe, solicitând casarea hotărârii atacate și, în rejudecare, respingerea în întregime a acțiunii, ca nefondată.

În motivarea recursului s-a arătat, în esență, că instanța de fond nu a analizat și nu a motivat lipsa plângerii prelabile în ceea ce privește solicitarea de modificare a R.U., că este nemotivată și nefondată soluția instanței cu privire la nelegalitatea C.U., deoarece motivarea se raportează la un moment ulterior emiterii acestuia, că nu a existat un exces de putere la aprobarea P.G. că reglementarea urbanistică stabilită în ceea ce privește imobilul reclamantei este o chestiune de

oportunitate, că cererea de încadrare a imobilului în UTR Aapp nu a făcut obiectul plângerii prealabile, că UTR nu se stabilește după un singur criteriu, iar în zonă există pădure, că nu suntem în prezența unei exproprieri de fapt, deoarece dreptul de proprietate nu a fost pierdut, că PUG nu este susceptibil, prin el însuși, de a prejudicia dreptul de proprietate al persoanelor, că aparține autorității competența și obligația de a reglementa funcțional terenurile aparținând municipalității, în acord cu principiul dezvoltării durabile și interesul public, că nu sunt încălcate dreptul de proprietate privată și prevederile CEDO, că dreptul de proprietate nu are caracter absolut, că reglementările urbanistice trebuie coroborate cu cele ale Codului silvic, în condițiile în care reglementarea urbanistică este dată de destinația zonei, respectiv zonă verde – păduri în intravilan, că prin raportul de expertiză s-a reținut că o parte a imobilului este ocupat de pădure și este necesar să își păstreze încadrarea din PUG, că CU a fost emis cu respectarea reglementărilor din actele normative în vigoare la momentul emiterii acestuia, că reclamanta a solicitat un CU în scop de informare și că recurenții nu au fost în culpă procesuală și nu puteau fi obligați la plata cheltuielilor de judecată.

Analizând motivele de casare invocate de recurenții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, instanța reține următoarele:

Un prim motiv de casare invocat este cel prevăzut de art. 488 alin. (1) pct. 6 C. proc. civ., sub aspectul nemotivării hotărârii.

În acest sens, recurenții au arătat că prima instanță nu ar fi **analizat excepția lipsei plângerii prealabile** în ceea ce privește solicitarea de modificare a RLU aferent PUG aprobat prin HCL nr. 493/2014 din UTR Vp în UTR Aapp.

Curtea reține că, prin cererea introductivă de instanță, intimata-reclamantă a solicitat anularea PUG în sensul încadrării imobilului său în UTR Liu. La data de 10 ianuarie 2021 intimata a formulat o precizare de acțiune prin care a solicitat anularea Certificatului de urbanism nr. 4246 din 11.11.2020 și obligarea pârâtului PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA la emiterea unui nou certificat de urbanism, cu reîncadrarea imobilului în UTR Liu. La data de 8 martie 2021 intimata a formulat o a doua precizare de acțiune, prin care a formulat un capăt subsidiar de cerere, respectiv anularea PUG cu consecința reîncadrării parcelei în UTR Aapp.

Față de această ultimă precizare de acțiune, recurenții au depus întâmpinare, invocând excepția inadmisibilității raportat la neîndeplinirea procedurii prealabile, deoarece plângerea prealabilă formulată a vizat schimbarea încadrării terenului în UTR Liu, iar nu în UTR Aapp.

Excepția invocată a fost respinsă prin încheierea din 18 mai 2021, astfel că **nu pot fi primite criticile recurenților referitoare la faptul că această excepție nu ar fi fost soluționată**.

În ceea ce privește modalitatea în care instanța de fond a motivat soluția pronunțată cu privire la excepția în discuție, curtea reține că prezentul recurs a fost formulat doar împotriva Sentinței civile nr. 1353/2022.

În conformitate cu art. 486 alin. (1) lit. c) C. proc. civ. cererea de recurs trebuie să cuprindă indicarea hotărârii care se atacă, mențiune care, în conformitate cu alin. (2) al aceluiași text de lege, este prevăzută sub sancțiunea nulității. Potrivit art. 248 alin. (5) C. proc. civ., încheierea prin care s-a soluționat o excepție poate fi atacată doar odată cu fondul. Chiar dacă încheierea prin care o excepție este respinsă poate fi atacată doar odată cu fondul, acest lucru nu înseamnă că ea își pierde individualitatea, devenind parte a hotărârii pronunțate asupra fondului, ci rămâne o încheiere distinctă și, prin urmare, **pentru ca aceasta să fie verificată de către instanța de control judiciar este necesar ca recursul să fie formulat în mod expres și împotriva unei asemenea încheieri**, în caz contrar criticile formulate cu privire la modalitatea de soluționare a excepției neputând fi primite.

În speță, deși recurenții critică modalitatea de soluționare a excepției, ei nu au înțeles să atace și încheierea prin care această excepție a fost soluționată, motiv pentru care **instanța nu poate analiza criticile formulate**.

Tot subsumat acestui caz de casare, s-a invocat nemotivarea soluției cu privire la anularea certificatului de urbanism, deoarece instanța nu ar fi invocat precis motiv de nelegalitate raportat la prevederile legale în baza cărora acest act a fost emis, ci s-a raportat exclusiv la un moment ulterior emiterii CU.

Curtea reține că, prin intermediul acestei susțineri, nu se invocă nemotivarea propriu-zisă a hotărârii, ci se exprimă nemulțumirea recurenților cu privire la modalitatea în care prima instanță a motivat anularea certificatului de urbanism, respectiv faptul că motivare se raportează exclusiv la un moment ulterior emiterii acestuia. Prin urmare, această critică nu se subsumează cazului de casare prevăzut de art. 488 alin. (1) pct. 6 C. proc. civ., ci celui prevăzut de pct. 8 al aceluiași text de lege, motiv pentru care va fi analizată atîncei cînd se va analiza acest caz de casare.

În continuare, recurenții au invocat motivul de casare prevăzut de art. 488 alin. (1) pct. 8 C. proc. civ., respectiv cînd hotărîrea a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material.

S-a arătat, în primul rînd, că nu ar fi existat un exces de putere în adoptarea PUG, ci acesta ar fi fost adoptat în baza competenței legale a autorităților publice locale, fiind în prezența unei chestiuni de oportunitate.

În acord cu cele susținute de recurenții, curtea reține că, de principiu, oportunitatea unui act administrativ nu cade sub cenzura instanței de judecată, cu excepția însă a situației în care dreptul de apreciere al administrației este exercitat prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor, fiind astfel întrunite condițiile de existență ale excesului de putere, astfel cum este acesta definit prin art. 2 alin. (1) lit. n) din Legea nr. 554/2004.

Or, din moment ce prima instanță a reținut că încadrarea terenului s-a făcut cu nesocotirea prevederilor legale în materie de urbanism și cu încălcarea dreptului de proprietate al intimatei, în mod firesc s-a concluzionat că suntem în prezența unui exces de putere, censurabil de către instanța de judecată. Cu alte cuvinte, dreptul exclusiv al autorităților publice de a stabili reglementări urbanistice se întinde doar pînă la punctul în care o astfel de reglementare încalcă un drept al cetățenilor, iar dincolo de acest punct instanța poate interveni și dispune măsurile necesare pentru restabilirea legalității și apărarea drepturilor celor interesați. În acest sens, nu se poate afirma că instanța de fond ar fi făcut o analiză de oportunitate. Din contră, ceea ce s-a analizat este exclusiv legalitatea actului, iar măsura dispusă, respectiv cea de anulare parțială a PUG și de obligare a recurenților la reîncadrarea terenului într-un alt UTR, era singura susceptibilă să ducă la repararea prejudiciului suferit de intimată.

Au mai arătat recurenții că soluția instanței de fond este nelegală și datorită faptului că cererea de încadrare a imobilului în UTR Aapp nu a făcut obiectul plîngerii prealabile.

Curtea face trimitere la cele deja arătate și reține că, din moment ce recurenții nu au atacat încheierea de ședință din 18 mai 2021, prin care a fost respinsă excepția lipsei procedurii prealabile, ei nu pot formula critici cu privire la această soluție.

De asemenea, s-a arătat că soluția instanței de fond este nelegală și prin raportare la definiția UTR regăsită în Anexa nr. 2 la Legea nr. 350/2001, din care reiese că UTR nu se stabilește după un singur criteriu și, prin urmare, din moment ce în zonă există pădure, UTR a fost corect stabilită în speță. Totodată, au fost criticate și aspectele reținute de către prima instanță referitor la existența unei exproprieri de fapt. Astfel, recurenții au arătat că dreptul de proprietate nu a fost pierdut, ci doar a primit o anumită destinație urbanistică, și că PUG nu poate, prin el însuși, să afecteze dreptul de proprietate. În același sens, s-a arătat că nu a fost încălecat dreptul de proprietate, întrucît acesta nu are un caracter absolut.

Curtea reține că, într-adevăr, dreptul de proprietate nu are caracter absolut, acesta fiind supus unor limitări, printre care se numără și reglementarea folosinței bunurilor în interes general, prevăzută chiar de art. 1 din Protocolul 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului. Cu toate

acestea, o asemenea reglementare trebuie să fie necesară într-o societate democratică, să urmărească un scop legitim și să fie proporțională cu scopul urmărit. **Orice reglementare a folosinței bunurilor care goleşte de conținut dreptul de proprietate reprezintă o expropriere de fapt și este, în sine, lipsită de proportionalitate.**

În speță sunt necontestate aspectele reținute de către prima instanță referitor la încadrarea anterioară a terenului, respectiv UTR B2 – subzona pentru case de vacanță și cabane, având ca utilizări admise construirea unor cabane/case de vacanță cu locuire nepermanentă, fiind interzise orice alte funcțiuni, clădiri, amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice și ecologice, precum și atractivității zonei, și încadrarea actuală a acestuia în UTR VP – Zonă verde, păduri în intravilan, subzona S_Vpa – subzona pădurilor cu rol de agrement, respectiv S_VPI/s – subzona de pășuni/fânețe, terenul fiind neconstruibil.

În acest context, curtea reține că este mai mult decât evident că a avut loc o expropriere de fapt, contrară art. 44 din Constituția României și art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului. Astfel, deși formal intimata a păstrat cele trei atribute ale dreptului de proprietate, în fapt ea a pierdut atât atributul *usus* – nu mai pot folosi terenul în scopul realizării de construcții, astfel cum putea acesta fi folosit anterior adoptării noului PUG, precum și atributul *fructus*, întrucât nu mai pot exploata terenul în scop economic. Practic, prin schimbarea încadrării terenului, s-a stabilit că, în interes public, acesta devine un teren totalmente neconstruibil, fără a se realiza procedura de expropriere și, deci, fără ca intimata să primească o justă și prealabilă despăgubire.

În ceea ce privește problema definiției UTR, curtea reține că, într-adevăr, prevederile citate de recurenți permit să se recurgă la mai multe criterii pentru încadrarea unui anumit teren. Cu toate acestea, încadrarea trebuie să se facă atât luând în considerare aceste criterii, cât și respectând dreptul de proprietate al particularilor. În speță, dincolo de faptul că acest principiu nu a fost respectat, dreptul de proprietate al intimatei fiind golit de conținut, nu au fost oferite nici argumente concrete care să justifice încadrarea întregului teren în UTR Vp. În acest sens, curtea găsește deosebit de relevant faptul că terenul în discuție se află într-o zonă adiacentă drumului, în care predomină încadrarea în UTR Aapp, iar recurenții nu au explicat vreun moment care ar fi diferența între acest teren și cele învecinate, care să justifice o încadrare diferită. Și aceasta cu atât mai mult cu cât inclusiv terenul care a rezultat, împreună cu al intimatei, din dezmembrarea unei parcele mai mari, este încadrat în UTR Aapp.

În ceea ce privește susținerile recurenților potrivit cărora o parte a imobilului este ocupat de pădure, fiind necesar să își păstreze încadrarea inițială din PUG, se observă că, prin raportul de expertiză efectuat în cauză, s-a stabilit că o suprafață de 151 mp din terenul aparținând intimatei este fond forestier. Având în vedere această constatare, expertul a propus corectarea categoriei de folosință cadastrală a acestui teren, în sensul înscrierii porțiunii de 151 mp în categoria de folosință pădure, teren în extravilan.

Prin hotărârea atacată, instanța de fond a reținut că propunerea expertului de reîncadrare a terenului nu se poate materializa prin hotărârea instanței, deoarece în cauză nu s-a formulat o asemenea solicitare.

Deși este evident că, în lipsa unui capăt de cerere în acest sens, terenul în discuție nu poate fi încadrat în categoria de folosință pădure în extravilan, nu este mai puțin adevărat că, pentru această porțiune, încadrarea în UTR Vp nu apare ca fiind făcută cu exces de putere.

În acest sens, încadrarea se justifică, prin raportare la definiția UTR, din perspectiva folosinței terenului. De asemenea, din moment ce această porțiune de teren este parte din fondul forestier, încadrarea într-un UTR neconstruibil nu apare ca fiind făcută nici nu încălcarea dreptului de proprietate al intimatei, câtă vreme chiar apartenența unui teren la fondul forestier atrage, după sine, restricții severe cu privire la utilizarea acestuia. Împrejurarea că în vechiul PUG această porțiune de teren era încadrată în UTR B2 nu se poate opune, prin raportare la această apartenență la fondul forestier, schimbării încadrării în UTR Vp.

Oricum, având în vedere scopul declarat al intimatei, respectiv de a putea edifica în zonă o construcție de tip foisor, care să permită activitățile în mijlocul naturii, menținerea unui procent de

aproximativ 15% din teren în UTR Vp, în timp ce restul de 85% va fi situat în UTR Aapp, nu este de natură să o vătămă în niciun fel.

În fine, este irelevant faptul că această porțiune a fondului forestier se află în intravilan, în loc de a se afla în extravilan, în conformitate cu prevederile Codului silvic. Această ~~normă~~ poate fi rezolvată prin alte mijloace legale, dar ea nu trebuie să confere posibilitatea de a lipsi de protecția specifică fondul forestier, prin încadrarea sa în UTR construibile.

În concluzie, curtea va admite în parte recursul formulat și va casa în parte hotărârea atacată, în sensul respingerii acțiunii în ceea ce privește suprafața de teren de 151 mp, care reprezintă fond forestier, astfel cum a fost aceasta identificată în raportul de expertiză realizat în cauză.

Raportat la faptul că certificatul de urbanism ar fi fost anulat prin raportare la alte reglementări decât cele în vigoare la emiterea acestuia, curtea reține că certificatul de urbanism este un act individual, subsecvent actului normativ de aprobare a PUG. Prin urmare, anularea PUG atrage după sine anularea actelor individuale subsecvente, nefiind de conceput ca, deși atât actul administrativ normativ, cât și actul administrativ individual au fost atacate, să se pronunțe o soluție prin care să fie anulat doar cel dintâi întrucât, într-un asemenea caz, nu ar fi reparată vătămarea pricinuită reclamantului.

În acest sens, prin Decizia Înaltei Curți de Casație și Justiție nr. 10/2015, dată în procedura pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unei chestiuni de drept, s-a stabilit că *"Dispozițiile art. 23 din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, se interpretează în sensul că hotărârea judecătorească irevocabilă definitivă prin care s-a anulat în tot sau în parte un act administrativ cu caracter normativ produce efecte și în privința actelor administrative individuale emise în temeiul acestuia care, la data publicării hotărârii judecătorești de anulare, sunt contestate în cauze aflate în curs de soluționare pe rolul instanțelor judecătorești"*.

În fine, în ceea ce privește faptul că recurenții nu ar fi în culpă procesuală, astfel că nu pot fi obligați la plata cheltuielilor de judecată, curtea reține că acestora le aparține culpa pentru emiterea unor acte administrative nelegale. Totuși, ținând cont că prin prezenta hotărâre urmează a fi modificată soluția instanței de fond pentru suprafața de 151 mp, deci pentru aproximativ 15% din teren, recurenții trebuie să suporte doar 85% din cheltuielile de judecată de la fond, respectiv suma de 6.375, hotărârea atacată urmând a fi casată pentru suma excedentară.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE**

Admite în parte recursul formulat de recurenții **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**, toți cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, jud. Cluj, în contradictoriu cu intimata **PURIȘ Ioana-Gerda, CNP** cu domiciliul în Cluj-Napoca,

jud. Cluj, și domiciliul procesual ales în Cluj-Napoca, Calea Turzii nr. 231, bl. A, ap. 2, parter, jud. Cluj, împotriva Sentinței civile nr. 1353/2022, pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 4814/117/2020, pe care o casează în parte, în sensul că respinge cererea de anulare a Certificatului de urbanism nr. 4246 din 11.11.2020, a HCL nr. 493/2014, precum și cererea de obligare la emiterea unui nou certificat de urbanism cu încadrarea în UTR Aapp în ceea ce privește suprafața de teren de 151 mp, care reprezintă fond forestier, astfel cum a fost aceasta identificată în raportul de expertiză realizat în cauză și în sensul că obligă pârâtul MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA să plătească reclamantei cheltuieli de judecată parțiale la fond în cuantum de 6.375 de lei. Mentine, în rest, sentința atacată.

Definitivă și executorie.

Pronunțată prin punerea minutei la dispoziția părților prin intermediul grefei azi, 31 octombrie 2022.

Președinte
Bogdan-George ZDRENGHEA

Judecător
Ioana PĂSCULEȚ

Judecător
George BARBURA-TURCU



Grefier
Mărioara VARADI-GOIA

Red. Dact. I.P. 01.11.2022 2 es.
Jud. fond: Iuliana-Cristina Velniciuc-Ciupărcă

Pentru conformitate
cu originalul:

Grefier

ROMÂNIA

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

Dosar nr. 4814/117/2020

ÎNCHEIERE

Ședința publică din data de 03 Octombrie 2022

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE Bogdan George Zdrenghea

Judecător Ioana Păsculeț

Judecător George Barbara-Tureu

Grefier Mărioara Varadi-Goia

S-a luat în examinare recursul declarat de recurenții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA împotriva sentinței civile nr. 1353/18.05.2022, pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 4814/117/2020, în contradictoriu cu intimata Puriș Ioana-Gerda, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale - HCL Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014.

La apelul nominal, făcut în ședință publică, se prezintă reprezentantul intimății Puriș Ioana-Gerda, avocat Vodă-Bordea Otilia din Baroul Cluj, cu delegație la dosar, lipsă fiind recurenții.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează instanței următoarele: cauza se află la primul termen de judecată în recurs; procedura de citare este legal îndeplinită; recursul este legal timbrat cu taxă judiciară de timbru în cuantum de 200 lei; intimata a depus întâmpinare; recurenții au solicitat judecarea cauzei în lipsă.

Curtea pune în discuție competența de soluționare a cauzei.

Reprezentantul intimății Puriș Ioana-Gerda, avocat Vodă-Bordea Otilia nu are obiecțiuni cu privire la competența de soluționare a cauzei.

Curtea, procedând la verificarea competenței în temeiul art. 131 alin. 1 C. pr. civ., constată că este competentă general, material și teritorial în soluționarea recursului promovat potrivit art. 10 alin. 2 din Legea nr. 554/2004 și art. 96 pct. 3 C. pr. civ.

Curtea constată că s-a invocat de către intimată excepția lipsei de obiect raportat la faptul că nu s-a atacat încheierea din data de 18.05.2021.

Curtea pune în discuție dacă nu ar fi vorba de o inadmisibilitate a criticilor.

Reprezentantul intimății Puriș Ioana-Gerda, avocat Vodă-Bordea Otilia apreciază că se impune recalificarea excepției invocate și că susține argumentele aduse în apărare.

Curtea recalifică excepția lipsei de obiect în excepția de inadmisibilitate a criticilor hotărârii recurate.

Nefiind alte cereri de formulat sau excepții de invocat, Curtea acordă cuvântul pe fondul recursului.

Reprezentantul intimății Puriș Ioana-Gerda, avocat Vodă-Bordea Otilia solicită respingerea recursului formulat și menținerea soluției instanței de fond ca fiind legală și temeinică.

S-a reținut în mod corect de către instanța de fond faptul că a existat un exces de putere în momentul în care s-a încadrat terenul într-o zonă neconstruibilă din cauza faptului că a fost încadrat în zona verde.

Lucrarea de specialitate întocmită în prezenta cauză confirmă argumentele intimății-reclamante în sensul că parcela în discuție a rezultat din dezmembrarea altei parcele care a rămas construibilă. În mod corect spune dna expert că având în vedere noțiunea de unitate de referință și faptul că trebuie să existe unitate din punct de vedere al reglementării urbanistice, faptul că în zonă există construcții și parcele construibile încadrarea terenului reclamantei-intimate în categoria neconstruibilă este un exces de putere care se impune a fi îndreptat.

Cu cheltuieli de judecată pe cale separată.

Nefiind alte chestiuni de discutat, Curtea reține cauza în pronunțare pe fondul recursului.

CURTEA

Având nevoie de timp pentru deliberare, urmează a dispune amânarea pronunțării hotărârii, sens în care,

DISPUNE:

Amână pronunțarea pentru data de 17 octombrie 2022, pentru când părțile litigante au termenul în cunoștință.

În temeiul art. 396 alin. 2 Cod pr. civ. pronunțarea se va face prin punerea la dispoziție a sentinței prin intermediul grefei.

Pronunțată în ședința publică din data de 03 octombrie 2022.

Președinte,
Bogdan George Zdrenghia

Judecător,
Ioana Păsculeț

Judecător,
George Barbura-Turcu

Grefier,
Mărioara Varadi-Goia

Pentru conformitate
cu originalul
Grefier. *[Signature]*

ROMÂNIA

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

Dosar nr. 4814/117/2020

ÎNCHEIERE

Ședința publică din data de 17 octombrie 2022

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE Bogdan George Zdrenghia

Judecător Ioana Păsculeț

Judecător George Barbura-Turcu

Grefier Mărioara Varadi-Goia

S-a luat în examinare recursul declarat de recurenții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA împotriva sentinței civile nr. 1353/18.05.2022, pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 4814/117/2020, în contradictoriu cu intimata Pușiș Ioana-Genda, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale - HCL Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014.

Mersul dezbaterilor au fost consemnate în încheierea de ședință din data de 3 octombrie 2022, când s-a dispus amânarea pronunțării la data de 17 octombrie și ulterior pentru data de 31 octombrie 2022.

CURTEA

Având nevoie de timp pentru deliberare, urmează a dispune amânarea pronunțării hotărârii, sens în care.

DISPUNE:

Amână pronunțarea pentru data de 31 octombrie 2022, pentru când părțile litigante au termenul în cunoștință.

În temeiul art. 396 alin. 2 Cod pr. civ. pronunțarea se va face prin punerea la dispoziție a sentinței prin intermediul grefei.

Pronunțată în ședința publică din data de 17 octombrie 2022.

Președinte,
Bogdan George Zdrenghia

Judecător,
Ioana Păsculeț

Judecător,
George Barbura-Turcu

Grefier,
Mărioara Varadi-Goia

Pentru conformare
cu originalul

ROMÂNIA
TRIBUNALUL CLUJ
CALEA DOROBANŢILOR NR. 2-4
CLUJ-NAPOCA
SECŢIA MIXTĂ DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ŞI FISCAL, DE CONFLICTE DE MUNCĂ ŞI ASIGURĂRI SOCIALE

Destinatar:
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
CLUJ-NAPOCA, MOTILOR, nr. 3,
judeţul CLUJ

DOSARUL NR. 4814/117/2020
Materia: Contencios administrativ şi fiscal
Stadiul procesual al dosarului: Fond
Obiectul dosarului: anulare act emis de autorităţi publice locale
Complet: complet 7 c.a.



**COMUNICARE
HOTARÂRE CIVILĂ**
NR. 1353/2022 DIN DATA DE 18 Mai 2022

Stimată doamnă/Stimate domn,

vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. 1353/2022, pronunţată la data de 18 Mai 2022, de către TRIBUNALUL CLUJ SECŢIA MIXTĂ DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ŞI FISCAL, DE CONFLICTE DE MUNCĂ ŞI ASIGURĂRI SOCIALE.

Notă: Pentru a vizualiza unele documente din dosar, accesaţi www.curteadeapelcluj.ro secţiunea Dosare şi folosiţi parola: 6916ffaa. Aveţi obligaţia de a nu divulga parola altor persoane.

L.S. PRESEDINTE
(stampila)

Grefier,

A.S. 18.05.2022 16:23:35, nr. comunicare: 2 din 4

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

Cod ECLI
Dosar nr. 4814/117/2020

ROMÂNIA

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

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 1353/2022

Ședința publică de la 18.05.2022

Completul compus din:

**PREȘEDINTE Velniciuc Ciupărcă Iuliana Cristina
Grefier Alexandra Szekey**

Pe rol soluționarea acțiunii formulate de reclamanta PURIȘ IOANA-GERDA în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, având ca obiect anularea act administrativ.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care se constată că în încheierea de amânare a pronunțării din data de 22.03.2022 a fost consemnat mersul dezbaterilor și concluziile părților, când instanța a dispus și amânarea pronunțării hotărârii pentru 05.04.2022, apoi pentru 20.04.2022, apoi pentru 04.05.2022 și apoi pentru astăzi, încheierile de la termenele menționate făcând parte integrantă din prezenta.

INSTANȚA,

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

Prin acțiunea înregistrată sub numărul de mai sus, reclamanta PURIȘ IOANA-GERDA în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, a solicitat să se dispună anularea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014, prin care s-a aprobat documentația „Actualizare Plan Urbanistic General al Mun. Cluj-Napoca” în sensul modificării documentației aferente PUG al Mun. Cluj-Napoca, în ceea ce privește regimul urbanistic al zonei în care se află situat imobilul proprietatea sa, înscris în CF nr. 308711 UAT Cluj-Napoca, nr. Top. 308711, în suprafața de 1.028 mp, în sensul reîncadrării parcelei din punct de vedere urbanistic în categoria de teren constructibil, respectiv UTR- Lii; cu cheltuieli de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamanta a arătat că prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014, a fost aprobat Planul Urbanistic General și că este proprietara unei parcele de teren situate în extravilanul Mun. Cluj-Napoca, Drumul Sfântul Ioan, Jud. Cluj. Dreptul său de proprietate poartă asupra cotei de 3/16 din imobilul în suprafața de 1.028 mp, identificat cu C.F. 308711 UAT Cluj-Napoca, nr. cad 308711, astfel cum se poate observa în mod direct din mențiunile din foaia B, punct B6 din CF.

În continuare, a dobândit dreptul de proprietate asupra acestei parcele prin succesiune, potrivit certificatului de moștenitor nr. 9 anexat prezentei, dreptul său de proprietate purtând asupra unei cote de 3/16 din imobilul anterior menționat.

Astfel, ca urmare a partajului succesoral, parcela de teren inițială a fost divizată în mai multe parcele, una dintre acestea revenindu-i în proprietate.



Mai mult decât atât, potrivit vechiului PUG al Mun. Cluj-Napoca, parcela care a făcut obiectul partajului avea, din punct de vedere urbanistic, regimul de teren constructibil.

Prin urmare, adoptarea noului PUG al Mun. Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr. 493/2014, a avut drept consecință negativă schimbarea regimului urbanistic al imobilului proprietatea sa.

Acesta este inclus în prezent într-o zonă cu UTR - VP - reprezentând Zonă verde-păduri în intravilan, subzona S_Vpa - subzona pădurilor cu rol de agrement, respectiv S_VP/ps - subzona de pășuni fânețe, în interiorul zonelor împădurite.

Prin urmare, această reglementare îi limitează în mod nepermis dreptul de proprietate, fiindu-i interzisă în mod categoric construirea unui foisor pe terenul pe care îl deține. Motivul construirii acestuia este reprezentat de nevoia reclamantei de a putea folosi terenul ca și zonă de recreere-destindere cu caracter terapeutic, însă acest drept îi este în mod evident îngrădit.

Astfel, parcela de teren a subsemnatei a fost încadrată din punct de vedere urbanistic în categoria teren verde, neconstructibil, în timp ce restul parcelelor formate în urma divizării celei inițiale prin efectuarea partajului succesoral, și-au păstrat regimul urbanistic inițial, respectiv acela de teren constructibil.

În acest sens, a formulat plângerea prealabilă nr. 366548/3/32.07.2020, solicitând revocarea parțială a HCL nr. 493/2014, precum și reîncadrarea parcelei din punct de vedere urbanistic în categoria de teren constructibil, respectiv UTR - Liu, iar prin adresa nr. 366548/433 din data de 17.08.2020, Direcția Generală de Urbanism a propus respingerea plângerii prealabile ca nefondată, și menținerea încadrării stabilite.

Ulterior, prin adresa cu nr. 366548/433 din 15.09.2020, comunicată la data de 18.09.2020, i-a fost adus la cunoștință faptul că plângerea formulată a fost unul dintre obiectele analizate și discutate în ședința din 10.09.2020 a Consiliului Local, solicitarea sa fiind respinsă, menținându-se regimul urbanistic UTR VP (zonă verde, păduri în intravilan) al parcelei înscrise în C.F. nr.308711.

Existența unei ingerințe rezultă în mod evident din expunerea stării de fapt, reclamanta fiind privată de dreptul de a beneficia de toate atribuțiile pe care dreptul de proprietate le conferă. Astfel, este împiedicată să folosească terenul potrivit propriilor interese, fiind în imposibilitate de a participa efectiv și eficient la circuitul civil, în condițiile normale impuse de piața liberă.

Față de aceste aspecte, coroborat cu faptul că, prin includerea imobilului în zona UTRVP i se îngreșează în mod abuziv dreptul de proprietate privată, motiv pentru care a fost nevoită să introducă prezenta acțiune în contencios administrativ.

Reclamanta a învederat că își întemeiază prezentul demers procesual pe reglementările art. 8 alin. (1) din Legea 554/2004.

Astfel, întrunește calitatea de persoană vătămată, întrucât, prin respingerea plângerii prealabile formulate, s-a stabilit menținerea regimului urbanistic UTR VP (zonă verde, păduri în intravilan) a imobilului proprietatea sa.

Această mențiune îi încalcă în mod grav și îi îngreșează dreptul de proprietate privată, iar, în acest sens, reclamanta se află în imposibilitatea de a-și exercita toate atribuțiile conferite de dreptul de proprietate privată.

Cu privire la procedura prealabilă formulată împotriva HCL nr. 493/22.12.2014 de aprobare PUG reclamanta a arătat că a respectat prevederile art. 7 coroborate cu reglementările art. 8 din Legea 554/2004.

Având în vedere faptul că HCL nr. 493/22.12.2014 este un act normativ, plângerea prealabilă poate fi formulată oricând, potrivit dispozițiilor art. 7 alin. (1) din Legea nr. 554/2004.

Prin urmare, plângerea prealabilă a fost înregistrată la data de 31 iulie 2020, reclamanta se află în termenul legal de atacare în contencios administrativ, având în vedere faptul că prezentul document atacat este unul normativ.

Reclamanta a invederat că Hotărârea Consiliului Local prezintă multiple curențe care atestă faptul că aprobarea PUG al Mun. Cluj-Napoca a fost emisă cu nerespectarea dispozițiilor legale și cu nesocotirea drepturilor fundamentale.

În speță, i-au fost eliberate de către pârâtă două certificate de urbanism nr. 1710/18.04.2019, respectiv nr. 2476/05.06.2019.

Prin noul PUG al Mun. Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr. 493/2014, s-a schimbat în mod evident regimul urbanistic al imobilului proprietatea sa. Astfel, parcela de teren a fost încadrată din punct de vedere urbanistic în categoria de teren verde neconstruibil.

Mai mult, în secțiunea dedicată utilizării interzise se prevede că:

Sunt interzise orice fel de construcții permanente sau definitive, de orice natura și cu orice destinație, în afara celor aferente S_Vpa, reglementate la pct. 2"

Printr-o astfel de încadrare, terenul proprietatea sa nu mai poate fi folosit în nici un fel, situația echivalând cu o exproprierie în fapt.

În această situație, îi este îngădit în mod expres dreptul de a proceda la construirea unui mic foișor în scop de recreere-destindere cu caracter terapeutic. Arată faptul că motivul construirii acestui foișor rezultă din nevoia de a putea folosi acest teren pentru copilul său, întrucât acesta suferă de probleme de sănătate de natură psihică (autism infantil), acest spațiu având aptitudinea de a influența îmbunătățirea stării de sănătate.

Cealaltă parcelă, care s-a format ca urmare a divizării parcelei inițiale prin partajul succesoral, și-a păstrat regimul urbanistic inițial, respectiv acela de teren construibil.

Nu în ultimul rând, în baza RUL aferent PUG 2014, respectiv Anexa 9, este oferită o definiție clară a noțiunii de parcelă în interes urban, și anume: parcela așa cum a fost constituită inițial, înainte de a face obiectul unor eventuale operațiuni de subdiviziune, reconfigurare, comasare.

Ori, în speță, terenul, înainte de adoptarea noului PUG din 2014, era constituit dintr-o singură parcelă, iar, ulterior dezmembrării acestei parcele inițiale, a rezultat o parcelă încadrată în UTR-Liu și o altă parcelă încadrată în UTR-Vp.

Suplimentar, este important de subliniat faptul că, potrivit reglementărilor din vechiul PUG, terenul era construibil, fiind încadrat în categoria UTR-Liu.

De asemenea, potrivit regulamentului aferent noului PUG, regimul tehnic al parcelei sale este acela de interdicție de construire, având POT — 0%, respectiv CUT — 0%.

Reclamanta a susținut că includerea imobilului proprietatea sa în zona UTR-Vp s-a efectuat prin exces de putere din partea autorității, constituind un abuz, o încălcare a dreptului de proprietate și are ia bază o analiză eronată a situației faptice și juridice a acestui imobil, iar, prin documentația PUG nu îi poate fi lipsit de conținut dreptul de proprietate, mai ales fără stabilirea unei despăgubiri.

Potrivit documentației PUG, precum și a certificatelor de urbanism anterioare, imobilul din care a fost desprinsă parcela subsemnatei de teren a avut categoria de folosință teren construibil și niciodată nu a avut regimul de zonă verde, neconstruibilă.

În ceea ce privește încadrarea funcțională în zona Vp_zona verde, conform RLU actual, aceasta include:

Terenuri împădurite situate în intravilan, introduse prin documentații de urbanism (P.U.G, P.U.Z.) înainte de revizuirea Codului Silvic în anul 2008. Subzone:

S_Vpa — Subzona pădurilor cu rol de agrement — Terenuri împădurite din intravilan incluse ca subzone în cadrul unor zone verzi de mari dimensiuni parcuri cu funcțiuni complexe.

S_VPf/ps - Subzonă de pășuni /fănațe în interiorul zonelor împădurite

➔ Imobilul nu a fost și nu este teren împădurit, nu este străbătut de vreun curs de apă și nu se află cuprins în fondul forestier național.

Reclamanta a apreciat că sunt încălcate și prevederile exprese ale Legii nr. 350/2001 în privința scopului instituirii UTR (unitate teritorială de referință).

Or, încadrarea unilaterală dată de părâți a UTR care vizează imobilul său duce la încălcarea reglementărilor și a realității urbanistice existente, fără a ține cont de evoluția unitară, astfel cum tocmai legea o prevede ca o obligație în sarcina administrației.

Nu este posibil ca parcelele rezultate din divizarea parcelei de teren care avea anterior categoria de folosință teren construibil să aibă un regim urbanistic diferit, astfel încât o parte să-și păstreze destinația de teren construibil, iar parcela care i-a fost atribuită, în urma partajului, să fie trecută în regimul zonei verde - păduri.

Prin prisma argumentelor învederate anterior, este de neînțeles prin ce metode s-au realizat delimitările în vederea întocmirii noului PUG.

În aceste condiții, chiar dacă Legea 350/2001 atribuie părâtei aptitudinea de a elabora planul urbanistic general, echilibrul rezonabil între interesul general și interesul particular urmărit de un plan urbanistic general poate fi asigurat doar în limitele legii. Astfel, acest plan urbanistic general poate reglementa doar aspecte ce țin de urbanism, neputând conține reglementări noi în materia dreptului de proprietate, altele decât cele din dreptul comun sau special din această materie.

Anularea parțială a PUG nu înseamnă că instanța a modificat sau că a intervenit în vreun fel în viziunea urbanistică a părâtei ci doar că a verificat respectarea legii în materializarea acestei viziuni. Pârâta are deplina libertate de a-și întregi viziunea urbanistică cum dorește, cu respectarea însă a dispozițiilor legale în materia dreptului de proprietate.

Punctual, a dovedit faptul că aceasta este inconsecventă în a-și procesa propriile date și informații, respectiv de a se conforma propriilor norme legale, astfel că interdicția definitivă de construire este doar o acoperire a neregulilor și greșelilor de întocmire a PUG și a Regulamentului de Urbanism, cu privire la terenul său.

Prin reîncadrarea într-o zonă construibilă, de fapt, instanța doar analizează și pune în echilibru starea de fapt a imobilului, corelată cu ingerințele și erorile administrației instituite prin actele atacate.

Astfel, se poate observa faptul că instanța dacă dispune reîncadrarea zonei urbanistice a imobilului nu va intra în dreptul de oportunitate a administrației, ci doar va verifica dacă situație de fapt și cea juridică a terenului sunt compatibile cu sarcinile impuse de administrație. În acest sens, a invocat practică judiciară.

Reclamanta a subliniat că o interdicție definitivă de construire trebuie să fie justificată de un interes public.

Situațiile care impun o interdicție definitivă de construire presupun: riscuri naturale previzibile: inundații, alunecări de teren, deformații de teren cauzate de surpări etc.; riscuri tehnologice previzibile: contaminare radioactivă sau chimică, pericol de explozie, pericol de incendiu, depășire a nivelului admisibil de zgomot etc.; regulamentul zonei protejate dispune acest lucru;

Ori, în prezenta situație, nu există un interes public care să legitimeze o interdicție definitivă de construire.

Nu există, la acest moment, declarată vreă utilitate publică a imobilului proprietatea sa care să justifice o interdicție definitivă de construire. Cu toate acestea, terenul este, de facto, „non edificandi”.

Astfel se impune anularea parțială a actului atacat.

Totodată, reclamanta a invocat ingerința în dreptul său de proprietate

Dreptul de proprietate este definit ca fiind acel drept real care conferă titularului atributele de posesie, folosință și dispoziție asupra unui bun, atribute pe care le poate exercita în plenitudinea lor, în putere proprie și în interes propriu, cu respectarea normelor juridice în vigoare; fiind definiția cea mai completă împărtășită în doctrina română și este pusă în legătură cu natura subiectivă a dreptului de proprietate.

Dreptul de proprietate privată este un drept absolut, exclusiv și perpetuu, conferind titularul său libertatea oricărei acțiuni sau inacțiuni în legătură cu bunul său.

Mai mult decât atât, cele trei elemente ale dreptului de proprietate privată permit titularului să dispună de bunul său, fără nici un fel de condiționare. Instituirea unui astfel de

UTR pentru imobilul său blochează acest drept esențial și fundamental, cu atât mai mult cu cât duce la încălcarea dreptului de proprietate prin interzicerea exploataării acestuia sub orice formă.

Astfel, pe lângă prevederile regăsite în legislația codificată, administrația a încălcat normele constituționale, respectiv art. 44, prin faptul că este privată de atributele dreptului de proprietate, aflându-se în situația unei exproprieri de fapt, fiind în imposibilitate să folosească și să dispună de imobilul menționat anterior.

Reclamanta a mai arătat că proprietatea privată este garantată și protejată la nivel european de art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului și a invocat jurisprudența Curtii Europene a Drepturilor Omului

Astfel, includerea imobilelor, proprietatea reclamantei, în zona cu interdicții definitive de construire, s-a făcut prin exces de putere din partea autorității, constituind un abuz, o încălcare a dreptului său de proprietate și are la bază o analiză eronată a situației faptice și juridice a acestor imobile, iar, prin documentația PUG, nu poate fi lipsit de conținut dreptul de proprietate, aflându-se în fața unei exproprieri de fapt.

Pentru a interveni peste dreptul de proprietate privată, este necesară acordarea unei juste despăgubiri, fapt pe care pârâta nu l-a făcut, dar a preluat indirect imobilul, prin impunerea unor interdicții definitive care împiedică proprietarul tabular să își exercite exercite vreun atribut al dreptului de proprietate.

Suplimentar, reclamanta, până la o eventuală expropriere, are dreptul de a se bucura de toate atributele dreptului de proprietate asupra imobilelor aflate în proprietate, inclusiv asupra aceluia de dispoziție materială, prin edificarea de construcții asupra acestora.

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

Pe cale de excepție, pârâții au invocat lipsa calitatii procesuale pasive a Primarului mun. Cluj-Napoca raportat la obiectul acțiunii, respectiv anulare parțială a HCL nr. 493/2014. În motivare au arătat că această entitate nu are competență în materia aprobării/revocării/anulării documentațiilor de urbanism, această competență în materie de urbanism și amenajarea teritoriului aparținând consiliilor locale.

Pe fond, pârâții au invocat prin plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 366548/3/31.07.2020 s-a solicitat revocarea parțială a prevederilor HCL 493/2014 în ceea ce privește încadrarea funcțională a terenului înscris în CF nr. 308711 situat în Faget, respectiv schimbarea încadrării acestui teren din UTR VP în categoria de teren constructibil, respectiv UTR Liu.

Plângerea prealabilă împreună cu Informarea Direcției generale de urbanism și actele anexate au fost prezentate Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca și discutate în ședința din 10.09.2020. La punerea Comisiei III, supusă la vot, plângerea a fost respinsă menținându-se regimul urbanistic UTR VP al parcelei înscrisă în CF 308711.

Parcela deținută de către reclamanta este situată în zona Faget, pe drumul Sf. Ioan, are suprafața de 1028 mp și are înscrisă în CF categoria de folosință „fâneată”.

În vechiul PUG terenul a fost încadrat în UTR B2 = subzona pentru case de vacanță și cabane. Categoria de folosință „case de vacanță” nu mai există în actualul PUG.

Noile reglementări din PUG 2014 nu mai permit acest tip de locuire (case de vacanță) în intravilanul municipiului întrucât în cele mai multe situații, casa de vacanță ascunde locuire permanentă, ceea ce contravine strategiei de dezvoltare a zonei respective, în primul rând din considerente de mediu.

Încadrarea în UTR VP a terenurilor din zona studiată și stabilirea noilor reglementări s-a făcut tocmai pentru a evita transformarea zonei de agrement Faget - Sf. Ioan într-un cartier rezidențial. De asemenea, zona nu dispune de echipare edilitară necesară funcționării unor locuințe, chiar dacă acestea au caracter turistic.

Asadar, conform RLU aprobat prin HCL nr. 493/2014 terenul are destinația „padure, cu rol de agrement. Caracterul zonei este „terenuri împadurite situate în intravilan, introduse

prin documentatii de urbanism inainte de revizuirea Codului Silvic in anul 2008. In aceasta zona sunt interzise orice fel de constructii. Terenul este ocupat pe jumatate cu vegetatie forestiera, astfel cum reiese din fotografia aeriana.

Codul silvic, considerentele de mediu, bunele practici privind dezvoltarea durabila exclud posibilitatea construirii terenurilor de acest fel. Nici nevoile de dezvoltare ale municipiului nu implica in aceasta etapa dezvoltarea zonei in cauza. Terenurile se afla in zona arheologica protejata si in zona naturala protejata de interes conservativ- propusa prin PUG 2014.

Potrivit PUG 1999 terenul nu era construibil in sensul sugerat de catre reclamanta. Incadrarea in UTR Liu nu este posibila pentru ca zona Sf.Ioan- Faget nu este zona de locuinte permanente si nu este urbanizata.

In vecinatate exista terenuri incadrate in UTR Aapp zona dedicata activitatilor de agrement desfasurate in cadru natural, in vecinatatea padurilor in si inafara intravilanului. Terenurile sunt in general pajisti adiacente lizierei padurilor. Acordul pentru public presupune utilizarea unor facilitati dedicate- de alimentatie publica, pensiuni, vile turistice, spatii pentru picnic, camping, dotari/terenuri sportive, de echitatie...etc..

Acordul privat presupune utilizarea parcelelor pentru gradinarit, culturi pomicole, viticole, apicultura, petrecerea timpului liber...etc.. Prin actiune insa nu se solicita incadrarea in aceasta unitate teritoriala.

Prin PUG sunt protejate padurile existente prin restrictionarea operatiunilor de urbanizare pe aceste suprafete. Urbanizarea extensiva a cadrului natural al municipiului, desfasurata dupa anul 1990, a afectat puternic suprafetele forestiere din proximitate, in primul rand padurea Faget si culturile pomicole de pe cei doi versanti.

Defrisarile si operatiunile izolate si necorelate de urbanizare au dus la fragmentarea puternica a habitatelor naturale, multe din acestea facand parte din reseaua europeana de protectie Natura 2000. La acest efect perturbator au contribuit aportul semnificativ de trafic motorizat aferent dezvoltarii rezidentiale recente precum si poluarea aferenta activitatilor de construire. Evolutia recenta impune masuri de protejare a padurilor. Suprafetele impadurite aflate in intravilan fac parte din fondul forestier si sunt protejate suplimentar prin intermediul introducerii lor in zona functionala a spatiilor verzi, avand in vedere importanta lor pentru oras, ca factor ecologic.

Totodata, au prezentat punctul de vedere al proiectantului PUG, reprezentat de seful de proiect, exprimat in cazul unor plangeri avand ca obiect terenuri similare.

Pârâții au mai arătat că în speță sunt incidente prevederile art. 1 și 2 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Aprobarea Planului Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca s-a făcut de catre Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca in exercitarea atributiilor prevazute la art. 36 pct. 5 lit. c din Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale, in vigoare la acea data și in temeiul referatului directiei de specialitate din cadrul municipiului.

De asemenea, se impune luarea in considerare a prevederilor art. 46 Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Asa fiind, 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.

Pârâții au mai invocat prevederile art. 1 din HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Rezultă, în raport de reglementările legale anterior menționate, că PUG și Regulamentul aferent nu sunt susceptibile prin ele însele a prejudicia dreptul de proprietate al persoanelor asupra terenurilor ce fac parte din zona vizată de documentația de urbanism. Aceasta intrucat PUG reprezintă o viziune urbanistica, ce transpune la nivelul localităților urbane și rurale propunerile cuprinse în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean. Existența unui set de reguli urbanistice, în acord cu prevederile legale, cu rol de a

asigura dezvoltarea durabilă, unitară și echilibrată a zonelor orașului, nu poate echivala cu îngrădirea dreptului de proprietate privată a celor ce dețin suprafațe de teren, astfel cum se sustine în cuprinsul actiunii.

Art. 44 din Constituție consacră principiul ocrotirii și garantării dreptului de proprietate, dar acesta nu este un drept absolut.

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

Totodata, se impune luarea în considerare a dispozițiilor art. 556, alin. 2 Noul cod civil.

Reglementările din PUG sunt legale prin prisma prevederilor cuprinse în Legea 350/2001 și normele de aplicare ale acesteia, precum și celelalte norme în materie de urbanism și amenajarea teritoriului.

Totodată, conform Codului Silvic, sunt considerate păduri și terenurile împădurite spontan. Sunt considerate păduri, terenurile cu vegetație forestieră indiferent de categoria de folosință. Oricum, astfel cum au aratat, categoria de folosinta a terenului litigios este fanata.

Argumentele reclamantei formulate în susținerea cererii ar putea avea relevanta în situația în care noua reglementare ar putea fi apreciată ca limitând dreptul de proprietate în mod semnificativ față de situația terenului din vechiul PUG. Ori, astfel cum am aratat, terenul reclamantei are categoria de folosinta „fanata” iar prin vechiul PUG adoptat prin HCL nr. 226/06.05.1999 terenul a fost încadrat în UTR B2, unitate teritoriala care nu permitea construirea decât în mod limitat, fiind și atunci prioritar caracterul de protecție a valorii peisagistice și ecologice a zonei. Astfel, utilizările admise conform PUG 1999 se refereau strict la construirea unor cabane/ case de vacanță cu locuire nepermanentă, fiind interzise orice alte funcțiuni, clădiri, amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice și ecologice, precum și a atractivității zonei

Astfel cum au menționat deja, reglementarea din PUG 1999 a fost modificată tocmai ca urmare a analizei de oportunitate întemeiată pe utilizarea abuzivă a funcțiilor permise și care ar fi putut conduce, prin perpetuare, la negarea caracterului de protecție a valorii peisagistice și ecologice a zonei.

Mai mult, 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”.

Pe de alta parte, astfel cum reiese din cuprinsul CU 1710/2019 eliberat în favoarea reclamantei, la capitolul „Utilizari admise” este prevăzut faptul că terenul poate fi exploatat în regim silvic. În CU mai este menționat și faptul că „amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției silvice și a ITRS”.

Pârâții au mai arătat că modificarea parțială a PUG nu este posibilă, în sensul schimbării încadrării funcționale conform solicitării reclamantei, întrucât modificarea documentației PUG aprobate nu poate fi făcută decât cu respectarea procedurii legale prevăzute de art. 64, alin. 2 și art. 65, alin. 2 din Legea nr. 350/2001.

Prin Avizul nr. 10/3.12.2014 al Arhitectului-șef al județului Cluj este menționat: „Orice modificare ulterioară adusă documentației atrage după sine nulitatea avizului.” De asemenea, modificarea unor reglementări din PUG a fost constatată nelegală prin Procesul-verbal de inspecție nr. 10674/2016 întocmit de Inspectoratul Regional în Construcții Nord-Est.

La data de 21.02.2021 reclamanta și-a precizat acțiunea, solicitând anularea certificatului de urbanism nr. 4246/11.11.2020 privind terenul înscris în CF nr. 308711 UAT Cluj-Napoca nr. cad. 308711, obligarea primarului la emiterea unui nou certificat de

urbanism, cu reîncadrarea funcțională a imobilului său în categoria de teren constructibil, respectiv UTR-Liu

Reclamanta a mai arătat că prin cererea nr. 576537/43/20.11.2020 a fost nevoită să solicite părților să își revoce certificatul de urbanism, și să emită un nou certificat de urbanism care să nu cuprindă interdicția analizată în cadrul acțiunii.

Prin răspunsul la întâmpinare, reclamanta a arătat că se impune respingerea excepției lipsei calității procesuale pasive invocate de părți, având în vedere că prin precizare de acțiune există două petite, iar organul competent pentru efectuarea demersurilor juridice este Primarul Municipiului Cluj-Napoca.

Reclamanta a menționat că terenul nu este și nu a fost un teren împădurit, împrejurarea esențială în stabilirea încadrării funcționale a acestuia și nici categoria de folosință a imobilului nu a fost niciodată aceea de pădure, astfel cum se constată din extrasele CF, în care se menționează în mod expres că acest teren este încadrat în categoria de fâneață.

Reclamanta a apreciat că terenul său cel mult trebuia încadrat în UTZR =Ulid, deoarece este vorba de o zonă mai mare de urbanizare în care sunt realizate deja locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.

Totodată, a susținut că terenul, înainte de adoptarea noului PUG din 2014, era constituit dintr-o singură parcelă, iar ulterior dezmembrării acestei parcele inițiale, a rezultat o parcelă încadrată în UTR-Liu și o altă parcelă încadrată în UTR-Vp și că potrivit reglementărilor din vechiul PUG, terenul era constructibil, fiind încadrat în categoria UTR-Liu, iar dacă pentru imobilul învecinat s-a putut acorda UTR-Liu, nu există niciun motiv rezonabil care să dovedească că dezvoltarea armonioasă a zonei este în pericol.

Ulterior, la 08.03.2021, reclamanta și-a precizat acțiunea, arătând că, raportat la cererea inițială și la precizare, a solicitat să se dispună:

1. Admiterea prezentei cereri de chemare în judecată;
2. Anularea Certificatului de urbanism nr. 4246 din data de 11.11.2020, având ca obiect terenul înscris în CF nr. 308711 UAT Cluj-Napoca, nr. cad 308711;
3. Anularea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014, prin care s-a aprobat documentația „Actualizare Plan Urbanistic General al Mun. Cluj-Napoca” în sensul modificării documentației, în ceea ce privește regimul urbanistic al zonei în care se află situat imobilul proprietatea sa, înscris în CF nr. 308711 UAT Cluj-Napoca, nr. Top. 308711, în suprafață de 1.028 mp, în sensul reîncadrării parcelei din punct de vedere urbanistic în categoria de teren constructibil, respectiv UTR- Liu;
4. În măsura în care instanța de judecată constată imposibilitatea reîncadrării parcelei din punct de vedere urbanistic în categoria de teren constructibil, respectiv UTR- Liu, solicită anularea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014, prin care s-a aprobat documentația „ Actualizare Plan Urbanistic General al Mun. Cluj-Napoca” în sensul modificării documentației, în ceea ce privește regimul urbanistic al zonei în care se află situat imobilul proprietatea sa, înscris în CF nr. 308711 UAT Cluj-Napoca, nr. top. 308711, în suprafață de 1.028 mp, și în consecință încadrării parcelei din punct de vedere urbanistic în categoria de zonă de agrement pentru public/privat, respectiv UTR- Aapp;
5. Obligarea Primarului la emiterea unui nou certificat de urbanism, cu reîncadrarea funcțională a imobilului proprietatea sa;
6. cu cheltuieli de judecată.

Reclamanta a învederat că își menține în totalitate poziția procesuală, precum și motivele de drept și de fapt invocate în cuprinsul cererii de chemare în judecată, precum și în cuprinsul precizării de acțiune depuse la dosarul cauzei la data de 21 ianuarie 2021.

Suplimentar, în situația în care instanța de judecată nu consideră oportună modificarea solicitată pe cale principală (cea a reîncadrării parcelei din punct de vedere urbanistic în categoria de teren constructibil, respectiv UTR- Liu), reclamanta își exercită dreptul conferit de prevederile art. 204 C.pr.civ., respectiv solicitând completarea petitelor cererii de chemare în judecată în modalitatea precizată anterior.

Astfel, a menționat că lasă la aprecierea instanței de judecată care este utilitatea în care urmează să fie integrată parcela anterior menționată, ca urmare a realizării unei zone compacte, prin similitudine cu vechea unitate teritorială de referință în care s-a aflat terenul dedus judecării în condițiile vechiului PUG.

Totodată, a invocat jurisprudența relevantă în acest sens.

Prin întâmpinare la precizarea de acțiune, pârâții Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca, Municipiul Cluj-Napoca au solicitat respingerea acțiunii precizate, în principal pe cale de excepție și, în întregime ca fiind nefondată.

Pârâții au considerat ca în speta este incidenta excepția inadmisibilității petiului subsidiar din precizarea de acțiune referitor la reîncadrarea imobilului din UTR VP în UTR Aapp, raportat la neîndeplinirea procedurii prealabile, având în vedere dispozițiile art. 7 și art. 8 din Legea 554/2004.

Pe fond, în ceea ce privește modificarea UTR VP în UTR Liu, au arătat că prin Plangerea prealabilă înregistrată sub nr. 366548/3/31.07.2020 s-a solicitat revocarea parțială a prevederilor HCL 493/2014 în ceea ce privește încadrarea funcțională a terenului înscris în CF nr. 308711 situat în Faget, respectiv schimbarea încadrării acestui teren din UTR VP în categoria de teren constructibil, respectiv UTR Liu.

Plangerea prealabilă împreună cu Informarea Direcției generale de urbanism și actele anexate au fost prezentate Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca și discutate în ședința din 10.09.2020. La propunerea Comisiei III, supusă la vot, plangerea a fost respinsă menținându-se regimul urbanistic UTR VP al parcelei înscrisă în CF 308711.

Parcela deținută de către reclamanta este situată în zona Faget, pe drumul Sf. Ioan, are suprafața de 1028 mp și are înscrisă în CF categoria de folosință „fâneată”.

În vechiul PUG terenul a fost încadrat în UTR B2= subzona pentru case de vacanță și cabane. Categoria de folosință „case de vacanță” nu mai există în actualul PUG.

Noile reglementări din PUG 2014 nu mai permit acest tip de locuire (case de vacanță) în intravilanul municipiului întrucât în cele mai multe situații, casa de vacanță ascunde locuire permanentă, ceea ce contravine strategiei de dezvoltare a zonei respective, în primul rând din considerente de mediu.

Încadrarea în UTR VP a terenurilor din zona studiată și stabilirea noilor reglementări s-a făcut pentru a evita transformarea zonei de agrement Faget - Sf. Ioan într-un cartier rezidențial. De asemenea, zona nu dispune de echipare edilitară necesară funcționării unor locuințe, chiar dacă acestea au caracter turistic.

Asadar, conform RLU aprobat prin HCL nr. 493/2014 terenul are destinația pădure, cu rol de agrement. Caracterul zonei este „terenuri împadurite situate în intravilan, introduse prin documentații de urbanism înainte de revizuirea Codului Silvic în anul 2008. În această zonă sunt interzise orice fel de construcții. Terenul este ocupat pe jumătate cu vegetație forestieră, astfel cum reiese din fotografia aeriană.

Codul silvic, considerentele de mediu, 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. Terenurile se află în zona arheologică protejată și în zona naturală protejată de interes conservativ- propusă prin PUG 2014.

Potrivit PUG 1999 terenul nu era constructibil în sensul sugerat de către reclamanta. Încadrarea în UTR Liu nu este posibilă pentru că zona Sf. Ioan- Faget nu este zonă de locuințe permanente și nu este urbanizată. UTR Liu este o încadrare care presupune tocmai o zonă urbanizată și de locuire permanentă.

Prin PUG sunt protejate pădurile existente prin restricționarea operațiunilor de urbanizare pe aceste suprafețe. Urbanizarea extensivă a cadrului natural al municipiului, desfășurată după anul 1990, a afectat puternic suprafețele forestiere din proximitate, în primul rând pădurea Faget și culturile pomicole de pe cei doi versanți. Defrisările și operațiunile izolate și necorelate de urbanizare au dus la fragmentarea puternică a habitatelor naturale, multe din acestea făcând parte din rețeaua europeană de protecție Natura 2000. La acest efect

perturbator au contribuit aportul semnificativ de trafic motorizat aferent dezvoltării rezidențiale recente precum și poluarea aferentă activităților de construire. Evoluția recentă impune măsuri de protecție a pădurilor. Suprafețele împădurite aflate în intravilan fac parte din fondul forestier și sunt protejate suplimentar prin intermediul introducerii lor în zona funcțională a spațiilor verzi, având în vedere importanța lor pentru oraș, ca factor ecologic.

În acest sens, au invocat punctul de vedere al proiectantului PUG, reprezentat de șeful de proiect, exprimat în cazul unor plângeri având ca obiect terenuri similare.

De asemenea, au susținut că în speță sunt incidente prevederile art. 1 și 2 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Aprobarea Planului Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca s-a făcut de către Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca în exercitarea atribuțiilor prevăzute la art. 36 pct. 5 lit. e din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, în vigoare la acea dată și în temeiul referatului direcției de specialitate din cadrul municipiului.

De asemenea, se impune luarea în considerare a prevederilor art. 46 Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Asa fiind, stabilirea modului de utilizare și a destinației terenurilor de pe raza unității administrativ-teritorială 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.

Totodată, au invocat și prevederile art. 1 din HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, ale art. 44 din Constituție, menționând că drepturile garantate de CEDO sunt incluse în categoria drepturilor condiționale, deoarece este permisă ingerința unei autorități publice în limita în care o asemenea ingerință este prevăzută de lege, umărește un scop legitim și constituie o măsură necesară într-o societate democratică, condiții îndeplinite întru-totul la momentul adoptării actului administrativ contestat.

În acest sens, se impune luarea în considerare a dispozițiilor art. 556 alin. 2 Cod civil, fiind evident că legiuitorul poate aduce anumite limitări în exercitarea acestui drept sau a atributelor aferente acestuia.

Reglementările din PUG sunt legale prin prisma prevederilor cuprinse în Legea 350/2001 și normele de aplicare ale acesteia, precum și celelalte norme în materie de urbanism și amenajarea teritoriului.

Totodată, conform Codului Silvic, sunt considerate păduri și terenurile împădurite spontan. Sunt considerate păduri, terenurile cu vegetație forestieră indiferent de categoria de folosință. Oricum, categoria de folosință a terenului litigios este fâneța.

Argumentele reclamantei formulate în susținerea cererii ar putea avea relevanță în situația în care noua reglementare ar putea fi apreciată ca limitând dreptul de proprietate în mod semnificativ față de situația terenului din vechiul PUG. Ori, terenul reclamantei are categoria de folosință „fâneța” iar prin vechiul PUG adoptat prin HCL nr. 226/06.05.1999 terenul a fost încadrat în UTR B2, unitate teritorială care nu permitea construirea decât în mod limitat, fiind și atunci prioritar caracterul de protecție a valorii peisagistice și ecologice a zonei. Astfel, utilizările admise conform PUG 1999 se refereau strict la construirea unor cabane/ case de vacanță cu locuire nepermanentă, fiind interzise orice alte funcțiuni, clădiri, amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice și ecologice, precum și a atractivității zonei.

Reglementarea din PUG 1999 a fost modificată tocmai ca urmare a analizei de oportunitate întemeiată pe utilizarea abuzivă a funcțiilor permise și care ar fi putut conduce, prin perpetuare, la negarea caracterului de protecție a valorii peisagistice și ecologice a zonei.

Mai mult, 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”.

Pe de altă parte, astfel cum reiese din cuprinsul CU 4246/2020 eliberat în favoarea reclamantei, la capitolul „Utilizări admise” este prevăzut faptul că terenul poate fi exploatat în

regim silvic. In CU mai este mentionat si faptul ca „amenajarile si echiparea subzonei se vor face in concordanta cu legislatia silvica si cu avizul Directiei silvice si a ITRS”.

In ceea ce priveste modificarea UTR VP in UTR Aapp:

Astfel cum a mentionat anterior, solicitarea de anulare partiala a HCL nr. 493/2014 in sensul modificarii incadrarii functionale a imobilului litigios din UTR VP in UTR Aapp nu a facut obiectul vreunei plangeri prealabile si, ca atare, nu a fost analizata de catre Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca, sens in care reiterează incidenta prevederilor art. 25 din Legea 350/2001. Modificarea HCL nr. 493/2014 trebuie supusa aprobarii Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca si in ceea ce priveste solicitarea reincadrarii functionale a terenului in litigiu din UTR VP in UTR Aapp

Pe de alta parte, toate argumentele antementionate pe fond se circumscriu si in ceea ce priveste solicitarea de modificare a incadrarii functionale a imobilului in cauza din UTR VP in UTR Aapp.

In vecinatate exista terenuri incadrate in UTR Aapp- zona dedicata activitatilor de agrement desfasurate in cadru natural , in vecinatatea padurilor din sau dinafara intravilanului. Terenurile sunt in general pajisti adiacente lizierei padurilor.

Agrementul pentru public presupune utilizarea unor facilitati dedicate- de alimentatie publica, pensiuni, vile turistice, spatii pentru picnic, camping, dotari/terenuri sportive, de echitatie...etc..

Agrementul privat presupune utilizarea parcelelor pentru gradinarit, culturi pomicole, viticole, apicultura, petrecerea timpului liber...etc..

Modificarea partială a PUG nu este insa posibila, in sensul schimbării încadrării funcționale conform solicitarilor reclamantei, intrucat modificarea documentației PUG aprobate nu poate fi făcută decât cu respectarea procedurii legale prevazute de art. 64, alin. 2 și art. 65, alin. 2 din Legea nr. 350/2001.

Totodata, prin Avizul nr. 10/3.12.2014 al Arhitectului-șef al județului Cluj este menționat: „Orice modificare ulterioară adusă documentației atrage după sine nulitatea avizului.” De asemenea, modificarea unor reglementări din PUG a fost constatată nelegală prin Procesul-verbal de inspecție nr. 10674/2016 întocmit de Inspectoratul Regional în Construcții Nord-Est.

Totodată, au susținut că în speță sunt incidente și dispozițiile art. 64 si art. 65 din Legea 350/2001.

Referitor la solicitarea de anulare a CU 4246/2020:

In ceea ce priveste cererea din cuprinsul precizarii de actiune avand ca obiect anulara Certificatului de urbanism si emiterea unui nou CU, pârâtii au aratat ca sub acest aspect nu se indica niciun motiv de nelegalitate al acestui act administrativ, nu exista si nu se invoca nicio vatamare, nefiind astfel indeplinite cerintele art. 1, art. 2 si urm. din Legea 554/2004.

Scopul cererii reclamantei de eliberare a certificatului de urbanism a fost „informare”, iar CU nr. 4246/2020 a fost emis in scopul solicitat, cu respectarea prevederilor cuprinse in art. 6 din Legea 50/1991 si respectiv art. 30 si urm. din Ordinul nr. 839/2009.

Asa fiind, CU nr. 4246/2020 a fost emis cu respectarea prevederilor legale in vigoare la data emiterii.

În ședința publică din data de 18 mai 2021 instanța a soluționat excepțiile invocate în cauză.

Instanța a încuviințat și administrat proba cu înscrisurile depuse la dosarul cauzei și proba cu expertiza în urbanism.

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

În fapt, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 a fost aprobat Planul Urbanistic General al Mun. Cluj Napoca.

Reclamanta este proprietara unui teren în suprafață de 1028 mp, situat în extravilanul Mun. Cluj-Napoca, Drumul Sfântul Ioan, Jud. Cluj, înscris în C.F. 308711 UAT Cluj-Napoca, nr. cad 308711. Terenul are înscrisa în CF categoria de folosinta „faneata”. Terenul provine dintr-o parcelă mai mare, partajată ulterior.

*Potrivit vechiului PUG al Mun. Cluj-Napoca, parcela care a făcut obiectul partajului avea, din punct de vedere urbanistic, regimul de teren **construibil**, fiind încadrat în UTR B2 = subzona pentru case de vacanță și cabane. Utilizările admise conform PUG 1999 se refereau strict la construirea unor cabane/ case de vacanță cu locuire nepermanentă, fiind interzise orice alte funcțiuni, clădiri, amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice și ecologice, precum și a atractivității zonei.*

Categoria de folosință „case de vacanță” nu mai există în actualul PUG.

După adoptarea noului PUG al Mun. Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr. 493/2014 imobilul reclamantei este inclus în UTR - VP - reprezentând Zonă verde- păduri în intravilan, subzona S_Vpa - subzona pădurilor cu rol de agrement, respectiv S_VPf/ps - subzona de pășuni/fânețe, cu limita spre vest cu UTR Aapp-zona de agrement pentru public/privat.

Astfel, prin certificatul de urbanism nr. 4246/11.11.2020 privind terenul înscris în CF nr. 308711 UAT Cluj-Napoca nr. cad. 308711 s-a stabilit că imobilul reclamantei este inclus în UTR - VP - reprezentând Zonă verde- păduri în intravilan, subzona S_Vpa - subzona pădurilor cu rol de agrement, respectiv S_VPf/ps - subzona de pășuni/fânețe, în interiorul zonelor împădurite. *Terenul nu este construibil*, regimul tehnic al parcelei este acela de interdicție de construire, având POT — 0%, respectiv CUT — 0%.

În drept, potrivit art. 8 alin. (1) din Legea nr. 554/2004, 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 său interesului legitim.

În temeiul art. 603 NCC, Dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.

Potrivit art. 46 din Legea 350/2001, Planul urbanistic general are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principala 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 lumina art. 556, alin. 2 Noul cod civil, Prin lege poate fi limitată exercitarea atributelor dreptului de proprietate.

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

În speță, instanța reține că, problema care trebuie dezlegată de către instanță este aceea de a se constata dacă încadrarea terenului reclamantei în UTR Vp a fost făcută în mod legal, sau dacă terenul respectiv ar putea fi încadrat într-o unitate teritorială de referință construibilă.

Raportul de expertiză întocmit în cauză a stabilit că terenul reclamantei este construibil din punct de vedere tehnic/faptic, are front la stradă, deci implicit are cale de acces și utilități care se pot extinde. Imobilul este situat în intravilan, conform încadrărilor în PUG-uri. Prima

curte cu construcții este situată la 25 m spre nord vest, în vecinătatea imobilului reclamantei existând mai multe imobile cu construcții, unele dintre aceste construcții fiind întabulate. Totodată, astfel cum a susținut reclamanta și s-a analizat detaliat în raportul de expertiză, imobilul reclamantei provine dintr-un corp de proprietate care a fost dezmembrat (nr. topo 22611), parcelele rezultate din divizarea parcelei inițiale nefiind încadrate în aceeași UTR (parcelele reclamantei a fost încadrată în Utr Vp iar cealaltă parcelă în Utr Aapp).

Instanța reține că atâta vreme cât, prin raportare la starea actuală a zonei și la definiția dată de lege unităților teritoriale de referință, redate mai sus, parcela reclamantei poate fi încadrată într-o zonă cu restricție de construire limitată, a o încadra într-o zonă neconstruibilă, depășește marja de apreciere recunoscută autorității în materie de urbanism, și îmbracă forma excesului de putere, deoarece indisponibilizarea în tot a terenului echivalează, pe de o parte, cu o expropriere în fapt, iar pe de altă parte, creează și o situație de discriminare față de alți proprietari care se află în aceeași situație cu reclamanta, și cărora li s-a permis să efectueze lucrări de construire. Un asemenea regim juridic trebuia așa cum se prevede atât în art. 44 din Constituție cât și în art. 603 NCC să fie reglementat prin lege sau să fie o sarcină ce revine proprietarului conform obiceiului, ori aceste două ipoteze nu sunt prezente în speță și nici măcar susținute de către părți. În consecință în mod categoric modul în care s-a reglementat regimul urbanistic al terenului în discuție încălcă dreptul de proprietate instituind asupra acestuia limitări ce nu au un fundament legal și care contravin reglementărilor în materie existente.

Sușinerile părților în sensul că PUG și Regulamentul aferent nu sunt susceptibile prin ele însele a prejudicia dreptul de proprietate al persoanelor asupra terenurilor ce fac parte din zona vizată de documentația de urbanism, întrucât PUG reprezintă o viziune urbanistică, ce transpune la nivelul localităților urbane și rurale propunerile cuprinse în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean nu pot fi primite. Este adevărat că dreptul de proprietate garantat de CEDO este inclus în categoria drepturilor condiționale, fiind permisă ingerința unei autorități publice în limita în care o asemenea ingerință este prevăzută de lege, urmărește un scop legitim și constituie o măsura necesară într-o societate democratică, însă în cauză nu se poate aprecia că aceste condiții ar fi îndeplinite câtă vreme dreptul de proprietate al reclamantei este lipsit aproape în întregime de conținut. Astfel, instanța subliniază că în trecut terenul reclamantei era construibil, în timp ce în prezent aceasta nu are nici măcar posibilitatea de a-l îngrădi, fiind evident că măsura luată de autoritate nu este una proporțională.

În continuare instanța ar trebui să stabilească dacă imobilul reclamantei ar trebui încadrat în Utr Liu sau în Utr Aapp.

Din acest punct de vedere, studiind raportul de expertiză, instanța reține că parcela reclamantei este adiacentă Utr Aapp și că în zona în care este situat imobilul reclamantei nu există terenuri încadrate în Utr Liu. Totodată, trebuie avut în vedere că pentru terenul reclamantei utilizările admise conform PUG 1999 se refereau strict la construirea unor cabane/ case de vacanță cu locuire nepermanentă, fiind interzise orice alte funcțiuni, clădiri, amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice și ecologice, precum și a atractivității zonei. Categoria de folosință „case de vacanță” nu mai există în actualul PUG, dar regimul juridic aplicabil acestei categorii sub imperiul vechi reglementări se aseamănă mai degrabă cu Utr Aapp, astfel cum este aceasta reglementată în PUG 2014, decât cu Utr Liu, zona în care se pot ridica construcții destinate locuirii permanente, lucru care pentru terenul reclamantei nu era permis nici potrivit vechiului PUG.

Din acest punct de vedere trebuie luate în considerare și aspectele învederate prin întâmpinare referitoare la dorința autorităților locale de a dezvolta orașul, protejând totodată pădurea, prin limitarea construirii locuințelor permanente în zona relevantă pentru prezenta cauză. Deși acest argument nu este suficient pentru a justifica demersul autorității de transformare a terenului reclamantei din teren construibil în teren neconstruibil fără a se recurge la expropriere, poate fi avut în vedere pentru a se stabili că reclamanta nu ar trebui în principiu să primească pe noul PUG mai multe drepturi decât avea potrivit vechiului PUG.

Totodată, prin încadrarea imobilului reclamantei în Utr Aapp acest imobil ar fi încadrat în aceeași categorie de folosință cu celălalt imobil care a rezultat din dezmembrarea despre care s-a făcut vorbire mai sus și s-ar realiza o zonă compactă, prin similitudine cu vechea unitate teritorială de referință în care s-a aflat terenul dedus judecătii în condițiile vechiului PUG, în conformitate cu definiția Utr din prevederile Anexei 2 din Legea nr. 350/2001.

De altfel, încadrarea imobilului reclamantei în Utr Liu ar încălca reglementările referitoare la unitățile teritoriale de referință în condițiile în care, așa cum s-a arătat, în zona respectivă nu exista alte imobile încadrate în Utr Liu, prin urmare o asemenea încadrare ar face imposibilă omogenitatea funcțională și morfologică la care face referire legiuitorul în Anexa 2 din Legea nr. 350/2001.

Nu poate fi primită nici apărarea părților în sensul că modificarea parțială a PUG nu este posibilă, în sensul schimbării încadrării funcționale conform solicitării reclamantei, întrucât modificarea documentației PUG aprobate nu poate fi făcută decât cu respectarea procedurii legale prevăzute de art. 64, alin. 2 și art. 65, alin. 2 din Legea nr. 350/2001, pentru că în speță nu se pune problema modificării PUG fără respectarea prevederilor legale, ci a anulării acestuia tocmai pentru că la întocmirea sau nu s-au respectat normele în vigoare.

Propunerile specialistului desemnat în cauză referitoare la "corectarea categoriei de folosință cadastrale" a terenului reclamantei cu înscrierea porțiunii de 14,69% în categoria de folosință pădure nu se pot materializa în hotărârea instanței întrucât în cauză nu s-a formulat o asemenea solicitare.

În ceea ce privește cererea din cuprinsul precizării de acțiune având ca obiect anularea Certificatului de urbanism și emiterea unui nou CU, nu se poate susține că nu se indică niciun motiv de nelegalitate al acestui act administrativ, respectiv că nu există și nu se invocă nicio vătămare, cum se susține prin întâmpinare. Astfel, certificatul de urbanism redă regimul juridic al imobilului reclamantei, astfel cum a fost stabilit prin PUG-ul atacat și conține limitări ale dreptului de proprietate al reclamantei, limitări pe care aceasta trebuie să le respecte și care, din considerentele arătate mai sus, nu sunt conforme cu legea. Faptul că scopul cererii reclamantei de eliberare a certificatului de urbanism a fost „informare”, iar CU nr. 4246/2020 a fost emis în scopul solicitat, nu echivalează cu lipsa unui prejudiciu, în condițiile în care prin acest certificat de urbanism reclamanta a fost informată că nici măcar nu-și mai poate împrejmui terenul, pe care în trecut ar fi putut inclusiv să construiască o casă de vacanță.

Din aceste considerente, instanța va admite în parte cererea și va dispune: anularea Certificatului de urbanism nr. 4246 din data de 11.11.2020, având ca obiect terenul înscris în CF nr. 308711 UAT Cluj-Napoca, nr. cad 308711, anularea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014, prin care s-a aprobat documentația „Actualizare Plan Urbanistic General al Mun. Cluj-Napoca” în sensul modificării documentației, în ceea ce privește regimul urbanistic al zonei în care se află situat imobilul proprietatea reclamantei, înscris în CF nr. 308711 UAT Cluj-Napoca, nr. Top. 308711, în suprafață de 1.028 mp, în sensul parcelei din punct de vedere urbanistic în categoria de zonă de agrement pentru public/privat, respectiv UTR-Aapp. Totodată, instanța va dispune obligarea Primarului la emiterea în favoarea reclamantei a unui nou certificat de urbanism, cu reîncadrarea funcțională a imobilului proprietatea sa potrivit celor hotărâte mai sus.

Conform art. 453 C.pc., (1) *Partea care pierde procesul va fi obligată, la cererea părții care a câștigat, să îi plătească acesteia cheltuielile de judecată.* (2) *Când cererea a fost admisă numai în parte, judecătorii vor stabili măsura în care fiecare dintre părți poate fi obligată la plata cheltuielilor de judecată. Dacă este cazul, judecătorii vor putea dispune compensarea cheltuielilor de judecată.*

Având în vedere temeiurile de drept expuse, soluția ce se preconizează pe fondul cauzei și solicitarea reclamantei, instanța va admite în parte cererea de acordare a cheltuielilor de judecată și va obliga părătul Municipiul Cluj Napoca să plătească reclamantei suma de 7500 lei reprezentând cheltuieli de judecată.

Cheltuielile de judecată constau în taxa judiciară de timbru și onorariul specialistului în urbanism, care a fost acordat în cea mai mare parte, instanța considerând că dacă reclamanta ar fi formulat doar cererile pentru care se va admite prezenta acțiune, onorariul solicitat de expert ar fi fost ar fi fost doar sensibil mai mic.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DISPUNE**

Admite în parte cererea formulată de reclamanta PURIȘ IOANA-GERDA, domiciliată în Cluj Napoca, : _____, CNP _____, cu domiciliul procesual ales la sediul profesional al Societății civile de avocați Bejenaru & Partners, situat în Cluj Napoca, Calea Turzii, numărul 231, bloc A, ap. 2, parter, județ Cluj, în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, MUNICIPIUL Cluj Napoca, toți cu sediul în municipiul Cluj Napoca, Strada moșilor, numărul 3, județ Cluj.

Dispune anularea Certificatului de urbanism nr. 4246 din data de 11.11.2020, având ca obiect terenul înscris în CF nr. 308711 UAT Cluj-Napoca, nr. cad 308711.

Dispune anularea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014, prin care s-a aprobat documentația „Actualizare Plan Urbanistic General al Mun. Cluj-Napoca”, în ceea ce privește regimul urbanistic al zonei în care se află situat imobilul proprietatea reclamantei, înscris în CF nr. 308711 UAT Cluj-Napoca, nr. Top. 308711, în suprafață de 1.028 mp, în sensul încadrării parcelei din punct de vedere urbanistic în categoria de zonă de agrement pentru public/privat, respectiv UTR- Aapp.

Dispune obligarea Primarului la emiterea în favoarea reclamantei a unui nou certificat de urbanism, cu reîncadrarea funcțională a imobilului proprietatea sa în categoria de zonă de agrement pentru public/privat, respectiv UTR- Aapp.

Respinge, în rest, cererea de chemare în judecată, ca neîntemeiată.

Obligă pârâtul Municipiul Cluj Napoca să plătească reclamantei suma de 7500 lei reprezentând cheltuieli de judecată.

Cu drept de recurs, în termen de 15 zile de la comunicare.

Recursul se va depune la Tribunalul Cluj.

Soluția a fost pusă la dispoziția părților prin mijlocirea grefei, astăzi, 18.05.2022.

PREȘEDINTE
Velnicuc Ciupărcă Iuliana Cristina

GREFIER
Alexandra Szekely



TRIBUNALUL CLUJ
Conform cu originalul
Grefier