

16/18.01.2023
HOTĂRÂRE

1-31K.

privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1830/2022 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 1182/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 3378/117/2021

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. 1830/2022 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 1182/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 3378/117/2021 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 28814/1/12.01.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr.28850/433/12.01.2023 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014,

Văzând Sentința Civilă nr. 1830/2022 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 1182/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 3378/117/2021 și Adresa nr. 39233-39237, 31042-31044 / 21.11.2019 a Consiliului Județean Cluj;

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

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în sensul schimbării încadrării urbanistice a terenului situat pe str. Dropiei, nr. 32, înscris în C.F nr. 341238, nr. cad. 341238 în suprafață de 600 mp, din UTR ULiu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban, în UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1830/2022 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 1182/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 3378/117/2021.

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

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

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

REFERAT DE APROBARE

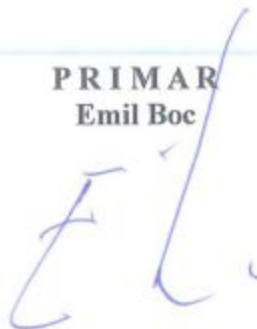
privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1830/2022 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 1182/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 3378/117/2021

Prin Sentința Civilă nr. 1830/2022 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 1182/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 3378/117/2021 instanța a admis, în parte, cererea formulată de către reclamantul Ivănescu Vlad împotriva pârâțiilor Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, Primarul Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca și a dispus anularea în parte a prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 în ceea ce privește regimul urbanistic al imobilului teren, proprietatea reclamantului, în suprafață de 600 mp, înscris în C.F nr. 341238 Cluj-Napoca, nr. cad. 341238, situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, str. Dropiei, nr. 32, în sensul anulării încadrării date imobilului din UTR Uliu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și încadrarea acestui imobil în UTR Liiu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

În vederea punerii în executare a hotărârii care dispune obligarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca să procedeze la o rectificare a încadrării funcționale a terenului situat pe str. Dropiei, nr. 32, înscris în C.F nr. 341238 Cluj-Napoca, nr. cad. 341238, în suprafață de 600 mp, respectiv din UTR Uliu în UTR Liiu, este necesară modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1830/2022 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 1182/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 3378/117/2021.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1830/2022 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 1182/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 3378/117/2021

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 28814/1/12.01.2023 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. 1830/2022 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 1182/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 3378/117/2021.

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 381285 din data de 28.06.2021 formulată de către Ivănescu Vlad s-a solicitat revocarea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014 în ceea ce privește imobilul teren proprietatea sa, înscris în C.F nr. 341238 Cluj-Napoca, nr.cad. 341238, în sensul reîncadrării urbanistice a acestuia, respectiv din UTR Uliu în UTR Liu.

Plângerea Prealabilă împreună cu informarea Direcției Generale de Urbanism și actele anexate au fost prezentate Consiliului Local și discutate în ședința din data de 04.08.2021. La propunerea Direcției Generale de Urbanism și având avizul Comisiei III, supusă la vot, plângerea a fost respinsă ca nefondată și au fost menținute prevederile RLU aferente PUG pentru UTR Uliu.

Imobilul înscris în C.F nr. 381285 Cluj-Napoca, nr. cad. 341238, în suprafață de 600 mp, este situat pe str. Dropiei, nr. 32, într-o zonă reglementată prin PUZ str. Cucului, str. Dropiei și str. Sanatoriului, prin HCL nr. 536/2004, studiu a cărei valabilitate a încetat.

Prin noul PUG parcela este încadrată în ULiu - zonă rezidențială locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban unde construirea este condiționată de realizarea unui PUZ.

În motivarea plângerii Direcția Generală de Urbanism a arătat că în zona în care este situat terenul nu există o *rețea stradală suficient de dezvoltată adaptată noilor nevoi și lipsesc dotările*, astfel încât este necesar un proces de structurare a zonei, respectiv stabilirea de reglementări prin PUZ. Sistemul de spații publice - *trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc.* - va fi complet reglementat prin P.U.Z. și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. În cadrul teritoriului, imobilele edificate sunt considerate existente și vor fi integrate ansamblului.

Totodată s-a luat în considerare că valabilitatea PUZ Dropiei – Sanatorului a încetat la data de 22.06.2016. Având în vedere încetarea valabilității PUZ Dropiei – Sanatorului la data de 22.06.2016, în raport de data intrării în vigoare a OUG nr. 51/2018 coroborat cu disp. art. 15 alin. (2) din Constituția revizuită, art. 6 alin. (1), alin. (2) și alin. (5), respectiv art. 9 alin. (2) din Codul civil, cu privire la neretroactivitatea legii civile și aplicarea imediată a legii civile noi actelor și faptelor juridice încheiate sau produse după intrarea în vigoare a acesteia, s-a considerat că pentru amplasamentul în discuție sunt aplicabile prevederile RLU aferent P.U.G aprobat cu H.C.L nr.493/2014. P.U.G. aprobat prin H.C.L nr.493/2014 a fost întocmit cu respectarea prevederilor legislației în vigoare fiind avizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Potrivit art.28 alin.3 din Ordinul nr.233 din 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism prelungirea valabilității P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 536/2004 se poate face doar când acesta se află încă în termenul de valabilitate. Valabilitatea poate fi prelungită tot prin hotărâre a consiliului local, pe baza analizei de specialitate, dacă se mențin reglementările urbanistice prevăzute și dacă acestea nu contrazic alte reglementări conexe sau acte normative.

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

Prin acțiunea înregistrată sub nr. dosar 3378/117/2021, reclamantul Ivănescu Vlad, 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 în ceea ce privește imobilul teren proprietatea sa, înscris în C.F nr. 341238 Cluj-Napoca, nr. cad. 341238, în suprafață de 600 mp, situat în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, str. Dropiei, nr. 32, Jud. Cluj, în sensul reîncadrării urbanistice a acestuia din UTR Uliu în UTR Liu.

Prin Sentința Civilă nr. 1830/2022 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1182/2022 a Curții de Apel, pronunțate în dosar nr. 3378/117/2021 instanța a admis, în parte, cererea de chemare în judecată formulată de către reclamantul Ivănescu Vlad, în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, Primarul Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca și a dispus anularea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014 în ceea ce privește imobilul teren proprietatea reclamantului înscris în C.F nr. 341238 Cluj-Napoca, nr. cad. 341238, în suprafață de 600 mp, situat în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, str. Dropiei, nr. 32, în sensul reîncadrării urbanistice a acestuia din UTR Uliu în UTR Liu.

În motivarea soluției instanța a constatat că prin noul PUG al Mun. Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr. 493/2014, s-a schimbat regimul urbanistic al imobilului proprietatea reclamantului, acesta fiind inclus într- zonă cu UTR -Uliu – care se caracterizează ca fiind o zonă de terenuri agricole sau libere situate în intravilan, ce are un caracter propus de zonă cu funcțiune rezidențială, pentru care se impune în mod obligatoriu o procedură de urbanizare prin PUZ.

Prin raportare la prevederile art. 44 alin 1 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul instanța arată că destinația/folosința unei parcele (construite sau libere) face obiectul apartenenței la o zonă funcțională reglementată prin PUG, pe termen scurt. Zonificarea funcțională poate fi modificată de la o variantă de PUG mai veche la una mai nouă, însă obligația autorității administrative este de a prelua în noua zonificare funcțională tot ceea ce a aprobat/autorizat legal în baza vechii zonificări funcționale. Reținând această concluzie, la momentul întocmirii/actualizării a PUG 2014, pârâții aveau obligația preluării documentațiilor derogatorii de tip PUZ și PUD deja aprobate în noua documentație, ceea nu au făcut, cu încălcarea prevederilor legale mai sus indicate.

În anul 2004, înainte de apariția PUG 2014 a fost inițiat și aprobat PUZ str. Cucului, str. Dropiei și Str. Senatoriului, prin HCL nr. 536/2004, în baza căruia s-a dezvoltat urbanistic zona, fiind emise, în perioada 2004-2014 autorizații de construire, respectiv întocmite recepții și întabulări de construcții. Din raportul de expertiză efectuat în cauză a rezultat că UTR Uliu/PUZ se suprapune exact peste PUZ str. Cucului, str. Dropiei și Str. Senatoriului, iar zona este complet urbanizată (cu excepția parcelei în cauză), chiar dacă mai există imobile cu clădiri încă neîntabulate.

La momentul adoptării PUG 2014, singurul teren rămas neurbanizat era terenul

reclamantului, iar la momentul actual, conform concluziilor expertului, teritoriul ce face obiectul UTR-Uliu este ocupat în proporție de 90%. Subzona de teren „liber” real, rămasă de “urbanizat” este cea a terenului reclamantului, majoritatea parcelelor din zonă fiind ocupate de construcții.

De asemenea, nici cerințele RLU PUG 2014 care prevăd că spațiile destinate obiectivelor de utilitate publică trebuie să fie de cca 20-25% din suprafața totală a UTR, nu pot fi îndeplinite, întrucât, așa cum s-a reținut singura suprafață rămasă neurbanizată este cea de 600 mp a reclamantului, care nu poate face obiectul unor subzone de teren liber compact, care să poată fi urbanizate în scop public.

Instanța a reținut și faptul că PUG 2014 s-a redactat pe suport topografic vechi, neactualizat la situația reală din teren la data aprobării lui – 2014.

În lumina celor dispuse de instanță, considerăm necesară modificarea parțială a documentației aferente PUG, în ceea ce privește regimul urbanistic al imobilului teren, în suprafață de 600 mp, proprietatea reclamantului, înscris în C.F nr. 341238 Cluj-Napoca, nr. cad. 341238, situat pe str. Dropiei, nr. 32, în sensul anulării încadrării date imobilului din UTR Uliu și încadrarea acestui imobil în UTR Liu.

Direcția Generală de Urbanism propune astfel modificarea parțială a Hotărârii nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” în ceea ce privește terenul situat pe str. Dropiei, nr. 32, înscris în C.F nr. 341238, nr. cad. 341238, în suprafață de 600 mp, în sensul excluderii acestui teren din UTR Uliu și includerea lui în UTR Uliu, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1830/2022 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1182/2022 a Curții de Apel, pronunțate în dosar nr. 3378/117/2021.

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

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind modificarea parțială a documentației Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în sensul schimbării încadrării urbanistice terenul situat pe str. Dropiei, nr. 32, înscris în C.F nr. 341238, nr. cad. 341238, în suprafață de 600 mp, din UTR Uliu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban în UTR=Liu - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1830/2022 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1182/2022 a Curții de Apel, pronunțate în dosar nr. 3378/117/2021, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția Generală de Urbanism

Arhitect Șef: Danie Pop

Șef birou: arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic, Luiza Maria Gogozan

Redactat: consilier Cristina Bartha

Direcția Juridică

Director executiv: Alina Rus

[Signature] 12.01.2023.

ROMANIA

CURTEA DE APEL CLUJ

SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

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

Cod ECLI ECLI:RO:CACLJ:2022:050.001182

Dosar nr. 3378/117/2021



DECIZIA CIVILĂ NR. 1182/2022

Ședința publică de la 17 Noiembrie 2022

Completul compus din:

PREȘEDINTE Monica Diaconescu

Judecător Radu-Rareș Dușa

Judecător Iarina-Ioana Prelipceanu

Grefier Iuliu Traian Crișan

Pe rol soluționarea cererii de recurs formulată de pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA împotriva sentinței civile nr. 1830 din data de 28.06.2022 în dosarul nr. 3378/117/2021 al Tribunalului Cluj în contradictoriu cu reclamantul IVĂNESCU VLAD, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale HCL Cluj-Napoca nr. 493/2.12.2014.

Compunerea completului de judecată s-a făcut cu participarea doamnei judecător Prelipceanu Iarina-Ioana, având în vedere că domnul judecător Ungur Liviu, membru titular al completului, nu se află în instanță, aspecte consemnate în procesul-verbal depus la dosar.

La apelul nominal făcut în ședință publică se prezintă pentru intimatul IVĂNESCU VLAD, reprezentant convențional Bălosu Răzvan, cu împuternicire avocațială depusă în ședință publică, lipsind recurenții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează faptul că prezenta cauză se află la primul termen de judecată, stadiul procesual recurs. La data de 14 octombrie 2022 a fost depusă dovada achitării taxei judiciare de timbru în cuantum de 100 lei. În temeiul art. 223 al. 3 Cod pr. Civ. și art. 411 al. 2 fost solicitată judecarea cauzei și în lipsa părților de la dezbateri conform mențiunilor de la fila 6 din dosar.

La data de 21 octombrie 2022 a fost depusă întâmpinare.

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

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

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

Având cuvântul avocatul intimatului solicită respingerea recursului și menținerea hotărârii atacate ca fiind legală.

Afirmă că acest litigiu este indisolubil legat de starea de fapt care a fost analizată în fața instanței de fond. Chestiunea invocată de către reclamant a fost aceea că încadrarea urbanistică a terenului său nu corespunde realității faptice atât a imobilului său, cât și a zonei din care acest imobil face parte. Precizează că este vorba despre un imobil care este situat în cvartal de mai multe străzi unde sunt locuințe individuale fiind complet ocupat de construcții. Practic, singura parcelă needificată este parcela reclamantului. Plecând de la această stare de fapt încadrarea terenului reclamantului ca teren agricol supus unei proceduri de urbanizare împreună cu toate proprietățile învecinate și care ar presupune să se realizeze o documentație PUZ, este nelegală. Această chestiune

a fost analizată în fața instanței de fond, au fost administrate probe și cu privire la această stare de fapt instanța s-a pronunțat în sensul constatării încadrării actuale ca fiind una nelegală.

Susține că prin recursul formulat părțile adverse tind la schimbarea hotărârii instanței de fond, însă nu mai pot formula critici cu privire la starea de fapt și solicita readministrarea probațiunii. De altfel, nu produc nici un fel de probațiune care să infirme probele administrate în fața instanței de fond. Raportat la starea de fapt constatată de instanța de fond opinează că nu poate exista nici un fel de soluție de modificare sau desființare a soluției instanței de fond pentru că aceasta se bazează pe probele deja administrate.

În ceea ce privește încadrarea urbanistică și includerea acestui element într-o sferă de analiză de oportunitate a actului administrativ, solicită să se aibă în vedere că instanța de fond în mod corect a arătat că încadrarea nu corespunde criteriilor legale, respectiv Anexei 2 din Legea nr. 350/2001 sens în care chestiunea care se tranșează în prezentul dosar este una de legalitate și nu de oportunitate.

Pentru toate motivele arătate în întâmpinare solicită respingerea recursului și menținerea hotărârii instanței de fond. Afirmă că se vor solicita cheltuieli de judecată pe cale separată.

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

CURTEA :

Prin sentința civilă nr. 1.850 din 28.06.2022 pronunțată în dosarul nr. 3378/117/2021 al Tribunalului Cluj s-a admis, în parte, cererea de chemare în judecată formulată de către reclamantul IVĂNESCU VLAD, în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și s-a dispus anularea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014 în ceea ce privește imobilul teren proprietatea reclamantului înscris în CF nr. 341238 Cluj-Napoca, nr. cad. 341238, în suprafață de 600 mp, situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, str. Dropiei, nr. 32, în sensul reîncadrării urbanistice a acestuia din UTR Uliu în UTR Liu.

S-a dispus reanalizarea cererii reclamantului nr. 364299/431 din data de 16.06.2021 privind eliberarea unui certificat de urbanism în scop de construire pentru acest imobil, prin luarea în considerare a reîncadrării acestuia în UTR Liu.

Au fost obligați pârâții, la plata către reclamant, în solidar, a sumei de 3.600 lei, cheltuieli de judecată.

Împotriva acestei sentințe, pârâții PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA au formulat recurs, solicitând instanței casarea hotărârii și, în rejudecare, respingerea acțiunii reclamantului ca fiind neîntemeiată.

În motivarea recursului, întemeiat pe dispozițiile art. 488 alin. 1 pct. 8 C.pr.civ., s-a arătat că hotărârea recurată a fost pronunțată cu aplicarea greșită a art. 36 din Legea nr. 215/2001, a art. 3, 5 și 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, a art. 8 și art. 44 din Constituție.

În cazul din speță, este în fapt o actualizare a PUG aprobat prin HCL 493/2014, în sensul schimbării încadrării funcționale a terenurilor din litigiu din UTR Uliu în UTR Liu. Încadrarea funcțională a terenurilor obiect al plângerii prealabile s-a făcut de către autoritatea publică în baza atribuțiilor conferite de lege, aceasta având drept de apreciere în materie de urbanism și amenajarea teritoriului. Dreptul de stabilire al reglementarilor de construire pentru o zonă a unității administrativ-teritoriale reprezintă un drept al autorității publice, căreia îi revine sarcina de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și principiile dezvoltării durabile. Adoptarea HCL 493/2014, inclusiv sub aspectul încadrării urbanistice a terenurilor din speță, presupune o analiză de oportunitate și s-a făcut în baza prevederilor art. 46 din Legea 350/2001.

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

Pe de alta parte, actualizarea documentației PUG nu se poate face decât în condițiile expres prevăzute de Legea 350/2001. Orice modificare a Planului urbanistic general trebuie să parcurgă toată procedura necesară aprobării PUG inițial, în conformitate cu prevederile cuprinse în art. 64, alin. 2 și art. 65, alin. 2 din Legea nr. 350/2001, iar Avizul Arhitectului-șef de județ nr. 10/2014 este valabil doar pentru documentația PUG 2014, vizată ca anexă la aviz. Orice modificare ulterioară adusă documentației atrage după sine nulitatea avizului, conducând la obligativitatea reluării procedurii de avizare, sub sancțiunea nulității, în prezent, prin HCL nr. 144/2017 a fost aprobată inițierea demersurilor de actualizare a Planului urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca.

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

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

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

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

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

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

În hotărârea instanței de fond nu se precizează în nici un fel care ar fi fapta ce ar putea constitui în cazul din speță exces de putere.

Or, faptul că, la nivelul U.A.T Municipiul Cluj-Napoca, și de altfel la nivelul fiecărui oraș, funcționează un set de reguli urbanistice cu rol de a asigura dezvoltarea durabilă, unitară și echilibrată a zonelor orașului, nu poate echivala cu excesul de putere.

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

dreptului de proprietate, în accepțiunea principală conferită de Constituție, în așa fel încât să nu vină în coliziune cu interesele generale sau particulare legitime ale altor subiecte de drept, instituind anumite limitări rezonabile în valorificarea acestuia, ca drept subiectiv garantat.

În acest sens, art.602 alin.1 din Noul cod civil instituie principiul general potrivit căruia legea poate limita exercitarea dreptului de proprietate fie în interes public, fie în interes privat. Apoi, din economia dispozițiilor art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor, rezultă că statele membre au prerogativa ca în anumite scopuri să reglementeze și să adopte acte de guvernământ prin care să reglementeze folosirea bunurilor, între altele, conform cu interesul general. În acest context, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului conferă autorităților administrației publice locale competențe de a adopta acte administrative cu caracter normativ și individual privind stabilirea regimului urbanistic al localităților în perimetrul cărora exercită aceste competențe, sens în care pot stabili regimul juridic de folosire a bunurilor proprietate privată existente în acel perimetru.

Potrivit prevederilor art. 44 din Constituție, dreptul de proprietate nu are caracter absolut, conținutul și limitele sale fiind stabilite de lege. Astfel, raportat la prevederile PUG, nu se poate pune problema ingerinței autorității publice locale în exercitarea dreptului de proprietate și nu se pune problema restrângerii exercițiului acestuia, în sensul încălcării vreunui din cele trei atribute ale sale: posesia, folosința și dispoziția.

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

Reclamantul nu a pierdut accesul la teren, posesia acestuia sau dreptul de dispoziție, situația dedusa judecății neputând fi asimilată unei exproprieri formale sau de fapt. Dimpotrivă, în acest sens a statuat și Curtea Europeană a Drepturilor Omului în cauza "Mellacher și alții împotriva Austriei. Drepturile garantate de CEDO sunt incluse în categoria drepturilor condiționale, deoarece este permisă ingerința unei autorități publice în limita în care o asemenea ingerință este prevăzută de lege, urmărește un scop legitim și constituie o măsură necesară într-o societate democratică, condiții îndeplinite intru-totul la momentul adoptării actului administrativ contestat.

De altfel, din motivarea instanței de fond nu reiese care ar fi vătămarea adusă reclamantului prin adoptarea actului administrativ atacat sau care anume atribut al dreptului de proprietate a fost încălcat prin încadrarea imobilului din litigiu în UTR Uliu.

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

Tot în mod nelegal, instanța de fond a reținut în considerentele hotărârii atacate cu prezentul recurs faptul ca în cazul din speța nu s-a ținut cont de situația existența pe teren, obligație prevăzută de art. 44 din Legea nr. 350/2001.

Potrivit acestei prevederi legale, actualizarea Planului urbanistic general reprezintă revizuirea reglementărilor urbanistice, a indicatorilor urbanistici propuși și a prevederilor planului inițial prin aducerea acestora în acord cu legislația în vigoare, tendințele de dezvoltare și cerințele de dezvoltare durabilă socioeconomice și de mediu actuale, precum și actualizarea listei de proiecte de investiții necesare pentru implementarea viziunii de dezvoltare, în baza unor studii de specialitate

și a analizei gradului de implementare a planurilor urbanistice în vigoare și a impactului acestora la nivelul localității.

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

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

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

Intimatul IVĂNESCU VLAD a depus întâmpinare prin care a solicitat respingerea recursului formulat ca nefondat și menținerea ca temeinică și legală a sentinței recurate (f.17).

În susținerea poziției procesuale a arătat că, includerea terenului proprietate sa, în zona de UTR - Uliu, constituie o evidentă eroare, o încălcare a dreptului său de proprietate și are la bază o analiză greșită a situației zonei din care acesta face parte. Includerea terenului său într-un UTR - Uliu, este neconformă cu realitate din teren și starea faptică actuală al imobilului, conform art.44 din Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților.

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

În dezvoltarea motivului de recurs reglementat de dispozițiile art. 488 pct. 8 Cod procedură civilă, au susținut recurenții că hotărârea primei instanțe a fost dată cu încălcarea și aplicarea greșită a dispozițiilor art. 36 din Legea nr. 215/2001, art. 3, 5 și 46 din Legea nr. 350/2001, precum și art. 7, 44 din Constituție.

În acest sens, în esență, recurenții au arătat faptul că motivele invocate în cererea de chemare în judecată țin de analiza oportunității adoptării actului administrativ, or, în acord cu dispozițiile art. 2 alin. 1 lit. n din Legea nr. 554/2004, există exces de putere doar în caz de exercitare a dreptului de apreciere al autorității publice prin încălcarea limitelor competențelor prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor. Din această perspectivă, susțin recurenții că prima instanță nu a precizat în nici un fel care ar fi fapta care constituie exces de putere, în condițiile în care dreptul de proprietate nu este unul absolut, putând fi limitat prin dispozițiile legale citate în cuprinsul recursului.

În același sens, susțin recurenții că documentația de urbanism nu poate fi redesenată în cadrul procedurii judiciare, plecând de la considerente unilaterale, ce țin de protecția juridică a unei proprietăți private sau alteia, prin prisma strictă a interesului propriu.

Pe de altă parte, mai susțin recurenții că în mod nelegal a reținut instanța de fond că nu s-ar fi ținut cont de situația existentă pe teren, obligație prevăzută de dispozițiile art. 44 din Legea nr. 350/2001, iar condiționarea dreptului de a construi de întocmirea unui plan urbanistic zonal nu

semnifică, așa cum se sugerează în hotărârea atacată cu prezentul recurs, o indisponibilizare a terenurilor.

Contrar susținerilor recurenților, Curtea constată că instanța de fond nu a reținut, în considerentele sentinței recurate, aspecte care ar ține de excesul de putere, ci a constatat nelegalitatea actului contestat, ca urmare a nerespectării, de către autoritate, a dispozițiilor legale incidente, astfel încât, în raport de acest aspect, susținerile din recurs referitoare la dreptul de apreciere al autorității, posibilitatea limitării dreptului de proprietate și inexistența unui exces de putere nu prezintă relevanță, prin urmare nu vor fi analizate în soluționarea recursului, fiind străine de argumentele reținute de prima instanță în pronunțarea hotărârii.

Analizând, în continuare, susținerile recurenților referitoare la maniera în care prima instanță a aplicat dispozițiile art din Legea nr. 350/2001, Curtea reține următoarele:

Potrivit stării de fapt reținute de către instanța de fond, care nu mai poate face obiectul analizei în recurs, intimatul-reclamant Ivănescu Vlad este proprietarul imobilului înscris în CF nr. 341238 Cluj-Napoca, nr. cad. 341238, în suprafață de 600 mp, situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, str. Dropiei nr. 32, jud. Cluj, prin HCL Cluj-Napoca nr. 493/2014 de aprobare a noului PUG al mun. Cluj-Napoca fiind schimbat regimul urbanistic al acestui imobil, care a fost inclus într-o zonă cu UTR-Uliu, care se caracterizează ca fiind o zonă de terenuri agricole sau libere situate în intravilan, ce are un caracter propus de zonă cu funcțiune rezidențială, pentru care se impune în mod obligatoriu o procedură de urbanizare prin PUZ.

Tot ca stare de fapt, a reținut instanța de fond că, înainte de aprobarea noului PUG prin actul administrativ contestat, a fost inițiat și aprobat PUZ str. Cucului, str. Dropiei și str. Sanatoriului prin HCL nr. 536/2004, în baza căruia s-a dezvoltat urbanistic zona, fiind emise în perioada 2004-2014 autorizații de construire, respectiv întocmite recepții și intabulări de construcții. UTR Uliu/PUZ se suprapune exact peste PUZ Cucului, Dropie, Sanatoriului iar zona este complet urbanizată, cu excepția parcelei reclamantului, ultimele 3 construcții fiind edificate în anul 2018.

La momentul adoptării PUG 2014, singurul teren rămas neurbanizat, cu front la str. Dropiei, era terenul reclamantului, fiind neconstruite o parte din terenurile din spatele primului rând de construcții care aveau front deschis la str. Dropiei.

La acest moment, teritoriul ce face obiectul UTR-Uliu este ocupat în proporție de 90%, subzona de teren liber real rămas de urbanizat fiind cea a terenului reclamantului. Grupul de construcții apărut în 2018 cuprinde 2 locuințe cuplate D+P+E+M, edificate în baza AC nr. 178/03.03.2008, respectiv str. Dropiei nr. 26, cu două case unifamiliale în sistem cuplat P+M și D+P+M, edificate în baza autorizației de construire nr. 999/2001. Grupul de case apărut în 2020 cuprinde două construcții P+3 cu garaje, fiind edificate în baza AC nr. 1183/22.10.2014 și 1133/23.09.2015, fiind finalizate și emise certificat de atestare a construcțiilor în anul 2017 și 2018.

Relevant sub aspectul stării de fapt reținute de către instanța de fond este și faptul că în zona în care are teren intimatul-reclamant, majoritatea parcelelor sunt ocupate de construcții, există rețea stradală suficient de dezvoltată, neexistând posibilitatea efectuării unui PUZ.

Curtea constată că, potrivit dispozițiilor art. 44 alin. 1 din Legea nr. 350/2001, documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii.

De asemenea, potrivit art. 46 alin. 2 din același act normativ, planul urbanistic general cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază, cu privire la: a) stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității; b) stabilirea modului de utilizare a terenului din intravilan; c) zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație, iar potrivit dispozițiilor alin. 3, planul urbanistic general cuprinde prevederi pe termen mediu și lung cu privire la: a) evoluția în perspectivă a localității; b) direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu; c) traseele coridoarelor de circulație și de echipare prevăzute în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean; d) zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și la măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone; e)

lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare; f) stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară și definitivă de construire; g) delimitarea zonelor în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.

Rezultă astfel, din dispozițiile legale enunțate anterior că, în momentul în care se elaborează documentația de urbanism, în speță PUG-ul, autoritatea publică trebuie să aibă în vedere situația existentă și, prin urmare, în respectarea acestei obligații, trebuie să preia în noua zonificare funcțională tot ceea ce a autorizat legal în baza vechii zonificări funcționale, din această perspectivă Curtea însușindu-și concluziile instanței de fond.

Or, în condițiile în care, potrivit stării de fapt reținute de prima instanță, singura parcelă neurbanizată este cea a intimatului-reclamant, în suprafață de 600 mp, toate celelalte parcele fiind urbanizate, zona fiind dezvoltată în urma aprobării PUZ prin HCL nr. 536/2004, și existând rețea stradală dezvoltată corespunzător, în mod evident recurenții nu au respectat dispozițiile art. 44, 46 din Legea nr. 350/2001 atunci când au actualizat PUG-ul mun. Cluj-Napoca în sensul includerii terenului intimatului-reclamant în UTR Uliu, UTR ce presupune zonă de terenuri agricole sau libere situate în intravilan, ce are un caracter propus de zonă cu funcțiune rezidențială, pentru care se impune în mod obligatoriu o procedură de urbanizare PUZ.

De altfel, din raportul de expertiză efectuat în fața instanței de fond rezultă imposibilitatea întocmirii PUZ-ului, aspect necontestat de recurenți.

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

Or, în mod evident nu se poate susține respectarea acestor dispoziții legale, în condițiile în care singurul teren neurbanizat din zonă este cel al intimatului-reclamant, suprafața acestuia fiind de 600 mp, restul zonei fiind dezvoltată în baza unui PUZ adoptat în baza PUG vechi, existând inclusiv rețea stradală dezvoltată corespunzător.

Prin urmare, critica recurenților în sensul că instanța de fond ar fi făcut o greșită aplicare a dispozițiilor legale, aceștia respectând întrutotul dispozițiile art. 44 din Legea n. 350/2001, este neîntemeiată.

Mai mult decât atât, instanța de fond a mai reținut, ca temei al admiterii în parte a cererii de chemare în judecată, și nerespectarea Ghidului privind Metodologia de Elaborare și conținutul cadrului al PUG aprobat prin Ordinul nr. 13N/1999 al MLPAT, respectiv pct. 3.2, subpunctul 3.2.1 lit. A3, cu trimitere și la dispozițiile art. 46 alin. 8 din Legea nr. 350/2001 precum și la Reglementările tehnice din GM 038-1999, cap. 2, subcapitolul 2.2, considerente care nu au fost, însă, criticate prin recursul declarat.

Prin urmare, nici din această perspectivă nu poate fi admis recursul declarat de pârâți, care au înțeles să critice doar o parte din considerentele primei instanțe.

În consecință, pentru toate considerentele expuse anterior, Curtea constată că hotărârea primei instanțe este legală, recursul formulat fiind nefondat, motiv pentru care, în temeiul dispozițiilor art. 496 Cod procedură civilă, îl va respinge.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE:



Respinge recursul declarat de recurenții PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, toți cu sediul în mun. Cluj-Napoca, Calea Moșilor, nr. 3, jud. Cluj, împotriva sentinței civile nr. 1.850 din 28.06.2022 pronunțată în dosarul nr. 3378/117/2021 al Tribunalului Cluj, pe care o menține în întregime.

Decizia este definitivă și executorie.

Pronunțată în data de 17.11.2022 prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

PREȘEDINTE,
MONICA DIACONESCU

JUDECĂTOR,
RADU-RAREȘ DUȘA

JUDECĂTOR,
IARINA-IOANA
PRELIPCEANU

GREFIER,
TULIU TRAIAN CRIȘAN

Red.M.D./16.12.2022
Red.H.C./6 ex.
Jud.fond Ioan Gaga



Pentru conformitate
cu originalul.
Grefier,

Cod ECLI ECLI:RO:TBCLJ:2022:019.001830

Dosar nr. 3378/117/2021

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

Sentința civilă Nr. 1830/2022
Ședința publică de la 28 Iunie 2022
Completul compus din:
PREȘEDINTE Ioan Gaga
Grefier Fabia Parv

Pe rol se află judecarea cauzei în contencios administrativ și fiscal privind pe reclamantul IVĂNESCU VLAD în contradictoriu cu pârâții: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale.

La apelul nominal făcut în ședința publică se constată lipsa părților.

Procedura de citare nu este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează instanței obiectul cauzei, părțile și legalitatea îndeplinirii procedurii de citare, după care:

Mersul dezbaterilor și cuvântul părților pe fond au avut loc în ședința publică din data de 14.06.2022, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta hotărâre când, instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, precum și pentru a da posibilitatea părților să depună concluzii scrise, a amânat pronunțarea pentru data de astăzi.

INSTANȚA

Deliberând cu privire la prezenta cauză, reține următoarele:

Prin cererea formulată reclamantul IVĂNESCU VLAD, a chemat în judecată pârâții: CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA, PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, reprezentat prin Primar, solicitând: anularea parțială a HCL nr.493/22.12.2014 în ceea ce privește imobilul teren proprietatea înscris în CF nr. 341238 Cluj-Napoca, nr. cad. 341238, în suprafață de 600 mp, situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, str. Dropiei, nr. 32, jud. Cluj, în sensul reîncadrării urbanistice a acestuia din UTR Uliu în UTR Liu 2/ obligarea Primarului Municipiului Cluj-Napoca la eliberarea certificatului de urbanism în scop de construire conform cererii nr.364299/431 din data de 16.06.2021 pentru imobilului teren înscris în CF nr. 341238 Cluj-Napoca, nr. cad. 341238, în suprafață de 600 mp, situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, str. Dropiei, nr. 32, jud. Cluj, obligarea Municipiului Cluj-Napoca la plata cheltuielilor de judecată.

A arătat că deține calitatea de proprietar al imobilului teren înscris în CF nr. 341238 Cluj-Napoca, nr. cad. 341238, în suprafață de 600 mp, situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, str. Dropiei, nr. 32, jud. Cluj.

Prin noul PUG al mun. Cluj-Napoca, aprobat prin HCL 493/2014, s-a schimbat regimul urbanistic al imobilului proprietatea, acesta fiind inclus într-o zonă cu UTR - ULiu - care se caracterizează ca fiind o zonă de terenuri agricole sau libere situate în intravilan, ce are un caracter propus de zona cu funcțiune rezidențială, pentru care se impune în mod obligatoriu o procedura de urbanizare prin PUZ.

Menționează că împotriva HCL nr. 493/2014, a formulat plângere prealabilă administrativă înregistrată sub nr. 381285 din data de 28.06.2021, prin care a solicitat revocarea parțială a HCL nr.493/22.12.2014 în ceea ce privește imobilul teren proprietate, în sensul reîncadrării urbanistice a acestuia. Până în acest moment nu i-a fost comunicat vreun răspuns cu privire la modul de soluționare a plângerii mele.

Apreciază că HCL nr. 493/22.12.2014 este una nelegală, motiv pentru care consideră că parcela de teren proprietate este construibilă prin raportare la două criterii de sine stătătoare, independente, ale căror efecte, aplicate individual, ar face ca imobilul teren proprietate să fie unul construibil.

Astfel: criteriul de bază, cu aplicabilitate generală, este cel referitor la încadrarea incorectă a terenului proprietatea mea, criteriu în baza căruia a formulat plângerea prealabilă administrativă menționată, solicitând reîncadrarea urbanistică a terenului.

Procedura de urbanizare impusă prin RLU pentru UTR - ULiu stabilită ca fiind necesară pentru teren, anterior oricărui demers de autorizare și edificare de construcții pe suprafața acestuia, instituită prin HCL nr.493/2014, constă în următoarele:

Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referință.

Etapela procedurii implică: obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză; obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă); elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul.

În cazul proprietății, se poate lesne observa faptul că elaboratorul PUG, nu a studiat sau analizat situația reală al imobilului, în condițiile în care l-a inclus în categoria terenurilor agricole sau neurbanizate, în condițiile în care imobilul are situația unui imobil complet urbanizat.

În ceea ce privește imobilul teren proprietate, învederează că el se situează într-o zonă având funcțiune rezidențială, are front la str. Dropiei (stradă asfaltată și modernizată), are acces la front la toate utilitățile, iar în jurul imobilului meu, pe toate laturile sunt edificate imobile rezidențiale pentru edificarea cărora s-au emis AC anterior adoptării noului PUG. În acest sens, a arătat că: proprietarii vecini, respectiv dl. Bumb Traian și Bumb Gabriela-Eugenia au edificat construcții pe parcela învecinată cu parcela proprietatea reclamantului în baza AC nr. 800 din 29.05.2006 emisă de Primarul mun. Cluj-Napoca pentru executarea lucrărilor de construire casa familială Sp+P+M și gard la frontul străzii, proprietarii vecini, respectiv dl. Hristea Liviu și soția Hristea Ana au edificat construcții pe parcela învecinată cu parcela proprietatea reclamantului, în baza AC nr. 2277 din 22.12.2006 emisă de Primarul mun. Cluj-Napoca pentru executarea lucrărilor de construire casa familială D+P+M și împrejmuire.

Prin urmare, a nega efectul urbanizării pentru imobil ar însemna să se accepte o anomalie logico-urbanistico-juridică generată de autoritățile publice locale, prin efectul căreia aceeași stradă/zonă este în același timp atât neurbanizată (cf. reglem. PUG 2014), cât și urbanizată (cf. AC emise și executate și conform realității faptice).

Eroarea regăsită în documentația PUG, în ceea ce privește imobilul, este evidentă și dacă se lecturează condițiile stabilite pentru UTR - ULiu, în vederea urbanizării, condiții care în cazul de față și raportat la configurația zonei sunt imposibil de îndeplinit.

Este evident din acest punct de vedere că proprietățile învecinate, pe suprafața cărora au fost executate imobile în baza PUZ, nu mai pot fi reconfigurate sau reparcelate.

În plus, aduce la cunoștință faptul că prin încadrarea în UTR Uliu s-ar impune ca anterior obținerii unei autorizații de construire, el să elaboreze și să finanțeze PUZ pentru întregul UTR conform art. 47 din Legea nr. 350/2001, care prevede planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: organizarea rețelei stradale; organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane; modul de utilizare a terenurilor; dezvoltarea infrastructurii edilitare; statutul juridic și circulația terenurilor; protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora”

Din această perspectivă subliniază faptul că în zona unde este amplasat terenul este organizată deja o rețea stradala, modul de utilizare a terenurilor zonei este stabilit ca fiind destinat construirii de unități locative familiale, există dezvoltată o infrastructură edilitară, iar organizarea arhitectural-urbanistică, respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc; reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași: constituirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcelare (opțional); reactualizarea bazei topografice și cadastrale; unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor; remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU.

Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri - cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 - 25% din suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cotă fixă de 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocalată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică.

PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG și RLU, aprobarea PUZ;elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ: rețele, rezervoare și stații de pompare.

Apreciază că includerea terenului proprietate, în zona de UTR - Uliu, constituie o evidentă eroare, o încălcare a dreptului meu de proprietate și are la bază o analiză greșită a situației zonei din care acesta face parte.

O primă observație care se impune este aceea că includerea terenului meu într-un UTR - Uliu, este neconformă cu realitate din teren și starea faptică actuală al imobilului, conform art.44 din L.350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii.

Conform Ghidului privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic General, aprobat prin Ordinul 13N/1999 al MLPAT, respectiv pct.3.2, subpunct 3.2.1., lit.A3, elaboratorul PUG, trebuia să aibă în vedere la conceperea propunerilor sale de reglementare, situația existentă a imobilelor sau zonelor reglementate, realizat anterior, aspect dovedit de faptul că în zona există construcții noi, autorizate de Primăria mun. Cluj-Napoca.

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

Această încadrare urbanistică nu respectă reglementările în materie de urbanism (definiția UTR - Anexa 2 la Legea 350/2001 - Unitate teritorială de referință (UT R)

subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar) și nici realitatea urbanistică existentă al imobilului proprietatea mea. Raportat la dispozițiile legale menționate, apreciez că încadrarea unilaterală dată de autoritatea locală a UTR care vizează imobilul meu duce la încălcarea reglementărilor și a realității urbanistice existente, fără a ține cont de evoluția unitară, astfel cum tocmai legea o prevede ca obligație în sarcina autorităților locale, fiindu-mi în acest mod afectat dreptul de proprietate.

Cel de-al doilea criteriu aplicabil, pentru a considera parcela proprietatea sa ca fiind construibilă, este cel referitor la ipoteza prevăzută de art. 32 alin.(1) lit. e din Legea nr. 350/2001.

Art. 32 alin.(1) lit.e din Legea nr. 350/200, prevede că în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.

Prin urmare, acest criteriu presupune ca, indiferent de care ar fi reglementarea urbanistica a unei parcele, dacă de jur împrejur există deja imobile edificate și un front preexistent, iar regimul noii clădiri se încadrează în regimul de înălțime și regimul preexistent al zonei, atunci autoritatea publică trebuie să elibereze certificatul de urbanism în scop de construire, indiferent de regimul urbanistic aplicabil parcelei vizate, respectiv construibilă/neconstruibilă.

Or, prin cererea nr. 354299/431/16.06.2021, s-a solicitat eliberarea unui CU în scop de construire cu privire la imobilul teren proprietatea sa, iar instituția pârâtă i-a comunicat, printr-o adresă, următoarele: întrucât parcela se află situată în UTR- Uliu Zonă de urbanizare, Locuințe cu regim redus de înălțime dispune pe un parcelar de tip urban, în vederea constatării frontului preexistent se vor prezenta extrasele CF ale parcelelor învecinate cu construcțiile intabulate.

Prin urmare, se constată că, condiția pe care autoritatea publică locală o considera că trebuie să fie îndeplinită ca parcela să fie construibilă, prin raportare la art. 32 alin. 1 lit. e din Legea nr. 350/2001, e aceea că, construcțiile edificate în jurul parcelei mele ar trebui să fie construcții finalizate și, totodată, intabulate.

Or, în realitate, în jurul parcelei proprietatea mea există construcții începute în baza unor AC de construire, dar unele dintre ele nu sunt finalizate, sens în care nu au avut cum să fie încă intabulate în CF.

Contrar susținerilor primăriei, menționez că art. 32 alin.1 lit. e din Legea nr. 350/2001 nu prevede existența acestei cerințe, respectiv construcțiile să fie intabulate în CF, ci se rezumă la a preciza faptul că acestea trebuie doar să existe în realitatea faptică, indiferent că sunt sau nu finalizate, respectiv înscrise sau nu în CF.

Menționează faptul că aceste construcții vecine sunt niște construcții ridicate în mod legal, pentru edificarea cărora au fost obținute AC.

Prin urmare, datorită faptului că parcela proprietatea mea se află deja în cadrul unui front preexistent, respectiv faptul că dimensiunile viitoare construcții pe care doresc să o edific pe parcela în litigiu are același regim de înălțime cu clădirile de pe parcelele adiacente, rezultă parcela mea de teren, prin raportare la art. 32 alin.1 lit.e din Legea nr. 350/2001, este o parcelă construibilă.

Cu referire la petitul nr.2 din prezenta cerere, precizez că pe acesta înțeleg să îl susțin prin doua tipuri de argumente, de sine stătătoare, respectiv:

Pe de-o parte, ca fiind o consecință consecutivă a admiterii petitelui nr. 1, respectiv ca urmare a reîncadrării imobilului meu din UTR- Uliu-neconstruibil în UTR- Liu construibil, se impune obligarea autorității la emiterea CU în scop de construire așa cum l-am solicitat prin cererea nr. 364299/431/ 16.06.2021.

Pe de altă parte, susține admiterea pretenției privind eliberarea CU în scop de construire și în mod independent, fără vreo legătura directă cu modul de soluționare a petitelui nr. 1, pentru că, așa cum a arătat, imobilul teren proprietatea se află, din punct de vedere factual, în situația de excepție prevăzută de art. 32 alin.(1) lit. e din Legea nr. 350/2001, conform căruia indiferent de încadrarea urbanistică a terenului, dacă acesta se află într-un front preexistent construit, atunci autoritatea publică trebuie să permită edificarea unor construcții fără obligativitatea realizării și aprobării prealabile a unei documentații de urbanism.

De asemenea, menționează faptul că demersurile de construire făcute de SC STUDIO 26 PUB SRL, reprezintă demersuri făcute de o societate în care are calitatea de asociat unic și administrator, iar între SC STUDIO 26 PUB SRL și există un contract de comodat, contract care a permis societății să demareze aceste acțiuni de autorizare, însă calitatea procesuală activă în privința discutării acestor elemente privind reîncadrarea urbanistică și obținerea CU, îi aparține în calitate de proprietar al imobilului teren aflat în litigiu.

Pentru toate aceste motive, solicită admitere acțiunii astfel cum aceasta a fost formulată.

În drept invocă, art.8 din Legea nr.554/2004.

În probațiune a solicitat proba cu înscrisuri, expertiză tehnică și a depus la dosar, în copie certificată: plângerea prealabilă (f. 10-12), răspuns (f. 13), AC (f. 14-17), extras CF (f. 18-2).

Cererea a fost legal timbrată (f. 25).

Pârâtele Primarul Municipiului Cluj-Napoca, Emil Boc, Municipiul Cluj-Napoca, reprezentat prin Primar, Emil Boc și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, reprezentat prin Primar, Emil Boc, *au formulat întâmpinare*, solicitând instanței respingerea acțiunii ca total nefondată, pentru următoarele:

În esență, reclamantul își motivează cererea de chemare în judecată cu faptul că este proprietar al imobilului ce face obiectul prezentului litigiu, iar ca urmare a adoptării noului PUG al municipiului Cluj-Napoca, zona în care apare ca ar fi situat acest imobil este încadrată în UTR Uliu, zona ce trebuie urbanizată, contrar realității din teren și stării factuale actuale a imobilului.

De asemenea, reclamantul apreciază faptul că parcela de teren proprietatea acestuia se afla deja în cadrul unui front preexistent, motiv pentru care raportat la art. 32 alin. 1 lit. E din Legea nr. 350/2001 este o parcelă construibilă.

În concluzie, reclamantul susține faptul că cerința urbanizării este abuzivă și adoptată cu exces de putere, în condițiile în care destinația zonei este aceeași, respectiv rezidențială.

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

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

Ori, în cazul din speță, acțiunea reclamantilor a fost introdusă la data de 3 noiembrie 2020, dată la care termenul de prescripție de 5 ani prevăzut de art. 64 alin. 3 mai sus indicat s-a împlinit, în contextul în care HCL nr. 493/22.12.2014 a cărei anulare parțială o solicită reclamantii a fost aprobată la data 22.12.2014.

Pentru aceste motive, solicită admiterea excepției prescripției dreptului de a ataca HCL nr. 493/2014 și pe cale de consecință să dispuneți respingerea acțiunii reclamanților ca fiind prescrisă.

Pe fondul cauzei, solicită respingerea acțiunii reclamantului pentru următoarele motive:

În fapt, prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 381285 din 28.06.2021, reclamantul Ivanescu Vlad a solicitat revocarea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014 în sensul modificării încadrării funcționale a terenului identificat prin C.F nr. cadastral 341238, nr.cadastral 341238 din UTR=ULiu în UTR=Liu

Plângerea prealabilă împreună cu informarea Direcției Generale de Urbanism și actele anexate au fost prezentate consiliului local și discutate în ședința din 04 august 2021. La propunerea Direcției Generale de Urbanism și având avizul Comisiei III, supusă la vot, plângerea a fost respinsă ca nefondată și au fost menținute prevederile R.L.U aferent P.U.G pentru UTR=ULiu.

Reclamantul a avut posibilitatea sa consulte pe pagina de internet a primăriei procesul verbal al ședinței de consiliu și actele prezentate consiliului. Procesul-verbal al ședinței, în conformitate cu Codul administrativ, art. 138, alin. (16) se afișează pe pagina de internet în termen de 3 zile de la data aprobării (în următoarea ședință de consiliu).

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, așa cum a fost modificată prin Legea nr. 151/2019 - punctul 7, art.1, la Art. 64 alin (3) este reglementat: „Litigiile generate de emiterea, revizuirea, suspendarea sau anularea hotărârilor de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se soluționează de instanțele de contencios administrativ competente. Dreptul de a ataca hotărârile de aprobare se prescrie în termen de 5 ani de la data aprobării.

În această situație apreciază faptul ca plângerea a fost tardiv formulată.

În conformitate cu prevederile P.U.G aprobat cu H.C.L. nr. 493/22.12.2014 imobilul este situat pe str. Dropiei în UTR=ULiu - zonă rezidențială locuințe cu regim redus de înălțime unde construcțiile existente au fost edificate în baza P.U.Z str. Cucului -str. Dropiei -str. Sanatorului aprobat prin H.C.L. nr.536 din 27.05.2004 , studiu a cărui valabilitate a încetat.

În conformitate cu prevederile art.47 alin. (2) din Legea nr.350/2001 actualizată planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: organizarea rețelei stradale, organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane, modul de utilizare a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic și circulația terenurilor, protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

În această zonă nu există o reparație stradală suficient de dezvoltată adaptată noilor nevoi și lipsesc dotările, astfel încât este necesar un proces de structurare a zonei, respectiv stabilirea de reglementări prin PUZ . Sistemul de spații publice trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc. va fi complet reglementat prin și P.U.Z. și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare.

Prin P.U.Z. de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele:
- S (Na - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în P.U.G. Acolo unde acestea nu au fost localizate în P.U.G., se vor amplasa în cadrul P.U.Z., de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve - SU ls - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate. Regulamentul de urbanism va fi cel aferent U. T.R. Uis.

În cadrul teritoriului, imobilele edificate sunt considerate existente și vor fi integrate ansamblului.

Legea nr. 350/2001 dă în prerogativa autorităților administrației publice locale competența de a stabili regimul urbanistic la nivelul localității ori a unității administrativ-

PUZ.
reclu

teritoriale în perimetrul căreia își are jurisdicția, sens în care poate, din punct de vedere urbanistic să reglementeze modul de folosire a bunurilor imobile, respectiv a terenurilor aflate în proprietate privată în consens cu cerințele și nevoile interesului public și al celui individual reprezentat de titular.

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

Conform dispozițiilor art. 46 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, planul urbanistic general are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

Trebuie avut în vedere faptul că modificarea parțială a PUG, în sensul schimbării încadrării funcționale, pentru a ne conforma cerinței solicitanților, nu este posibilă pentru că modificarea documentației PUG aprobate nu poate fi făcută decât cu respectarea procedurii legale explicitate în cuprinsul art. 64, alin. 2 și art. 65, alin. 2 din Legea nr. 350/2001.

O eventuală modificare a reglementărilor de construire în zonă poate fi luată în considerare la viitoarea revizuire a reglementărilor urbanistice prin actualizarea PUG în integralitate. De curând Primăria a încheiat contractul de proiectare nr. 441789/14.09.2020 pentru „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” cu termen de finalizare a documentației de 24 de luni de la emiterea ordinului de începere a lucrării (20. 11 .2020).

În continuare vom prezenta pe larg fiecare din aspectele mai sus menționate: în ceea ce privești petitul de anulare a HCL nr. 493/2014, pe langa faptul ca reclamantul nu indica în nici un fel în cuprinsul cererii de chemare în judecată motivul de nelegalitate a actului administrativ atacat, solicitam respingerea lui și pentru următoarele considerente:

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

Totodată, scopul PUG a fost tocmai actualizarea PUG 1999 în acord cu principiul interesului public și dezvoltării durabile, încercând-se ca prin aceasta noua documentație să se rezolve neajunsurile vechiului PUG, ținând seama și de evoluția imobiliară accelerată a ultimilor ani.

Astfel, unul din obiectivele noului PUG este tocmai acela de a contribui la creșterea calității locuirii în conformitate cu actualele exigențe ale cetățenilor. În acest context considerăm ca imobilul în litigiu se află într-o zonă insuficient/incorect urbanizată și este necesară o reluare a procedurii de urbanizare cu scopul de a crește calitatea locuirii din zonă atâta timp cât mai există teren disponibil pentru amplasarea de dotări, echipamente. spații publice și amplificarea rețelei stradale.

Prin încadrarea urbanistica a zonei în care este situată parcela s-a dorit tocmai rezolvarea disfuncționalităților existente, care impun unele intervenții corective, chiar dacă o parte din terenuri sunt deja construite.

La elaborarea PUG trebuie să se țină seama nu doar de definiția UTR sau de faptul că unele parcele sunt construite, cum susține reclamantul în motivarea cererii de chemare în judecată, ci de un ansamblu de criterii, PUG fiind o documentație complexă, elaborată de către specialiști în mai multe domenii, astfel cum a menționat anterior.

Potrivit prevederilor art. 46 Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, PUG reprezintă principalul instrument de planificare operațională, cu caracter director și strategic, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. PUG cuprinde reglementări pe termen scurt inclusiv cu privire la: stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan; zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație; delimitarea zonelor afectate de servituți publice, iar pe

termen mediu și lung, cu privire la evoluția în perspectiva a localității, direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu, lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare, delimitarea zonelor în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.

Așa 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 concordantă cu interesul public și cu principiul dezvoltării durabile. Reiteram, adoptarea HCL 493/2014, sub aspectul destinației zonei în care este situat terenul reclamantului a presupus o analiză de oportunitate și s-a făcut în baza prevederilor art. 46 menționat, precum și în conformitate cu cele ale Legii 215/2001.

Incadrarea reglementată prin PUG răspunde nevoilor de dezvoltare ale municipiului, PUG 2014 a fost elaborat și aprobat în baza unor analize de specialitate și studii de fundamentare premergătoare PUG, care scot în evidență principalele trăsături ale stadiului actual al dezvoltării, definind în același timp puncte de plecare pentru planificarea următoarei decade.

Dezvoltarea urbană a ultimilor 10 ani a adus o importantă creștere a volumului construit în municipiu, cea mai mare sarcină a autorității publice fiind aceea de a coordona modul în care zonele nou constituite ale orașului vor putea deveni părți ale acestuia la un nivel de calitate satisfăcător.

De asemenea, potrivit prevederilor art. I din HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism: „Planurile urbanistice generale sunt documentații complexe care se întocmesc pentru întregul teritoriu intravilan al localităților în corelare cu teritoriul administrativ al acestora și reglementează utilizarea terenurilor și condițiile de ocupare a acestora cu construcții, inclusiv infrastructuri, amenajări și plantarii, constituindu-se în suportul pentru realizarea programelor de dezvoltare a localităților.

În final, solicită instanței de judecată ca la soluționarea prezentei cauze să țină seama și de prevederile art. I și art. 2 din Legea 350/2001, care au următorul conținut:

Teritoriul României este parte a avuției naționale de care beneficiază toți cetățenii țării, inclusiv prin gestionarea proceselor de dezvoltare prin activitățile de amenajare a teritoriului, urbanism sau de dezvoltare urbană durabilă ale autorităților publice centrale și locale.

Autoritățile administrației publice sunt gestionarul și garantul acestei avuții, în limitele competențelor legale.

În vederea asigurării dezvoltării echilibrate, coerente și durabile a teritoriului național, autoritățile administrației publice locale își armonizează deciziile de utilizare a teritoriului, în temeiul principiilor descentralizării, autonomiei locale și desconcentrării serviciilor publice.

Statul, prin intermediul autorităților publice, are dreptul și datoria de a asigura, prin activitatea de urbanism și de amenajare a teritoriului, condițiile de dezvoltare durabilă și respectarea interesului general, potrivit legii.

Gestionarea spațială a teritoriului urmărește să asigure indivizilor și colectivităților dreptul de folosire echitabilă și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului, condiții de locuire adecvate, calitatea arhitecturii, protejarea identității arhitecturale, urbanistice și culturale a localităților urbane și rurale, condiții de muncă, de servicii și de transport ce răspund diversității nevoilor și resurselor populației, reducerea consumurilor de energie, asigurarea protecției peisajelor naturale și construite, conservarea biodiversității și crearea de continuități ecologice, securitatea și salubritatea publică, raționalizarea cererii de deplasări.

Gestionarea spațială a teritoriului țării constituie o activitate obligatorie, continuă și de perspectivă, desfășurată în interesul colectivităților care îl folosesc, în concordantă cu valorile și aspirațiile societății și cu cerințele integrării în spațiul european.

Gestionarea spațială a teritoriului asigură indivizilor și colectivităților dreptul de folosire echitabilă și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului.

Gestionarea se realizează prin intermediul amenajării teritoriului și al urbanismului, care constituie ansambluri de activități complexe de interes general ce contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață în localitățile urbane și rurale, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale la nivel regional, național și european.

Așadar, autoritatea publică poate și este obligată să reglementeze din punct de vedere urbanistic modul de folosire a bunurilor imobile, respectiv a terenurilor aflate în proprietate privată, în consens cu cerințele și nevoile interesului public și al celui individual reprezentat de titular.

De asemenea, prin autonomie locală se înțelege dreptul și capacitatea efectivă a autorităților administrației publice locale de a soluționa și de a gestiona, în numele și în interesul colectivităților locale pe care le reprezintă, treburile publice, în condițiile legii.

În lumina normelor de drept material anterior invocate, proiectantul PUG și Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca au stabilit ca în zona studiată este necesară o procedură de urbanizare, tocmai în contextul situației existente, fiind importantă în zona nu doar reglementarea cu funcțiune rezidențială, ci și cele privind rețelele stradale, a locurilor de parcare, a trotuarelor, pistelor de biciclete, a spațiilor publice care lipsesc în zona- parcuri, terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii, dotările de învățământ-sănătate. Tocmai întocmirea unei documentații de urbanism PUZ (astfel cum e reglementat de art. 47 din Legea 350/2001) ar rezolva disfuncționalitățile existente și ar contribui, astfel cum menționat deja, la creșterea calității locuirii în zona.

În ceea ce privește procedura de o eventuală modificare a încadrării funcționale a terenului reclamantului, dorim să aducem următoarele precizări:

Un prim aspect pe care doresc să-l subliniez constă în faptul că, modificarea încadrării funcționale a terenului aflat în litigiu se poate face numai prin actualizarea Planului Urbanistic General, cu respectarea disp. art. 46 alin. I⁶ și I⁷, 50, 56 alin I și 6, art. 64 alin. 2, art. 65 alin 2 și 68 din Legea nr. 350/2001 (actualizată) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și a etapelor de elaborare, inclusiv obținerea acordurilor și avizelor necesare prevăzute în Ordinul nr. 13 N din 10.03.1999 prin care este aprobată Reglementarea tehnică - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general, Indicativ GP 038/99.

Pe de altă parte, Avizul Arhitectului-șef de județ nr. 10/2014 este valabil doar pentru documentația vizată ca anexă la aviz.

Orice modificare ulterioară adusă documentației atrage după sine nulitatea avizului, conducând la obligativitatea reluării procedurii de avizare, sub sancțiunea nulității. În acest sens amintim că hotărâri ale C.L. prin care a fost modificat P.U.G. au fost anulate de instanță - vezi Dosar 1252/117/2016, Dosar 1365/117/2016, Dosar 1250/1 17/2016 ș.a.

Cu alte cuvinte, apreciem faptul că modificarea încadrării funcționale a imobilului din litigiu nu se poate face în maniera solicitată de către reclamant, respectiv prin adoptarea unei hotărâri de consiliu local, ci numai prin actualizarea PUG-ului, cu respectarea tuturor prevederilor legale incidente în cauză.

Potrivit Ordinului nr. 21/N din 10 aprilie 2000, pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” - Indicativ G.M.-007 - 2000, emis de Ministerul lucrărilor publice și amenajarea teritoriului:

Materializarea propunerilor de amenajare și dezvoltare urbanistică, reglementate prin PUG se face în timp, în funcție de fondurile prevăzute din bugetul propriu al unităților-teritoriale de bază.

Procesul elaborării PUG, de la inițiere până la aprobare, implică parcurgerea unor etape, dintre care se menționează: inițierea, informarea populației, desemnarea elaboratorului pentru PUG, comanda pentru elaborare PUG, tema-program, contractul, sursele documentare, studiile de fundamentare, propunerile preliminare, redactarea pieselor desenate, consultarea populației, introducerea în documentație a propunerilor enunțate, acordurile și avizele asupra PUG, aprobarea PUG.

Foarte de important de reținut este faptul ca, potrivit aceluiași ordin mai sus menționat „modificarea unui PUG aprobat (situație existentă în cauza dedusă judecății) se face prin respectarea aceleiași proceduri de elaborare-avizare-aprobare, ca la PUG initial.

Un PUG este structurat în câteva categorii principale de probleme: studii de fundamentare, PUG propriu-zis incluzând regulamentul de urbanism, PUG preliminar și documentații necesare obținerii avizelor/acordurilor (a se vedea Cap. 3-Tabel sintetic din Ghid, indicativ: GP038/99).

Pentru a înțelege amplitudinea procedurii face referire la câteva dintre aceste etape obligatorii.

Studiile de fundamentare se elaborează în scopul analizei și reglementării unor probleme sectoriale, ce intervin hotărâtor în susținerea problemelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică.

Acestea pot fi elaborate anterior sau concomitent cu PUG.

Ele reprezintă părți scrise și desenate, predate elaboratorului PUG. Apoi, PUG propriu-zis cuprinde piese scrise și desenate. Piese scrise sunt: memoriul de sinteză specific localității, memoriul general și regulamentul local de urbanism.

Piese desenate reprezintă în general planșe, realizate pe suport topografic, ilustrând în principal mai multe categorii de probleme. De asemenea sunt necesare documentațiile în vederea obținerii avizelor și acordurilor obligatorii.

Avizarea PUG este necesară punerii în concordanță a programului de amenajare și dezvoltare urbanistică- materializat prin PUG.

Consiliul județean, ca autoritate de coordonare a activității de amenajare a teritoriului și urbanism în cadrul județului emite un aviz unic asupra PUG, incluzând toate activitățile instituțiilor interesate de pe teritoriul județului. Avizul unic se emite pentru toate PUG-urile.

Ulterior, pe baza PUG definitivat în urma avizelor și acordurilor obținute, Consiliul Local include în ordinea de zi a ședinței de consiliu aprobarea lucrării.

Așadar, solicită instanței de judecată să constate că paratul Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca este ultimul în șirul procedurilor de adoptare a unui nou PUG, respectiv de modificare a acestuia.

Metodologia de aprobare a PUG este una foarte laborioasă astfel încât este imposibil de elaborat și aprobat un nou PUG perioada scurtă de timp, fiind de notorietate acest aspect.

Procedura de modificare a documentației PUG este una foarte complexă, nefiind o obligație intuitu personae, fiind implicați mai mulți factori decizionali pe parcursul derulării procedurii de actualizare PUG, în conformitate cu prevederile legale.

Astfel, prin Hotărârea nr. 144 din 28 februarie 2017 a fost aprobată inițierea demersurilor de actualizare a Planului urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Prin adresa nr. 48811/5.04.2017 am solicitat avizul Ministerului Dezvoltării Regionale Administrației Publice și Fondurilor Europene, pentru inițierea demersurilor de actualizare a PUG și am primit răspunsul formulat prin adresa nr. 249442/1 din 25.05.2017.

Totodată au întocmit Tema program pentru elaborarea documentației „Reactualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” (nr. 398303 din 4.09.2017), prin care au arătat considerentele care impun actualizarea PUG, respectând Legea nr. 350/2001, art. 46, alin I ⁶ și Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, art. 31, alin 1,2 și 5, respectiv: ulterior aprobării PUG 2014 au apărut schimbări importante ale elementelor care au stat la baza elaborării documentației: noi elemente cu caracter director ce decurg din strategii regionale, oportunitatea realizării unor investiții majore cu implicații asupra unor părți determinante ale teritoriului reglementat prin planurile de amenajare a teritoriului sau de urbanism; necesitatea revizuirii reglementărilor urbanistice, a indicatorilor urbanistici propuși și a prevederilor planului inițial prin aducerea acestora în acord cu tendințele de dezvoltare și cerințele de dezvoltare durabilă socio-economice și de mediu actuale, precum și actualizarea listei de proiecte de investiții necesare pentru implementarea viziunii de dezvoltare; în cadrul

structurii documentațiilor de amenajare a teritoriului sau de urbanism ce face obiectul actualizării, este obligatorie elaborarea unei secțiuni care să cuprindă o evaluare a modului de implementare a prevederilor documentației anterioare; expirarea termenului de reglementare a situațiilor tranzitorii; constatarea în perioada implementării PUG și RLU, în practica administrativă, a unor deficiențe ale documentației.

Propunerea de actualizare/revizuire a PUG este justificată de necesitatea corelării cu planurile de amenajare a teritoriului și planurile urbanistice zonale aprobate după decembrie 2014.

De asemenea, în perioada implementării PUG și RLU aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în practica administrativă au fost constatate unele deficiențe ale documentației PUG 2014 și au fost înregistrate numeroase plângeri prealabile, dintre care multe au fost admise de consiliul local.

În final, arată faptul ca actualul PUG al municipiului Cluj-Napoca are termen de valabilitate de 10 ani de la aprobare - până în decembrie 2024.

Așa cum au arătat anterior, a fost încheiat contractul de proiectare nr. 441789/14.09.2020 pentru Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca.

Termenul de finalizare a documentației este de 24 de luni de la emiterea ordinului de începere a lucrării (20.II.2020).

Ținând cont de faptul că în cadrul documentației pentru emiterea certificatului de urbanism nu s-a făcut dovada încadrării parcelei în cadrul unui front construit preexistent conform secțiunii Condiționări primare, reclamantului i s-a pus în vedere prin adresa nr. 364299/431 din 16.06.2021 să depună în vederea constatării frontului preexistent extrasele CF ale parcelelor învecinate cu construcțiile intabulate.

Răspunsul transmis petentului nu a fost un refuz de emitere a certificatului de urbanism ci a fost o solicitare de completare cu extrasele CF a parcelelor învecinate în vederea aplicării art. 32 alin. I lit. e) din Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, respectiv în vederea analizării cererii de emitere a certificatului de urbanism în scop de construire fără elaborarea unei documentații de urbanism.

Potrivit art. 1 alin. 1 din Legea nr. 554/2004: orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente, pentru anularea actului, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim și repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Interesul legitim poate fi atât privat, cât și public, iar conform art. Art. 2 alin. (1) lit. i) și n) din același act normativ: refuz nejustificat de a soluționa o cerere - exprimarea explicită, cu exces de putere, a voinței de a nu rezolva cererea unei persoane; este asimilată refuzului nejustificat și nepunerea în executare a actului administrativ emis ca urmare a soluționării favorabile a cererii sau, după caz, a plângerii prealabile; exces de putere - exercitarea dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor.

Pornind de la dispozițiile legale supra citate, în cauză nu este vorba de un refuz nejustificat de soluționare a cererii petentului în sensul Legii nr. 554/2004, acestuia, prin adresa nr. 364299/431 din 16.06.2021 punându-i-se doar în vedere să completeze dosarul cu toate actele necesare potrivit legii pentru o justă soluționare a cererii.

În speță autoritatea publică nu și-a exercitat dreptul de apreciere prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor, ci soluționarea cererii petentului a fost făcută cu respectarea întocmai a dispozițiilor legale și a regulamentului de urbanism aplicabile.

Constatarea frontului preexistent conform art. 32, al (1), lit. e), din Legea nr 350/2001 actualizată și secțiunii Condiționări primare, se face în cadrul Comisiei operative de urbanism prin prezentarea extraselor de carte funciară ale clădirilor de pe parcelele adiacente, a unui montaj foto cu situația existentă și a unui plan situație existentă cu marcarea clădirilor de pe parcelele adiacente și a regimului de înălțime al acestora.

Simpla prezentare a autorizațiilor de construire ale clădirilor de pe parcelele adiacente nu este suficientă întrucât, conform 37, al (2) din Legea 50/1991 actualizată, lucrările de construcții autorizate se consideră finalizate dacă s-au realizat toate elementele prevăzute în autorizație și dacă s-a efectuat recepția la terminarea lucrărilor. Efectuarea recepției la terminarea lucrărilor este obligatorie pentru toate tipurile de construcții autorizate, inclusiv în situația realizării acestor lucrări în regie proprie.

Precizează faptul că după obținerea avizului favorabil al Arhitectului Șef, amintit mai sus, se poate redepune documentația în vederea obținerii autorizației de construire pentru locuință unifamilială, fără condiționarea aprobării în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal.

În cazul în care nu se poate face dovada încadrării parcelei în cadrul unui front construit preexistent conform secțiunii Condiționări primare, reclamant Ivanescu Vlad are posibilitatea să depună documentația în vederea aprobării Planului Urbanistic Zonal în conformitate cu prevederile art. 47 din Legea nr 350/2001 actualizată.

Prin avizul de oportunitate, autoritatea publică locală stabilește aria de reglementare a PUZului, în urma analizării unei documentații întocmită conform prevederilor Legii nr 350/2001 actualizată, art. 32, alin. (3). Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

În final, doresc doar să mai subliniez faptul că reclamantul, în contextul în care a apreciat faptul că terenul proprietatea acestuia este situat într-o zonă urbanizată, avea posibilitatea să se prevaleze de normele aprobate prin HCL nr. 737/2017, prin care s-a introdus posibilitatea constatării procedurii de urbanizare cu consecința înlăturării necesității de elaborare a unui PUZ, însă cu respectarea reglementărilor urbanistice specifice stabilite prin PUG pentru zona respectivă și subzonele aferente acesteia.

Potrivit art. 1 din HCL nr 737/2017, în zonele prevăzute la alin. (9), pentru care au fost aprobate Planuri Urbanistice Zonale anterior intrării în vigoare a regulamentului PUG aprobat cu HCL nr 493/2014 prin avizul prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef, fundamentat tehnic de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism și aprobat de primarul municipiului, se poate constata, la solicitarea proprietarilor/investitorilor finalizarea procedurii de urbanizare, dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: străzile prevăzute prin planul urbanistic zonal să fie materializate, conform poștelor avizate și aprobate, prin dezmembrarea terenului aferent acestora și înscrierea în cartea funciară cu destinația de „drum”, precum și execuția acestora la nivel de piatră spartă cilindrată: echipare edilitară asigurată: a fost intabulată noua structură parcelară; lucrările de utilitate publică prevăzute de art. 25 sunt respectate.

În atare situație, consideră faptul că acțiunea reclamantului de anulare parțială a PUG-ului apare și ca lipsită de interes, atâta timp cât acesta avea la îndemână calea administrativă de constatare a finalizării procedurii de urbanizare.

Având în vedere toate aceste motive, solicită respingerea acțiunii reclamantului ca inadmisibilă și total neîntemeiată.

Reclamantul IVĂNESCU VLAD, a formulat note scrise prin care: solicită respingerea excepției prescripției dreptului la acțiune HCL nr. 493/2014, prin care s-a aprobat documentația actualizarea Plan Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca a fost aprobat la data de 23.12.2014. Art. 64 alin.3 din L.350/2001 a intrat în vigoare în data de 29.07.2019 prin adoptarea Legii nr. 151/2019 privind completarea L.350/2001. Art. 15 din Constituția României - Universalitatea prevede că Legea dispune numai pentru viitor, cu excepția legii penale sau contravenționale mai favorabile.

Articolul 28 din L.554/2001 : Completarea cu dreptul comun prevede că dispozițiile prezentei legi se completează cu prevederile Codului civil și cu cele ale Codului de procedura civilă, în măsura în care nu sunt incompatibile cu specificul raporturilor de putere dintre autoritățile publice, pe de o parte, și persoanele vătămate în drepturile sau interesele lor legitime, pe de alta parte .

Potrivit art. 1 din Codul civil, Legea dispune numai pentru viitor; ea n-are putere retroactivă.

Din interpretarea textului de lege menționat rezultă că principiul retroactivității este regula juridică potrivit căreia o lege civilă se aplică numai situațiilor Conform prevederilor art. 2515 Cod Civil prescripție extinctivă este reglementată .

Având în vedere cele de mai sus este evident că în intervalul de timp 23.12.2014-29.07.2019 nu a avut cum să curgă împotriva sa un termen de prescripție ce nu era prevăzut de nicio prevedere legală, sens în care termenul de 5 ani poate fi considerat că a început să curgă abia ulterior datei de 29.07.2019, iar față de data introducerii acțiunii introductive acesta nu a fost împlinit.

Solicită încuviințarea probei cu expertiza tehnică judiciară în specialitatea urbanism cu următoarele obiective: să se determine dacă încadrarea imobilului proprietatea reclamantului, prin documentația PUG 2014, în UTR - Uliu aferent unor terenuri cu destinație agricolă sau libere în interiorul intravilanului, este corectă DPDV urbanistic, raportat la încadrarea urbanistică anterioară, raportat la starea de fapt existentă, raportat la faptul edificării de construcții de către vecini pe toate laturile limitrofe imobilului în litigiu, raportat la prevederile 1.350/2001, la definiția UTR- din anexa 2 la Legea 350/2001 și la normativele privind elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUG.2/ să se verifice dacă pentru zona în care se află imobilul proprietatea reclamantului elaboratorul PUG a avut la dispoziție în conformitate cu prevederile art.46 alin.8 din L.50/2001 și conform reglementărilor tehnice GM - 038-1999, un suport topografic actualizat, care să reflecte situația imobilelor la nivelul anului 2014, respectiv care să conțină informații privind Autorizațiile de construire emise și/sau construcțiile edificate.3/ să se precizeze dacă imobilul reclamantului, raportat la situația faptică a zonei în care se regăsește și raportat la construcțiile existente pe parcelele limitrofe, se regăsește în situația prevăzută Art. 32 alin.(I) lit.e din Legea nr. 350/2001, conform căreia autoritatea publică locală are dreptul să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentarii de urbanism, în situația construirii pe o parcelă cadrul unui preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.

La termenul din data de 19.10.2021, instanța a respins, ca neîntemeiată, excepția prescripției dreptului de a ataca HCL nr. 493/2014 (f. 20, vol. I), a în cuviințat proba cu înscrisuri precum și proba cu părerea unui specialist în specialitatea urbanism.

Lucrarea de specialitate întocmită de către domnul arhitect Foață Daniel Constantin a fost depusă la dosar în data de 21.02.2022 (f. 45-108, vol. I). La data de 16 mai 2022 a fost depus și răspunsul la obiecțiunile încuviințate (f. 32-44, vol.II).

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

În fapt, reclamantul deține calitatea de proprietar al imobilului teren înscris în CF nr. 341238 Cluj-Napoca, nr. cad. 341238, în suprafață de 600 mp, situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, str. Dropiei, nr. 32, jud. Cluj (f. 18-20, vol. I).

Prin noul PUG al mun. Cluj-Napoca, aprobat prin HCL 493/2014, s-a schimbat regimul urbanistic al imobilului proprietatea reclamantului, acesta fiind inclus într-o zonă cu UTR - Uliu - care se caracterizează ca fiind o zonă de terenuri agricole sau libere situate în intravilan, ce are un caracter propus de zona cu funcțiune rezidențială, pentru care se impune în mod obligatoriu o procedura de urbanizare prin PUZ.

Prin cererea înregistrată sub nr. 364299/431/2021 reclamantul a solicitat eliberarea unui certificat de urbanism în scop „construire a două locuințe cuplate, amenajări exterioare, împrejmuire, organizare de șantier”, iar prin răspunsul nr. 364299/431/16.06.2021 i s-a refuzat eliberarea CU în scopul solicitat *întrucât parcela se află situată în UTR Uliu, fiind solicitate documente suplimentare (f. 13, vol. I).*

Împotriva HCL nr. 493/2014, **reclamantul a formulat plângere prealabilă administrativă înregistrată sub nr. 381285 din data de 28.06.2021, prin care a solicitat revocarea parțială a**

HCL nr.493/22.12.2014 în ceea ce privește imobilul teren proprietate, în sensul reîncadrării urbanistice a acestuia, plângere prealabilă la care nu a primit răspuns.

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 sau interesului legitim.

În speță, instanța reține că prin acțiunea care face obiectul prezentului dosar, reclamanta solicitat, în esență, anularea prevederilor PUG adoptat prin HCL nr. 493/2014 în în ceea ce privește parcela sa sensul reîncadrării urbanistice a acestei parcele din UTR Uliu în UTR Liu cu obligarea pârâților să emită certificatul de urbanism în scopul solicitat, invocând mai multe motive de nelegalitate.

Cu titlu preliminar, instanța reține că, 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.* Reiese de aici că, deși legiuitorul a oferit o serie de criterii pentru delimitarea UTR, aceste criterii sunt alternative, astfel că la stabilirea unei anumite UTR autoritatea competentă dispune de o marjă de apreciere. Prin urmare, se poate afirma că o atare delimitare ține de oportunitatea reglementării urbanistice. De asemenea, art. 47 alin. (3) lit. h) din Legea nr. 350/2001 dă autorităților publice locale posibilitatea de a stabili că pentru anumite zone este obligatorie adoptarea PUZ, existând și în acest sens **un drept de apreciere al autorităților.**

De principiu, oportunitatea unui act administrativ nu cade sub cenzura instanței de judecată, cu excepția 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. Rezultă de aici că se va putea da curs cererii reclamantului de anulare a reglementării urbanistice în discuție exclusiv în situația în care se concluzionează că această reglementare este nelegală sau că dreptul de apreciere al pârâtului CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA a fost exercitat cu exces de putere.

În continuare, instanța arată că principala critică de nelegalitate formulată de către reclamant se referă la faptul că includerea terenului său într-un UTR Uliu este neconformă cu realitatea din teren și starea faptică actuală a imobilelor. A arătat că elaboratorul PUG nu a analizat sau studiat situația reală a imobilului său, în condițiile în care l-a inclus în categoria terenurilor agricole neurbanizate, deși zona în care se află acesta *este complet urbanizată.*

Instanța arată că potrivit art. 44 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, *documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a*

localităților. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii.

Potrivit art. 46 alin. 2 din Legea nr. 350/2001, planul urbanistic general cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază, cu privire la: a) stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității; b) stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan; c) zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație; Potrivit alin. 3 planul urbanistic general cuprinde prevederi pe termen mediu și lung cu privire la: a) evoluția în perspectivă a localității; b) direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu; c) traseele coridoarelor de circulație și de echipare prevăzute în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean; d) zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și la măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone; e) lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare; f) stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară și definitivă de construire; g) delimitarea zonelor în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.

Din aceste prevederi legale reiese că destinația/folosința unei parcele (construite sau libere) face obiectul apartenenței la o zonă funcțională reglementată prin PUG, pe termen scurt. Zonificarea funcțională poate fi modificată de la o variantă de PUG mai veche la una mai nouă, însă obligația autorității administrative este de a prelua în noua zonificare funcțională tot ceea ce a aprobat/autorizat legal în baza vechii zonificări funcționale. Reținând această concluzie, instanța arată că în momentul întocmirii/actualizării a PUG 2014, părții aveau obligația preluării documentațiilor derogatorii de tip PUZ și PUD deja aprobate în noua documentație, ceea ce nu au făcut, cu încălcarea prevederilor legale mai sus arătate.

În acest sens, în acord cu concluziile expertului, instanța arată că din prevederile art. 32 alin. 5 din Legea nr. 350/2001, PUZ reprezintă o documentație derogatorie, prin care se stabilesc modificări ale reglementărilor din PUG și RLU aferent, ce se referă la o singură parcelă sau la un grup de parcele, pentru regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Potrivit lucrării de specialitate, în anul 2004, înainte de apariția PUG 2014 a fost inițiat și aprobat PUZ str. Cucului, str. Dropiei și str. Sanatoriului, prin HCL nr. 536/2004, în baza căruia s-a dezvoltat urbanistic zona, fiind emise, în perioada 2004-2014 autorizații de construire, respectiv întocmite recepții și întabulări de construcții (f. 113, vol. I.) După cum se poate observa din Anexa 3 la raportul de expertiză, UTR Uliu/PUZ se suprapune exact peste PUZ Cucului, Dropiei, Sanatoriului, iar zona este complet urbanizată (cu excepția parcelei în cauză), chiar dacă mai există imobile cu clădiri încă neîntabulate (f. 125, vol. I). În planșele fotografice (f. 176-180, vol. I), este redat foarte sugestiv modul în care au fost edificate construcțiile în zona studiată, ultimele 3 construcții fiind edificate în anul 2018 (f. 179, vol. I).

În acest context faptic, revenind la definiția dată în anexa nr. 2 din Legea nr. 350/2001, potrivit căreia, prin unitate teritorială de referință (UTR) – se înțelege subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar, instanța constată că includerea terenului reclamantei în UTR Uliu/PUZ este nelegală, deoarece nu s-a ținut cont de niciunul dintre elementele cuprinse în definiția unității teritoriale de referință.

În primul rând, se observă că la momentul adoptării PUG 2014, singurul teren rămas neurbanizat cu front la str. Dropiei erau terenul reclamantului. De asemenea, erau neconstruite o parte din terenurile din spatele primului rând de construcții care aveau front deschis la str.

Dropiei (f. 178). Din planșele fotografice indicate mai sus se observă, în mod neechivoc, că UTR ULiu nu se caracterizează prin omogenitate funcțională și morfologică.

În același sens sunt și concluziile expertului, care a arătat că la acest moment *teritoriul ce face obiectul UTR – ULiu este ocupat în proporție de 90%*. Subzonă de teren „liber” real, rămasă de „urbanizat” este cea a terenului reclamantului. Din înscrisul depus la dosar în data de 10 mai 2022 de către pârâți, rezultă că „Grupul de construcții apărut în 2018” cuprinde două locuințe cuplate D+P+E+M, edificate în baza AC nr. 178/03.03.2008, respectiv str. Dropiei nr. 26, cu două case unifamiliale în sistem cuplat P+M ȘI Dp+P+M, edificate în baza AC nr. 999/2011. Grupul de case apărut în 2020, cuprinde două construcții P+3 cu garaje, fiind edificate în baza AC nr. 1183/22.10.2014 și 1133/23.09.2015, fiind finalizate și emise Certificat de atestare a construcțiilor în anul 2017 și 2018 (f. 7, vol. II).

Instanța reține că prin întâmpinarea depusă, pârâții au susținut că este necesară parcurgerea unei proceduri de urbanizare prin PUZ *deoarece zona nu este urbanizată*, pe o parte dintre parcele învecinate au fost amplasate construcții, *dar mare parte a parcelelor sunt libere, parcelarul este neorganizat, nu există o rețea stradală suficient de dezvoltată un sistem de spații publice și lipsesc dotările și echipamentele publice.*

Aceste apărări nu sunt întemeiate, după cum s-a reținut mai sus. În zona în care are teren reclamantul majoritatea parcelelor sunt ocupate de construcții, există rețea stradală suficient de dezvoltată. În acest context, *relevant este răspunsul expertului la întrebarea instanței dacă ar exista posibilitatea întocmirii unui plan de urbanism zonal, față de situația faptică existentă și dacă prin acest nou plan de urbanism zonal, în situația în care s-ar aproba, s-ar rezolva funcționalitatea zonei în ceea ce privește lățimea străzii, existența trotuarelor, grădinițelor, parcurilor etc., conform celor susținute de pârâți.* Răspunsul expertului a fost *în sensul că în mod clar nu ar exista posibilitatea întocmirii unui PUZ* (f. 20, vol. II).

Referitor la susținerea pârâților potrivit căreia lipsesc dotările și echipamentele publice, instanța va reține că *cerințele RLU PUG 2014 prevăd că spațiile destinate obiectivelor de utilitate publică trebuie să fie de cca. 20-25% din suprafața totală a UTR. Or, după cum s-a reținut deja singura suprafață rămasă neurbanizată este cea de 600 mp a reclamantului, care nu poate face obiectul unor subzone de teren liber compact, care să poată fi urbanizate în scop public.*

Tot la acest punct, instanța va reține că în elaborarea documentației atacate nu s-a ținut cont de Ghidul privind Metodologia de Elaborarea și conținutul cadrului al PUG, aprobat prin Ordinul 13N/1999 al MLPAT, respectiv pct. 3.2, subpunctul 3.2.1, lit. A3, potrivit căruia elaboratorul PUG trebuia să aibă în vedere la conceperea propunerilor sale de reglementare, *situația existentă a imobilelor sau zonelor reglementate.* În acest sens, se reține că potrivit art. 46 alin. 8 din Legea nr. 350/2001, *Planul urbanistic general pentru intravilan se întocmește în format digital, pe suport grafic, la scări 1/1.000 - 1/5.000, după caz, iar în format analogic, la scara 1/5.000. Suportul topografic al planului de ansamblu al unității administrativ-teritoriale este la scara 1/25.000, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară. Actualizarea suportului se poate face de către autoritățile administrației publice locale interesate, cu condiția avizării acestuia de către oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, pe baza măsurătorilor sau pe baza ortofotoplanurilor.* De asemenea, potrivit Reglementărilor tehnice din GM 038-1999, cap. 2, subcapitolul 2.2, *se interzice redactarea PUG pe suport topografic vechi – care nu reflectă situația reală din teren, sau redactarea PUG pe suport la scară aproximativă, ceea ce ar duce la planimetrarea unor suprafețe eronate în cadrul bilanșurilor teritoriale.*

Conform concluziilor raportului de expertiză, *PUG 2014 s-a redactat pe suport topografic vechi, neactualizat la situația reală din teren la data aprobării lui – 2014 (f. 56, vol. II). Pentru mun. Cluj-Napoca nu există vreun studiu de fundamentare cu parcelarul la data elaborării PUG 2014 și a inventarului de documentații urbanistice aplicate, clădiri noi*

sau modificate, autorizate, recepționate etc. Concluzionând, instanța reține că acest motiv de nelegalitate vine, mai degrabă, să explice motivul pentru care la elaborarea PUG nu s-a ținut cont de situația existentă pe teren, obligație prevăzută de art. 44 din Legea nr. 350/2001.

Instanța arată că prin întâmpinarea depusă la dosar, pârâții nu au formulat alte apărări, înafara celor deja analizate, decât în legătură cu motivul de nulitate privind valabilitatea documentațiilor de urbanism PUZ și PUD, respectiv apărări cu privire la anularea prin hotărâre judecătorească a art. 3 din HCL nr. 493/2014, motive de nulitate pe care instanța le-a găsit neîntemeiate.

Pentru toate aceste considerente, instanța va admite acțiunea civilă, va dispune anularea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014 în ceea ce privește imobilul teren proprietatea reclamantului înscris în CF nr. 341238 Cluj-Napoca, nr. cad. 341238, în suprafață de 600 mp, situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, str. Dropiei, nr. 32, în sensul reîncadrării urbanistice a acestuia din UTR Uliu în UTR Liu.

Referitor la cererea privind obligarea pârâtului la emiterea unui CU în scop de construire, instanța arată că nu se poate substitui unui organ administrativ competent să emită un astfel de act. Competența instanței de contencios administrativ este aceea de a analiza legalitatea unui act administrativ tipic sau asimilat. În ceea ce privește refuzul emiterii certificatului de urbanism în scop de construire, un asemenea refuz nu a avut loc, pârâții, prin răspunsul nr. 364299/431/16.06.2021 solicitând completarea înscrisurilor, în vederea contatării frontului preexistent (f. 13, vol. I).

Așa fiind, în condițiile în care în analizarea unei cereri de eliberarea a unui certificat de urbanism este mai complexă, instanța va dispune reanalizarea cererii reclamantului nr. 364299/431 din data de 16.06.2021 privind eliberarea unui certificat de urbanism în scop de construire pentru acest imobil, prin luarea în considerare a reîncadrării acestuia în UTR Liu, și va respinge, în rest, cererea ca neîntemeiată.

Referitor la cheltuielile de judecată, instanța arată că reclamantul a solicitat obligarea pârâților la plata taxei de timbru și a onorariului expert, urmând ca onorariul avocațial să fie solicitat pe cale separată.

Instanța arată în conformitate cu prevederile art. art. 453 alin.(1) C.proc. civilă, *partea care pierde procesul va fi obligată, la cererea părții care a câștigat, să îi plătească acesteia cheltuieli de judecată. Potrivit alin. (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, acest temei juridic, precum și împrejurarea că, reclamantul, pentru a promova prezenta cerere a achitat o taxă de timbru în valoare de 100 lei și onorariu expert în valoare de lei, și onorariu expert în valoare de 3500 lei, instanța va obliga pârâții, în solidar, să plătească reclamantei suma de 3600 lei, cheltuieli de judecată.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE

Admite, în parte, cererea de chemare în judecată formulată de către reclamantul reclamantul IVĂNESCU VLAD, având C.N.P. , CU DOM. PROCESUAL ALES LA AV. BĂLOSU RĂZVAN, STR.PLOIEȘTI, NR.9, AP.18, JUD.CLUJ în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, toți cu sediul în jud. Cluj, CLUJ-NAPOCA, CALEA MOTILOR nr. 3.

Dispune anularea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014 în ceea ce privește imobilul teren proprietatea reclamantului înscris în CF nr. 341238 Cluj-Napoca, nr. cad. 341238, în suprafață de 600 mp, situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, str. Dropiei, nr. 32, în sensul reîncadrării urbanistice a acestuia din UTR Uliu în UTR Liu.

Dispune reanalizarea cererii reclamantului nr. 364299/431 din data de 16.06.2021 privind eliberarea unui certificat de urbanism în scop de construire pentru acest imobil, prin luarea în considerare a reîncadrării acestuia în UTR Liu.

Obligă pârâții, la plata către reclamant, în solidar, a sumei de 3600 lei, cheltuieli de judecată.

Cu recurs în termen de 15 zile de la comunicare, recursul urmând să fie depus la Tribunalul Cluj sub sancțiunea nulității.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței azi, 28.06.2022.

Președinte,
Ioan Gaga

Grefier,
Fabia Parv

Red.IG/tehn.I.P.
4 ex./12.09.2022