

16/2.02.2023

1-41 pag.

## 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. 2951/2021 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1057/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în dosar nr. 2080/117/2016\***

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, cu modificările și completările ulterioare, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 2951/2021 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1057/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în dosar nr. 2080/117/2016\* – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 56771/1/26.01.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 56840/433/26.01.2023 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, cu modificările și completările ulterioare, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 2951/2021 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1057/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în dosar nr. 2080/117/2016\*

Văzând Sentința Civilă nr. 2951/2021 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1057/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în dosar nr. 2080/117/2016\* și Adresa nr. 39233-39237, 31042-31044 / 21.11.2019 a Consiliului Județean Cluj și avizul comisiei de specialitate;

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

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

### HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1.** Se aprobă modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în sensul schimbării încadrării urbanistice a imobilelor: teren în suprafață de 782 mp înscris în C.F nr. 261905 Cluj, nr. cad. 261905 compus din teren intravilan, având categoria de folosință “fâneată”, teren în suprafață de 1302 mp, înscris în C.F nr. 261904 Cluj, nr. cad. 261904 compus din teren extravilan “fâneată”, teren în suprafață de 2084 mp înscris în C.F nr. 295080 Cluj, nr. topo 22606/2 compus din teren “Fanar la Prepanis”, din UTR Vp –zonă verde - păduri în intravilan în UTR Aapp - zonă de agrement pentru public/privat, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 2951/2021 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1057/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în dosar nr. 2080/117/2016\*

**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”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 2951/2021 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1057/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în dosar nr. 2080/117/2016\***

Prin Sentința Civilă nr. 2951/2021 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1057/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în dosar nr. 2080/117/2016\*, instanța a admis acțiunea civilă formulată de către reclamantii Samșudean Cristian-Viorel, Borza Adriana și Barkan Abdul Rahman împotriva pârâților Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca și a dispus anularea în parte a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 în sensul modificării încadrării urbanistice pentru imobilele: teren în suprafața de 782 mp înscris în C.F nr. 261905, nr. cad. 261905 compus din teren intravilan, având categoria de folosință “fâneată”, teren în suprafața de 1302 mp, înscris în C.F nr. 261904, nr. cad. 261904 teren extravilan “fâneată”, teren în suprafața de 2084 mp înscris în C.F nr. 295080 Cluj, nr. topo 22606/2 teren “Fanar la Prepanis”, în categoria UTR=Aapp.

În vederea punerii în executare a hotărârii care dispune obligarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca să procedeze la o rectificare a încadrării functionale a imobilelor: teren în suprafața de 782 mp înscris în C.F nr. 261905 Cluj, nr. cad. 261905 compus din teren intravilan, având categoria de folosință “fâneată”, teren în suprafața de 1302 mp, înscris în C.F nr. 261904 Cluj, nr. cad. 261904 compus din teren extravilan “fâneată”, teren în suprafața de 2084 mp înscris în C.F nr. 295080 Cluj, nr. topo 22606/2 compus din teren “Fanar la Prepanis”, respectiv din UTR Vp – zonă verde – păduri intravilan în UTR Aapp – zonă de agrement pentru public/privat, 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. 2951/2021 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1057/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în dosar nr. 2080/117/2016\*.

**PRIMAR**  
**Emil Boc**



## RAPORT DE SPECIALITATE

**privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 2951/2021 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1057/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în dosar nr. 2080/117/2016\***

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr.56771/1/26.01.2023 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. 2951/2021 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1057/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în dosar nr. 2080/117/2016\*

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin Plângerea Prealabilă înregistrată sub nr. 212028/3/2015 formulată de către Samșudean Cristian-Viorel, Borza Adriana și Barkan Abdul Rahman s-a solicitat revocarea în parțială a HCL nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului” în ceea ce privește regimul urbanistic al imobilelor situate în zona Făget – Drumul Sf. Ioan: teren în suprafață de 782 mp înscris în C.F nr. 261905, nr. cad. 261905 compus din teren intravilan, având categoria de folosință “fâneată”, teren în suprafața de 1302 mp, înscris în C.F nr. 261904, nr. cad. 261904 teren extravilan “fâneată”, teren în suprafața de 2084 mp înscris în C.F nr. 295080 Cluj, nr. topo 22606/2 teren “Fanar la Prepanis”, în sensul modificării încadrării terenurilor din zonă verde – pădure de agrement în zonă de case de locuit – UTR Ulid.

Plângerea Prealabilă împreună cu informarea Direcției Generale de Urbanism care includea și punctul de vedere al proiectantului, precum și actele anexate au fost prezentate Consiliului Local și discutate în ședința din data de 04.11.2015.

La propunerea Direcției Generale de Urbanism și având avizul Comisiei III, supusă la vot, plângerea a fost respinsă, menținându-se încadrarea stabilită prin PUG.

În motivarea refuzului s-a arătat că imobilele deținute de către petenți: teren în suprafața de 782 mp înscris în C.F nr. 261905, nr. cad. 261905 compus din teren intravilan, având categoria de folosință “fâneată”, teren în suprafața de 1302 mp, înscris în C.F nr. 261904, nr. cad. 261904 teren extravilan “fâneată”, teren în suprafața de 2084 mp înscris în C.F nr. 295080 Cluj, nr. topo 22606/2 teren “Fanar la Prepanis”, conform vechiului PUG aprobat în anul 1999, erau încadrate din punct de vedere urbanistic în UTR CB1 – subzonă echipamentelor publice dispersate existente, fiind permisă edificarea mai multor tipuri de construcții în limitele admise de regulament.

Potrivit noului PUG, parcele sunt situate în UTR Vp – zonă verde – păduri în intravilan, unde este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Având în vedere că zona este împădurită, raportat la regimul legal aplicabil spațiilor verzi, s-a considerat că încadrarea funcțională stabilită prin PUG aprobat prin HCL nr. 493/2014 este corectă.

Prin acțiunea înregistrată sub nr. dosar 2080/117/2016\*, reclamanții Samșudean Cristian-Viorel, Borza Adriana și Barkan Abdul Rahman au solicitat în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, să se dispună anularea parțială a HCL nr. 493/2014 privind aprobarea documentației actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, în sensul modificării încadrării urbanistice

pentru imobilele: teren în suprafața de 782 mp înscris în C.F nr. 261905, nr. cad. 261905 compus din teren intravilan, având categoria de folosință "fâneată", teren în suprafața de 1302 mp, înscris în C.F nr. 261904, nr. cad. 261904 teren extravilan "fâneată", teren în suprafața de 2084 mp înscris în C.F nr. 295080 Cluj, nr. topo 22606/2 teren "Fanar la Prepanis", din UTR Vp în UTR Ulid.

Prin Sentința Civilă nr. 2951/2021 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1057/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în dosar nr. 2080/117/2016\* instanța a admis acțiunea civilă formulată de către reclamantul Samșudean Cristian-Viorel, Borza Adriana și Barkan Abdul Rahman împotriva pârâșilor Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca și a dispus anularea parțială a HCL nr. 493/2014 în sensul modificării încadrării urbanistice pentru imobilele: teren în suprafața de 782 mp înscris în C.F nr. 261905, nr. cad. 261905 compus din teren intravilan, având categoria de folosință "fâneată", teren în suprafața de 1302 mp, înscris în C.F nr. 261904, nr. cad. 261904 teren extravilan "fâneată", teren în suprafața de 2084 mp înscris în C.F nr. 295080 Cluj, nr. topo 22606/2 teren "Fanar la Prepanis", din UTR Vp în UTR Aapp.

În motivarea soluției instanța reține că prin Sentința Civilă nr. 814/2019 pronunțată în dosar nr. 2080/117/2019 al Tribunalului Cluj s-a admis acțiunea precizată de reclamantul Samșudean Cristian-Viorel, Borza Adriana și Barkan Abdul Rahman în contradictoriu cu Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca și s-a dispus anularea parțială a HCL nr. 493/2014 în sensul modificării încadrării urbanistice a terenurilor mai sus indicate, proprietatea reclamațiilor, în categoria UTR Aapp.

Prin Decizia Civilă nr. 1561/2019 pronunțată în dosar nr. 2080/117/2019 a Curții de Apel s-a admis recursul declarat de pârâșii Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca împotriva Sentinței Civile nr. 814/2019 pronunțată în dosar nr. 2080/117/2016 a Tribunalului Cluj, care a fost casată în tot și s-a dispus trimiterea cauzei spre rejudecare aceleiași instanțe.

Pentru a pronunța această hotărâre, Curtea a reținut că în speță nu se poate determina dacă este vorba despre o ingerință a autorității publice locale în exercitarea dreptului de proprietate, fiind necesar a se verifica în cauză, anterior acestei analize, încadrarea urbanistică a terenului prin raportare la dispozițiile Codului Silvic, pe baza unei expertize în specialitatea silvicultură. De asemenea, Curtea a statuat însă cu autoritate de lucru judecat că nu pot fi reținute ca fiind întemeiate susținerile recurenților privind inadmisibilitatea controlului de către instanță a rațiunilor de oportunitate și urbanism care stau la baza adoptării unui plan urbanistic general.

Astfel, în acord cu statuările curții, s-a reținut că se impune a fi analizată cu prioritate încadrarea urbanistică a terenurilor reclamațiilor prin raportare la dispozițiile Codului Silvic.

Potrivit raportului de expertiză tehnică judiciară în specialitatea silvicultură efectuat în cauză cu ocazia rejudecării, parcelele deduse judecării nu fac parte din fondul forestier național, conform dispozițiilor Codului Silvic și a amenajamentelor silvice, având categoria de folosință pășute sau fânaș.

Au fost totodată analizate de către expert și suprafețele de teren limotrof celor trei parcele, cuprinse în UTR Aapp, pe care a fost identificată același tip de vegetație și aproape aceeași măsură. Terenurile în litigiu se învecinează în partea dreaptă dinspre șosea cu un teren cuprins în UTR Aapp pe care se găsește o bandă de vegetație arborescentă, urmată de porțiuni cu vegetație arborescentă tânără, cu înălțimi de 2-4 m și există și porțiuni fără vegetație forestieră.

Prin urmare, în acord cu concluziile expertului, raportând starea de fapt la dispozițiile Codului Silvic, instanța a reținut că terenurile în litigiu, fiind acoperite cu pășuni împădurite și având consistența mai mică de 0,4 și suprafața mai mică de 0,25 ha, nu pot fi considerate pădure.

De asemenea, instanța a mai constatat că pe parcelele de teren din vecinătatea imobilelor reclamațiilor există construcții de tip locuințe cu parter, etaj și mansardă. Limitrof șoselei "Drumul Sf. Ioan", doar aceste trei imobile și porțiuni de 6 m la N-V și 9,5 la S-V sunt încadrate în UTR Vp. La vest, terenurile sunt încadrate în UTR Aapp, la N este pădurea Ocolului Silvic Cluj și este în UTR Vp, iar la sud, o porțiune din nr. cad. 329069 este încadrată în zonă de case de locuit, UTR Ulid prin PUZ.

În concluzie, instanța a reținut că terenurile în discuție reprezintă o enclavă într-o zonă care este încadrată în UTR Aapp, zonă construibilă și construită. Instanța a apreciat că stabilirea unității teritoriale de referință trebuie să se facă luând în considerare ansamblul total al imobilelor din zonă, respectiv modul în care au fost folosite și reglementate până în prezent, mai ales că reglementările respective au fost aplicate la imobilele situate în imediata vecinătate a terenurilor descrise mai sus.

Astfel cum a statuat și curtea în decizia de casare, este admisibil controlul instanței în privința analizei oportunității emiterii unui act administrativ emis în materia urbanismului, în condițiile în care oportunitatea vizează conformitatea actului administrativ cu necesitățile în continuă transformare ale societății, aceasta intrând în conținutul dreptului de apreciere al autorității publice.

În speță, ingerința autorității publice locale în exercitarea dreptului de proprietate al reclamanților s-a realizat cu exces de putere, astfel că aspectul oportunității devine parte a legalității, cerința de valabilitate a actului administrativ.

Încadrarea unilaterală dată de pârâți a UTR care vizează imobilul reclamanților duce la încălcarea reglementărilor și realității urbanistice existente, fără a ține cont de evoluția unitară, astfel cum tocmai legea o prevede ca obligație în sarcina acestora.

Instanța a apreciat că o atare procedură de încadrare arbitrară și neconformă cu situația de fapt și de drept a imobilului reclamanților le încalcă în mod grav dreptul de proprietate privată, ca drept fundamental ce este reglementat și garat de art. 44 Constituția României și art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului.

Instanța a reținut, așadar, că cel mai apropiat regim urbanistic care se potrivește terenurilor reclamanților este UTR Aapp, majoritatea terenurilor învecinate fiind încadrate în această zonă.

În lumina celor dispuse de instanță, considerăm necesară modificarea parțială a documentației aferente PUG, în ceea ce privește regimul urbanistic al imobilelor: teren în suprafața de 782 mp înscris în C.F nr. 261905, nr. cad. 261905 compus din teren intravilan, având categoria de folosință "fâneață", teren în suprafața de 1302 mp, înscris în C.F nr. 261904, nr. cad. 261904 teren extravilan "fâneață", teren în suprafața de 2084 mp înscris în C.F nr. 295080 Cluj, nr. topo 22606/2 teren "Fanar la Prepanis", în sensul anulării încadrării date imobilelor din UTR Vp – zonă verde – păduri în intravilan și încadrarea acestora în UTR Aapp – zonă de agrement pentru public/privat.

Deși hotărârea judecătorească face referire la „teren extravilan” pentru imobilul cu nr. Cad.261904, ( întrucât în CF apare notația "teren extravilan"), acesta este încadrat conform PUG în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, aspect care rezultă și din considerentele sentinței.

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 imobilele: teren în suprafața de 782 mp înscris în C.F nr. 261905, nr. cad. 261905 compus din teren intravilan, având categoria de folosință "fâneață", teren în suprafața de 1302 mp, înscris în C.F nr. 261904, nr. cad. 261904 teren extravilan "fâneață", teren în suprafața de 2084 mp înscris în C.F nr. 295080 Cluj, nr. topo 22606/2 teren "Fanar la Prepanis" în sensul excluderii acestor parcele din UTR Vp și includerea lor în UTR Aapp, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 2951/2021 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1057/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în dosar nr. 2080/117/2016\*.

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

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind modificarea parțială a documentației Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în sensul schimbării încadrării urbanistice a imobilelor: teren în suprafața de 782 mp înscris în C.F nr. 261905, nr.

cad. 261905 compus din teren intravilan, având categoria de folosință "fâneață", teren în suprafața de 1302 mp, înscris în C.F nr. 261904, nr. cad. 261904 teren extravilan "fâneață", teren în suprafața de 2084 mp înscris în C.F nr. 295080 Cluj, nr. topo 22606/2 teren "Fanar la Prepanis" din UTR Vp – zonă verde – păduri în intravilan în UTR Aapp – zonă de agrement pentru public/privat în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 2951/2021 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1057/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în dosar nr. 2080/117/2016\*, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**Direcția Generală de Urbanism**

Arhitect Șef: Daniel Pop

Șef birou: arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic, Luiza Maria Gogoșan

**Direcția Juridică**

Director executiv: Alina Rus

26.01.2023



Către Biroul Strategiei Urbane

Subsemnata Adriana Bonta în asociatie cu  
domiciliul în

- jud Cluj, prin prezenta solicită să înceapă  
demersurile pentru punerea în executare a  
Sentinței Civile nr. 2951/2021 numărul definitivă  
prin Decizia nr. 1057/2022 pronunțată în  
dosarul nr 280/2016 prin care se dispune  
reinscrierea terenurilor aflate în proprietatea noastră  
din UTR. Vp în UTR Aapp

Saba 11.01.2023

~~H. B.~~

contact: Adriana Bonta  
mobil

Prezentul document este supus reglementărilor aflate sub incidența Regulamentului U.E. 2016/679  
Cod ECLI ECLI:RO:CACLJ:2022:050.001057

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

Dosar nr. 2080/117/2016\*

**DECIZIA CIVILĂ NR. 1057/2022**  
**Ședința publică din data de 24 octombrie 2022**  
**Completul constituit din:**  
**PREȘEDINTE: George BARBURA-TURCU**  
**JUDECĂTOR: Bogdan George ZDRENGHEA**  
**JUDECĂTOR: Ioana PĂSCULEȚ**  
**GREFIER: Andreea DAN**



S-a luat în examinare recursul formulat de către recurenții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA în contradictoriu cu intimații SAMSUDEAN CRISTIAN-VIOREL, BORZA ADRIANA, în nume propriu și în calitate de moștenitoare a defunctului Borza Ioan și BARKAN ABDUL RAHMAN, intervenient ABU ROCK AYMAN împotriva Sentinței civile nr. 2951 din data de 18 noiembrie 2021 pronunțate de Tribunalul Cluj în dosar nr. 2080/117/2016\*, cauza având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale - HCL Cluj-Napoca nr. 493/2014.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

La apelul nominal, făcut în ședință publică, se prezintă pentru intimați și pentru intervenientul Abu Rock Ayman, avocat Pop Maria, cu împuternicire avocațială la dosar, lipsă fiind recurenții.

S-a făcut referatul cauzei de către greșierul de ședință care învederează următoarele: dosarul se află la al doilea termen de judecată; se constată că s-a solicitat judecarea cauzei în lipsă; la data de 18.10.2022 s-a depus la dosar dovada achitării taxei judiciare de timbru în cuantum de 20 de lei, aferentă cererii de intervenție formulate în cauză.

Curtea acordă cuvântul asupra cererii de intervenție formulate în cauză în ceea ce îl privește pe numitul Abu Rock Ayman.

Reprezentanta intimaților solicită admiterea cererii de intervenție formulate, iar pe cale de consecință introducerea în cauză a intimatului intervenient Abu Rock Ayman având în vedere faptul că de la pronunțarea hotărârii și până în prezent reclamantul Barkan Abdul Rahman a înstrăinat cota de ½ intervenientului Abu Rock Ayman, fiind incidente prevederile art. 39 C.pr.civ.

Curtea, în raport de dispozițiile art. 39 C.pr.civ., reținând înscrisul CF nr. 295080, urmează a dispune introducerea în cauză a numitului Abu Rock Ayman.

La întrebarea Curții dacă sunt alte cereri de formulat sau excepții de invocat, reprezentanta intimaților arată că nu are alte cereri de formulat.

Reținând că nu există alte cereri de formulat sau excepții de invocat, instanța declară închisă cercetarea judecătorească, în temeiul art. 244 C.pr.civ., iar în temeiul dispozițiilor art. 392 C.pr.civ., declară deschise dezbaterile.

Reprezentanta intimaților și a intervenientului Abu Rock Ayman solicită respingerea recursului ca fiind nefondat pentru motivele expuse pe larg în cuprinsul întâmpinării.

Arată că prezentul litigiu a fost generat de faptul că prin Planul Urbanistic General din anul 2014 terenurile aflate în proprietatea intimaților din prezenta cauză au fost introduse în UTR=Vp - terenuri împădurite. S-a afirmat în cadrul motivelor de recurs faptul că stabilirea categoriei de folosință a terenului este în competența autorității locale. Într-adevăr, conform art. 46 din Legea nr. 350/2001 este în autorității locale, însă atâta timp cât nu are caracterul unei exproprieri forțate. Or, astfel cum rezultă din Regulamentul local de urbanism, terenurile împădurite au fost introduse în



încadrate în prezent în UTR = Vp - păduri în intravilan, ceea ce exclude în totalitate posibilitatea edificării unor construcții cu caracter definitiv sau permanent, ca și în cazul celor care se puteau edifica în UTR = CB1.

În acest context, au formulat o plângere prealabilă în baza dispozițiilor Legii nr.554/2004 înregistrată la parat sub nr.212028/3/2015, plângere respinsă, așa cum rezulta din Adresa nr.212028/43/847/2015, care ne-a fost comunicată la data de 14 decembrie 2015.

În fapt, prin încadrarea terenurilor indicate mai sus în UTR = VP, reglementările aprobate prin P.U.G.-ul aprobat prin H.C.L.nr.493/2014 au caracter definitiv și nu pot fi modificate prin planuri de urbanism zonal, în sensul schimbării unității teritoriale de referință, respectiv: Vp Zona verde - păduri în intravilan

În acest context, rezulta cu evidență faptul că terenurile menționate mai sus se supun noului regulament local de urbanism atâta timp cât acesta este în vigoare, cu toate că terenurile sunt construibile și se afla într-o zonă construită.

Intr-adevăr, chiar dacă nu se aproba noul regulament de urbanism, ar fi trebuit oricum să întocmească un plan de urbanism zonal, aspect cu care au fost de acord în perioada valabilității vechiului regulament de urbanism, fiind de acord cu executarea acestei obligații și în perioada noului regulament, dacă se va admite solicitarea lor de încadrare în UTR - Ulid.

Au subliniat că luând în considerare reglementarea zonei în care se afla situate terenurile indicate anterior, este evident că încadrarea lor în UTR = Vp s-a realizat dintr-o eroare, în condițiile în care acestea nu sunt împădurite, observându-se în mod clar că acestea reprezintă o enclavă având UTR = Vp într-o zonă construibilă și construită.

De fapt, ele trebuiau cel mult încadrate în UTR = Ulid, deoarece este vorba de o zonă mai mare de urbanizare în care sunt realizate deja locuințe cu regim redus înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructura completă, iar caracterul actual este de terenuri cu destinație agricolă - pășuni, fanate, arabil - sau libere situate în intravilanul municipiului, ceea ce reprezintă o premisă a încadrării într-o astfel de unitate teritorială de referință.

Un alt aspect care trebuie luat în considerare și analizat, este faptul că prin încadrarea zonei, în care se afla terenurile menționate, în UTR=Vp, se împovărează în mod grav și nejustificat bugetul lor.

Astfel, reclamanta este fiica reclamantului Borza, așa cum reiese din certificatul de naștere și cel de căsătorie, anexate la prezenta acțiune.

În acest context, ca urmare a promisiunii reclamantului de rd.3 de a-și înstrăina terenul în suprafața de 1302 m.p. înscris în c.f.nr.2 61904 a localității Cluj-Napoca, reclamantii Samsudean au hotărât în anul 2012 să cumpere și terenul vecin, respectiv cel înscris în prezent în c.f.nr.261904 a localității Cluj-Napoca. În vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare respectiv, vânzătoarea a obținut Certificatul de urbanism nr.845/14.03.2012, certificat din care rezulta în mod evident faptul că în anul 2012 terenul respectiv se afla în UTR = CB1, respectiv era construibil, putându-se edifica o casă de locuit.

Având în vedere faptul că prețul terenului era de 23.000 Euro, a contractat un credit de la Raiffeisen Bank, iar creditul a fost acordat tocmai în vederea achiziționării imobilului cu destinația de locuință. Deci, în luna iunie 2012, terenul fiind construibil, banca le-a acordat un împrumut, pe care îl vor achita doar peste mult timp, luând în considerare un singur aspect foarte important: posibilitatea edificării unei case de locuit pe terenul respectiv.

În situația în care nu ar solicita anularea parțială a P.U.G.-ului și încadrarea terenului ar rămâne în UTR=Vp, ar fi în situația în care a contractat un împrumut pentru o sumă mare, iar terenul pentru care s-a acordat împrumutul nu va mai avea destinația indicată în contractul de credit, ceea ce va avea implicații negative atât în ceea ce privește relațiile cu banca creditoare, cât și în ceea ce îi privește, deoarece banca, în mod evident, dacă nu vor achita diferența de credit, nu-și va mai putea valorifica drepturile în calitate de creditor ipotecar în aceeași măsură în care terenul respectiv ar fi construibil. Mai mult, având în vedere că se va diminua garanția adusă, chiar va deveni inexistentă această garanție în condițiile în care terenurile cu vegetație forestieră nu au valoare economică, nici măcar apropiată de valoarea

instanței de fond vizează oportunitatea actului administrativ, că stabilirea modului de utilizare și a destinației terenurilor de pe raza unității administrativ-teritoriale este prerogativa autorităților administrației publice locale, că existența unor reguli urbanistice nu poate echivala cu îngrădirea dreptului de proprietate, că dreptul de proprietate nu are caracter absolut, că dreptul de apreciere nu a fost exercitat cu exces de putere, că autorităților locale le revin dreptul și obligația de a organiza și amenaja teritoriul, inclusiv în modalitatea stabilirii de UTR, că stabilirea în concret a încadrării imobilului în discuție a fost justificată de un interes public superior, că modificarea încadrării din spațiu verde în teren construibil s-ar face cu nerespectarea dispozițiilor Legii nr. 24/2007 și ale OUG nr. 195/2007 și cu încălcarea avizelor de mediu care au stat la baza adoptării PUG și că modificarea documentației de urbanism nu se poate realiza decât cu respectarea procedurilor prevăzute de lege.

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

Criticile formulate de recurenți se circumscriu motivului de casare prevăzut de **art. 488 alin. (1) pct. 8 C. proc. civ.**, respectiv *când hotărârea a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material.*

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

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

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

În continuare, recurenții au arătat că **dreptul de proprietate nu are un caracter absolut**, acesta fiind susceptibil de a suferi limitări rezonabil, în interes general.

Curtea reține că, într-adevăr, dreptul de proprietate **nu are caracter absolut**, acesta fiind supus unor limitări, printre care se numără și reglementarea folosinței bunurilor în interes general, prevăzută chiar de art. 1 din Protocolul 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului. Cu toate acestea, o asemenea reglementare trebuie să fie necesară într-o societate democratică, să urmărească un scop legitim și să fie proporțională cu scopul urmărit. **Orice reglementare a folosinței bunurilor care golește de conținut dreptul de proprietate reprezintă o expropriere de fapt și este, în sine, lipsită de proporționalitate.**

În speță sunt necontestate aspectele reținute de către prima instanță referitor la încadrarea anterioară a terenului, respectiv UTR CBI, pe care puteau fi edificate case de locuit, și încadrarea actuală a acestuia în UTR VP – Zonă verde, păduri în intravilan, terenul fiind neconstruibil. De asemenea, este necontestat și faptul că terenul nu face parte din fondul forestier național și că, deși

Au menționat că demersul în justiție a reclamantei este neîntemeiat, indicând dispozițiile art. 46 din Legea nr. 350/2001 și art. 3 din Legea nr. 350/2001 din care a rezultat că planul urbanistic general nu este susceptibil prin el însuși a prejudicia dreptul de proprietate al persoanelor asupra terenurilor ce fac parte din zona vizată de documentațiile de urbanism.

Viziunea urbanistica avută în vedere la aprobarea unui PUG aparține autorității publice locale, în baza strategiei de dezvoltare a localității, care nu poate fi cenzurată de către instanța de contencios administrative, deoarece reprezintă o chestiune de oportunitate. În cazul în care instanța de judecată ar da curs cererilor de schimbare a categoriei de folosință a unor terenuri precum cel în cauză, în funcție de interesul particular al fiecărui reclamant, s-ar înlocui strategia de dezvoltare a autorității locale, viziunea globală și prospectiva care trebuie să caracterizeze activitatea de amenajare a teritoriului, iar zonele cu destinația de spațiu verde ar fi diminuate, deși legea protejează în egală măsură și dreptul locuitorilor la spațiu verde.

În concluzie, având în vedere că terenurile sunt situate în UTR Vp, în fapt fiind zonă împădurită, raportat la regimul legal aplicabil spațiilor verzi, au considerat că încadrarea funcțională stabilită prin PUG aprobat prin HCL nr. 493/2014 este corectă.

În cauză reclamantii au depus o precizare de acțiune, prin care au solicitat ca pentru terenurile menționate în acțiune să se dispună anularea parțială a H.C.L.nr.493/2014 privind aprobarea documentației actualizate Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, în sensul modificării încadrării urbanistice pentru imobilele indicate în acțiunea principală din U.T.R.=Vp în U.T.R.=Ulid sau UTR=Aapp.

În motivarea precizării de acțiune se arată faptul că UTR=CB1 cuprindea în cadrul vechiului PUG o suprafață mai mare decât cea aferentă terenurilor deduse judecătii, suprafață din care, în prezent, o parte are UTR=Ulid, iar cealaltă parte UTR=Aapp.

Reclamanții au mai arătat că Aapp reprezintă zonă de agrement pentru public/privat, adică se permite edificarea de construcții în această zonă în anumite condiții și a optat între cele două UTR care sunt limitrofe cu proprietățile lor, în funcție de cea care le permite mai mult pentru construcția de locuințe.

Totodată, au menționat că lasă la aprecierea instanței care este unitatea în care urmează să fie integrați ca urmare a realizării unei zone compacte, prin similitudine cu vechea unitate teritorială de referință în care s-au aflat terenurile deduse judecătii în condițiile vechiului PUG.

De asemenea, au susținut că prin integrarea terenurilor lor în UTR-Vp li se îngreunează situația și față de terenurile care sunt incluse în fondul forestier național, în acest din urmă caz Legea 46/2008 permițând scoaterea unei suprafețe din fond pentru edificarea de construcții de către proprietarul terenului respectiv.

În cauză a depus întâmpinare pârâtul care și-a menținut apărările inițiale.

Prin Sentința civilă nr.814/2019 pronunțată în dosar nr.2080/117/2019 al Tribunalului Cluj s-a admis acțiunea precizată de reclamantii SAMSUDEAN CRISTIAN-VIOREL, SAMSUDEAN ADRIANA, BORZA IOAN, BARKAN ABDUL RAHMAN în contradictoriu cu pârâtii CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și s-a dispus anularea parțială a H.C.L. nr. 493/2014 în sensul modificării încadrării urbanistice pentru imobilele:

- teren în suprafață de 782 mp. înscris în C.F. 261905, nr. cad.261905 compus din teren în intravilan având categoria de folosință „fâneată” aflat în proprietatea reclamantilor de rd.1-2 în categoria U.T.R.=Aapp.

- teren în suprafață de 1302 mp. înscrisă în C.F. 261904, nr. cad. 261904 teren extravilan „fâneată” proprietatea reclamantului de rd.3 în categoria UTR=Aapp.

- teren în suprafață de 2084 mp. înscris în C.F. 295080 Cluj, nr. topo 22606/2, teren „Fanar la Prepanis”, proprietatea reclamantului în categoria U.T.R. =Aapp.

Totodată, pârâtii au fost obligați la plata sumei de 5450 lei cheltuieli de judecată în favoarea reclamantilor.



Prin **Decizia civilă nr. 1561/2019 pronunțată în dosar nr. 2080/117/2019 al Curții de Apel** s-a admis recursul declarat de pârâții **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** împotriva sentinței civile nr. 814 din 05.04.2019 pronunțată în dosarul nr.2080/117/2016 al Tribunalului Cluj, care a fost casată, în tot, și s-a dispus trimiterea cauzei spre rejudecare aceleiași instanțe.

Pentru a pronunța această hotărâre, Curtea a reținut că în speță nu se poate determina dacă este vorba de o ingerință a autorității publice locale în exercitarea dreptului de proprietate, fiind **necesar a se verifica în cauză, anterior acestei analize, încadrarea urbanistică a terenului prin raportare la dispozițiile Codului Silvic**, pe baza unei expertize în specialitatea silvicultură.

Curtea a statuat însă cu autoritate de lucru judecat că **nu pot fi reținute ca fiind întemeiate susținerile recurenților privind inadmisibilitatea controlului de către instanță a rațiunilor de oportunitate și urbanism care stau la baza adoptării unui plan urbanistic general**. Cu privire la aceste critici, curtea a reținut că Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului conferă autorităților administrației publice locale competențe de a adopta acte administrative cu caracter normativ și individual privind stabilirea regimului urbanistic al localităților în perimetrul cărora exercită aceste competențe, sens în care pot stabili regimul juridic de folosire a bunurilor proprietate privată existentă în acel perimetru. Ca regulă, maniera de exercitare concretă a acestor competențe poate fi cenzurată de instanța de contencios administrativ exclusiv asupra legalității. În ceea ce privește problema cenzurării oportunității emiterii unui act administrativ emis în materia urbanismului, curtea a reținut că oportunitatea vizează conformitatea actului administrativ cu necesitățile în continuă transformare ale societății, aceasta intrând în conținutul dreptului de apreciere al autorității publice. De regulă, actul administrativ emis în exercitarea unei puteri de apreciere pe care o are autoritatea publică nu poate fi anulat de instanța de contencios administrativ. Cu titlu de excepție însă, în ipoteza în care dreptul de apreciere se manifestă cu exces de putere, aspectul oportunității devine parte a legalității, cerință de valabilitate a actului administrativ, astfel că instanța este îndreptățită să analizeze și acest aspect, fără a i se putea opune încălcarea principiului separației puterilor în stat. În susținerea acestei concluzii sunt chiar dispozițiile art. 2 alin. 1 lit. n din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, care definesc excesul de putere ca fiind exercitarea dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertățile cetățenilor.

După cum a arătat Înalta Curte de Casație și Justiție în Decizia nr. 3359/30.05.2005 pronunțată de Secția de contencios administrativ și fiscal, acceptarea excesului de putere fără nici un control al activității administrației este nepermisă într-un stat de drept care, potrivit art. 1 alin. 4 din Constituția României, revizuită, se organizează nu doar potrivit principiului separației puterilor (legislativă, executivă și judecătorească), dar și al celui al echilibrului acestora în cadrul democrației constituționale. Instanța supremă a mai arătat, în Decizia nr. 3165/21.06.2012 pronunțată de Secția de contencios administrativ și fiscal, că art. 2 alin. 1 lit. n din Legea nr. 554/2004 oferă o consacrare normativă a atribuției instanței de a examina conduita autorităților publice inclusiv din perspectiva modului de exercitare a puterii discreționare și încadrării în limitele marjei de apreciere conferite de lege, răspunzând imperativului menținerii unui echilibru rezonabil între interesul public și drepturile subiective sau interesele legitime private ce pot fi lezate prin actele administrative.

**Cauza a fost înregistrată pe rolul acestei instanțe sub nr. 2080/117/2019\*.**

La termenul de judecată din data de 09.09.2020 instanța a dispus introducerea în cauză a reclamantei Borza Adriana, în calitate de moștenitoare a def.Borza Ioan.

În rejudecare, a fost administrată proba cu expertiza în specialitatea silvicultură (f.70-80, f.94-96 dos.rejudecare).

Reclamanții au formulat concluzii scrise.

**Din actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:**



**În speță**, reclamanții sunt proprietarii imobilelor înscrise în CF 261905, CF 261904, CF 295080, în suprafață de 782 mp, 1302 mp, 2084 mp, având destinația de „teren intravilan”.

Instanța reține, cu titlu preliminar, că prin H.C.L. Cluj-Napoca nr.493/2014 a fost aprobată documentația "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca" și Regulamentul Local de Urbanism, cu valabilitate de aplicare 10 ani de la data aprobării. Conform acestora, parcelele reclamanților sunt încadrate în UTR VP (zonă verde - păduri în intravilan).

În baza prevederilor vechiului PUG al municipiului Cluj-Napoca, aplicabil la data dobândirii terenului de către reclamanți, prin documentație de urbanism destinația acestui teren putea fi schimbată într-un UTR care să permită edificarea de construcții pe terenul reclamanților.

Potrivit certificatului de urbanism nr.845/2012 eliberat persoanei de la care au cumpărat terenul reclamanții, reiese că anterior s-a consemnat posibilitatea edificării de imobile –case de locuit, acesta fiind încadrat în UTR=CB1- ( f 29-34 prima judecată fond).

Se mai reține că urmare a valorii inițiale a terenului de 1302 mp și a faptului că erau construibile, și la acest moment, terenurile sunt garanție la RAIFFEISEN BANK SA, pentru suma de 23.000 EURO (f 42,43 prima judecată fond).

Reclamanții invocă regimul urbanistic anterior adoptării PUG-ului din 2014, ce permitea construirea de imobile și solicită prin prezentul demers judiciar anularea parțială a H.C.L.nr.493/2014 privind aprobarea documentației actualizate Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, în sensul modificării încadrării urbanistice a terenurilor într-un UTR care să permită edificarea de construcții.

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

**În speță**, instanța reține că sunt întemeiate susținerile reclamanților, urmând a fi admise pentru următoarele considerente:

Cu prioritate, în acord cu statuările curții, se reține că se impune a fi analizată **încadrarea urbanistică a terenurilor reclamanților prin raportare la dispozițiile Codului Silvic**. Potrivit raportului de expertiză tehnică judiciară în specialitatea silvicultură efectuat în cauză cu ocazia rejudecării, parcelele deduse judecății nu fac parte din fondul forestier național, conform dispozițiilor Codului silvic și a amenajamentelor silvice, având categoria de folosință pășune sau fânaș.

Potrivit dispozițiilor art.1 alin.1 din Legea numărul 46 din 2008 privind Codul silvic "Art. 1 - (1) Totalitatea pădurilor, a terenurilor destinate împăduririi, a celor care servesc nevoilor de cultură, producție sau administrație silvică, a iazurilor, a albiilor pâraielor, a altor terenuri cu destinație forestieră, inclusiv cele neproductive, cuprinse în amenajamente silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de

intrări-ieșiri efectuate în condițiile legii, constituie, indiferent de forma de proprietate, fondul forestier național.”, iar potrivit prev.art.2 din aceeași lege, “Art. 2 - (1) Sunt considerate păduri, în sensul prezentului cod, și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație. (2) Termenul pădure include:

a) terenurile cu folosință pădure cuprinse în amenajamentele silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări-ieșiri efectuate în condițiile legii;

b) perdelele forestiere de protecție;

c) terenurile pe care sunt instalate jnepenișurile;

d) terenurile acoperite cu pășuni împădurite cu consistența mai mare sau egală cu 0,4, calculată numai pentru suprafața ocupată efectiv de vegetația forestieră;

e) plantațiile cu specii forestiere din zonele de protecție a lucrărilor hidrotehnice și de îmbunătățiri funciare realizate pe terenurile proprietate publică a statului, precum și plantațiile cu specii forestiere de pe terenurile administrate de Agenția Domeniilor Statului, care îndeplinesc condițiile prevăzute la alin. (1); intervențiile administratorilor lucrărilor hidrotehnice și de îmbunătățiri funciare pe terenurile cărora sunt amplasate aceste plantații se fac numai în baza aprobării administratorului fondului forestier proprietate publică a statului, fără alte avize/aprobări/autorizații; prevederile art. 33 și 35 - 42 nu sunt aplicabile în cazul acestor intervenții; trecerea acestor terenuri în administrarea Regiei Naționale a Pădurilor - Romsilva se face prin hotărâre a Guvernului.”

Suprafața fondului forestier poate suferi modificări legate de anumite defrișări pentru infrastructura rutieră sau de altă natură sau de cuprinderea unor suprafețe plantate sau terenuri care s-au împădurit și au consistența mai mare de 0,4. Consistența a fost apreciată de către expert vizual și reprezintă gradul de spațiere a arborilor în cazul arboretului, adică gradul de închidere a coronamentului.

Expertul a consultat amenajamentele silvice de la Ocolul Silvic Cluj, hărțile puse la dispoziție și planul de încadrare în zonă.

Totodată, expertul a analizat termenul de “teren împădurit”, prin raportare la definiția DEX și a concluzionat că cele trei imobile deduse judecării nu pot fi considerate păduri, deoarece nu îndeplinesc în totalitate criteriile de definire a pădurii, stabilind că imobilele în litigiu intră în categoria vegetației forestiere din afara fondului forestier național, aflată pe pășuni, fânețe sau alte proprietăți. Expertul a analizat și vegetația existentă, identificând la fața locului specii arborescente și arbustive, considerate forestiere, ce a crescut însă în mod spontan, nefiind realizată de către proprietari.

Au fost totodată analizate de către expert și suprafețele de teren limitrofe celor trei parcele, cuprinse în UTR AApp, pe care a fost identificată același tip de vegetație și aproape în aceeași măsură. Terenurile în litigiu se învecinează în partea dreaptă dinspre șosea cu un teren cuprins în UTR AApp pe care se găsește o bandă de vegetație arborescentă, urmată de porțiuni cu vegetație arborescentă tânără, cu înălțimi de 2-4 m și există și porțiuni fără vegetație forestieră.

Prin urmare, în acord cu concluziile expertului, raportând starea de fapt la dispozițiile Codului silvic, instanța reține că terenurile în litigiu, fiind acoperite cu pășuni împădurite și având consistența mai mică de 0,4 și suprafața mai mică de 0,25 ha, nu pot fi considerate pădure.

Se mai reține că în cauză a fost administrată cu ocazia primei judecări pe fond proba cu expertiza efectuată de expert Poșta Margareta, din care a rezultat că imobilele în litigiu sunt amplasate administrativ în intravilanul mun. Cluj Napoca conform PUG, zona Făget, Drumul Sf. Ioan, având destinația fâneță în extravilan- cel de 1302 mp, restul de 782 mp și 2084 mp fiind fâneță în intravilan.



A mai reieșit că pe parcelele de teren din vecinătatea imobilelor reclamantilor există construcții de tip locuințe cu parter, etaj sau mansardă, conform fotografiilor din anexele 6 și 7 ale raportului. De asemenea, mai rezultă că limitrof șoselei „Drumul Sf. Ioan” doar aceste trei imobile și o porțiune de 6 m la N-V și 9,5 la S-V sunt încadrate în UTR Vp. La vest, terenurile sunt încadrate în UTR Aapp, la N este pădurea Ocolului Silvic Cluj și este în UTR Vp, iar la sud, o porțiune din nr. cad 329069 este încadrat în zonă de case de locuit, UTR Ulid prin PUZ..

Prin urmare, luând în considerare ansamblul probatoriu administrat, instanța reține că terenurile în discuție reprezintă o enclava într-o zonă care este încadrată în UTR AApp, zonă construibilă și construită. În acord cu susținerile reclamantilor, instanța apreciază că stabilirea unității teritoriale de referință trebuia să se facă luând în considerare ansamblul total al imobilelor din zona, respectiv modul în care au fost folosite și reglementate până în prezent, mai ales ca reglementările respective au fost aplicate la imobilele situate în imediata vecinătate a terenurilor descrise mai sus.

Așa cum a statuat curtea în cuprinsul deciziei de casare, este admisibil controlul instanței în privința analizei oportunității emiterii unui act administrativ emis în materia urbanismului, în condițiile în care oportunitatea vizează conformitatea actului administrativ cu necesitățile în continuă transformare ale societății, aceasta intrând în conținutul dreptului de apreciere al autorității publice.

În speță, ingerința autorității publice locale în exercitarea dreptului de proprietate al reclamantilor s-a realizat cu exces de putere, astfel că aspectul oportunității devine parte a legalității, cerință de valabilitate a actului administrativ.

Dispozițiile art.2 alin.1 lit.n din Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ, definesc excesul de putere ca fiind exercitarea dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor. Sub aspectul competenței organului administrative, se reține că emitentul actului contestat este competent pentru a adopta actul administrativ din litigiu. Cu privire la afectarea drepturilor ori libertăților cetățenilor care se constituie într-o conduită abuzivă sub forma excesului de putere, se impune a se aprecia că schimbarea destinației terenului reclamantilor le afectează în mod iremediabil exploatarea dreptului lor de proprietate, fără a exista acordul acestora, fără o decizie de expropriere, fără o justă și prealabilă despăgubire, reprezentând un abuz din partea pârâților.

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

În speță, încadrarea unilaterală dată de pârâți a UTR care vizează imobilul reclamantilor 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 acestora.

Instanța apreciază că o atare procedură de încadrare arbitrară și neconformă cu situația de fapt și de drept a imobilului reclamantilor le încalcă în mod grav dreptul de proprietate privată, ca drept fundamental ce este reglementat și garantat de art. 44 Constituția României și art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului.

Or, dreptul de proprietate implică cele trei atribute esențiale: posesia, folosința și dispoziția. Aceste trei elemente permit titularului dreptului să dispună după bunul său plac de imobilul pe care îl deține, fără nici un fel de condiționare. Instituirea unui astfel de UTR pentru imobilul reclamantilor blochează acest drept esențial și fundamental, cu atât mai mult cu cât duce la încălcarea dreptului lor de proprietate prin interzicerea exploatarea acestuia sub orice formă; fără nicio compensație financiară.

Față de considerentele expuse, instanța mai reține că cel mai apropiat regim urbanistic care se potrivește terenurilor reclamanților este UTR Aapp, majoritatea terenurilor învecinate fiind încadrate în această zonă conform schiței de la f. 40 a raportului de expertiză.

Prin urmare, în temeiul art. 8-18 din Legea 554/2004, instanța va admite acțiunea formulată și precizată de reclamanții SAMSUDEAN CRISTIAN-VIOREL, BORZA ADRIANA, în nume propriu și în calitate de moștenitoare a defunctului Borza Ioan, BARKAN ABDUL RAHMAN, în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA. Va dispune anularea parțială a H.C.L. nr.493/2014 în sensul modificării încadrării urbanistice pentru imobilele:

- teren în suprafață de 782 mp. înscris în C.F. 261905, nr. cad.261905 compus din teren în intravilan având categoria de folosință „fâneată” în categoria U.T.R.=Aapp.

- teren în suprafață de 1302 mp. înscrisă în C.F. 261904, nr. cad. 261904 teren extravilan „fâneată” în categoria UTR=Aapp.

- teren în suprafață de 2084 mp. înscris în C.F. 295080 Cluj, nr. topo 22606/2, teren „Fanar la Prepanis”, în categoria U.T.R. =Aapp.

În temeiul art.453 NCPC, față de soluția pronunțată și cererea reclamanților, reținând culpa procesuală a pârâților, instanța va obliga pârâții la plata către reclamanți a sumei de 8.920 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată, reprezentând taxă judiciară de timbru, onorarii experți, onorariu avocațial aferente primei judecări pe fond și rejudecării.

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

Admite acțiunea formulată și precizată de reclamanții SAMSUDEAN CRISTIAN-VIOREL, CNP \_\_\_\_\_ cu domiciliul procesual ales în Cluj-Napoca, str.Mehedinți, nr.61-63, ap.31, jud.Cluj, BORZA ADRIANA, CNP \_\_\_\_\_, în nume propriu și în calitate de moștenitoare a defunctului Borza Ioan, domiciliată în Cluj-Napoca, jud.Cluj, BARKAN ABDUL RAHMAN, CNP \_\_\_\_\_ domiciliat în Cluj-Napoca, județul Cluj, în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, ambii cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr.3, jud. Cluj.

Dispune anularea parțială a H.C.L. nr.493/2014 în sensul modificării încadrării urbanistice pentru imobilele:

- teren în suprafață de 782 mp. înscris în C.F. 261905, nr. cad.261905 compus din teren în intravilan având categoria de folosință „fâneată” în categoria U.T.R.=Aapp.

- teren în suprafață de 1302 mp. înscrisă în C.F. 261904, nr. cad. 261904 teren extravilan „fâneată” în categoria UTR=Aapp.

- teren în suprafață de 2084 mp. înscris în C.F. 295080 Cluj, nr. topo 22606/2, teren „Fanar la Prepanis”, în categoria U.T.R. =Aapp.

Obligă pârâții la plata către reclamanți a sumei de 8.920 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată reprezentând taxă judiciară de timbru, onorarii experți, onorariu avocațial aferente primei judecări pe fond și rejudecării.

Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare, calea de atac urmând a fi depusă la Tribunalul Cluj, Secția mixtă de contencios administrativ și fiscal, de conflicte de muncă și asigurări sociale.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților, prin mijlocirea grefei instanței, azi, 18.11.2021.

**PREȘEDINTE,**  
**Dumitriela Rodica Cazan**

**GREFIER,**  
**Corina-Cristina Turc**





Prezenta Hotărâre se declară Definitivă  
la data de 24.10.2022  
prin D.C. Nr. 1057/2022 a C.A. Cluj  
Aplicat Taxă Judiciară de Timbru în  
valoare de 5 lei.  
Grefier - Arhivar



Conform cu originalul  
Grefier - Arhivar



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

Cod ECLI ECLI:RO:TBCLJ:2021:019.002951

Dosar nr.2080/117/2016\*

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

**SENTINȚA CIVILĂ NR.2951/2021**  
**Sedința publică de la 18 Noiembrie 2021**  
**Completul compus din:**  
**PREȘEDINTE Dumitriela Rodica Cazan**  
**Grefier Corina-Cristina Turc**

Pe rol judecarea cauzei Contencios administrativ și fiscal privind pe reclamantii SAMSUDEAN CRISTIAN-VIOREL, BORZA ADRIANA, în nume propriu și în calitate de moștenitoare a defunctului Borza Ioan, BARKAN ABDUL RAHMAN, în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL 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 este legal îndeplinită.

Se face referatul cauzei de către grefierul de ședință constatându-se că mersul dezbaterilor și concluziile pe fond ale părților au fost consemnate în încheierea ședinței publice din data de 06.10.2021, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera a amânat succesiv pronunțarea pentru data de 21.10.2021, 04.11.2021, iar apoi pentru data de azi 18.11.2021.

**INSTANȚA**

Prin **acțiunea** înregistrată sub nr.2080/117/2016 pe rolul Tribunalului Cluj, reclamantii SAMSUDEAN CRISTIAN VIOREL, SAMSUDEAN ADRIANA, BORZA IOAN și BARKAN ABDUL RAHMAN, în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, **au solicitat anularea parțială a H.C.L.nr.493/2014 privind aprobarea documentației actualizate Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, în sensul modificării încadrării urbanistice pentru imobilele indicate mai jos din U.T.R.=Vp în U.T.R.=Ulid, după cum urmează:**

- teren în suprafața de 782 m.p., înscris în c.f.nr.261905 a localității Cluj-Napoca, având nr.cad.261905, compus din teren în intravilan având categoria de folosință „fâneată”, aflat în proprietatea reclamantilor de rd.1-2,

- teren în suprafața de 1302 m.p., înscris în c.f.nr.261904 a localității Cluj-Napoca, având nr.cad.261904, compus din teren extravilan, având categoria de folosință „fâneată”, proprietatea reclamantului de rd.3,

- teren în suprafața de 2084 m.p., înscris în C.F.295080 a localității Cluj-Napoca, având nr.top.22606/2, compus din teren „Fanar la Prepanis”, aflat în proprietatea reclamantului de rd.3, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii, reclamantii au arătat că în fapt, astfel cum rezulta din Planul de Urbanism General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat în anul 1999, terenurile descrise mai sus erau încadrate în UTR = CB1 - subzona echipamentelor publice dispersate existente, fiind permisă edificarea mai multor tipuri de construcții în limitele admise de regulament.

Conform reglementărilor urbanistice impuse de Planul de Urbanism General al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin H.C.L.nr.493/2014, terenurile descrise mai sus sunt



intravilan prin documentație de urbanism înainte de revizuirea Codului fiscal din anul 2008, iar așa cum rezultă din certificatul de urbanism nr. 845/2012, care a fost emis în favoarea reclamanților intimați Samsudean, aceste terenuri aveau categoria de folosință „fâneată”, recunoscută chiar de către autoritățile locale care ulterior au adoptat acest PUG.

Mai mult, arată că Direcția Silvică Cluj a depus la dosar o adresă din care rezultă că aceste terenuri nu au făcut parte din amenajamentele silvice înainte de data de 01.01.1990, iar din raportul de expertiză rezultă că aceste terenuri nu au caracterul de terenuri împădurite raportat la prevederile art. 2 din Codul silvic din anul 2008. Arată că în această situație, aceste terenurile, neavând caracterul de terenuri împădurite, nu pot fi introduse în Vp. Într-adevăr, autoritatea locală are dreptul de a stabili oportunitatea introducerii într-o categorie sau alta, dar acest drept al autorității locale se raportează la prevederile imperative ale Anexei 2 din Legea nr. 350/2001, care arată clar că o unitate teritorială de referință este caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere arhitectural și urbanistic.

Având în vedere cele expuse atât în raportul de expertiză topografică, în care s-a arătat situația din zonă, cât și în raportul de expertiză în specialitatea silvică rezultă clar că aceste terenuri reprezintă o enclavă de Vp în Aapp – toată zona este Aapp, cu excepția acestor 3 terenuri care au fost lăsate ca fiind Vp, or în acest caz este evident că nu există omogenitatea și unitatea arhitecturală și urbanistică.

Pornind de la această stare de fapt, apreciază că introducerea în Vp a terenurilor intimaților reprezintă un abuz de drept, astfel cum este definit prin Legea nr. 554/2004, întrucât schimbarea destinației terenurilor afectează în mod iremediabil situația intimaților, care, cu această încadrare urbanistică, nu pot dispune de atributele dreptului de proprietate. Susține că aceste terenuri, cu această încadrare urbanistică, nu pot fi nici măcar împrejmuite, fiind vorba de o pădure de agrement. Așadar rezultă că nu există nicio posibilitate ca aceștia să își folosească terenul în afară de a se plimba pe el. Apreciază că sunt încălcate de asemenea prevederile art. 44 din Constituție, fiind evident că este un abuz de drept, o expropriere forțată, fără o prealabilă despăgubire, cu atât mai mult cu cât familia Samsudean a contractat un credit pentru a cumpăra acest teren. Apreciază că sunt afectate toate atributele dreptului de proprietate. Cu cheltuieli de judecată constând în onorariu avocațial, conform dovezilor depuse, precum și taxă judiciară de timbru în cuantum de 20 de lei.

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

## CURTEA

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

Prin Sentința civilă nr. 2951/2021, pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 2080/117/2016\*, a fost admisă acțiunea formulată de reclamanții SAMSUDEAN Cristian-Viorel, BORZA Adriana și BARKAN Abdul-Rahman în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, a fost anulată în parte HCL nr. 493/2014 în sensul modificării încadrării urbanistice pentru imobilele: - teren în suprafață de 782 mp. înscris în C.F. 261905, nr. cad.261905 compus din teren în intravilan având categoria de folosință „fâneată” în categoria U.T.R.=Aapp; - teren în suprafață de 1302 mp. înscris în C.F. 261904, nr. cad. 261904 teren extravilan „fâneată” în categoria UTR=Aapp; - teren în suprafață de 2084 mp. înscris în C.F. 295080 Cluj, nr. topo 22606/2, teren „Fanar la Prepanis”, în categoria U.T.R. =Aapp și au fost obligați pârâții la plata către reclamanți a sumei de 8.920 de lei, cu titlul de cheltuieli de judecată.

La data de 9 mai 2022 recurenții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA au formulat cerere de recurs împotriva acestei sentințe, solicitând casarea hotărârii atacate și, în rejudecare, respingerea acțiunii.

În motivarea recursului s-a arătat, în esență, că prin PUG sunt protejate pădurile existente prin restricționarea operațiunilor de urbanizare pentru aceste suprafețe, că nu toate terenurile din intravilan pot fi destinate unei folosințe în conformitate cu dorințele proprietarilor, că analiza

terenurilor construibile, banca se va putea îndrepta împotriva celorlalte bunuri pe care le deţin în proprietate.

Totodată, au subliniat că datorita modificării în mod arbitrar a unităţii teritoriale de referinţă a terenului aflat în proprietate acestora, ar fi condamnaţi să achite un împrumut mare (debit+dobânda) pentru un teren pe care l-au achiziţionat în vederea construirii unei case de locuit, dar pe care, în prezent, nu se mai poate construi absolut nimic, toată această situaţie prejudiciindu-i în mod deosebit.

Prin încadrarea terenurilor indicate mai sus în UTR=Vp s-au încălcat în mod grav drepturile care le-au achiziţionat înainte de intrarea în vigoare a noului PUG cu intenţia de a construi case de locuit, achitând sume de bani substanţiale, iar în prezent fiind puşi în situaţia de a nu putea folosi respectivele imobile decât pentru agrement. Au arătat că aceste terenuri nu se deosebesc cu nimic de cele vecine, iar din planurile acestei zone reiese în mod evident ca, pe partea de strada pe care sunt situaţi există deja construcţii edificate la sud de parcelele lor. Totodată, vis-a-vis de parcelele lor s-au edificat mai multe case de locuit în acelaşi regim impus de condiţionările aferente în prezent de UTR = Ulid.

Au menţionat că, situaţia proprietăţilor pe care le deţin devine odată cu aprobarea noului P.U.G. foarte împovărătoare, deşi au un amplasament mult mai adecvat construirii unor locuinţe decât imobilele situate în zona respectivă, unde paratul a aprobat un P.U.Z pentru realizarea de locuinţe unifamiliale pe terenuri situate la mare depărtare de str.Drumul Sf.Ioan, în mijlocul pădurii, în condiţiile în care zona respectivă era încadrată un UTR = V8.

Practic, prin încadrarea zonei în care se afla situate imobilele menţionate mai sus în UTR = Ulid nu este afectată pădurea nu au înregistrat diminuări majore ale bugetelor în mod inutil.

Totodată, au arătat că toate imobilele aflate în zona terenurilor pe care le deţin în proprietate sunt situate în prezent în UTR = Ulid, prin cererea dorind păstrarea reglementării impuse terenurilor din jurul lor.

Au considerat că prin adoptarea noului PUG, în contextul în care s-a schimbat unitatea teritorială de folosinţă terenurilor aflate în proprietatea reclamanţilor în modalitatea indicată mai sus, se aduce atingere dreptului de proprietate şi folosinţă, prin încadrarea arbitrara şi neconforma cu situaţia de fapt şi de drept a parcelelor, şi în raport cu faptul că zona este deja constituită urbanistic, în zona fiind construite case.

Prevederile art.1 ale Protocolului 1 al CEDO sunt încălcate în mod evident de către autorităţile publice care stabilesc dezvoltarea urbană a oraşelor, în condiţiile în care planurile autorităţilor centrale şi locale sunt adoptate prin acte administrative prin care se blochează exercitarea de către proprietari a atributelor proprietăţii.

Această atitudine trebuie să facă obiectul controlului instanţelor judecătoreşti, acestea având obligaţia şi puterea de a anula actele administrative ilegale şi de a adopta remediile specifice fiecărui proprietar.

Au considerat că practic, paratul este responsabil cu respectarea drepturilor cetăţenilor municipiului Cluj-Napoca, neputând, retroactiv, să aplice noi reglementări pentru terenuri pentru care deja au fost instituite tot de acesta reguli clare privind urbanismul într-o zonă, reguli după care s-au ghidat când au achiziţionat imobilele indicate în prezenta acţiune civilă.

Au precizat că au procedat cu buna-credinţă la momentul achiziţionării parcelelor de teren a căror UTR solicita să fie modificat/rectificat, respectând dreptul de proprietate şi legislaţia în vigoare, condiţionarea de orice fel a exploatării dreptului de proprietate este o ingerinţă care le restrânge acest drept, sancţionată atât de instanţele de judecată din România, cât şi de Curtea Europeană a Drepturilor Omului.

În drept, au invocat dispoziţiile Legii nr.554/2004, Protocolul nr.1 CEDO, art.474 şi urm.Cod procedura civilă.

Prin **întâmpinarea** formulată, pârâţii Municipiul Cluj-Napoca şi Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca, au solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca nefondată.



pe teren se află vegetație arboricolă, același tip de vegetație se află și pe terenurile învecinate, care sunt încadrate în UTR Aapp.

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

Pe de altă parte, în speță nu au fost oferite nici argumente concrete care să justifice încadrarea terenului în UTR Vp. În acest sens, curtea găsește deosebit de relevant faptul că terenul în discuție se află într-o zonă adiacentă drumului, în care predomină încadrarea în UTR Aapp, iar recurenții nu au explicat vreun moment care ar fi diferența între acest teren și cele învecinate, care să justifice o încadrare diferită.

Au mai arătat recurenții că hotărârea primei instanțe ar fi pronunțată cu încălcarea prevederilor art. 71 alin. (1) din OUG nr. 195/2005 și art. 18 alin. (5) din Legea nr. 24/2007.

Curtea reține că, prin hotărârea atacată, terenul recurenților a fost inclus în UTR Aapp. Or, potrivit RLU, caracterul zonei este descris după cum urmează: *"Zona este dedicată activităților de agrement desfășurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajiști adiacente lizierei pădurilor. Acordul pentru public presupune utilizarea unor facilități dedicate – de alimentație publică, pensiuni, vile turistice, spații pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive, de echitație etc. Acordul privat presupune utilizarea parcelelor pentru grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură, petrecerea timpului liber etc."* În acest context, curtea reține că este mai mult decât discutabil faptul că terenurile în litigiu nu ar mai constitui spații verzi, câtă vreme, din această caracterizare generală a UTR Aapp, reiese că funcția de agrement urmează a se desfășura tot în cadrul natural.

Pe de altă parte, potrivit art. 71 alin. (1) din OUG nr. 195/2005, *schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora, iar potrivit schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare, iar potrivit art. 18 alin. (5) din Legea nr. 24/2007 este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite de prezenta lege.*

Curtea reține că aceste texte interzic schimbarea destinației unui spațiu verde pornind de la premisa că s-a stabilit în mod legal că un anumit teren este spațiu verde. Însă, în speță, ceea ce se contestă este chiar actul administrativ care a stabilit că terenurile intimaților reprezintă spațiu verde. Or, anularea acestora nu echivalează cu schimbarea destinației unui spațiu verde, ci cu însăși desființarea retroactivă a calificării drept spațiu verde.

În ceea ce privește faptul că ar fi fost încălcate avizele de mediu care au stat la baza adoptării PUG, curtea reține că aceasta este prea generală pentru a fi analizată, câtă vreme recurenții nu au arătat la ce avize se referă și ce prevederi din acestea ar fi fost încălcate.

În fine, s-a invocat încălcarea prevederilor art. 65 alin. (2) din Legea nr. 350/2001, arătându-se că documentațiile de urbanism nu pot fi modificate decât cu respectarea prevederilor legale referitoare la avizarea și aprobarea acestora.

Curtea reține că aceste prevederi nu sunt aplicabile în speță, câtă vreme instanța nu a modificat ea însăși prevederile documentației de urbanism și nici măcar nu a obligat autoritatea să le modifice, ci doar a dispus anularea în parte a acestei documentații, operațiune care nu poate presupune, prin definiție, obținerea vreunui aviz sau aprobări.

Pentru aceste motive, curtea va respinge recursul formulat, ca neîntemeiat.

În temeiul art. 453 alin. (1) C. proc. civ., curtea va obliga recurentul MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA să plătească intimatului SAMSUDEAN Cristian-Viorel suma de 1.000 de lei, cu titlul de cheltuieli de judecată în recurs, reprezentând onorariu avocațial.

**PENTRU ACESTE MOTIVE  
ÎN NUMELE LEGII  
HOTĂRĂȘTE**

Respinge ca neîntemeiat recursul formulat de recurenții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, ambii cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, jud. Cluj, în contradictoriu cu intimații SAMSUDEAN Cristian-Viorel, cu domiciliul procesual ales în Cluj-Napoca, str. Mehedinți nr. 61-63, ap. 31, jud. Cluj, BORZA Adriana, cu domiciliul în Cluj-Napoca, jud. Cluj, BAZRKAN Abdul-Rahman, cu domiciliul în Cluj-Napoca, jud. Cluj, și ABU Rock-Ayman, cu domiciliul în Cluj-Napoca, jud. Cluj, împotriva Sentinței civile nr. 2951/2021, pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 2080/117/2016\*, pe care o menține în întregime.

Obligă recurentul MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA să plătească intimatului SAMSUDEAN Cristian-Viorel suma de 1.000 de lei, cu titlul de cheltuieli de judecată în recurs.

Definitivă și executorie.

Pronunțată prin punerea minutei la dispoziția părților prin intermediul grefei azi, 24 octombrie 2022.

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

**Grefier**  
Andreea DAN

Red./Dact. I.P./10.11.2022/2 ex.  
Jud. fond: Dumitriela-Rodica Cazan



Pentru conformitate  
cu originalul.

Grefier,

ROMÂNIA  
CURTEA DE APEL CLUJ  
P-ța Ștefan cel Mare nr. 1, Cluj-Napoca  
Cod poștal 400133

R .....  
AR

PENTRU JUSTIȚIE.  
A SE ÎNMÂNĂ CU PRIORITATE.

T.P.  
POȘTA ROMÂNĂ  
Nr. 103/P/5130/2009  
Valabilitate - permanentă



70481222

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 261904 Cluj-Napoca

Nr. cerere	4687
Ziua	10
Luna	01
Anul	2023

Cod verificare  
100123873899



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	261904		1.302	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>121255 / 17/11/2009</b>		
Act Administrativ nr. 9747/211, din 15/07/2008 emis de Judecătoria Cluj Napoca;		
B2	Se notează cererea de chemare în judecată cu nr. 9747/211/2008 la Judecătoria Cluj Napoca , introdusă de reclamantii Sălăgean Ana - Maria, născ. Borza , Borza Cornelia , împotriva părților Borza Ioan , Borza Simion etc, având ca obiect pretație tabulară <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 260719/Cluj-Napoca, inscrisa prin inchierea nr. 121247 din 17-NOV-09;</i>	A1
<b>119029 / 28/08/2014</b>		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014, dobandit prin Lege	A1
<b>27123 / 15/02/2019</b>		
Act Notarial nr. ACT DE PARTAJ SUCCESOARAL NR: 267, din 14/02/2019 emis de Buda Liliana;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept MOSTENIRE si PARTAJ, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 1/1 1) BORZA ADRIANA, ca bun propriu	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
261904	1.302	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	1.302	-	-	-	

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	67.147
2	3	20.329
3	4	66.0
4	1	19.239

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

10/01/2023, 21:08

Cod verificare



100123873887

**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

pentru imobilul cu IE 261904, UAT Cluj-Napoca / CLUJ, -

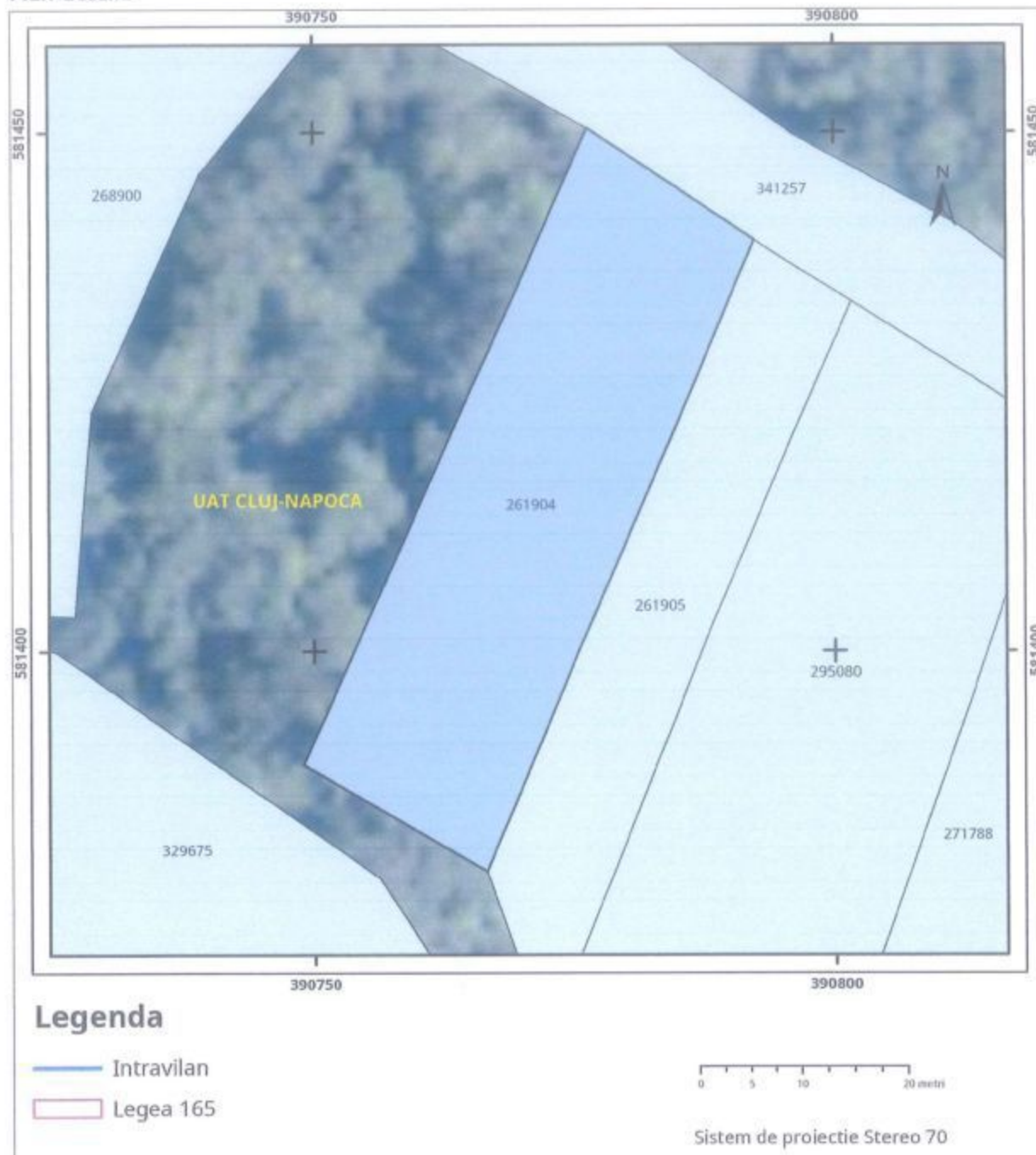
Nr. cerere	4683
Ziua	10
Luna	01
Anul	2023

Teren: 1.302 mp

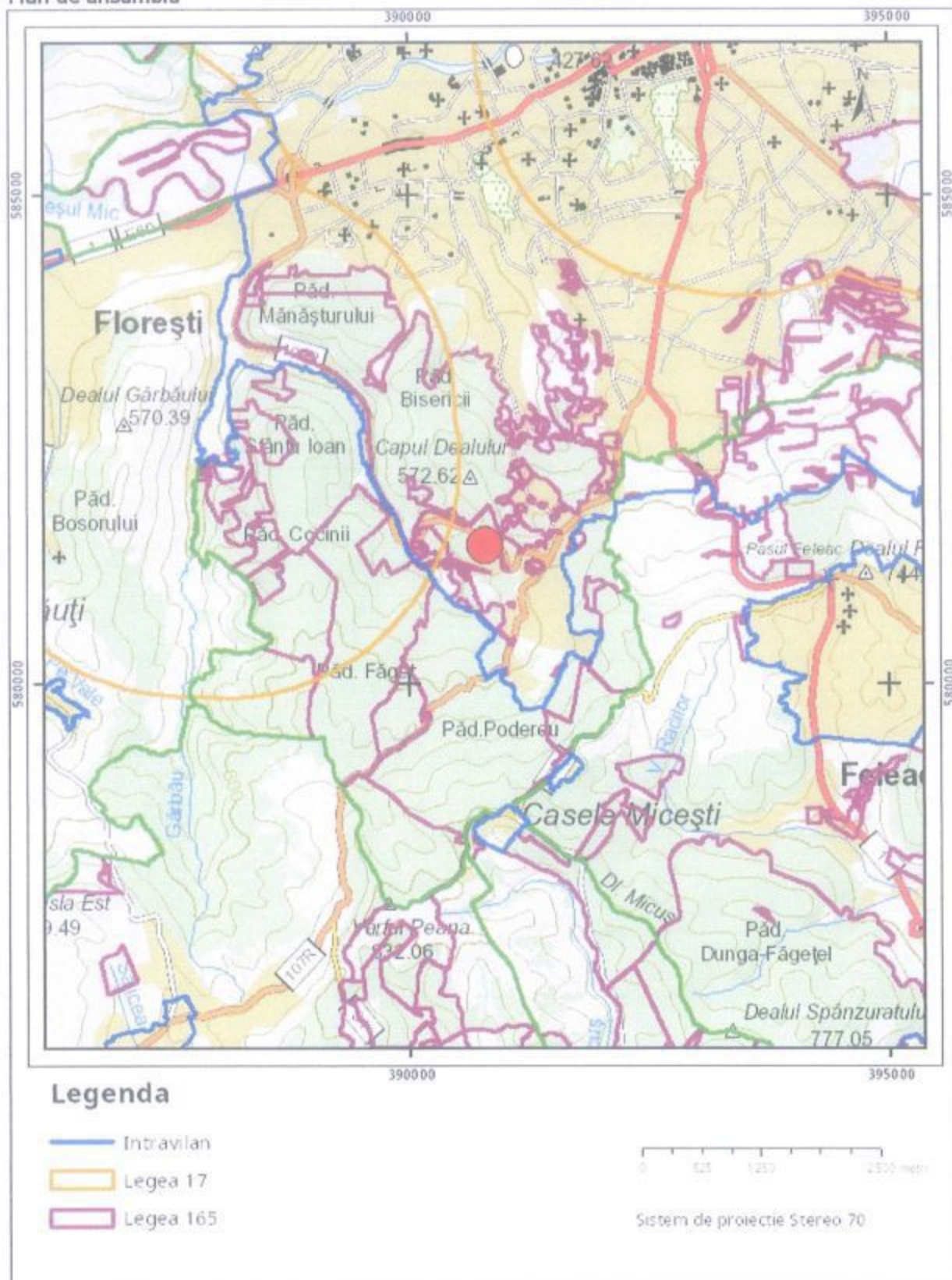
Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Faneata 1302mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 17-12-2009  
Data și ora generării: 10-01-2023 21:04

Nr.	x	y	IE
1	390776.388	581450.373	261904
2	390748.883000001	581389.118000001	261904
3	390766.443999998	581378.875999998	261904
4	390792.322000001	581439.590999998	261904
5	390776.388	581450.373	261904

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 261905 Cluj-Napoca

Nr. cerere	4685
Ziua	10
Luna	01
Anul	2023

Cod verificare  
100123873901



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	261905		782	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>54421 / 23/05/2012</b>		
Act Administrativ nr. 145847/431, din 16/05/2012 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA (act administrativ nr. 17399/17-02-2012 emis de BCPI CLUJ NAPOCA);		
B8	Se notează actualizarea datele tehnice ale imobilului de sub A1 prin evidențierea faptului ca, imobilul este situat in intravilanul localității Cluj Napoca	A1
<b>66096 / 22/06/2012</b>		
Act Notarial nr. 642, din 21/06/2012 emis de FEURDEAN CRISTIAN OCTAVIAN;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SAMȘUDEAN CRISTIAN VIOREL, și soția 2) SAMȘUDEAN ADRIANA, bun comun	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
261905	782	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	782	-	-	-	

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	66.0
2	3	17.431
3	4	42.904
4	5	34.179
5	1	11.0

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPÎ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

10/01/2023, 21:08



Cod verificare



100123873889

**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

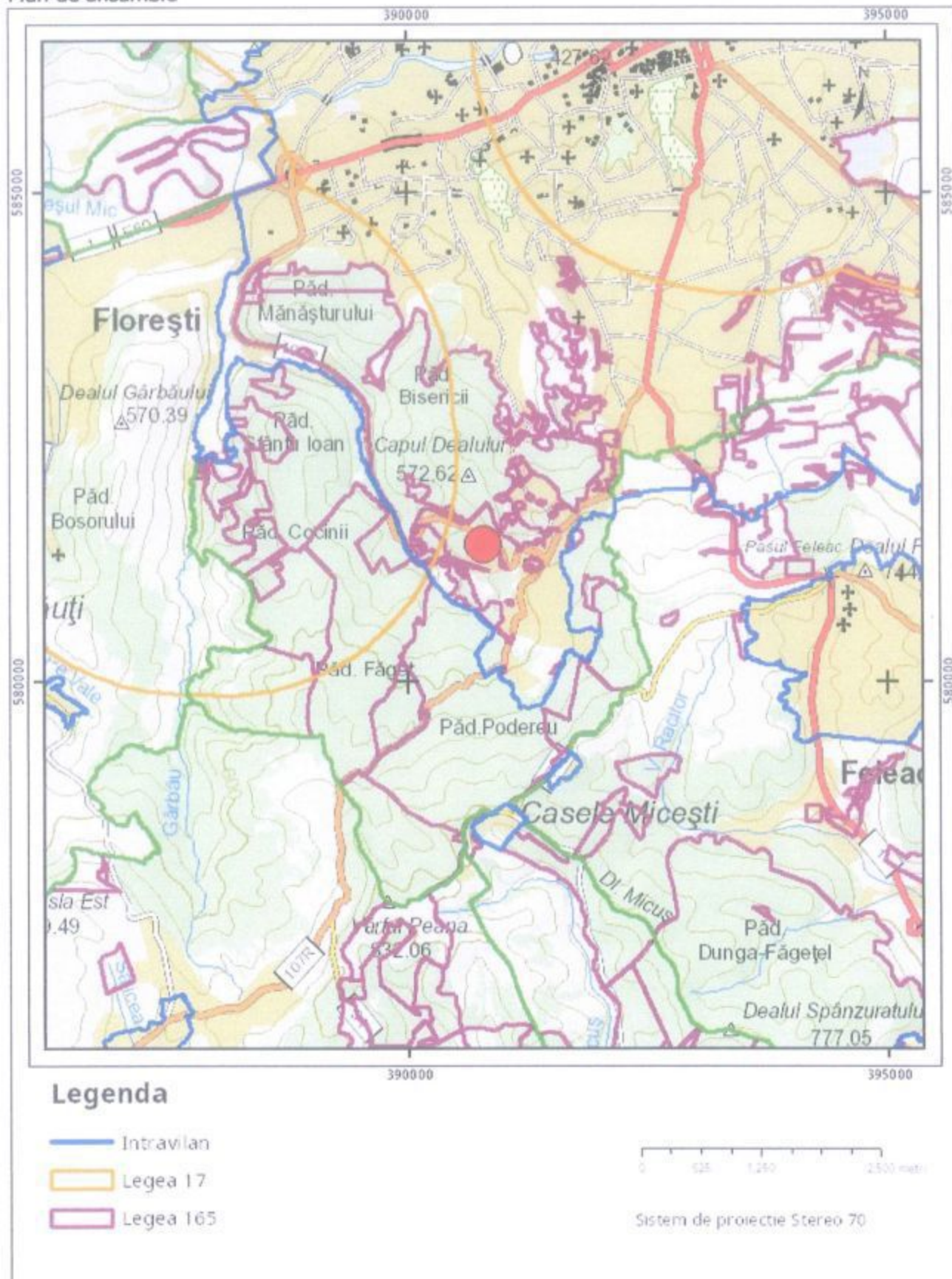
pentru imobilul cu IE 261905, UAT Cluj-Napoca / CLUJ, Loc.  
 Cluj-Napoca

Nr.cerere	4682
Ziua	10
Luna	01
Anul	2023

Teren: 782 mp  
 Teren: Intravilan  
 Categoria de folosinta(mp): Faneata 782mp  
 Plan detaliu



# Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 17-12-2009  
Data și ora generării: 10-01-2023 21:04

Nr.	x	y	IE
1	390792.322000001	581439.590999998	261905
2	390766.443999998	581378.875999998	261905
3	390772.267000001	581362.445999999	261905
4	390788.017000001	581402.353999998	261905
5	390801.618000001	581433.710000001	261905
6	390792.322000001	581439.590999998	261905

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 295080 Cluj-Napoca

Nr. cerere	4686
Ziua	10
Luna	01
Anul	2023

Cod verificare  
100123873898



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:147362  
Nr. topografic:22606/2

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	295080		2.084	Teren împrejmuit; Imobilul împrejmuit partial cu gard de plasa ;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>133696 / 05/12/2012</b>		
Act Notarial nr. 5514, din 04/12/2012 emis de HANDRA - CĂLUGĂR DIANA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEpartaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) BAZRKAN ABDUL RAHMAN, bun propriu	A1 / B.8
<b>99381 / 05/05/2022</b>		
Act Notarial nr. 448 (contract de vânzare), din 05/05/2022 emis de VIȘAN IOANA -ALMIRA;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) ABU ROCK AYMAN, bun propriu	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
295080	2.084	Imobilul împrejmuit parțial cu gard de plasa :

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	2.084	-	-	-	

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	34.179
2	3	48.222
3	4	25.349
4	5	2.325
5	6	79.06
6	1	23.913

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

10/01/2023, 21:08

Cod verificare



100123873888

### EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 295080, UAT Cluj-Napoca / CLUJ, Loc.  
Cluj-Napoca

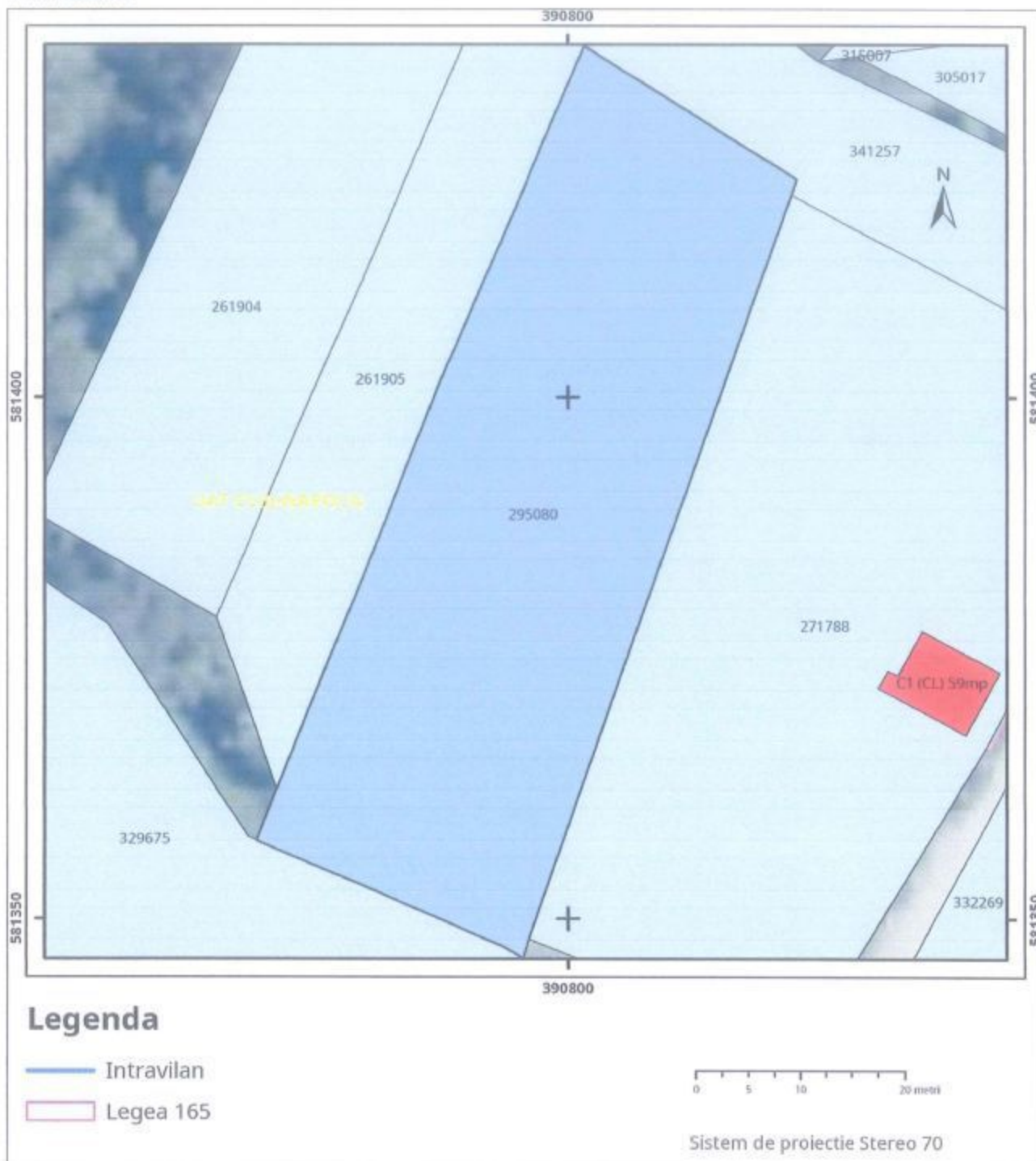
Nr.cerere	4684
Ziua	10
Luna	01
Anul	2023

Teren: 2.084 mp

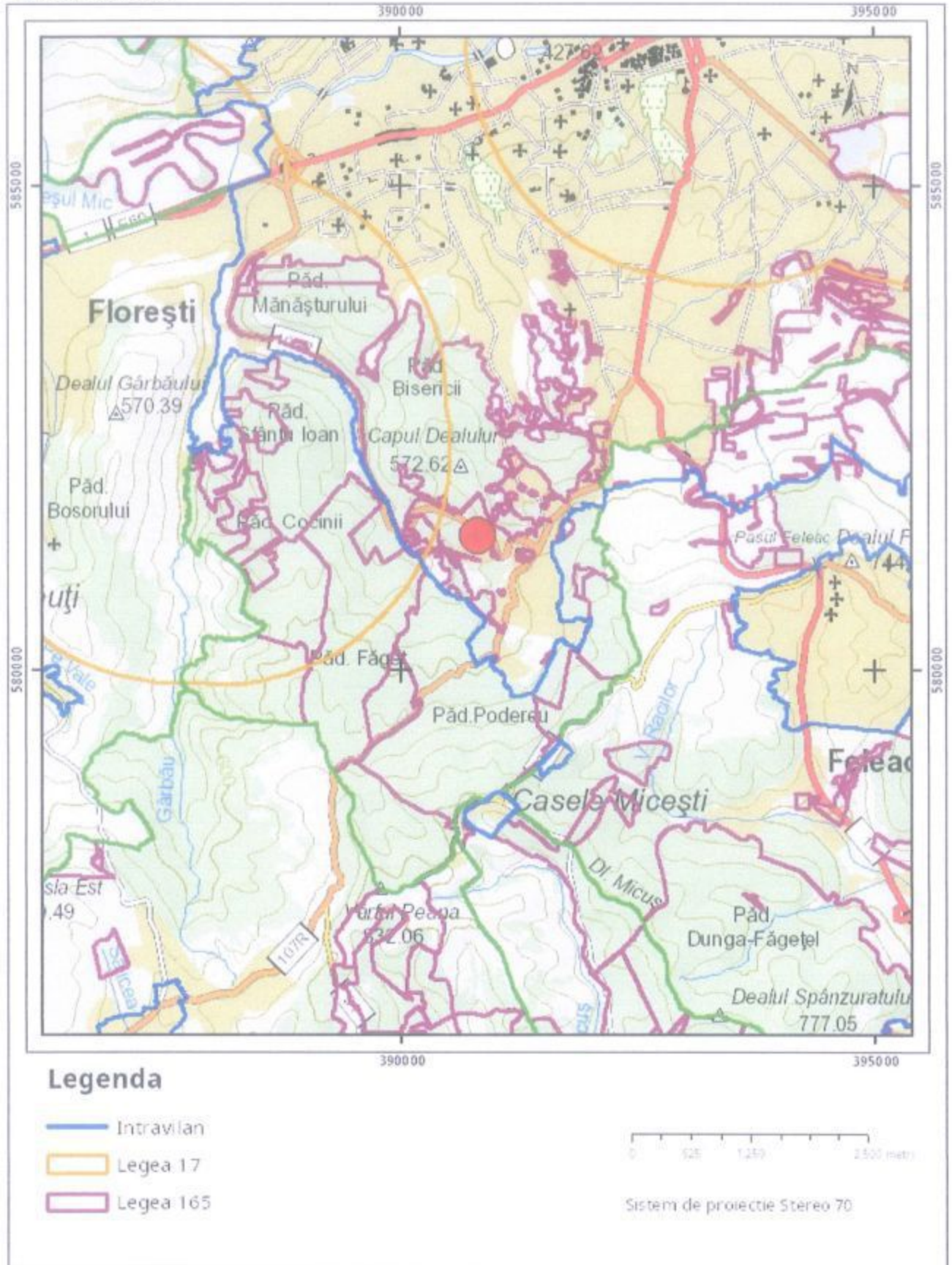
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Faneata 2084mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 29-01-2019  
Data și ora generării: 10-01-2023 21:04



Nr.	x	y	IE
1	390801.618000001	581433.710000001	295080
2	390788.017000001	581402.353999998	295080
3	390770.314052233	581357.498558018	295080
4	390793.583000001	581347.442000002	295080
5	390795.602633129	581346.290108738	295080
6	390821.799363474	581420.883311422	295080
7	390801.618000001	581433.710000001	295080