

A-40 pag.

27/15.05.2023  
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 Deciziei Civile nr. 1355/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosar nr. 4488/117/2021

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”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr.1355/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în dosar nr. 4488/117/2021 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 514716/1/5.05.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 514739/433/5.05.2023 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014 cu modificările și completările ulterioare,

Văzând Decizia Civilă nr. 1355/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 4488/117/2021 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”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în sensul schimbării încadrării urbanistice a terenurilor situate în Cluj-Napoca, str. Râului, înscrise în C.F Cluj-Napoca nr. 326914 și C.F Cluj-Napoca nr. 326913, respectiv din UTR UVa în UTR A, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 1355/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 4488/117/2021.

**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

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 Deciziei Civile nr. 1355/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosar nr. 4488/117/2021

Prin Decizia Civilă 1355/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în dosar nr. 4488/117/2021 instanța de judecată, admitând recursul declarat de recurenții Sână Rodica – Lia și Lăpușan Dorel, în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, împotriva Sentinței Civile nr. 2063/2022, pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 4488/117/2021, sentință pe care o casează în tot, rejudecând a dispus anularea în parte a HCL Cluj-Napoca nr. 493/2014, în ceea ce privește încadrarea urbanistică a terenurilor situate în Cluj-Napoca, str. Râului, înscrise în C.F Cluj-Napoca nr. 326914 și C.F Cluj-Napoca nr. 326913 în UTR Uva și, drept consecință, a dispus reîncadrarea terenurilor în UTR A.

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 funcționale a imobilelor: teren în suprafața de mp 4238 mp, înscris în C.F Cluj-Napoca nr. 326914 având categoria de folosință „arabil”, teren în suprafață de 3672 mp, înscris în C.F Cluj-Napoca, nr. 326913, având categoria de folosință „arabil”, în sensul modificării încadrării funcționale din UTR UVA și reîncadrarea acestora în UTR A 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 Deciziei Civile nr.1355/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în dosar nr. 4488/117/2021.

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 Deciziei Civile nr. 1355/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosar nr. 4488/117/2021**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 514716/1/5.05.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca și

Proiectul 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 Deciziei Civile nr. 1355/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în dosarul nr. 4488/117/2021.

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea înregistrată sub nr. 531656/43/2020 Sână Rodica - Lia și Lăpușan Dorel au solicitat schimbarea încadrării urbanistice a terenurilor înscrise în CF nr. 326913 Cluj-Napoca și CF 326914 Cluj-Napoca. Prin adresa înregistrată sub nr. 606419/743/23.12.2020 autoritatea a răspuns, arătând că, în conformitate cu OUG nr. 114/2017 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului „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”, menționând că solicitarea va fi transmisă proiectantului PUG în vederea analizării, după începerea activității de proiectare.

Prin cererea înregistrată sub nr. 193996/43/22.03.2021, Sână Rodica - Lia și Lăpușan Dorel au revenit, solicitând revocarea parțială a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014, în ceea ce privește încadrarea terenurilor situate în Cluj-Napoca, str. Râului (Someșeni), înscrise în C.F Cluj-Napoca nr. 326914 și C.F Cluj-Napoca nr. 326913 în UTR Uva, în sensul încadrării acestora în UTR Li/c, UTR limitrof sau în alt UTR care să permită construirea conform dezvoltării zonei. Autoritatea publică nu a răspuns acestei solicitări.

Prin cererea formulată la data de 21.10.2021, sub nr. dosar 4488/117/2021, reclamantii Sână Rodica - Lia și Lăpușan Dorel, în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, au solicitat instanței de judecată ca prin hotărârea pe care o va pronunța să dispună anularea parțială a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, în ceea ce privește încadrarea terenurilor situate în Cluj-Napoca, str. Râului (Someșeni), înscrise în C.F Cluj-Napoca nr. 326914 și C.F Cluj-Napoca nr. 326913 în UTR Va, în sensul încadrării acestora în UTR Li/c, UTR limitrof sau în alt UTR care să permită construirea conform dezvoltării zonei.

Prin Sentința Civilă nr. 2063/2022 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr. 4488/117/2021, instanța a respins cererea de chemare în judecată formulată de către reclamantii.

Prin Decizia Civilă 1355/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în dosar nr. 4488/117/2021 instanța de judecată, admitând recursul declarat de recurenții Sână Rodica - Lia și Lăpușan Dorel, în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, împotriva Sentinței Civile nr. 2063/2022, pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 4488/117/2021, sentință pe care o casează în tot, rejudecând a dispus anularea în parte a HCL Cluj-Napoca nr. 493/2014, în ceea ce privește încadrarea urbanistică a terenurilor situate în Cluj-Napoca, str. Râului, înscrise în C.F Cluj-Napoca nr. 326914 și C.F Cluj-Napoca nr. 326913 în UTR Uva și, drept consecință, a dispus reîncadrarea terenurilor în UTR A.

În motivarea recursului instanța a arătat că recurenții sunt proprietarii unor terenuri



dobândite în urma retrocedării dreptului de proprietate, că terenurile acestora au fost încadrate în UTR Uva, că această încadrare restricționează excesiv dreptul de proprietate, prin raportare la încadrarea anterioară în UTR A1, că încadrarea terenurilor în UTR Uva implică asigurarea unui acces public nelimitat, ceea ce este incompatibil cu regimul proprietății private, că reglementarea terenurilor ca spații verzi a fost greșit apreciată, că includerea terenurilor în categoria spațiilor verzi generează o destinație finală a acestor terenuri, care nu va mai putea fi revizuită pe viitor printr-o nouă documentație de urbanism, că s-a apreciat greșit existența unei exproprieri de fapt, că amenajarea unei zone verzi cu acces public nelimitate reprezintă un obiectiv de interes public și că au fost apreciate greșit implicațiile admiterii plângerii prealabile referitoare la terenul vecin.

Pentru a pronunța această hotărâre, Curtea a reținut că încadrarea actuală a terenului proprietate a recurenților este în UTR Uva Zonă de urbanizare – Zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, utilizările admise fiind plantații înalte, medii și joase, sisteme de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer libere compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagistice, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrație și întreținere. POT maxim a fost stabilit a 5%, iar CUT maxim la 0,1.

Încadrarea anterioară era în UTR A1 Zonă de activități agro-industriale, fiind admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități, iar în cazul în care aceste caracteristici nu permiteau dezvoltarea activităților și/sau era necesară schimbarea destinației, se cerea PUZ. Zona A1 era dedicată activității agro-industriale nepoluante, desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor și cercetării agro-industriale care necesita suprafețe mari de teren. De asemenea, era interzisă amplasarea locuințelor. În condiții excepționale, era permisă amplasarea de spitale, cabinete medicale și spații incluzând servicii pentru oricare dintre utilizările de mai sus. În fine, s-a prevăzut un POT maxim conform PUZ, dar nu peste 50%, și un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 10 mc/mp teren.

Din analiza celor două încadrări urbanistice curtea reține, contrar primei instanțe, că încadrarea urbanistică anterioară era mai favorabilă recurenților-reclamanți decât actuala încadrare. Chiar dacă era vorba despre o încadrare cu specific agricol, ea permitea elaborarea unui PUZ și realizarea de construcții, POT maxim fiind stabilit la 50%. De asemenea, în trecut, pe terenurile în discuție nu puteau fi construite numai spitale sau cabinete medicale, astfel cum eronat reține instanța de fond, ci cu precădere construcții agro-industriale mari și construcții destinate distribuției și depozitării bunurilor și materialelor. Chiar dacă realizarea de locuințe era interzisă, curtea reține că posibilitatea de a exploata terenul în scop economic era mult mai mare anterior decât la momentul actual, la care se permite POT maxim de 5%, CUT maxim de 0,1 și exclusiv realizarea de construcții cu caracter de agrement. Prin urmare, nu se poate reține că reglementarea actuală ar fi mai favorabilă recurenților, și aceasta cu atât mai mult cu cât, astfel cum în mod corect au arătat și aceștia, este o reglementare cu caracter definitiv, care nu poate fi modificată în viitor.

De altfel, posibilitatea de utilizare a terenurilor trebuie privită și din punct de vedere subiectiv, iar din acest punct de vedere este evident că dacă situația actuală ar fi mai favorabilă decât cea din trecut, recurenții nu ar fi formulat prezenta acțiune, prin care, în final, vizează încadrarea terenurilor lor în orice altă UTR decât cea în care a fost încadrat.

Teza instanței de fond, potrivit căreia dreptul de proprietate al recurenților nu ar fi fost afectat față de situația din trecut, pornește de la ideea că aceștia urmăresc în mod necesar să construiască locuințe. Or, este de observat că, prin acțiunea formulată, recurenții nu au solicitat încadrarea terenului doar într-o UTR în care se pot realiza locuințe, ci în orice UTR care să permită construirea conform dezvoltării zonei. De asemenea, nici în motivarea acțiunii nu s-a arătat că singura utilizare pe care recurenții o urmăresc ar fi construirea de locuințe, ci s-a insistat cu precădere asupra faptului că aceștia doresc ca terenul să nu fie calificat drept spațiu verde, încadrare aproape imposibil de schimbat în viitor, ci să fie încadrat într-un UTR care să permită construirea. Prin urmare, schimbarea față de vechea reglementare nu trebuie analizată exclusiv din perspectiva posibilității de a construi locuințe.

În acest context, curtea reține că a existat o expropriere de fapt a recurenților, care, chiar dacă nu au pierdut dreptul de proprietate în sine, se văd în situația impunerii unor



limitări care împiedică, în bună măsură, utilizarea terenului în scop economic.

În ceea ce privește încadrarea ce se va da terenului, curtea a reținut că aceasta trebuie să fie cât mai apropiată de încadrarea din vechiul PUG. Și aceasta întrucât anularea încadrării, ca urmare a constatării existenței unei exproprieri de fapt, nu poate da recurenților mai multe drepturi decât au avut anterior.

Deși recurenții au apreciat că această încadrare ar putea fi lăsată la aprecierea intimaților, curtea reține că reîncadrarea terenului este o consecință directă a anulării, instanța fiind datoare să stabilească limitele în care actul a fost anulat, motiv pentru care va indica expres UTR în care urmează să fie încadrate terenurile, aceasta putând fi modificată ulterior de intimați, în funcție de viziunea lor urbanistică dar, desigur, fără a afecta dreptul de proprietate al recurenților.

În acest sens, curtea a apreciat că încadrarea actuală care corespunde cel mai bine reglementării anterioare este UTR A Zona terenurilor și unităților agricole situate în intravilan. Această încadrare păstrează caracterul agricol al terenurilor, bazat pe istoricul acestora, dar lasă deschisă, totodată, posibilitatea ca aceste terenuri să fie folosite în viitor pentru extinderi ale orașului. De asemenea, deși terenurile sunt deocamdată construibile doar pentru activități agricole, astfel cum, de altfel, erau și în trecut, recurenții vor avea posibilitatea ca, pe viitor, să elaboreze un PUZ în vederea urbanizării. Mai mult, studiind planșele depuse la dosar, curtea reține că în zona terenurilor recurenților se află și alte terenuri încadrate în UTR A.

În ceea ce privește faptul că nu ar exista o limitare a dreptului de proprietate, curtea face referire la cele arătate mai sus și reține că, atât timp cât posibilitatea de a utiliza terenul din punct de vedere economic a fost serios restrânsă față de reglementarea anterioară, existența unei astfel de limitări este certă, fiind depășită simpla reglementare a folosinței bunurilor și trecându-se în domeniul exproprierii de fapt.

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 suprafață de mp 4238 mp, înscris în C.F Cluj-Napoca nr. 326914, având categoria de folosință „arabil”, teren în suprafață de 3672 mp, înscris în C.F Cluj-Napoca, nr. 326913, având categoria de folosință „arabil”, în sensul modificării încadrării funcționale din UTR UVa și reîncadrarea acestora în UTR A, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr.1355/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în dosar nr. 4488/117/2021.

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, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, în sensul schimbării încadrării urbanistice a terenurilor situate în Cluj-Napoca, str. Râului, înscrise în C.F Cluj-Napoca nr. 326914 și C.F Cluj-Napoca nr. 326913, respectiv din UTR UVa în UTR A, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 1355/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 4488/117/2021, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

#### **Direcția Generală de Urbanism**

Arhitect Șef: Daniel Pop

Șef birou: arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic, Luiza Maria Gogozan

Consilier ing. Cristina Bartha

#### **Direcția Juridică**

Director executiv: Alina Rus

05.05.2023

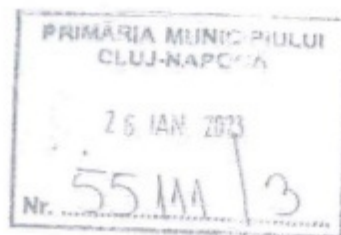


ROMÂNIA  
CURTEA DE APEL CLUJ  
PIAȚA ȘTEFAN CEL MARE NR. 1  
CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ  
SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

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

**DOSARUL NR. 4488/117/2021**

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



**COMUNICARE  
HOTĂRÂRE CIVILĂ**

NR. 1355/2022 DIN DATA DE 20 Decembrie 2022

Stimată doamnă/Stimate domn,

vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. 1355/2022, pronunțată la data de 20 Decembrie 2022, de către CURTEA DE APEL CLUJ SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL.

Notă: Pentru a vizualiza unele documente din dosar, accesați [www.curteadeapelcluj.ro](http://www.curteadeapelcluj.ro) secțiunea Dosa re și folosiți parola: 7394eeed. Aveți obligația de a nu divulga parola altor persoane.

L.S. PRESEDINTE  
(stampila)



GREFIER

A handwritten signature in black ink, written over the word "GREFIER".



Dosar nr. 4488/117/2021

## ROMÂNIA

### CURTEA DE APEI CLUJ SECTIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

DECIZIA CIVILĂ nr. 1355/2022

Sedința publică din data de 20 decembrie 2022

Completul compus din:

PRESEDINTE: Bogdan George Zdrenghea

JUDECĂTOR: Ioana Păsculeț

JUDECĂTOR: George Barbura-Turcu

GREFIER: Alexandra Lucia Bujor

S-a luat în examinare recursul formulat de recurenții SĂNA RODICA-LIA și LĂPUȘAN DOREL, împotriva Sentinței civile nr. 2063/2022 pronunțate la data de 29 iulie 2022 de către Tribunalul Cluj în dosarul cu nr. 4488/117/2021, în contradictoriu cu întimații CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale.

Cauza s-a judecat la data de 05.12.2022, susținerile și concluziile părților fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, încheiere ce face parte integrantă din prezenta hotărâre; termen la care, instanța, având nevoie de timp pentru deliberare și pentru a da părților posibilitatea de a depune concluzii scrise, a dispus amânarea pronunțării pentru data de 19.12.2022, respectiv 20.12.2022.

### CURTEA

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

Prin Sentința civilă nr. 2063/2022, pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 4488/117/2021, a fost respinsă acțiunea formulată de reclamantii SĂNA Rodica-Lia și LĂPUȘAN Dorel în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, ca neîntemeiată.

La data de 23 august 2022 recurenții SĂNA Rodica-Lia și LĂPUȘAN Dorel au formulat cerere de recurs împotriva acestei sentințe, solicitând casarea hotărârii atacate și, în reî judecare, admiterea acțiunii, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea recursului s-a arătat, în esență, că recurenții sunt proprietarii unor terenuri dobândite în urma retrocedării dreptului de proprietate, că terenurile acestora au fost încadrate în UTR Uva, că această încadrare restricționează excesiv dreptul de proprietate, prin raportare la încadrarea anterioară în UTR A1, că încadrarea terenurilor în UTR UVA implică asigurarea unui acces public nelimitat, ceea ce este incompatibil cu regimul proprietății private, că reglementarea terenurilor ca spații verzi a fost greșit apreciată, că includerea terenurilor în categoria spațiilor verzi generează o destinație finală a acestor terenuri, care nu va mai putea fi revizuită pe viitor printr-o nouă documentație de urbanism, că s-a apreciat greșit existența unei exproprieri de fapt, că amenajarea unei zone verzi cu acces public nelimitate reprezintă un obiectiv de interes public și că au fost apreciate greșit implicațiile admiterii plângerii prealabile referitoare la terenul vecin.

*Analizând motivele de casare invocate de recurenții SĂNA Rodica-Lia și LĂPUȘAN Dorel, instanța reține următoarele:*



Motivul de casare invocat de recurenți se circumseriu cazul de casare prevăzut de art. 488 alin. (1) pct. 8 C. proc. civ.

În speță, este necontestat că încadrarea actuală a terenului proprietate a recurenților este în UTR U Va Zonă de urbanizare – Zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, utilizările admise fiind plantații înalte, medii și joase, sisteme de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edificiile, componente ale amenajării peisagistice, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrație și întreținere; POT maxim a fost stabilit la 5%, iar C.U.T maxim la 0,1.

Încadrarea anterioară era în UTR AI Zonă de activități agro-industriale, fiind admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități, iar în cazul în care aceste caracteristici nu permiteau dezvoltarea activităților și/sau era necesară schimbarea destinației, se cerea PUZ. Zona AI era dedicată activității agro-industriale nepoluante, desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor și extractării agro-industriale care necesita suprafețe mari de teren. De asemenea, era interzisă amplasarea locuințelor. În condiții excepționale, era permisă amplasarea de spitale, cabinete medicale și spații incluzând servicii pentru oricare dintre utilizările de mai sus, în fine, s-a prevăzut un POT maxim conform PUZ, dar nu peste 50%, și un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 10 mc mp teren.

Din analiza celor două încadrări urbanistice curtea reține, contrar primei instanțe, că încadrarea urbanistică anterioară era mai favorabilă recurenților-reclamanti decât actuala încadrare. Chiar dacă era vorba despre o încadrare cu specific agricol, ea permitea elaborarea unui PUZ și realizarea de construcții, POT maxim fiind stabilit la 50%. De asemenea, în trecut, pe terenurile în discuție nu puteau fi construite numai spitale sau cabinete medicale, astfel cum eronat reține instanța de fond, ci cu precădere construcții agro-industriale mari și construcții destinate distribuției și depozitării bunurilor și materialelor. Chiar dacă realizarea de locuințe era interzisă, curtea reține că posibilitatea de a exploata terenul în scop economic era mult mai mare anterior decât la momentul actual, la care se permite POT maxim de 5%, C.U.T maxim de 0,1 și exclusiv realizarea de construcții cu caracter de agrement. Prin urmare, nu se poate reține că reglementarea actuală ar fi mai favorabilă recurenților, și aceasta cu atât mai mult cu cât, astfel cum în mod corect au arătat și aceștia, este o **reglementare cu caracter definitiv, care nu poate fi modificată în viitor**.

De altfel, posibilitatea de utilizare a terenurilor trebuie privită și din punct de vedere subiectiv, iar din acest punct de vedere **este evident că dacă situația actuală ar fi mai favorabilă decât cea din trecut, recurenții nu ar fi formulat prezenta acțiune**, prin care, în final, vizează încadrarea terenurilor lor în orice altă UTR decât cea în care a fost încadrat.

Teza instanței de fond, potrivit căreia dreptul de proprietate al recurenților nu ar fi fost afectat față de situația din trecut, pornește de la ideea că aceștia urmăresc în mod necesar să construiască locuințe. Or, este de observat că, prin acțiunea formulată, recurenții nu au solicitat încadrarea terenului doar într-o UTR în care se pot realiza locuințe, ci în orice UTR care să permită construirea conform dezvoltării zonei. De asemenea, nici în motivarea acțiunii nu s-a arătat că singura utilizare pe care recurenții o urmăresc ar fi construirea de locuințe, ci s-a insistat cu precădere asupra faptului că **aceștia doresc ca terenul să nu fie calificat drept spațiu verde, încadrare aproape imposibil de schimbat în viitor, ci să fie încadrat într-un UTR care să permită construirea**. Prin urmare, **schimbarea față de vechea reglementare nu trebuie analizată exclusiv din perspectiva posibilității de a construi locuințe**.

În acest context, curtea reține că a existat o expropriere de fapt a recurenților, care, chiar dacă nu au pierdut dreptul de proprietate în sine, se văd în situația impunerii unor limitări care împiedică, în bună măsură, utilizarea terenului în scop economic.

Pe de altă parte, chiar dacă este evident că nimeni nu le poate impune recurenților să permită accesul nelimitat al publicului pe terenul lor, nu este mai puțin adevărat că această sintagmă, regăsită chiar în denumirea UTR U Va, **duce la ideea că intimații au "rezervat" terenurile**

recurenților în vederea unei utilizări publice, fără însă a-l expropria în mod formal și, desigur, fără a plăti vreo despăgubire.

Drept concluzie preliminară, curtea reține că se impune anularea parțială a HCL Cluj-Napoca nr. 493/2014, în ceea ce privește încadrarea urbanistică a terenurilor situate în Cluj-Napoca, str. Răului, înscrise în CF Cluj-Napoca nr. 326914 și CF Cluj-Napoca nr. 326913 în UTR I Va.

În ceea ce privește încadrarea ce se va da terenului, curtea reține că aceasta trebuie să fie cât mai apropiată de încadrarea din vechiul PUG. Și aceasta întrucât anularea încadrării, ca urmare a constatării existenței unei exproprieri de fapt, nu poate da recurenților mai multe drepturi decât au avut anterior.

Deși recurenții au apreciat că această încadrare ar putea fi lăsată la aprecierea intimajilor, curtea reține că reîncadrarea terenului este o consecință directă a anulării, instanța fiind datoare să stabilească limitele în care actul a fost anulat, motiv pentru care va indica expres UTR în care urmează să fie încadrate terenurile, aceasta putând fi modificată ulterior de intimari, în funcție de viziunea lor urbanistică dar, desigur, fără a afecta dreptul de proprietate al recurenților.

În acest sens, curtea reține că încadrarea actuală care corespunde cel mai bine reglementării anterioare este UTR A Zóna terenurilor și unităților agricole situate în intravilan, a cărei reglementare este disponibilă la adresa <https://primaria.clujnapoca.ro/urbanism/unitate-teritoriale/>. Această încadrare păstrează caracterul agricol al terenurilor, bazat pe istoricul acestora, dar lasă deschisă, totodată, posibilitatea ca aceste terenuri să fie folosite în viitor pentru extinderi ale orașului. De asemenea, deși terenurile sunt deocamdată construibile doar pentru activități agricole, astfel cum, de altfel, erau și în trecut, recurenții vor avea posibilitatea ca, pe viitor, să elaboreze un PUZ în vederea urbanizării. Mai mult, studiind planșele depuse la dosar, curtea reține că în zona terenurilor recurenților se află și alte terenuri încadrate în UTR A.

Curtea nu poate reține, drept argument pentru încadrarea terenurilor recurenților în UTR Uli/c, admiterea plângerii prealabile înregistrate sub nr. 253073-43-03.07.2015, și aceasta întrucât, după cum chiar recurenții au arătat, terenul respectiv nu a rămas încadrat în UTR Uli/c, hotărârea de consiliu local adoptată în acest sens fiind anulată. Caracterul pretins discriminatoriu al situației va fi, oricum, înlăturat prin faptul că nici terenul recurenților nu va mai fi încadrat într-o UTR de spații verzi.

Prin urmare, curtea va anula hotărârea atacată cu consecința încadrării terenurilor recurenților în UTR A.

În ceea ce privește poziția intimajilor-părăși curtea reține, în primul rând, că excepțiile invocate de aceștia au fost respinse, fără a se fi formulat recurs incident, ceea ce înseamnă că ele nu vor fi reanalizate.

Raportat la faptul că dreptul de proprietate al recurenților ar fi fost dobândit doar în anul 2017, curtea reține că astfel de acțiuni, care vizează încadrarea urbanistică a terenurilor, trebuie considerate veritabile acțiuni *ex re*, dreptul la acțiune transmitându-se odată cu dreptul de proprietate asupra terenului și putând fi exercitat de orice proprietar. Mai mult, invocând dobândirea dreptului de proprietate doar în anul 2017, în condițiile în care reconstituirea a fost solicitată cu mulți ani în urmă, intimajii nu fac altceva decât să își invoce propria culpă în tergiversarea procedurilor de reconstituire.

În ceea ce privește faptul că s-ar solicita modificarea documentației PUG, curtea reține că aceste susțineri sunt eronate. Recurenții au solicitat anularea documentației PUG, iar această anulare nu depinde de nicio operațiune administrativă prealabilă. Faptul că, ulterior anulării, terenurile recurenților urmează a fi încadrate în UTR A este doar o consecință a anulării și a faptului că terenurile nu pot rămâne neîncadrate în nicio UTR.

Referitor la dreptul de apreciere al autorităților publice, curtea reține că atât timp cât, prin exercitarea acestui drept de apreciere, a fost încălecat dreptul de proprietate al recurenților, ne aflăm



în sfera excesului de putere, astfel cum este acesta reglementat de dispozițiile art. 2 alin. (1) lit. n) din Legea nr. 554/2004, fiind astfel deschisă calea cenzurării de către instanța de judecată.

În ceea ce privește faptul că nu ar exista o limitare a dreptului de proprietate, curtea face referire la cele arătate mai sus și reține că, atât timp cât posibilitatea de a utiliza terenul din punct de vedere economic a fost serios restrânsă față de reglementarea anterioară, existența unei astfel de limitări este certă, fiind depășită simpla reglementare a folosinței bunurilor și trecându-se în domeniul expropriării de fapt.

Pentru aceste motive, curtea va admite recursul formulat, va cassa în întregime hotărârea atacată și, în rejudecare, va admite acțiunea.

În temeiul art. 455 alin. (1) C. proc. civ., curtea va obliga întimații să plătească recurenților cheltuieli de judecată în cuantum de 3.494,7 lei, în recurs, din care 100 de lei cu titlul de taxă de timbru și 3.394,7 lei, cu titlul de onorariu avocațial.

**PENTRU ACESTE MOTIVE  
ÎN NUMELE LEGII  
HOTĂRĂȘTE**

Admite recursul formulat de recurenții SANA Rodica-Lia, CNP \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Cluj-Napoca, \_\_\_\_\_ jud. Cluj, și LĂPUȘAN Dorel, CNP \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Baciu, \_\_\_\_\_ jud. Cluj, ambii cu domiciliul procesual ales în Cluj-Napoca, str. Pitești nr. 18, ABA Office, et. I, jud. Cluj, în contradictoriu cu pârâtii CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, ambii cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, jud. Cluj, împotriva Sentinței civile nr. 2063/2022, pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 4488/117/2021, pe care o casează în întregime și, în rejudecare, admite acțiunea și anulează în parte HCL Cluj-Napoca nr. 493/2014, în ceea ce privește încadrarea urbanistică a terenurilor situate în Cluj-Napoca, str. Răului, înscrise în CF Cluj-Napoca nr. 326914 și CF Cluj-Napoca nr. 326913 în UTR UVa, și, drept consecință, dispune reîncadrarea terenurilor în UTR A.

Obligă intimatul MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA să le plătească recurenților suma de 3.494,7 lei lei, cu titlul de cheltuieli de judecată în recurs.

Definitivă și executorie.

Pronunțată prin punerea minutei la dispoziția părților prin intermediul greșii azi, 19 decembrie 2022.

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

**Grefier**  
**Alexandra-Lucia BUJOR**

ROMÂNIA  
TRIBUNALUL CLUJ  
CALEA DOROBANȚILOR NR. 2-4  
CLUJ-NAPOCA  
SECȚIA MIXTĂ DE CONTENȚIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL, DE CONFLICTE DE MUNCĂ ȘI ASIGURĂRI SOCIALE

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

DOSARUL NR. 4488/117/2021  
Materia: Contencios administrativ și fiscal  
Stadiul procesual al dosarului: Fond  
Obiectul dosarului: anulare act emis de autorități publice  
locale HCL NR. 493/22.12.2014  
Complet: complet 7 c.a.



**COMUNICARE  
HOTĂRÂRE CIVILĂ**  
NR. 2063/2022 DIN DATA DE 29 Iulie 2022

Stimată doamnă/Stimate domn,

vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. 2063/2022, pronunțată la data de 29 Iulie 2022, de către TRIBUNALUL CLUJ SECȚIA MIXTĂ DE CONTENȚIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL, DE CONFLICTE DE MUNCĂ ȘI ASIGURĂRI SOCIALE.

Notă: Pentru a vizualiza unele documente din dosar, accesați [www.curteadeapelcluj.ro](http://www.curteadeapelcluj.ro) secțiunea Dosare și folosiți parola: 7394eed. Aveți obligația de a nu divulga parola altor persoane.



Grofier,

R.M. 01.08.2022 15:07:22, nr. comunicare 4 din 4



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

Dosar nr. 4488/117/2021

**ÎNCHEIERE**

Sedința publică din data de 17 Mai 2022

Completul compus din:

PREȘEDINTE Iuliana-Cristina Ciupărcă Velniciuc

GREFIER Alexandra Szekely

Pe rol se afla judecarea cauzei de contencios administrativ și fiscal privind pe reclamanții SĂNĂ RODICA-LIA și LĂPUȘAN DOREL în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale – HCL nr. 493/22.12.2014.

La apelul nominal făcut în ședință publică se prezintă reprezentanta convențională a reclamanților, avocat Negru Florina Virginia, lipsă fiind pârâții. Procedura de citare este legal îndeplinită.

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

Instanța pune în discuție excepțiile invocate prin Notele scrise și depuse la dosarul cauzei.

Cu privire la excepția lipsei calității procesual active, reprezentanta reclamanților solicită respingerea acestei excepții întrucât în prezenta acțiune formulată dispozițiile art. 643 Cod civil sunt pe deplin aplicabile. În articolul invocat nu se face diferențiere între acțiunile pe care le pot formula coproprietarii, fiecare în parte, întrucât în acest articol se prevede expres că și acțiunea în revendicare este o asemenea acțiune, cu atât mai mult cu cât scopul acestei reglementări legale este acela de a proteja pârâtul de anumite acțiuni excesive ale coproprietarilor formulate distinct de fiecare coproprietar în parte. Or, soluția pe care o are pârâtul în asemenea cazuri este aceea de a solicita extinderea cadrului procesual cu fiecare coproprietar, solicitare care nu a fost formulată în prezenta cauză. Prezenta acțiune vizează tocmai dreptul de proprietate vătămat al reclamanților, astfel prin raportare la dispozițiile legale invocate mai sus, cei doi reclamanți au calitate procesual activă.

Deliberând, instanța respinge cu neîntemeiată excepția din considerențele invocate de către reclamanți în Notele de ședință, constatând că acțiunea introductivă tinde la apărarea dreptului de proprietate și are caracteristicile unui act de conservare astfel încât, poate fi exercitată și de către un singur coproprietar cu atât mai mult cu cât art. 643 alin. 1 Cod civil prevede că „fiecare coproprietar poate sta singur în justiție, indiferent de calitatea procesuală, în orice acțiune privitoare la coproprietate, inclusiv în cazul acțiunii în revendicare”. Textul legal menționat nu prevede că proprietarul poate sta singur în judecată doar în cazul acțiunii în revendicare, ci face referire inclusiv la acțiunea în revendicare fiind evident că interpretarea formulată în susținerea excepției nu poate fi reținută de către instanță.

Referitor la excepția lipsei de interes, reprezentanta reclamanților solicită respingerea acesteia, întrucât dreptul de proprietate a fost dobândit în anul 2017, cu atât mai mult cu cât în prezenta cauză reclamanții se află în situația reconstituirii dreptului de proprietate unde demersurile pentru redobândirea dreptului de proprietate au fost făcute mult anterior intrării în vigoare HCL 493/2014, la data adoptării acestei HCL reclamanții aveau deja o sentință

Judecătorească favorabilă în sensul reconstituirii dreptului de proprietate propunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca, ceea ce a urmat au fost doar căile de atac formulate de către autoritățile publice care au fost succesiv respinse. Or, prin raportare la momentul la care reclamantii au început să facă demersurile necesare în vederea redobândirii dreptului de proprietate apreciază că aceștia și-au justificat total interesul de a formula prezenta acțiune și chiar dacă nu era înscris în cartea funciară la data 23.12.2014.

Deliberând, instanța respinge excepția lipsei de interes din considerentele invocate și de către reclamant în Notele de ședință fiind evident că reclamantilor nu li se poate imputa durata soluționării litigiului în dosarul 3717/211/2013, întrucât la data formulării cererii de retrocedare în mod evident HCL 493/2014 nu era în vigoare.

Nemăi fiind alte excepții sau cereri prealabile, instanța acordă cuvântul asupra cererilor în probațiune.

Reprezentanța reclamantilor depune la dosarul cauzei un set înscrisuri constând în Sentința nr. 2317/2016 și Decizia nr. 44/2017 prin care arată faptul că prin HCL 446/2015 nu a fost afectat actul administrativ anterior respectiv HCL 493/2014 prin care s-a admis plângerea prealabilă.

Instanța în temeiul art. 258 C.proc.civ. încuviințează proba înscrisurile depuse la dosarul cauzei apreciind că acestea sunt concludente, pertinente și utile soluționării cauzei, iar în temeiul art. 244 C.proc.civ. declară faza de cercetare judecătorească încheiată.

Instanța în temeiul art. 392 C.proc.civ., instanța deschide dezbaterile asupra fondului și acordă cuvântul în susținerea poziției procesuale.

Având cuvântul, reprezentanța reclamantilor solicită admiterea acțiunii așa cum aceasta a fost formulată cu consecința anulării parțiale a HCL nr. 493/22.12.2014 în ceea ce privește încadrarea urbanistică și regimul urbanistic aplicabil terenurilor reclamantilor și obligarea la modificarea acesteia din UTR Uva zonă verde cu acces public nelimitat într-un UTR Li/c care este limitrof zonei sau alt UTR care să permită construirea conform dezvoltării zonei. În continuare se arată că, terenurile reclamantilor sunt intercalate, între acestea fiind un teren pentru care autoritatea locală a admis o plângere prealabilă în anul 2015 și a decis modificarea regimului urbanistic din același UTR Uva într-un UTR solicitat și de către reclamantii în prezenta cauză, în zona respectivă au fost făcute proiecte de urbanism anterior planului urbanistic general și noua funcțiune este una compatibilă. În măsura în care acel teren are urbanistic destinația de UTR Li/c spațiu verde preconizat de către autoritățile publice nu are cum să fie realizat întrucât efectiv sunt trei terenuri, iar cel din mijloc are o altă destinație.

Prin răspunsul la interogatoriu, părții susțin că hotărârea de Consiliu local prin care a fost aprobată revocarea parțială a HCL 493 cu privire la acest teren a fost desființată de instanță la cererea Prefectului, dar din Sentințele depuse rezultă foarte clar că a fost desființată doar hotărârea care revocă PUG nu și hotărârea pentru care s-a făcut plângerea prealabilă, ceea ce înseamnă că autoritatea rămâne în continuare obligată să parcurgă etapele legale pentru modificarea PUG.

Un alt aspect este legat de faptul că încadrarea urbanistică reglementată de Uva este una care încalcă dreptul de proprietate, fiind o reglementare privitoare la un spațiu verde, cu acces public și nelimitat care nu oferă garanții pentru respectarea dreptului de proprietate. În răspunsul la interogatoriu, la întrebările 4, 5 și 6 se menționează că nu sunt alocate resurse financiare în bugetul local în vederea realizării unei zone verzi și că amenajarea unei zone verzi „va putea fi făcută când interesul public o impune având la bază strategia de dezvoltare a localității corelat cu bugetul și programele de investiții publice”. În răspunsul la interogatoriu părții recunosc în mod expres că la momentul actual nu există un interes public în zonă pentru a se amenaja o zonă verde pe terenurile aflate în proprietatea reclamantilor, o



limitare care poate fi adusă dreptului de proprietate privată se poate face doar dacă este una proporțională și doar pentru asigurarea unui interes public, interes care la momentul actual nu există. În același timp PUG cu această reglementare a fost adoptat în anul 2014, la 8 ani de la acel moment nu a fost efectuat niciun fel de demers, zonele care sunt reglementate ca zone verzi pe proprietate privată ar trebui să fie expropriate de către autoritatea publică pentru a putea fi făcute zone verzi de interes public, simpla restricționare a proprietarilor în a construi și în a-și valorifica terenurile aduce atingere dreptului de proprietate.

Părțile menționează că ar fi vorba despre un teren extravilan. Într-adevăr terenul în discuție are această mențiune în CF întrucât așa a fost trecut dreptul de proprietate în urma retrocedării, însă este vorba despre un teren intravilan pentru că beneficiază de un plan urbanistic, cu atât mai mult cu cât terenurile care îl împrejmuesc sunt toate în intravilan. Mai mult decât atât, la nivel jurisprudenciar, s-a considerat că în măsura în care planul urbanistic afectează dreptul de proprietate, limitarea acestui drept de proprietate privată nu este proporțională dacă nu există mecanisme de expropriere și de despăgubire a proprietarilor privați.

În măsura în care acest regim urbanistic nu este schimbat, el nu va mai putea fi niciodată schimbat pentru că vor deveni incidente dispozițiile Ordonanței 195/2005 privind protecția mediului care interzice în mod expres să fie modificate ulterior destinația spațiilor verzi. Astfel în situația în care pentru terenul încadrat între cele două terenuri ale reclamantilor se va reveni la UTR L/c în măsura în care nu există o dispoziție a instanței în acest sens și pentru terenurile reclamantilor, acestea vor rămâne în continuare zonă de spațiu verde cu acces public nelimitat care nu va putea fi pusă niciodată în operă ca atare de către autoritate chiar dacă peste câțiva ani ar deveni de interes public reglementarea în acea zonă.

Cu cheltuieli de judecată.

Instanța reține cauza în pronunțare.

#### INSTANȚA

În baza art. 396 din C.proc.civ., având nevoie de timp pentru deliberare, va dispune amânarea pronunțării hotărârii judecătorești pentru data de 31.05.2022, soluția urmând a fi pusă la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

#### PENTRU ACESTE MOTIVE ÎN NUMELE LEGII DISPUNE

Amână pronunțarea hotărârii judecătorești pentru data de 31.05.2022.

Pronunțarea hotărârii se va face prin punerea soluției la dispoziția părților, prin mijlocirea grefei instanței.

Pronunțată în ședința publică din data de 17 Mai 2022.

Președinte  
Iuliana Cristina Ciupărcă Velniciuc

TRIBUNALUL CLUJ  
Conform cu originalul  
Grefier

Grefier  
Alexandra Szekely

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

Cod ECLI ECLI:RO:TBCLJ:2022:019.002063

Dosar nr. 4488/117/2021

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

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 2063/2022

Ședința publică de la 29.07.2022

Completul compus din:

PREȘEDINTE Velnicie Ciupăreă Iuliana Cristina

Grefier Moldovan Bianca Raluca

Pe rol se află judecarea cauzei de Contencios administrativ și fiscal privind pe reclamantii SĂNA RODICA-LIA ȘI LĂPUȘAN DOREL în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ - NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, având ca obiect *obligare emitere act administrativ*.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care se constată că în încheierea de amânare a pronunțării din data de 17.05.2022 a fost consemnat mersul dezbaterilor și concluziile părților, când instanța a dispus și amânarea pronunțării hotărârii pentru 31.05.2022, apoi pentru 15.06.2022, apoi pentru 29.06.2022, apoi pentru 14.07.2022 și apoi pentru astăzi, încheierile de la termenele menționate făcând parte integrantă din prezenta.

INSTANȚA,

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

Prin cererea formulată la data de 21.10.2021, reclamantii SĂNA RODICA-LIA ȘI LĂPUȘAN DOREL, în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ - NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, au solicitat instanței ca prin hotărârea pe care o va pronunța să dispună anularea parțială a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” cu modificările ulterioare, în ceea ce privește încadrarea terenurilor situate în Cluj-Napoca, str. Râului (Someșeni), înscrise în C.F. Cluj-Napoca nr. 326914 și C.F. Cluj-Napoca nr. 326913 în UTR Uva, în sensul încadrării acestora în UTR LI/e, UTR limitrof sau în alt UTR care să permită construirea conform dezvoltării zonei și obligarea Municipiului Cluj Napoca la plata cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii, reclamantii au arătat că au calitatea de coproprietari ai terenurilor identificate prin nr. cadastral 326913, înscrise în C.F. Cluj-Napoca nr. 326913 în suprafață de 3.672 mp și prin nr. cadastral 326914, înscrise în C.F. Cluj-Napoca nr. 326914 în suprafață de 4.238 mp situate în Cluj-Napoca, str. Râului, Someșeni. Au dobândit aceste terenuri în proprietate în anul 2017, după finalizarea litigiului formulat în vederea retrocedării dreptului de proprietate, obiect al dosarului nr. 3717/211/2013, neputând astfel participa în vreun fel la procedura de consultare a populației organizată în faza de elaborare a documentației de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”.

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, terenurile identificate prin nr. cadastral 326913, înscrise în C.F. Cluj-Napoca nr. 326913 în suprafață de 3.672 mp și prin nr. cadastral 326914, înscrise în C.F. Cluj-Napoca nr. 326914 în suprafață de 4.238 mp situate în Cluj Napoca, str. Râului, Someșeni sunt încadrate în UTR Uva Zonă de urbanizare - Zonă verde— scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.



Această încadrare este confirmată în Adresa Direcției Generale de Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca nr. 606419/433/743/23.12.2020. Practic, ca urmare a cererii înregistrate sub nr. 531656/43/28.10.2020 prin care au solicitat schimbarea încadrării urbanistice a acestora, au primit adresa înregistrată sub nr. 606419/743/23.12.2020 prin care li s-a comunicat faptul că, în conformitate cu OUG 114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului „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”, confirmându-se astfel încadrarea în UTR U Va.

Practic, având în vedere că au fost lipsiți de dreptul de proprietate asupra acestor terenuri pentru a perioadă lungă de timp, când au constatat că terenurile retrocedate sunt încadrate din punct de vedere urbanistic într-un UTR care presupune un acces public nelimitat, au solicitat autorității publice locale schimbarea destinației acestora, purtând corespondența mai sus indicată.

Ulterior, prin cererea înregistrată la Consiliul Local sub nr. 193996/43/22.03.2021 la care au revenit prin Cererea înregistrată sub nr. 309554/433/20.05.2021 au solicitat Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca revocarea parțială a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, cu modificările ulterioare, în ceea ce privește încadrarea terenurilor situate în Cluj-Napoca, str. Răului (Someșeni), înscrise în C.F. Cluj-Napoca nr. 326914 și C.F. Cluj-Napoca nr. 326913 în UTR Ova, în sensul încadrării acestora în UTR L3c. UTR limitrof sau în alt UTR care să permită construirea conform dezvoltării zonei, îndeplinind astfel procedura prealabilă reglementată de dispozițiile art. 7 alin (1) și alin (11) din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ. Cererile înregistrate la Consiliul Local sub nr. 193996/43/22.03.2021 și sub nr. 309554/433/20.05.2021 nu au fost însă soluționate până la această dată, deși a expirat termenul legal de 30 de zile.

În acest context, au formulat prezenta cerere de chemare în judecată.

Potrivit Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, dispozițiile specifice încadrării în UTR U Va - Zonă de urbanizare - Zonă verde — scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat sunt următoarele:

Analiza acestui regim urbanistic relevă caracterul restrictiv al acestuia, posibilitățile de construire ale terenurilor fiind extrem de reduse. Impunerea unui „acces public nelimitat” este incompatibilă din punctul nostru de vedere cu regimul proprietății private. Totodată, includerea terenurilor în categoria spațiilor verzi generează o destinație finală a acestor terenuri, care nu va mai putea fi revizuită în viitor printr-o nouă documentație de urbanism; aspect deja confirmat de către autoritatea publică locală prin Adresa Direcției Generale de Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca nr. 606419/433/743/23.12.2020 prin care li s-a comunicat faptul că, în conformitate cu OUG 114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului „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”. La această dată, având în vedere că la nivelul Planului Urbanistic General aprobat în 1999 terenurile erau încadrate în UTR L3a, textul legal de mai sus nu este aplicabil, devenind aplicabil numai în situația menținerii acestei încadrări.

Având în vedere situația de fapt, au apreciat că această reglementare contravine dispozițiilor legale fiind adoptată cu exces de putere, aducând atingere flagrantă dreptului nostru de proprietate.

Au arătat că Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr.493/22.12.2014 încalcă înfringându-l dreptului de proprietate.

Includerea și menținerea terenului reclamantilor în UTR U va - Zonă de urbanizare - Zonă verde— scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, afectează în esența lor, atributele dreptului de proprietate, cu excepția posesiei. Au făcut această afirmație, având în

vedere că (i) nu pot exercita dispoziția materială spre a obține fructe naturale, industriale și civile, căci schimbarea destinației terenurilor prevăzute ca "spații verzi" în documentațiile de urbanism aprobate este interzisă (art. 71 din OUG nr.195/2005 modificat cu OUG nr. 114/2007, aspect învederat chiar de către părați prin Adresa Direcției Generale de Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Cluj Napoca nr. 606419/433/743/23.12.2020; (ii) realizarea unei proceduri de urbanizare care implică reglementarea tuturor terenurilor încadrate în UTR UVA este imposibil de realizat în condițiile în care implică costuri semnificative, acordul tuturor proprietarilor de teren și nu aduce niciun beneficiu economic, fiind ulterior obligați să asigure un acces public nelimitat pe terenurile aflate în proprietatea noastră; (iii) nu pot construi, pentru că restricțiile urbanistice impuse aduc terenurile la stadiul de "non edificandi" — atât prin impunerea procedurii de urbanizare cât și prin valoarea indicilor urbanistici reglementați; (iv) nu pot exercita dispoziția juridică, pentru că nu ar putea vinde niște terenuri încadrate urbanistic în zona uva - Zonă de urbanizare - Zonă verde— seuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, terenuri afectate de limitări și de interdicții care, de facto, le scot din circuitul civil. Cu toate acestea, în ciuda obligației de a asigura un acces public nelimitat, au achitat impozitul aferent deținerii dreptului de proprietate asupra terenului.

Deși dreptul de proprietate este intact din punct de vedere juridic, prin actul contestat s-a suprimat exercitarea atributelor dreptului de proprietate, situație echivalentă cu nerespectarea dreptului de proprietate consfințit la art.44 din Constituție și în Codul Civil (art.555-556; art.559). Totodată, s-a încălecat art. 1 din Primul Protocol adițional la CEDO și art. 17 alin. 1 din Carta Drepturilor Fundamentale a Uniunii Europene, reglementări comunitare care, potrivit art.20 alin.2 din Constituție, au preeminență față de normele interne.

Prin încadrarea imobilului în UTR Uva - Zonă de urbanizare - Zonă verde— seuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, se realizează o îngrădire excesivă a prerogativelor dreptului de proprietate, echivalând, în esență, cu o expropriere în fapt, aspect de natură a încălcării dispozițiilor art. 1 din Primul Protocol adițional al CEDO. Astfel, prevederile art. 1 din Primul Protocol adițional al CEDO impun autorităților statale două obligații esențiale: (a) să ia măsurile necesare protejării proprietății private și (b) să se abțină de la acte care pot aduce injust atingere proprietății private.

Atingerea adusă proprietății private poate fi generată atât printr-o acțiune a autorităților publice, cât și prin inacțiunea sau neglijența în adoptarea unor măsuri care să conducă la prezervarea posibilității proprietarilor de a-și exercita atribuțiile.

Cu trimitere la jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului (CEDO) de aplicare și interpretare a normei convenționale mai sus indicate, s-a stabilit că suntem în prezența unei exproprieri de fapt de fiecare dată când diversele măsuri ale autorităților statale au ca rezultat lipsirea titularului de posibilitatea exercitării atributelor dreptului său. În acest context, CEDO a subliniat că este necesar ca să se cerceteze situația în discuție dincolo de aparențe și să analizeze realitatea situației litigioase, respectiv dacă situația în discuție nu are semnificația unei exproprieri de fapt. Curtea Europeană a Drepturilor Omului a reținut în cauza Sporrang și Lonnroth c. Suedia că o atare situație există atunci când proprietarul nu-și poate exercita oricare dintre atribuțiile dreptului de proprietate. În speță, municipalitatea din Stockholm a decis că o serie de imobile sunt necesare pentru amenajarea urbană și a impus două tipuri de măsuri: un titlu de expropriere (care notifica numai faptul că în viitor imobilele ar putea fi expropriate) și o interdicție de construire, măsuri cu impact asupra posibilităților de tranzacționare a acestor imobile. În această cauză, verificând dacă ingerința Statului este sau nu proporțională, Curtea a reținut următoarele: „Curtea trebuie să stabilească existența unui just echilibru între interesele colectivității și exigențele protecției drepturilor fundamentale ale individului”, concluzionând în final că în speță, echilibrul just a fost prejudiciat.

În cauza Bugajny c. Polonia, Curtea a considerat că atunci când un bun este afectat unei utilități publice, prin natura sa, statul are obligația de a expropria bunul, prin oferirea unei compensații financiare proprietarului bunului. Chiar dacă interesul colectivității este stringent mai puternic decât cel al unui individ, în final colectivitatea este formată din oameni care nu au obligația de a suporta o pierdere care să le prejudicieze patrimoniul.



În cauza Mellacher c. Austria, Curtea a recunoscut posibilitatea statului de a reglementa folosința unor bunuri atunci când se urmărește un scop de interes general, dar a stabilit că în aceeași măsură nu trebuie pierdute din vedere imperatiivele de protejare a interesului individual, iar păstrarea raporturilor de proportionalitate implică acordarea unei despăgubiri, dreptul de indemnizare fiind un element constitutiv al dreptului de proprietate.

Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr.493/22.12.2014 încalcă dispozițiile art. 1 alin. (5) și art. 2 alin. (2) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Din analiza coroborată a acestor texte legale, rezultă o obligație în sarcina autorităților locale, ca în activitatea de amenajarea teritoriului și de urbanism să asigure și indivizilor, nu doar colectivităților o gestionare spațială a teritoriului, prin asigurarea dreptul de folosire echitabilă a terenurilor.

În condițiile în care terenurile aflate în proprietatea reclamanților sunt încadrate în UTR UVa, iar prin destinația stabilită li se impune asigurarea unui acces public nelimitat, încălcarea dreptului de folosire echitabilă a terenurilor devine evidentă. O proprietate privată, retrocedată după mulți ani de litigii este neantizată, imprimându-i-se caracteristici ale dreptului de proprietate publică, fiind transformată prin destinația stabilită într-un „bun de uz și de interes public”, în lipsa oricărei despăgubiri a proprietarului. Suntem astfel în prezența unei veritabile exproprieri de fapt, însă fără justă și prealabilă despăgubire.

În contextul discuției despre echitate, menționează faptul că pentru terenul încadrat de terenurile reclamanților, reprezentat în planul anexat, identificat prin număr cadastral 309887 a fost formulată plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 253073/43/03.07.2015, plângere prealabilă admisă potrivit procesului verbal al ședinței Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca din data de 14 octombrie 2015, punctul 25. Astfel, acest teren încadrat și el inițial în UTR Uva, în urma admiterii plângerii prealabile este încadrat în UTR Uli/c.

Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr.493/22.12. 2014 încalcă dispozițiile art. 46 alin. (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Au arătat că deși schimbarea încadrării funcționale a terenurilor a intervenit la data de 22 decembrie 2014, nici până la această dată nu au fost propuse niciun fel de proiecte de investiții/amenajare a spațiului verde reglementat prin planul urbanistic general, nu fost alocată nicio sumă pentru despăgubirea proprietarilor privați din această zonă, cu o suprafață aproximativ de 2,5 ha. Evident, nu există nicio procedură de expropriere demarată pentru realizarea în această zonă a vreunui obiectiv de utilitate publică, în realitate terenurile fiind încadrate în UTR UVa exclusiv pentru a se asigura o rezervă de teren neconstruit și pentru a se asigura „pe hârtie” suprafața necesară de spații verzi/cap de locuitor, cu scopul obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului.

Au menționat că la data formulării cererilor de retrocedare, la data înregistrării litigiului de fond funciar obiect al dosarului nr. 3717/211/2013 și chiar la data pronunțării de către Judecătoria Cluj-Napoca a Sentinței civile nr. 12505/26.011.2014, terenurile în discuție erau încadrate potrivit Planului Urbanistic General aprobat în anul 1999 în UTR I.3a — Locuințe Individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție. Astfel, schimbarea regimului urbanistic într-un regim specific spațiilor verzi este evident vătămătoare.

Au apreciat că dezideratul autorității publice de a se realiza în acea zonă un parc cu acces public nelimitat este utopic și rupt de realitate, în condițiile în care terenul încadrat de cele două terenuri aflate în proprietatea noastră, deși încadrat inițial și el în UTR UVa este încadrat în UTR Uli/c, ca urmare a admiterii plângerii prealabile formulate de către proprietar.

Oricum, la nivelul „Strategiei de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca 2014-2027 pentru „Orașul verde” sunt menționați — 80 mil. euro pentru (extindere, modernizare și dotare spații verzi: Parcul Gheorgheni Est, Parcul Feroviarilor, Parcul Mănăstur (Pârâul Țiganilor), Cetățuie, Cimitir Someșeni, din nou, nefiind nicio mențiune cu privire la zona în care sunt situate terenurile reclamanților.

În consecință, apare evidentă lipsa de corelare dintre adoptarea Planului Urbanistic General la 22 decembrie 2014, prin care terenurile aflate în proprietatea noastră alături de celelalte terenuri limitrofe din UTR UVA au fost încadrate funcțional ca zonă verde - parc cu acces public nelimitat - și bugetele locale și programele de investiții publice aferente anilor 2014-2021, fiind încălcate dispozițiile art. 46 alin. (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Aceste concluzii au fost reținute și de către Curtea de Apel Cluj în Decizia nr. 725/1 februarie 2018 prin care s-a anulat parțial Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr.493/22.12.2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, cu privire la terenuri afectate de obiectivul „Parc Est”:

Potodată, încălcarea dispozițiilor cuprinse în art. 46 alin. (4) din Legea nr. 350/2001 poate fi analizată și prin raportare la conținutul Avizului Arhitectului șef al Județului nr. 10.03.12.2014, în care se formulează următoarele observații/recomandări, nerespectate de către administrația publică locală

Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 este aprobată cu exces de putere.

Documentația „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” a fost elaborată și aprobată prin hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 cu exces de putere, aducând atingere dreptului de proprietate, fiind astfel supusă cenzurii legalității instanței de contencios administrativ.

Potrivit dispozițiilor art. 2 lit. n) din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, excesul de putere reprezintă „exercitarea dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor”.

Cu privire la acest aspect, Înalta Curte de Justiție și Casație a reținut prin decizia nr. 3359 din 30 mai 2005: Astfel cum se constată din analiza reglementărilor urbanistice contestate, prin raportare la argumentele expuse mai sus rezultă că autoritatea și-a exercitat dreptul de apreciere prin încălcarea atât a dreptului de proprietate, a dispozițiilor art. 1 alin. (5) și art. 2 alin. (2) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cât și prin încălcarea principiilor constituționale al egalității în fața legii și al nediscriminării. Potrivit art.16 alin (1) din Constituția României „Cetățenii sunt egali în fața legii și a autorităților publice, fără privilegii și fără discriminări, or, autoritatea publică a tratat discriminatoriu terenuri aflate în aceeași situație juridică.

În primul rând, având în vedere admiterea plângerii prealabile formulate de către vecinii reclamanților, pentru terenul încadrat de terenurile reclamanților, plângere înregistrată sub nr. 253073/43/03.07.2015, cu consecința reîncadrării terenului din UTR UVA în UTR Uli/c, se impunea aplicarea aceluiași regim urbanistic și terenurilor aflate în proprietatea reclamanților. Admiterea plângerii prealabile echivalează tocmai cu o recunoaștere a unei încadrări eronate a terenului în acest UTR, cu implicații nu numai asupra terenului vizat prin respectiva plângere, ci și asupra terenurilor imediat învecinate. Este evident că în lipsa terenului vizat de plângerea prealabilă, obiectivul de utilitate publică nu poate fi implementat.

Au apreciat că autoritatea publică era obligată să aplice același raționament plângerii reclamanților ca cel pe care l-a aplicat plângerii vecinilor lor, înregistrată sub nr. 253073/43/03.07.2015, nefiind posibil ca terenul aflat în proprietatea acestora, având număr cadastral 309877 să fie reglementat ca UTR Uli/c, iar terenurile reclamanților ca UTR UVA, fără a se încălca principiul egalității în fața legii și al nediscriminării.

În al doilea rând, având în vedere reglementarea urbanistică din Planul Urbanistic General aprobat în anul 1999, în vigoare la data înregistrării litigiului de fond funciar obiect al dosarului nr. 3717/211/2013 și chiar la data pronunțării de către Judecătoria Cluj-Napoca a Sentinței civile nr. 12505/26.011.2014, respectiv UTR L3a – Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, reglementarea actuală UTR UVA restrânge excesiv dreptul nostru de proprietate, drept dobândit oricum în urma unor lungi și costisitoare litigii, conturând excesul de putere al autorității publice.



Față de cele ce preced, au apreciat că stabilirea unui nou regim urbanistic al terenurilor din litigiu de către autoritatea publică, care afectează în substanță dreptul de proprietate a bunului și care nu este însoțit de garanții suficiente și concrete de asanare a prejudiciului produs în patrimoniul reclamantilor, constituie un element de nelegalitate a actului administrativ cenzurabil de instanță pe terenul art. 2 alin. (1) lit. (n), parte finală din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ.

În concluzie, au arătat că, prin modul de reglementare a terenului sunt în prezența unei încălcări flagrante a dreptului de proprietate și al principiului egalității în fața legii și al nediscriminării, iar sub acest aspect Hotărârea Consiliului local al Municipiului Cluj-Napoca nr.493/22.12.2014 este aprobată cu exces de putere.

În drept, au invocat prevederile art. 1, art. 2, art. 7, art. 8 alin. (1), art. 18 din Legea 554/2004 a contenciosului administrativ, art. 16 și 44 din Constituția României, art. 1 alin. (5), art. 2 alin. (2), art. 46 alin. (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 435, art. 453 și art. 223 NCPC, precum și alte texte legale invocate expres în cadrul cererii de chemare în judecată.

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, reprezentat prin Primar, Emil Boc, și U.A.T. Municipiul Cluj-Napoca, au formulat note scrise solicitând respingerea cererii de chemare în judecată pe baza excepției lipsei calității procesuale active a celor doi reclamanti în raport de disp. an. 59 NCPC coroborat cu art. 643 NCC, dar și pe baza excepției lipsei de interes și pe cale de consecință respingerea acțiunii formulate ca lipsită de interes. Excepțiile au fost soluționate la termenul din 17 mai 2022.

Pe fondul cauzei, pornind de la motivele invocate de reclamanti în cuprinsul cererii de chemare în judecată, ceea ce se solicită practic este modificarea documentației PUG, modificare care nu poate fi făcută în baza unei plângeri prealabile în sensul solicitat în condițiile în care încadrarea funcțională a terenului 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 reglementărilor de construire pentru o zonă a unității administrativ-teritoriale reprezintă o prerogativă a autorității publice, careia îi revine sarcina de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și principiile dezvoltării durabile, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001.

Începând cu 22.02.2016, prin proceduri prealabile, Instituția Prefectului Județului Cluj a solicitat revocarea hotărârilor Consiliului Local prin care a fost revocată Hotărârea nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” urmare admiterii unor plângeri prealabile, considerând că acestea prezintă elemente de nelegalitate, respectiv „Avizul Arhitectului-șef de județ nr. 10/2014 este valabil ... doar pentru documentația vizată ca anexă la aviz ... Orice modificare ulterioară adusă documentației atrage după sine nulitatea actului, conducând la obligativitatea reluării procedurii de avizare, sub sancțiunea nulității ...”.

Mai mult, modificările punctuale operate de autoritatea publică prin HCL de modificare a PUG au fost ulterior atacate în instanță de Instituția Prefectului județului Cluj, motivat astfel: Documentația de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” a fost avizată, în conformitate cu prevederile legale, de către Consiliul Județean Cluj prin emiterea Avizului favorabil al Arhitectului-șef de județ nr. 10/2014 cu o serie de observații și propuneri/recomandări. 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 ceea ce privește hotărârile Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca prin care se aprobă modificări ale documentației de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin HCL nr. 493/2014 ... aceasta ... trebuie să parcurgă etapele legale de avizare specifice, iar supunerii spre aprobare a unor modificări aduse la documentația de

urbanism aprobată îi sunt incidente prevederile legale explicitate în cuprinsul art. 64 alin. 2 din Legea nr. 350/2001.

În conformitate cu prevederile art. 65 alin 2 din Legea nr. 350/2001, documentatiile de amenajare a teritoriului și de urbanism modificate fără respectarea prevederilor legale privitoare la avizarea și aprobarea acestora sunt nule”.

În acest context, modificarea încadrării funcționale a unor parcele reglementate prin PUG nu poate fi făcută punctual, ci doar prin actualizarea PUG în integralitate, cu reluarea procedurii de avizare și informare a publicului, în acord cu dispozițiile Legii nr. 350/2001.

Dincolo de acestea, au apreciat că în măsura în care instanța de judecată ar admite neținea astfel cum a fost formulată de reclamânți se ajunge în situația încălcării principiului separației puterii în stat, principiu consacrat în art. 1 alin. 4 din Constituția României. Obligarea autorității competente să reîncadreze funcțional terenul într-o UTR care nici nu există reglementată în PUG 2014, cum este UTR L1 e solicitat, ar excede atribuțiilor puterii judecătorești, instanța de contencios neputându-se substitui în competențele acestora, astfel cum sunt stabilite prin Legea nr. 350/2001.

Așadar, contrar susținerilor reclamânților, la aprobarea PUG 2014 au fost respectate întocmai dispozițiile art. 4, art. 13, art. 25, art. 46 din Legea nr. 350/2001, motiv pentru care solicită respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată.

Totodată, potrivit prevederilor art. 25 alin. 1 din Legea 350/2001: „Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului”. Aprobarea, în acord cu prevederile Anexei nr. 1 a Legii 350/2001, reprezintă „opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temelie juridică în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții”.

Parcelele de teren ce fac obiectul prezentului dosar sunt situate în cartierul Someșeni, pe str. Râului, în apropierea Someșului Mic. Au suprafața de 4238 + 3672 mp și au înscrisă în CF categoria de folosință „arabil”. Totodată, conform înscrisurii de sub B3, imobilul se află sub incidența Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, fiind conform CF teren situat în extravilan.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HCL 493/2014, terenul este încadrat în Zonă de urbanizare - Zonă verde- seuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat - UTR Uva. În această zonă sunt admise:

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

În vechiul PUG, terenul a fost încadrat în UTR AI = Activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari.

Având în vedere regimul juridic și economic al terenurilor, rezultate din CF, este evident că efectele încadrării în UTR Uva nu sunt de natură a fi asimilate unei privări de



proprietate, astfel cum se sustine, ci duc la un control al folosirii bunurilor, ceea ce nu contravine art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție referitor la protecția proprietății private.

Incadrarea imobilului nu s-a făcut în mod arbitrar, cu exces de putere ci s-a făcut de către autoritatea publică în baza atribuțiilor conferite de lege, aceasta având drept de apreciere în materie de urbanism și amenajarea teritoriului, astfel cum rezultă din dispozițiile legale antementionate.

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

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

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

Astfel, raportat la motivele invocate de reclamant referitoare la încălcarea dreptului de proprietate, vă rugăm să aveți în vedere faptul că aceștia nu au pierdut nici unul din atributele dreptului de proprietate respectiv posesia, folosința și dispoziția, astfel încât nu se poate reține că s-a instituit o interdicție absolută. Contrar susținerilor din cererea de chemare în judecată nu sunt încălcate prevederile art. 1 din Protocolul 1 CEDO întrucât prin PUG a cărei anulare parțială se solicită, nu încalcă în niciun fel dreptul de proprietate al deținătorilor de terenuri. Planul Urbanistic General este așadar o documentație de urbanism premergătoare investițiilor, parte a unei strategii de dezvoltare pe termen lung și presupune o abordare a problemelor într-o perspectivă de timp mai largă, care depășește cei 10 ani de valabilitate a documentației.

Conform dispozițiilor art. 46 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, planul urbanistic general are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Dată fiind obligația legală a autorității publice locale de actualizare a planului urbanistic general al municipiului, a fost aprobată noua documentație de urbanism, în concordanță cu dispozițiile legale antementionate.

Noul PUG a fost aprobat prin HCL 493/2014 pe baza analizei situației existente, și a studiilor de fundamentare elaborate în scopul analizei și reglementării unor probleme sectoriale, în baza disp. art. 12 – 13, art. 46 și în limitele atribuțiilor legale ale Consiliului local, prevăzute la art. 25 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, potrivit căruia Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului.

Potrivit art. 44 din Legea nr. 350/2001, documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localității. Astfel, caracterul normativ al PUG, constând inclusiv în precizarea modalităților de utilizare a terenurilor (art. 4 din legea nr. 350/2001) depinde de

rezultatul unei analize pluridisciplinare, de contextul existent la momentul elaborării, de evoluția factorilor sociali, economici, etc. și a necesităților locale, autoritatea locală având, potrivit legii, dreptul de apreciere în stabilirea regimului urbanistic al terenurilor situate pe teritoriul municipiului, aceasta fiind o chestiune de oportunitate a adoptării actului administrativ, ce nu poate fi supusă analizei legalității de către instanța de judecată.

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

Dincolo de acestea, în calitate de drept real principal, dreptul de proprietate privată, indiferent de modul de dobândire, se manifestă prin posibilitatea exercitării de către titularul său a trei atribute: folosința, culegerea fructelor și dispoziția (materială și juridică). Fiecare titular al dreptului de proprietate privată asupra unui imobil este îndreptățit să își exercite atribuțiile în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Este de la sine înțeles că, precum orice alt drept, și exercitarea dreptului de proprietate este supusă unor constrângeri. Integrarea exercitării dreptului de proprietate în cadrul comun creat de coexistența mai multor drepturi de proprietate se realizează prin limitele exercitării acestuia, limite care trebuie să fie prevăzute de lege. Prin urmare, fiecare proprietar, atunci când vrea să utilizeze un anumit imobil, are obligația de a încadra utilizarea dorită în limitele stabilite de lege.

Potrivit prevederilor art. 44 din Constituție, dreptul de proprietate nu este un drept absolut. Potrivit alin. 1 al acestui text "conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege". Totodată, art. 556, alin. 2 Cod civil stabilește, la rândul său că „prin lege poate fi limitată exercitarea atributelor dreptului de proprietate”. De asemenea relevante sunt și dispozițiile art. 602 alin. 1 N.C.civ. potrivit căruia: "(1) Legea poate limita exercitarea dreptului de proprietate fie în interes public, fie în interes privat, iar în acord cu art. 480 Cod civil dreptul de proprietate conferă titularului îndreptățirea de a se bucura și a dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, dar numai în limitele prevăzute de lege”.

Nu în ultimul rând, chiar din economia dispozițiilor art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului invocată de reclamant, rezultă că statele membre au prerogativa ca în anumite scopuri să reglementeze și să adopte acte de guvernământ prin care să se reglementeze folosirea bunurilor, conform cu interesul general. Or, așa cum am subliniat mai sus, Legea nr. 350/2001 conferă autorităților administrației publice locale competențe de a adopta acte administrative cu caracter normativ și individual privind regimul urbanistic al localităților în perimetrul cărora exercită aceste competențe, sens în care pot stabili regimul juridic de folosire a bunurilor proprietate privată existente în acel perimetru.

În asemenea condiții, pentru considerentele mai sus arătate, este evident că legiuitorul poate aduce anumite limitări în exercitarea acestui drept sau a atributelor aferente acestuia. De aceea, restricțiile ce decurg din dispozițiile menționate nu afectează dreptul de proprietate în substanța sa, rezumându-se la a institui o limitare obiectivă și rezonabilă, în acord cu principiile fundamentale invocate. Efectele acestor restricții nu sunt de natură a fi asimilate unei priveri de proprietate sau existenței doar a unei proprietăți formale, așa cum lasă reclamantul să se înțeleagă. Reclamantul nu a pierdut accesul la terenuri în speță, posesia acestora sau dreptul de dispoziție, acesta putând să le folosească în acord cu reglementările urbanistice.

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



În speță nu este vorba de o ingerință a autorității publice locale în exercitarea dreptului de proprietate și nu se poate pune problema restrângerii exercițiului acestuia. Dreptul de proprietate, ca orice alt drept, trebuie exercitat cu bună credință și în acord cu interesul general al societății sau al unei comunități determinate. Or, reclamanții dispun la acest moment de toate prerogativele dreptului de proprietate.

În acest context, este evident faptul că reclamanții nu fac dovada vătămării unui drept sau interes legitim, așa cum impun dispozițiile art. 1 alin. 1 coroborat cu art. 8 din Legea nr. 554/2004.

Instanța a încuviințat și administrat proba cu înscrisurile depuse la dosarul cauzei și proba cu interogatoriul părților.

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

*În fapt*, reclamanții sunt coproprietari ai terenurilor identificate prin nr. cadastral 326913, înscris în C.F. Cluj-Napoca nr. 326913 în suprafață de 3.672 mp și prin nr. cadastral 326914, înscris în C.F. Cluj-Napoca nr. 326914 în suprafață de 4.238 mp situate în Cluj-Napoca, str. Râului, Someșeni. Dreptul de proprietate al reclamanților a fost dobândit ca urmare a soluționării cererii în materia fondului funciar în dosarul 3717/211/2013, prin sentința civilă 12505/2014 respectiv

Din extrasele de carte funciară depuse la filele 31 și următoarele dosar rezultă că imobilele se află sub incidența Legii nr. 17/2014, fiind conform cărților funciare, teren situat în extravilan.

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, adoptat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, terenurile identificate prin nr. cadastral 326913, înscris în C.F. Cluj-Napoca nr. 326913 în suprafață de 3.672 mp și prin nr. cadastral 326914, înscris în C.F. Cluj-Napoca nr. 326914 în suprafață de 4.238 mp situate în Cluj-Napoca, str. Râului, Someșeni sunt încadrate în UTR Uva Zonă de urbanizare - Zonă verde— seuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

În această zonă sunt admise:

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edificiile, componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

După cum rezultă din harta depusă la fila 84 dosar, potrivit Planului Urbanistic General aprobat în anul 1999 terenurile erau încadrate în UTR A1 = Activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari și nu în UTR L3a —Locuințe Individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cum în mod nejustificat susțin reclamanții.

În vechiul UTR A1 = Activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari sunt admise:

- (a) distribuirea și depozitarea bunurilor și materialelor;
- (b) cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren;

În această zonă se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA, fiind, de asemenea, interzisă amplasarea locuințelor.

Prin cererea înregistrată sub nr. 531656/43/28.10.2020 reclamanții au solicitat schimbarea încadrării urbanistice a terenurilor. Prin adresa înregistrată sub nr. 606419/743/23.12.2020 autoritatea a răspuns, arătând că, în conformitate cu OUG 114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului „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", menționând că solicitarea va fi transmisă proiectantului PUG în vederea analizării, după începerea activității de proiectare.

Prin cererea înregistrată sub nr. 193996/43/22.03.2021, reclamații au revenit, solicitând revocarea parțială a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014, în ceea ce privește încadrarea terenurilor situate în Cluj-Napoca, str. Răului (Someșeni), înscrise în C.F. Cluj-Napoca nr. 326914 și C.F. Cluj Napoca nr. 326913 în UTR Ova, în sensul încadrării acestora în UTR Life, UTR limitrof sau în alt UTR care să permită construirea conform dezvoltării zonei. Autoritatea nu a răspuns acestei solicitări.

*În drept, 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 delimitază, 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 lumina art. 1 al. 5 din Legea nr. 350/2001, 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.

Art. 2 al. 2 din Legea nr. 350/2001 prevede: *Gestionarea spațială a teritoriului asigură indivizilor și colectivităților dreptul de folosire echitabilă și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului.*

Potrivit art. 3 din Legea nr. 350/2001 *Activitatea de amenajare a teritoriului trebuie să fie: globală, urmărind coordonarea diferitelor politici sectoriale într-un ansamblu integrat funcțional, trebuind să țină seama de cadrul natural și construit bazat pe valori de cultură și interese comune; prospectivă, trebuind să analizeze tendințele de dezvoltare pe termen lung a fenomenelor și intervențiilor economice, ecologice, sociale și culturale și să țină seama de acestea în aplicare; democratică, asigurând participarea populației și a reprezentanților ei politici la adoptarea deciziilor.*

De asemenea, prin art. 4 din L. 350/2001 s-a stabilit că *urbanismul trebuie să reprezinte o activitate: a) operațională, prin detalierea și delimitarea în teren a prevederilor planurilor de amenajare a teritoriului; b) integratoare, prin sintetizarea politicilor sectoriale privind gestionarea teritoriului localităților; c) normativă, prin precizarea modalităților de utilizare a terenurilor, definirea destinațiilor și gabaritelor de clădiri, inclusiv infrastructura, amenajări și plantații.*

În lumina art. 5 alin. 1 din același act normativ, *Activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism trebuie să se desfășoare cu respectarea autonomiei locale, pe baza principiului parteneriatului, transparenței, descentralizării serviciilor publice, participării populației în procesul de luare a deciziilor, precum și al dezvoltării durabile, conform cărora deciziile generației prezente trebuie să asigure dezvoltarea, fără a compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare proprie.*

Potrivit prevederilor art. 44 din Constituție, *(1) Dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege. (2) Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular. (...) (3) Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și preculabilă despăgubire. (...) (4) Dreptul de proprietate*



*obligă la respectarea sarcinilor privind protecția incendiului și asigurarea bunii vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.*

Totodată, art. 556 alin. 2 Cod civil stabilește, la rândul său că *prin lege poate fi limitată exercitarea atributelor dreptului de proprietate*

Potrivit art. 602 alin. 1 Cod civil, *legea poate limita exercitarea dreptului de proprietate fie în interes public, fie în interes privat*

În acord cu art. 555 al. 1 Cod civil, *proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.*

*În speță*, instanța reține că, din lecturarea prevederilor Anexei 2 din Legea nr. 550/2001, redate mai sus, rezultă 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.* Astfel, delimitarea unei UTR se realizează ținând cont de mai multe împrejurări, iar precizarea *după caz* din textul citat duce la ideea că nu este obligatoriu ca, în toate situațiile, autoritățile administrației publice locale să țină cont de fiecare dintre criteriile prevăzute de acest text, ci, în funcție de cazul particular, urmează a se da prevalență unuia sau altuia dintre criterii. Prin urmare, se poate afirma că o atare delimitare ține de oportunitatea reglementării urbanistice.

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 reclamanților de anulare a reglementării urbanistice în discuție exclusiv în situația în care se concluzionează că dreptul de apreciere al părâtului CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA a fost exercitat cu exces de putere.

Raportat la încălcarea dreptului de proprietate privată al reclamanților, instanța reține că o asemenea încălcare există doar în situația în care, prin reglementări urbanistice, se depășește limita reglementării folosinței bunurilor, ajungându-se la o veritabilă expropriere de fapt. Or, pentru a hotărî că a avut loc o asemenea expropriere de fapt, trebuie comparată situația actuală a terenului cu situația din trecut, fiind în prezența unei încălcări a dreptului de proprietate doar atunci când situația actuală limitează considerabil acest drept față de situația din trecut.

În speță, atât în prezent, cât și în trecut, terenurile reclamanților au fost încadrate într-o UTR în care este interzisă amplasarea locuințelor. Este adevărat că între cele două regimuri urbanistice există diferențe considerabile, care rezultă din faptul că în trecut pe terenuri se puteau desfășura activități productive agro-industriale nepoluante, fiind permise în mod excepțional construirea de spitale, cabinete medicale sau spații incluzând servicii pentru oricare dintre utilizările aferente, iar în prezent terenurile sunt încadrate într-o zonă verde. Trebuie observat totuși că și în actuala reglementare reclamanții pot realiza în zona de UTR Uva diferite lucrări cum ar fi sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, construcții pentru activități culturale și alimentație publică; grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere. Prin urmare, chiar dacă în prezent nu mai este permisă construirea de spitale, cabinete medicale sau spații incluzând servicii pentru oricare dintre utilizările aferente, *schimbarea nu este nicidecum radicală*, astfel cum afirmă reclamanții. În realitate, aceștia nu au putut să construiască în mod legal locuințe pe terenurile în litigiu nici conform vechiului PUG, tot astfel cum nu pot nici astăzi. În plus, trebuie observat că în trecut spitalele, cabinetele medicale sau spațiile incluzând servicii pentru oricare dintre utilizările aferente puteau fi construite doar cu titlu excepțional, condiționare care în prezent nu mai există. Având în vedere că în prezent pe terenuri sunt permise construcții pentru activități

culturale și alimentație publică (alături de celelalte categorii redate mai sus), a căror amplasare nu trebuie să intrunească niște cerințe excepționale, instanța reține că noua reglementare este mai favorabilă decât încadrarea urbanistică anterioară.

În ceea ce privește faptul că pe terenul aflat între terenurile reclamantilor este permisă construirea de locuințe (fiind admisă plângerea prealabilă formulată de către proprietarul acestui teren), instanța reține că acesta nu este un argument valid, câtă vreme este evident că UTR Uli'e trebuie să se sfârșească undeva, iar UTR Uva trebuie să înceapă undeva, astfel că cele două pot ajunge să se învecineze, fără ca acest lucru să însemne că limitele UTR ar fi fost stabilite cu exces de putere. De altfel, mergând pe această idee și acceptând încadrarea terenului reclamantilor în Uli'e doar pentru că el se învecinează cu alte terenuri astfel încadrate, ar însemna să se creeze premisa schimbării destinației din Uva în Uli'e și pentru terenurile aflate în continuarea terenului reclamantilor, fiind incert ce terenuri ar mai putea rămâne în Uva.

În acest sens, se observă și că plângerea prealabilă la care fac referire reclamații (înregistrată sub numărul 253073/43/03.07.2015 cu privire la terenul având număr cadastral 309877) a fost admisă doar în parte, dispunându-se introducerea în parte a terenului situat anterior integral în Uva în Uli'e (în acest sens, a se vedea referirile cu privire la modul de soluționare a acestei plângeri prealabile din sentința 2317/2016 a Tribunalului Cluj și Decizia 44/2017 a Curții de Apel Cluj). Studiind și anexa la HCL 446/2015 (disponibilă aici: [https://storage.primariaclujnapoca.ro/userfiles/files/446\(4\).PDF](https://storage.primariaclujnapoca.ro/userfiles/files/446(4).PDF) - anexă care reflectă viziunea autorității asupra efectelor admiterii plângerii prealabile), instanța reține că în mod cert prin admiterea acestei plângeri prealabile autoritatea nu a avut în vedere fracționarea unităților teritoriale de referință, schimbarea cu privire la unitatea teritorială de referință vizând doar o parte din terenul situat între terenurile reclamantilor, parte care nu afectează caracterul omogen și armonios al delimitărilor unităților teritoriale de referință din zonă. Sigur că la acest moment HCL 446/2015 este anulată (împreună cu anexa la care s-a făcut referire mai sus), însă, din moment ce, ca urmare a admiterii parțiale a plângerii prealabile la care fac referire reclamații, terenul situat între terenurile acestora este încadrat parțial în Utr Uva și parțial în Utr Uli'e rezultă că nu se poate susține că prin menținerea terenurilor reclamantilor în Utr Uva ar fi imposibilă exploatarea zonei potrivit funcțiunii Uva. Dimpotrivă, dacă terenurile reclamantilor ar fi încadrate în Utr Uli'e (astfel cum se solicită prin acțiune) s-ar crea, în mod artificial și nepermis, o zonă încadrată în Utr Uva formată doar din partea din terenul situat între terenurile reclamantilor pentru care nu s-a admis plângerea prealabilă și care astfel a rămas încadrat în Utr Uva, zonă care ar urma să fie despărțită de restul Utr Uva prin unul dintre terenurile reclamantilor. În mod evident, o asemenea zonă nu ar fi caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural și nici nu ar putea fi considerată a avea drept scop o reglementare urbanistică omogenă, prin urmare nu ar întruni condițiile prevăzute de lege pentru a fi considerată o unitate teritorială de referință.

Admiterea plângerii prealabile înregistrate sub numărul 253073/43/03.07.2015 cu privire la terenul având număr cadastral 309877 s-a făcut doar în parte, în funcție de traseul servituții create pentru accesibilizarea parcelelor din zonă. În condițiile în care reclamații nu au invocat faptul că modificarea unității teritoriale de referință în care sunt incluse terenurile lor ar fi necesară din perspectiva vreo unei servituți create pentru accesibilizarea parcelelor din zonă, nu se poate afirma că situația reclamantilor ar fi comparabilă cu cea a vecinilor lor, fiind astfel exclusă existența unei discriminări.

Faptul că în conformitate cu OUG 114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, 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, nu poate duce la admiterea cererii de chemare în judecată, în condițiile în care, astfel cum s-a arătat mai sus, deși regimul juridic al imobilelor proprietatea reclamantilor este diferit în noua reglementare, analizând în ansamblu



această situație prin raportare la reglementarea anterioară, rezultă că situația actuală este mai favorabilă decât situația din trecut.

Sușinerile reclamanților în sensul că HCL 493/2014 încalcă dispozițiile articolului 1 alineatul 5 și articolului 2 alineatul 2 din Legea 350/2001 nu pot fi primite. Din perspectiva **dreptului de folosire echitabilă a terenurilor**, instanța reține în primul rând că, contrar sușinerilor reclamanților, **reglementarea urbanistică nu impune asigurarea unui acces public nelimitat** pe terenurile reclamanților. Astfel, în mod evident, unele dintre activitățile admise în această zonă, cum ar fi plantațiile, nu sunt neapărat incompatibile cu folosirea terenurilor doar de către reclamanți. Reclamanții sunt liberi să folosească doar ei aceste terenuri sau să le exploateze permițând și accesul publicului în zonă, câtă vreme respectă restricțiile impuse prin HCL 493/2014.

O procedură de **expropriere** nu a fost demarată și nici **nu este necesară** în condițiile în care, astfel cum s-a arătat, reclamanții pot în continuare să folosească terenurile, autoritatea nefăcând altceva decât să reglementeze modul în care pot fi folosite aceste terenuri, reglementare care, astfel cum s-a arătat mai sus, este, în esență, favorabilă reclamanților. Câtă vreme în reglementarea actuală reclamanții au mai multe drepturi decât aveau în trecut, în niciun caz **nu se poate afirma** că intervenția autorității, prin emiterea hotărârii de consiliu local atacate, ar goli de conținut dreptul de proprietate al reclamanților pentru a se considera că ar fi în prezența unei **exproprieri de fapt** sau că s-ar încălca dreptul de proprietate protejat de CEDO.

Terenurile reclamanților **nu reprezintă spații publice verzi**, fiind proprietate privată, prin urmare sușinerile reclamanților referitoare la nerespectarea strategiei care ar trebui să existe la nivel local în acest domeniu nu sunt apte să conducă la admiterea cererii de chemare în judecată.

În concluzie, instanța reține că încadrarea terenurilor în litigiu în UTR Uva este justificată, **prin raportare la caracteristicile acestora și la istoricul reglementărilor**. De asemenea, ținând cont și de faptul că pretențiile reclamanților din acțiune vizează în esență acordarea posibilității de a construi locuințe pe aceste terenuri, **nu se poate reține că dreptul lor de proprietate ar fi fost încălcat prin schimbarea UTR A1 în UTR Uva**.

Prin urmare, **pârâtul** Consiliul Local al municipiului Cluj Napoca **nu și-a exercitat dreptul de apreciere în materie de urbanism cu exces de putere** iar acțiunea reclamanților apare ca neîntemeiată, urmând a fi respinsă ca atare.

**PENTRU ACESTE MOTIVE  
ÎN NUMELE LEGII  
DISPUNE**

Respinge cererea de chemare în judecată formulată de reclamanții SÂNA RODICALIA CNP \_\_\_\_\_, domiciliată în Cluj Napoca \_\_\_\_\_ județ Cluj și LĂPUȘAN DOREL, CNP \_\_\_\_\_ domiciliată în sat Baciu \_\_\_\_\_ județ Cluj, ambii cu domiciliul la Costăș, Negru & Asociații-Societate Civilă de Avocați, cu punct de lucru deschis în municipiul Cluj Napoca Strada Pitești numărul 18 ABA Office etaj I județ Cluj, în contradictoriu cu pârâtii CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ - NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, ambii cu sediul în Cluj Napoca, str. Moșilor, nr. 1-3, jud. Cluj, ca fiind neîntemeiată.

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

Recursul se va depune la Tribunalul Cluj.

Soluția a fost pusă la dispoziția părților prin mijlocirea grefei, astăzi, 29.07.2022.

**PREȘEDINTE**

*Velniciuc Chupăreă Iuliana Cristina*

**GREFIER**

Moldovan Bianca Raluca



**TRIBUNALUL CLUJ**  
Conform cu originalul  
Grefier

ROMÂNIA

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

Dosar nr. 4488/117/2021

ÎNCHEIERE

Sedința publică din data de 05 decembrie 2022

Completul compus din:

PREȘEDINTE: Bogdan George Zdrenghean

JUDECĂTOR: Ioana Păsculeț

JUDECĂTOR: George Barbura-Turcu

GREFIER: Alexandra Lucia Bufor

S-a luat în examinare recursul formulat de recurenții SÂNĂ RODICA-LIA și LĂPUȘAN DOREL, împotriva Sentinței civile nr. 2063/2022 pronunțate la data de 29 iulie 2022 de către Tribunalul Cluj în dosarul cu nr. 4488/117/2021, în contradictoriu cu întinații CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă reprezentanta recurenților, avocat Irina Bustân în substituția doamnei avocat Florina Virginia Negru, cu împuternicire la dosar la fila 33, lipsă fiind întinații.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează recursul să ață la primul termen de judecată.

Curtea pune în discuție competența de soluționare a prezentului recurs.

Reprezentanta recurenților apreciază Curtea ca fiind competentă sub toate aspectele să soluționeze prezenta cauză.

Procedând la verificarea competenței în temeiul art. 131 alin. 1 C. pr. civ., Curtea constată că este competentă general, material și teritorial în soluționarea recursului promovat potrivit art. 10 alin. 2 din Legea nr. 554/2004 și art. 96 pct. 3 C. pr. civ. și interpelează reprezentanta recurenților dacă are cereri noi în probațiune.

Reprezentanta reclamanților arată că nu are cereri noi de formulat și depune la dosar *dovada cheltuielilor de judecată* reprezentând onorariu avocațial (f. 43-44).

Curtea solicită reprezentantei recurenților să lămurească instanța cu privire modificarea solicitărilor astfel cum au fost menționate în cuprinsul cererii de recurs față de ceea ce s-a solicitat în cuprinsul cererii de chemare în judecată, expunând legătura dintre acestea. Totodată, instanța pune în discuție care este încadrarea terenurilor din actualul PUG sau cea din vechiul PUG și, solicită reprezentantei recurenților să lămurească instanța cu privire la încadrarea pe care o solicită.

Reprezentanta recurenților solicită, astfel cum a evidențiat și în cererea de recurs, încadrarea terenurilor situate în Cluj-Napoca, str. Râului (Someșeni) în UTR ULE, UTR limitrof sau în alt UTR care să permită construirea conform dezvoltării zonei. Spre exemplu, astfel cum a făcut comparația la pagina 5 a cererii de recurs între PUG-ul anterior și actualul PUG, este posibilă construirea între anumite limite, respectiv cu procent de ocupare a terenului de maxim 50 % și o înălțime de 20 m, aceasta fiind funcțiune a terenului care să facă posibilă valorificarea lui, respectiv dispoziția materială și juridică asupra terenului.

Nemăfiind alte cereri, Curtea închide etapa cercetării procesului, deschide etapa dezbaterilor și acordă cuvântul în susținerea recursului.

Reprezentanta recurenților solicită admiterea recursului în temeiul art. 488 alin. 1 pct. 8 din Codul de procedură civilă, respectiv admiterea, în rejudecare, a cererii de chemare în judecată, având ca consecință anularea parțială a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 privind actualizarea PUG.



În susținerea recursului face o scurtă prezentare a stării de fapt, respectiv: recurenții sunt coproprietari ai două terenuri identificate pe schița de la fila 14 din dosar, terenuri dobândite de aceștia în cursul anului 2016 urmare a unui litigiu de retrocedare. Practic, acesta este motivul faptului că cei doi recurenți nu au putut participa la procedura de consultare în vederea elaborării acestei actualizări de PUG.

Totodată, învederează că prin dențararea procedurii prealabile a solicitat revocarea parțială a PUG-ului, atacat având în vedere încadrarea acestor terenuri într-o zonă de spații verzi cu acces public nelimitat, acest fapt fiind ceea ce i-a nemulțumit pe recurenți. Având în vedere că nu au fost soluționate plângerile prealabile formulate, efectuându-se o plângere prealabilă care ulterior a fost reiterată, recurenții s-au adresat instanței de judecată și au solicitat anularea parțială.

Din înțurirea primei instanței rezultă că cererea de chemare în judecată a fost respinsă, fiind reținute mai multe motive, astfel cum au fost reiterate în motivarea cererii de recurs. Astfel, din punctul său de vedere, sentința recurată este dată cu încălcarea normelor de drept material în materia dreptului de proprietate, astfel cum va argumenta oral în fața instanței de judecată.

În primul rând, învederează că ceea ce a reținut prima instanță este că încadrarea urbanistică actuală este mai favorabilă decât cea anterioară. Însă, în opinia sa, în urma analizării posibilităților de utilizare a terenului în reglementarea anterioară și cea actuală, se poate observa că în ceea ce privește încadrarea actuală sunt permise edificarea unor construcții pentru destinații limitate, în speță activități culturale și administrație publică, grupuri sanitare cu un procent de ocupare a terenului de 5% față de 30% cum era în reglementarea anterioară, cum desigur se permitea un regim de înălțime mai mare de 20 de metri. Mai mult, învederează că celelalte comparații dintre cele două reglementări se regăsesc menționate în cuprinsul cererii de recurs la paginile 5 și 6 unde a arătat că utilizările anterioare ale terenului erau specifice unor programe de utilizare privat al terenurilor spre deosebire de dispozițiile actuale care permit doar amenajarea de spații verzi cu acces public nelimitat. În concluzie, a subliniat că premisa de la care a pornit prima instanță este eronată.

În al doilea rând, consideră că această încadrarea limitează excesiv dreptul de proprietate, respectiv impunerea unui acces public nelimitat, practic aceasta este și denumirea încadrării, respectiv zonă verde, parcurs, grădini cu acces public nelimitat. Totodată, arată că instanța a reținut astfel: *terenurile reclamunilor nu reprezintă spații publice verzi, fiind proprietate privată*, sens în care, în opinia sa, aceste terenuri proprietate privată nu pot fi calificate printr-un act administrativ sau să li se limiteze destinația prin chestiuni ce țin de proprietatea publică, de un interes public, în speță spații verzi cu acces public nelimitat. Astfel, prin această încadrarea li se acordă acestor terenuri o destinație limită de spații verzi cu acces public nelimitat care nu poate fi niciodată schimbată, astfel cum rezultă din adresa Direcției Generale de Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca nr. 606419/433/743/23.12.2020 și anume: *„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”*. Din punctul său de vedere prin menținerea încadrării PUG actual limitază în mod nejustificat dreptul de proprietate, această chestiune putând fi asimilată cu o expropriere de fapt, astfel cum instanța ar fi trebuit să rețină. Prin urmare, prin această încadrare, în primul rând se limitează grav dispoziția materială ca element dreptului de proprietate, în sensul că schimbarea destinației acestor terenuri este interzisă, neputându-se construi pentru că condițiile urbanistice aduc terenurile la stadiul de needificare. În acest sens, apreciază că prevederile care sunt încălcate sunt cele prevăzute la art. 555-556, art. 559 din Codul civil privind atributele dreptului de proprietate, art. 44 din Constituția României, art. 1 din Protocolul CEDO. Mai mult, arată că jurisprudența națională este în același sens indicat de recurenți și îmbrățișează același raționament, făcând trimitere la Decizia nr. 723/2018 a Curții de Apel Cluj.

Nu în ultimul rând, în ceea ce privește plângerea prealabilă efectuată de către vecinii celor doi coproprietari recurenți care a fost soluționată parțial favorabil, urmând ca apoi, prin apelul la concursul instanței de judecată se poate spune că plângerea lor prealabilă a fost admisă de plano, în sensul că în ceea ce îi privește pe aceștia este fix terenul dintre cele două terenuri care fac obiectul cauzei, fiind admisă o altă încadrare și fiind acordat un regim de construire astfel cum a fost solicitat și de către recurenți. Prin urmare, apreciază că nu se justifică nicio diferență de tratament

juridic și, având în vedere că fix terenul aflat între cele două terenuri ale recurenților este încadrabil într-o altă formă urbanistică, rezultă că se impune admiterea acțiunii reclamanților într-o eventuală rejudecare.

În concluzie, a solicitat admiterea recursului, reținând ca premise exproprierea de fapt și emiterea HCL cu exces de putere, cu cheltuieli de judecată a căror dovezi au fost depuse în cursul ședinței de judecată.

Curtea închide etapa dezbaterilor și reține cauza în pronunțare.

#### CURTEA

Având nevoie de timp pentru deliberare amână pronunțarea hotărârii judecătorești în condițiile art. 396 alin. 2 din Codul de Procedură civilă pentru a da posibilitatea părților să depună la dosar concluzii scrise.

#### DISPUNE

Amână pronunțarea în cauză la data de **19 decembrie 2022** prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței în condițiile art. 396 alin. 2 din Codul de procedură civilă.

Pronunțată în ședința publică din data de 05 decembrie 2022.

Președinte,  
Bogdan George Zdrenghea

Judecător,  
Ioana Păsculeț

Judecător,  
George Barbura-Turcu

Grefier  
Alexandra Lucia Bujor

**Pronunțare la data de 19 decembrie 2022**

Pentru conformitate  
cu originalul:

Grefier,








Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 376913 Cluj-Napoca

Nr. cerere	10034
Ziua	18
Luna	01
Anul	2021
Cad. verificare	100093592477



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	326913	3.672	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar.

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>147234 / 29/08/2017</b> Act Administrativ nr. 27621, din 07/07/2017 emis de Comisia Județeană Pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate Asupra Terenurilor CLUJ.	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Reconstituire, cota actuala 108/144 A1 / 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 8.8
1) OPREA CLEOPATRA 2) LĂPUȘAN GHEORGHE 3) LĂPUȘAN HORIA-MIRCEA 4) BÎRZOG VASILE 5) PETCANA ROXANA-ANCA 6) CĂTANĂ SORINA-OLIMPIA 7) LĂPUȘAN DOREL 8) DULCA VERONICA 9) DULCA SORIN-OLIMPIU 10) SĂNA RODICA-LIA	
B2	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar.
B3	Imobilul se află sub incidența art. 3 din L.17/2014
<b>180994 / 03/09/2020</b> Act Notarial nr. 48, din 03/09/2020 emis de Cimpoesu Simona Alina:	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuala 18/144 A1
1) DĂNESCU MIHAELA-SOFIA, bun propriu	
<b>227723 / 03/11/2020</b> Act Notarial nr. 44, din 29/10/2020 emis de Balogh Edil; Act Notarial nr. 44, din 29/10/2020 emis de Balogh Edil:	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuala 18/576 A1
1) DOMOKOS-HANCU IMRE, bun propriu	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuala 18/576 A1
1) DOMOKOS LÁSZLÓ-JÓZSEF, bun propriu	
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuala 18/576 A1
1) DOMOKOS LUCREȚIA-MARIA, bun propriu	
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuala 18/576 A1
1) DOMOKOS ȘTEFAN, bun propriu	

CONFORM CU  
ORIGINALUL

**C. Partea III. SARCINI .**

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

CONFIRM CU  
ORIGINALUL



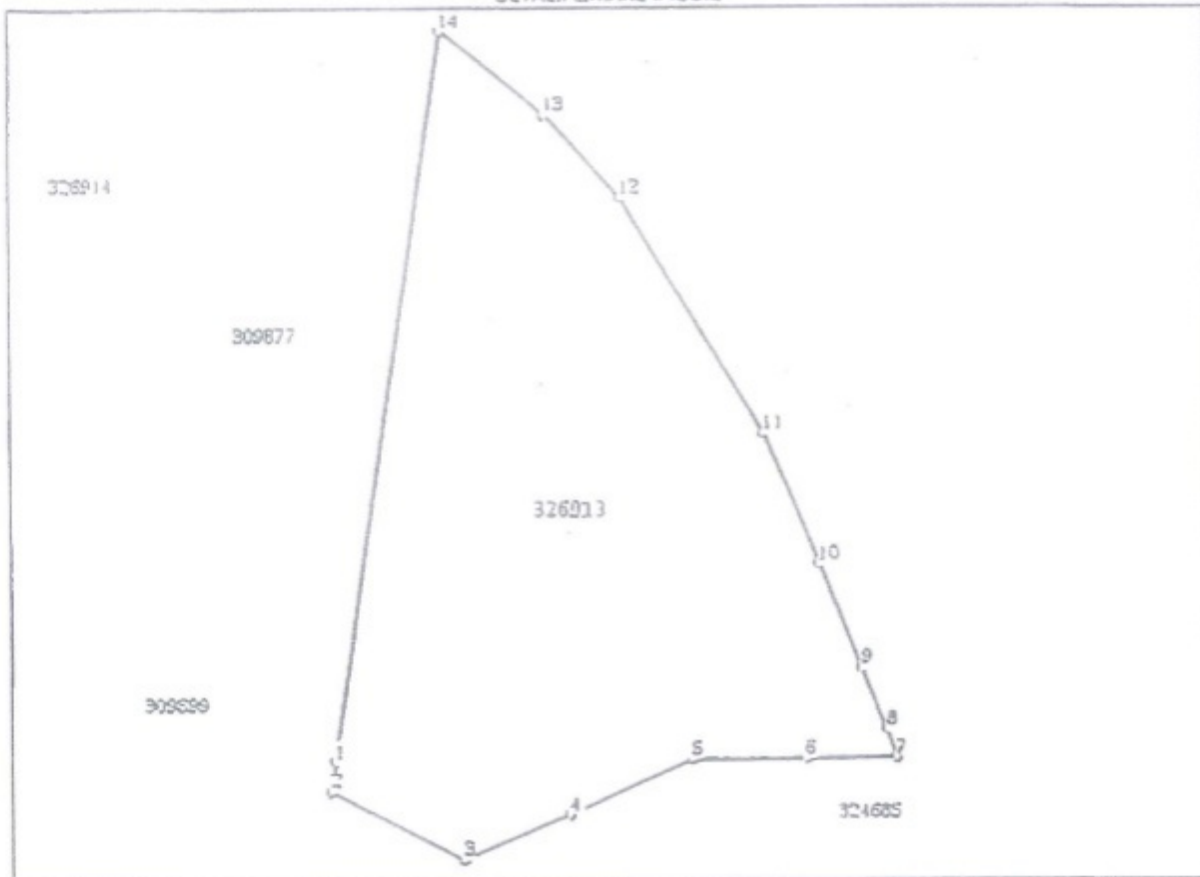
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
326913	3.672	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parțelar.

\* 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	arabil	NU	3.672	47	803/3/1/3	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.577
2	3	17.458
3	4	14.018
4	5	15.887
5	6	13.502
6	7	10.713

CONFORM CU ORIGINALUL

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment L (m)
7	8	3.448
8	9	7.875
9	10	13.256
10	11	16.725
11	12	32.507
12	13	13.299
13	14	15.977
14	1	86.846

\*\* 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 ANCP-ului conține informațiile din cartea funciară activă 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. 43/2016, 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.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.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,  
 18/01/2021, 11:48

CONFORM CU  
 ORIGINALUL

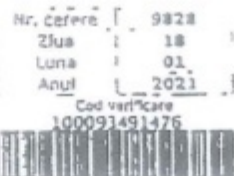




Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 326914 Cluj-Napoca



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referința
A1	326914	4.238	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parțelor.

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referința
<b>147254 / 29/08/2017</b> Act Administrativ nr. 27621, din 07/07/2017 emis de Comisia Județeană Pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate Asupra Terenurilor Cluj.		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE reconstituire, dobândit prin Lege, cota actuală 108/144 1) BIRZOG VASILE 2) DULCA VERONICA 3) CĂTANĂ SORINA-OLIMPIA 5) OPREA CLEOPATRA 6) DULCA SORIN-OLIMPIU 8) LĂPUȘAN GHEORGHE 9) SĂNA RODICA-LIA 10) LĂPUȘAN DOREL 11) LĂPUȘAN HORIA-MIRCEA 12) PETCANA ROXANA-ANCA	A1 / B.3, B.4, B.5, B.6, B.7
B2	se notează faptul că imobilul de sub A1 se află sub incidența Legii nr. 17/2014	A1
<b>181024 / 03/09/2020</b> Act Notarial nr. 48, din 03/09/2020 emis de Cîmpoescu Simona Alina;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 18/144 1) DĂNESCU MIHAELA-SOFIA, bun propriu	A1
<b>227728 / 03/11/2020</b> Act Normativ nr. 44, din 29/10/2020 emis de Balogh Edit; Act Notarial nr. 44, din 29/10/2020 emis de Balogh Edit; Act Notarial nr. 44, din 29/10/2020 emis de Balogh Edit; Act Notarial nr. 44, din 29/10/2020 emis de Balogh Edit;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 18/576 1) DOMOKOS LÁSZLÓ-JÓZSEF, bun propriu	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 18/576 1) DOMOKOS-HANCU IMRE, bun propriu	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 18/576 1) DOMOKOS LUCREȚIA-MARIA, bun propriu	A1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 18/576 1) DOMOKOS ȘTEFAN, bun propriu	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

CONFORM CU  
ORIGINALUL

**C. Partea III. SARCINI .**

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

CONFORM CU  
ORIGINALUL



## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
326914	4.238	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar.

\* 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	arabil	NU	4.238	47	803/3/1/4	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.398
2	3	36.381
3	4	42.887
4	5	27.365
5	6	24.353
6	7	7.227

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	62.876
8	9	5.576
9	10	16.557
10	1	19.077

\*\* 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 ANCP este conținutul 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,  
 18/01/2021, 10.59

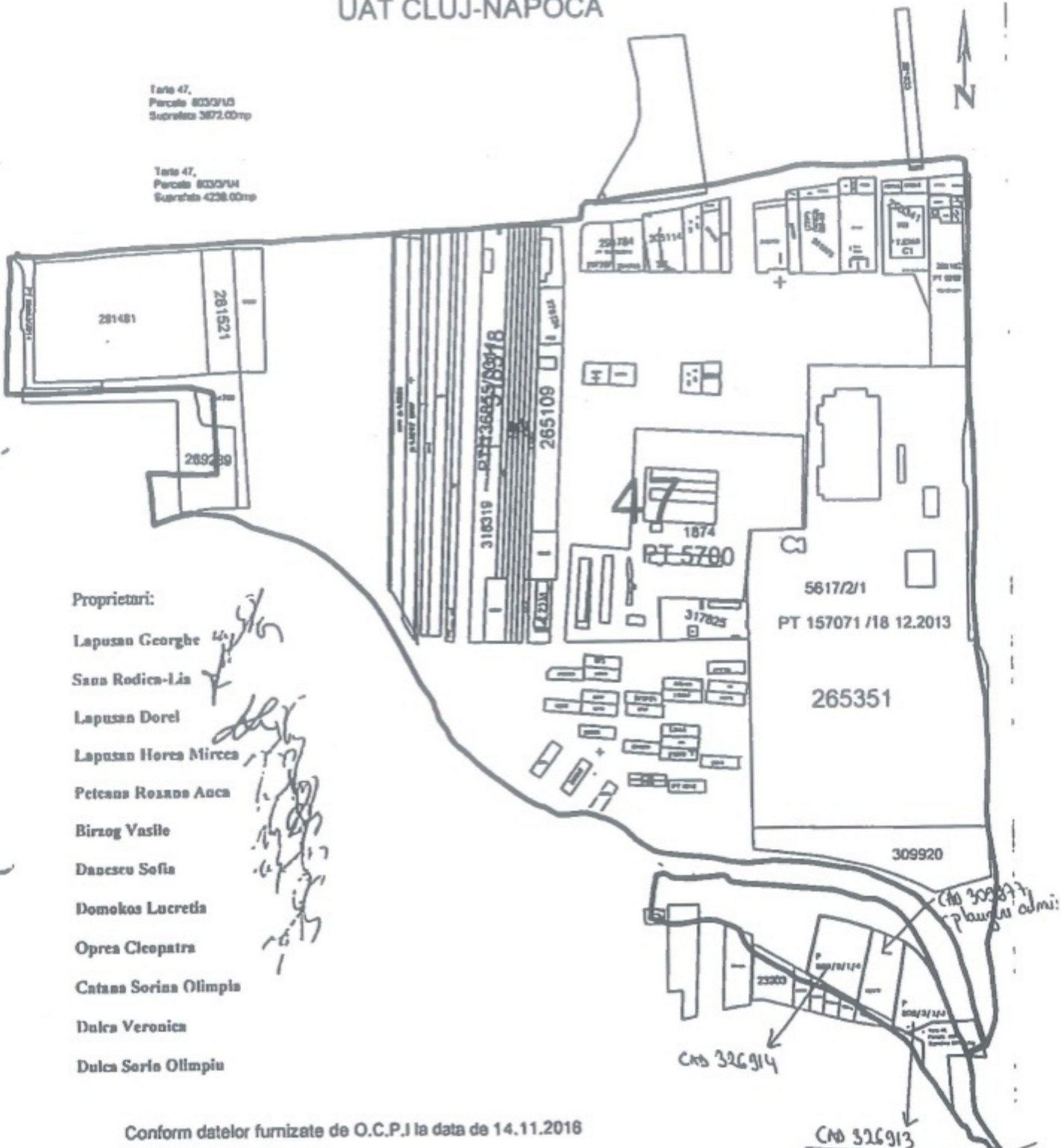
CONFORM CU  
 ORIGINALUL



PLAN DE INCADRARE IN TARLA  
 scara 1:5000  
 UAT CLUJ-NAPOCA

Tata 47,  
 Percata 8033/10  
 Suprafata 3672.00mp

Tata 47,  
 Percata 8033/14  
 Suprafata 4228.00mp



Proprietari:

Lapusan George

Sana Rodica-Lia

Lapusan Dorel

Lapusan Horea Mircea

Petcusa Roxana Anca

Birzog Vasile

Danescu Sofia

Domokos Lucretia

Oprea Cleopatra

Catana Sorina Olimpia

Dalca Veronica

Dulca Sorin Olimpia

Conform datelor furnizate de O.C.P.I la data de 14.11.2016

VIZAT COMISIA LOCALA  
 DE FOND FUNCAR  
 PRESEDINTELE COMISIE

PRIMAR, EMIL BOC

Persoana fizica autorizata:

Rus Dan Aurelian

L.S.

L.S.

Specialist masuratori topo.:

ing.Cristi Sicoe

CONFORM CU  
 ORIGINALUL