

75/15.04.2024



1-51 pag.

I N F O R M A R E
privind Plângerea prealabilă formulată de
Mureșan Radu Florin și Mureșan Ioana Andreea
înregistrată sub nr. 61124 din 29.01.2024

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 61124 din 29.01.2024 Mureșan Radu Florin și Mureșan Ioana Andreea, solicită revocarea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014 în sensul corectării limitei dintre UTR Lc_a și UTR Lip și încadrarea parcelei înscrisă în CF nr. 250424 în UTR Lip – zonă de locuințe cu regim redus de înălțime.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

În primul rând considerăm că în speță sunt aplicabile dispozițiile art. 64 alin (3) din Legea 350/2001: „*Litigiile generate de emiterea, revizuirea, suspendarea sau anularea hotărârilor de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se soluționează de instanțele de contencios administrativ competente. Dreptul de a ataca hotărârile de aprobare se prescrie în termen de 5 ani de la data aprobării*”.

În conformitate cu vechiul PUG aprobat cu HCL nr.792/21.12.1999; 515/15.12.2009 terenul petenților avea încadrarea funcțională parțial în UTR=L5 – subzona locuințele colective medii sau medii și înalte situate în ansambluri preponderente unde se impunea elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale și parțial UTR = L3a – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

În conformitate cu prevederile PUG aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014 imobilul petenților este încadrat parțial în UTR Lc_A- ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990 și parțial UTR Lip locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

Asadar, atat pe PUG aprobat in anul 1999 cat si pe noul PUG 2014 imobilul era încadrat în două Unități Teritoriale de Referință. În esență echivalente deci PUG 2014 nu modifică substanțial încadrarea din PUG 1999.

De altfel situațiile în care unele parcele au fost încadrate în două sau mai multe Unități Teritoriale de Referință au fost clarificate la dispoziții generale din cuprinsul Regulamentului local de urbanism aferent PUG 2014.

Potrivit dispozițiilor Art.31¹ capitolul 4 din partea a II-a a Regulamentului local de urbanism aferent PUG, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014 cu modificările și completările ulterioare:

(a) Revizuirea limitelor Unităților Teritoriale de Referință

In cazul unei parcele încadrate în două sau mai multe Unități Teritoriale de Referință, se poate iniția un Plan urbanistic Zonal pentru corecții și stabilirea limitei unității teritoriale de referință.

Astfel, potrivit prevederilor regulamentare, revizuirea limitei UTR între UTR Lip și UTR Lc_A în scopul încadrării întregii suprafețe de 342 mp a imobilului cu nr.cad.250424 în UTR Lip proprietatea petenților și stabilirea de reglementări specifice pe parcelă în vederea construirii se poate realiza în baza Plan Urbanistic Zonal

Situațiile similare cu cea a parcelei aflate în proprietatea petenților au fost revizuite prin Planuri Urbanistice Zonale. Amintim în acest sens următoarele documentații PUZ aprobate, inițiate de persoane fizice/juridice:

- PUZ aprobat prin H.C.L nr. 338/2021, Str. Vânătorului nr.19A care corectează limita între UTR Liu și UTR Lc_A astfel încât întreaga suprafață a parcelei (nr. Cad. 263928) să fie încadrată în UTR Liu
- PUZ aprobat prin H.C.L nr. 422/2022 , Str. Voievod Gelu nr. 1B care corectează limita UTR între UTR Uliu și UTR Liu astfel încât întreaga suprafață a parcelei (nr. Cad. 334146) să fie încadrată în UTR Liu
- PUZ aprobat prin H.C.L nr. 903/2022 Str. Făgetului nr. 62 care corectează limita UTR între UTR Ulid și UTR Lid astfel încât întreaga suprafață a parcelei (nr. Cad. 254994) să fie încadrată în UTR Liu (*cu excepția porțiunii din UTR Ve*)
- PUZ aprobat prin H.C.L nr. 450/2022 Str. George Coșbuc nr. 4-6 care corectează limita UTR între UTR ZCP_M4 și UTR SZCP_Is astfel încât întreaga suprafață a parcelei (nr. Cad. 337062) să fie încadrat în UTR ZCP_M4
- PUZ aprobat prin H.C.L nr. 648/2022 str. Onisifor Ghibu nr. 25A care corectează limita U.T.R. între U.T.R. ZCP_Liu și U.T.R. ZCP_Is_A, încât întreaga suprafață a imobilului cu nr. cad. 304744 să fie încadrată în U.T.R.ZCP_Liu, cu preluarea reglementărilor Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G., pentru U.T.R.=ZCP_Liu.

De asemenea nu se poate face o analogie între parcela petenților și deciziile atașate ca exemple în prezenta plângere, acestea nefiind în aceeași situație cu cea a petenților fiecare caz fiind diferit în ceea ce privește încadrările urbanistice pe PUG 1999 sau PUG 2014.

Ca un exemplu parcela aflată în proprietatea dlui Bako Nicolae a cărei Decizie Civilă nr. 1405/2020 este atașată la prezenta plângere, a fost încadrată potrivit PUG 1999 integral în UTR L2 – zonă de locuințe individuale, zonă constituită urbanistic, prevederile PUG 2014 nepreluând aceleași reglementări, parcela fiind încadrată parțial în zonă de urbanizare (UTR Uliu) și parțial în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcellar de tip urban (UTR Liu).

Încadrarea funcțională a fiecărei zone, s-a făcut de către autoritatea publică ținând cont de vechile reglementări, de vecinătăți și 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 administrativ-teritorială reprezintă un drept al autorității publice, căreia îi revine sarcina de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și principiile dezvoltării durabile, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001.

De asemenea potrivit extrasului de carte funciară pe terenul petenților există edificată cu acte o locuință unifamilială în perioada 2009-2016 pe baza vechilor reglementări.

Faptul că imobilul este încadrat parțial în UTR Lc_A și parțial în UTR Lip, nu constituie însă un impediment pentru executarea unor lucrări de intervenții la construcția existentă conform art.11 alin.1 din Legea nr.50/1991 actualizată , respectiv lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor .

În anul 2019 petenții au executat la imobilul aflat în proprietate, lucrări de construcție fără a deține autorizație de construire așa cum prevede Legea nr. 50/1991 actualizată, departamentul de control din cadrul insituției a întocmit procesul verbal de constatare a contravenției cu nr. 080376/2019 prin care s-a dispus intrarea în legalitate a lucrărilor efectuate fără autorizație de construire. Întrucât petenții nu s-au conformat celor dispuse de organul de control, a fost înregistrată acțiunea civilă la judecătoria Cluj-Napoca sub. nr. 3486/211/2022 având ca obiect desființarea lucrărilor de construcții executate nelegal.

Reținând cele menționate mai sus considerăm că solicitarea petentului privind modificarea încadrării urbanistice a terenului aflat în proprietate după mai bine de 9 ani de la data aprobării PUG 2014 , este de fapt o încercare mascată de intrare în legalitate.

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

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

Totodată, modificarea/actualizarea PUG nu se poate face decât prin reluarea procedurii de avizare, aprobare,..etc prevăzută de Legea nr. 350/2001 și celelalte norme incidente, iar orice modificare a acestui act normativ trebuie supusă aprobării Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca.

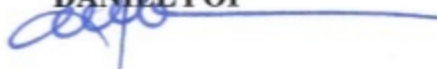
Astfel, PUG aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014 nu va putea fi modificat/ actualizat decât în condițiile legii, cu respectarea dispozițiilor art. 64, alin. 2 și art. 65, alin. 2 din Legea nr. 350/2001.

De asemenea, 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 temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții*”.

Concluzie: propunem Consiliului local respingerea plângerii prealabile ca nefondată și menținerea actualelor reglementări stabilite prin PUG 2014, așa cum au fost completate și revizuite prin HCL nr. 118/2015, HCL nr. 737/2017 și HCL nr. 579/2018 pentru parcela identificată prin nr.cadastral 250424 proprietatea solicitanților.

Arhitect Șef,
DANIEL POP



Șef birou arh. ~~Andreea Mureșan~~

Red. lex. Consilier ~~Cristina Bartha~~



CĂTRE
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

OPINIE JURIDICĂ

Ca urmare a Plângerii Prealabile înregistrată sub nr.61124 din 29.01.2024, formulată de către Mureșan Radu Florin și Mureșan Ioana Andreea, cu domiciliul ales la S.C.P.A Podaru și Buciuman, str. Baba Novac, nr. 20, Mun.Cluj-Napoca, prin care solicită revocarea în parte și modificarea PUG Municipiul Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr. 493/2014, în sensul retrăsării limitelor dintre UTR Lip și UTR Lc_A, prin încadrarea parcelei înscrise în C.F nr. 250424 Cluj-Napoca, în UTR Lip – zonă de locuințe cu regim redus de înălțime și subsecvent, revocarea certificatului de urbanism nr. 2957 din 28.11.2023 și eliberarea unui nou certificat de urbanism, care să aibă în vedere soluția cererii exprimate în petitul nr. 1 de mai sus, în așa fel încât, ulterior încadrării parcelei lor în integralitate în UTR Lip, să fie emis în scopul solicitat prin cererea înregistrată sub nr. 994134/15.12.2023, vă comunicăm următoarele:

În primul rând considerăm că în speță sunt aplicabile dispozițiile art. 64 alin (3) din Legea 350/2001 : „Litigiile generate de emiterea, revizuirea, suspendarea sau anularea hotărârilor de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se soluționează de instanțele de contencios administrativ competente. Dreptul de a ataca hotărârile de aprobare se prescrie în termen de 5 ani de la data aprobării”.

De asemenea, serviciul juridic, legislație, contracte nu are competență în a analiza oportunitatea solicitărilor din cuprinsul plângerii prealabile, în ceea ce privește modificarea parțială a PUG 2014;

Reglementarea urbanistică a terenului înscris în C.F nr. 250424 Cluj-Napoca, nr. cad.250424, a fost instituită 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 un drept al autorității publice, căreia îi revine sarcina de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și principiile dezvoltării durabile, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001.

Totodată, modificarea/actualizarea PUG nu se poate face decât prin reluarea procedurii de avizare, aprobare,..etc prevăzută de Legea 350/2001 și celelalte norme incidente, iar orice modificare a acestui act normativ trebuie supusă aprobării Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca.

Astfel, PUG aprobat prin HCL 493/2014 nu va putea fi modificat/ actualizat decât în condițiile legii, cu respectarea dispozițiilor art. 64, alin. 2 și art. 65, alin. 2 din Legea nr. 350/2001.

De asemenea, 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 temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții”.

Raportat la solicitarea de revocare a certificatului de urbanism nr. 2957 din 28.12.2023 facem mențiunea faptului că în temeiul art. 6 alin 1 lit. a din Legea nr. 50/1991 „Certificatul de urbanism este actul de informare prin care autoritățile prevăzute la art. 4 fac cunoscute solicitantului informațiile privind regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și construcțiilor existente la data solicitării, în

conformitate cu prevederile planurilor urbanistice și ale regulamentelor aferente acestora ori ale planurilor de amenajare a teritoriului, după caz, avizate și aprobate potrivit legii.”

În continuare, potrivit art. 32 alin 2 din Ordin nr. 839/2009

“În cazul în care scopul declarat de solicitant este autorizarea executării lucrărilor de construcții, iar specificul obiectivului (funcțiune, accesibilitate, relații cu vecinătatea, etc) nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism și/sau de amenajare a teritoriului aprobate, ori dacă particularitățile amplasamentului (suprafață neconstruită ca urmare a unor interdicții sau servituți, a unor zone de protecție a dotărilor de infrastructură, rezerve de teren pentru investiții de interes public, etc) nu permit realizarea investiției, certificatul de urbanism se eliberează cu menționarea expresă a incompatibilităților rezultate, precum și a imposibilității emiterii autorizației de construire pentru obiectivul propus.”

În speță, autoritatea a respectat obligația impusă de art. 32 alin. 2 din Ordinul nr. 839/2009 în sensul menționării exprese a imposibilității emiterii autorizației pentru obiectivul propus în cuprinsul certificatului de urbanism emis și contestat prin plângerea prealabilă, astfel încât certificatul de urbanism a fost emis cu respectarea dispozițiilor legale și a reglementărilor de urbanism aplicabile, nefiind emis cu exces de putere.

Eliberarea certificatului de urbanism în scopul solicitat de către petenți se face doar în situația în care sunt respectate dispozițiile legii în materie de construcții și dispozițiile din regulamentele urbanistice adoptate. Ori de câte ori există o situația ce nu se corelează cu situația urbanistică stabilită prin documentații, o neconcordanță ce poate conduce la imposibilitatea realizării investiției (scopului pentru care se emite actul) autoritatea publică are obligația de a preciza informa/menționa acesta prin certificatul emis.

Din moment ce în speță actele evidențiază o necorelare cu privire la secțiunea Condiționări Primare aferent UTR Lc_A, respectiv cu art. 11¹ lit a din Legea nr. 50/1991, autoritatea publică în mod temeinic și legal a eliberat certificatul de urbanism în scop de informare și nu în scopul solicitat pentru extindere construcție C1 prin acoperirea terasei situate pe latura de vest a construcției, întrucât aceasta afectă suprafața de teren încadrată din punct de vedere urbanistic în UTR Lc_A.

În cele din urmă, dacă am merge pe raționamentul petenților și s-ar emite certificatul de urbanism în scopul solicitat se ajunge în situația autorizării unei construcții cu încălcarea regulilor urbanistice în vigoare, ceea ce nu este permis. Obligația autorității publice care privește adoptarea de acte implică responsabilitatea de a verifica situația și de a nu omite aspectele semnalate sau deduse din documentații pentru a se evita astfel emiterea de acte nelegale.

Dincolo de aceste aspecte, cererea de eliberare a certificatului de urbanism se analizează în funcție de scopul solicitat și de situația de fapt și de drept existentă la momentul înregistrării cererii.

Cu privire la celelalte aspecte invocate în cuprinsul plângerii prealabile, considerăm că revine compartimentului de specialitate competența de a răspunde punctual la acestea.

Prezentul punct de vedere are rol consultativ și nu are forță obligatorie.

DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA RUS

ȘEF SERVICIU,
ROXANA LĂPUȘAN

Consilier Juridic,
Luiza M. Gogozan



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
SERVICIUL URBANISM

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: certificateurbanism@primariaclužnapoca.ro
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL URBANISM

Tel.: 0264-596030/ int. 4332

Email: paula.farkas@primariaclužnapoca.ro

Nr. 278927 / 431 din 16.02.2024

C ă t r e,

BIROUL STRATEGII URBANE

In vederea formularii unui raspuns la plangerea prelabila inregistrata la Directia Generala de Urbanism cu nr 61124/29.01.2024, cu privire la revocarea partiala a PUG aprobat cu HCL nr 493/2014, va rugam sa ne comunicati punctul Dvs de vedere referitor la aceasta.

Alaturat va atsam in copie scanata plangerea prelabila nr 61124/29.01.2024.

Va multumim pentru colaborare.

Șef Serviciu,
Sanda Spiroiu

Red. 1 ex. inspector superior Paula Farkas





ED
Hmax = 25m

LC

S-Is

P

M2
Hmax = 16m

S-Is

HCL 715/2019

Lip
Hmax = 12m

HCL 161/2018
HCL 162/2018

Liu
Hmax =

LC
Hmax =

67 / 2019

Farek pefensiv / Incadare in PG 2014

Nr. intern 50/29.01.2024

Către,

1. Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3, jud. Cluj
2. Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3

Subsemnații, Mureșan Radu-Florin și Mureșan Ioana Andreea cu domiciliul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, str. Zorilor, nr. 6, având domiciliul procesual ales la S.C.P.A. Podaru & Buciuman, str. Baba Novac, nr. 20, ap. 2, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, cod poștal 400080, persoana desemnată cu primirea corespondenței fiind Leila Ceapa sau orice alt colaborator al societății, *prin avocat Ovidiu Podaru*,

Formulez prezentele

1. CERERE PREALABILĂ
și
2. PLÂNGERE PREALABILĂ

Prin intermediul căroră vă solicităm:

1. Revocarea în parte și modificarea PUG Municipiul Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr. 493/2014 în sensul retrasării limitelor dintre UTR Lip și UTR Lc A prin încadrarea parcelei înscrisă în CF nr. 250424 Cluj-Napoca (situată administrativ în Cluj-Napoca str. Zorilor nr. 6, jud. Cluj) în UTR Lip – zonă de locuințe cu regim redus de înălțime.

2. Subsecvent, revocarea Certificatului de urbanism nr. 2957 din 28.12.2023 și eliberarea unui nou Certificat care să aibă în vedere soluția asupra cererii exprimate în petitul nr. 1 de mai sus, în așa fel încât, ulterior încadrării parcelei noastre în integralitate în UTR Lip, să fie emis în scopul solicitat prin cererea înregistrată cu nr. 994134 din 15.12.2023.

Pentru următoarele

MOTIVE

1. Parcela înscrisă în CF nr. 250424 Cluj-Napoca a fost în mod greșit încadrată parțial în UTR Lc_A și parțial în UTR Lip. Aceasta ar fi trebuit inclusă în integralitate în UTR Lip – zona de locuințe și regim redus de înălțime.

2. Potrivit PUG Cluj-Napoca parcela aflată în proprietatea noastră și înscrisă în CF nr. 250424 Cluj-Napoca a fost încadrată în parte în UTR Lc_A, adică într-o zonă considerată ca fiind destinată ansamblurilor de locuințe colective, realizate înainte de 1990 și în parte în UTR Lip – zona destinată locuințelor cu regim redus de înălțime. Din acest motiv construirea pe suprafața din parcelă încadrată în UTR Lc_A este restricționată, RLU/PUG Cluj-Napoca stabilind următoarele: *construcțiile noi, extinderea / restructurarea celor existente, conversii funcționale, restructurarea sistemului de spații publice sunt permise doar ca rezultat al aplicării procesului de regenerare urbană, pe baza P.U.Z. aferent programului. În lipsa acestuia toate aceste tipuri de operațiuni sunt interzise.*

3. În realitate, însă, în mod greșit parcela noastră a fost încadrată parțial în UTR Lc_A, aceasta fiind, probabil, rezultatul unei **erori materiale**. Menționăm că parcela în discuție deși se află la limita zonei destinată *locuințelor colective edificate înainte de 1990* nu prezintă caracteristicile acestei unități administrativ teritoriale. Dimpotrivă, parcela noastră prezintă caracteristici specifice pentru UTR Lip, fiind edificată pe suprafața acesteia, încă din anul 2009, o locuință unifamilială cu regim de înălțime P+E.

4. De altfel, între terenurile aflate în vecinătate și încadrate în UTR Lip și terenul subsemnaților încadrat în parte în UTR Lip și în parte în UTR Lc_A nu există nicio diferență care să justifice încadrarea urbanistică diferită. Or, amintim că potrivit Anexei 1 la Legea nr. 350/2001 prin unitate teritorială de referință se înțelege: *subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.*

5. În concret, raportat la criteriile enumerate mai sus, **nu există nicio diferență** între terenul subsemnaților și terenurile aflate în imediata vecinătate încadrate în UTR Lip. Prin urmare, încadrarea în parte a terenului nostru în UTR Lc_A reprezintă o încălcare a dispozițiilor art. 16 alin. (1) din Constituție potrivit căroră „*Cetățenii sunt egali în fața legii și a autorităților publice, fără privilegii și fără discriminări*”. Prin urmare, se impune a se constata încadrarea greșită în UTR Lc_A și îndreptarea acestei erori prin modificarea mențiunilor relevante din PUG în sensul retrăsării în mod corect a limitelor celor două UTR-uri prin încadrarea terenului nostru în integralitate în UTR Lip (zonă destinată locuințelor cu regim redus de înălțime).

6. Arătăm că nu este prima dată când am sesizat această eroare materială, eroare care trebuie să fie asumată și îndreptată de către autoritățile locale competente în domeniu. Subsemnații am insistat în repetate rânduri ca această eroare să fie îndreptată. În acest sens chiar domnul arhitect Adrian Borda, în calitate de elaborator al planului urbanistic general de la nivelul municipiului, recunoscând greșeala, a solicitat prin cererea nr. 725514/43 din 25 august 2023 *rectificarea erorii materiale prin translatarea limitei într-utr-uri, astfel încât parcela să fie inclusă integral în Lip conform situației cadastrale reale și conform intenției evidente în momentul trasării limitelor UTR*. Domnul arhitect a explicat că eroarea este datorată probabil unei baze cadastrale deficitare, rezultatul fiind trasarea greșită a limitelor UTR în zona imobilului subsemnaților atunci când a fost realizat Planul Urbanistic General.

7. Or, în aceste condiții, eroarea materială fiind recunoscută, se impune modificarea Planului Urbanistic General în sensul menționat mai sus prin retrăsarea limitelor între UTR Lc_A și UTR Lip în așa fel încât imobilul subsemnaților să fie inclus în integralitate în UTR Lip.

8. Referitor la răspunsul nr. 725514/431/25.08.2023 potrivit căruia *o eventuală modificare a limitei dintre cele două UTR-uri, respectiv modificarea planșei de reglementări ar putea fi făcută numai la actualizarea Planului Urbanistic General ori numai prin elaborarea unui studiu PUZ în condițiile art. 47 din Legea nr. 350/2001 care să aibă ca scop corectarea limitei UTR* arătăm că subsemnații nu putem fi obligați să așteptăm actualizarea planului urbanistic general (care implică o procedură de o complexitate deosebită și care, din acest motiv, se întinde pe o perioadă îndelungată de timp), dar nici să suportăm costurile elaborării unei documentații PUZ pentru îndreptarea unei erori de care nu ne facem vinovați. De altfel, procedura de elaborare PUZ, așa cum este aceasta reglementată la art. 47 – art. 46¹ din Legea nr. 350/2001, nu permite elaborarea de documentații PUZ cu scopul îndreptării

unor erori din cuprinsul PUG. Finalitatea documentațiilor PUZ este aceea de a modifica/adapta prevederile *legal* adoptate ale Planului Urbanistic General și nicidecum PUZ nu ar putea îndrepta prevederi ale PUG care sunt neconforme legii (cum este și situația analizată).

9. Dimpotrivă, îndreptarea acestei erori este posibilă numai prin adoptarea unei hotărâri de consiliu local, urmată de implementarea acestei modificări la nivelul documentației PUG. În acest fel s-a procedat în situații asemănătoare în care, deși cererile prealabile formulate de către persoanele interesate au fost respinse, acestea au fost ulterior confirmate de către instanțele judecătorești prin obligarea autorităților locale la modificarea RLU și a PUG în sensul reîncadrării corecte a parcelelor.

10. Anexăm în acest sens Sentința nr. 1344/08.05.2018 și Decizia nr. 4436/29.11.2018 pronunțate în dosarul nr. 783/117/2017 prin care instanța a dispus: *Obligă pe pârâtul Consiliul local al Mun. Cluj-Napoca să modifice HCL nr. 493/2014 în sensul de a trasa o altă linie de demarcație între UTR Lip și UTR Rr MI cu consecința încadrării imobilului teren și construcție situat administrativ în mun. Cluj-Napoca, str. Porumbeilor, nr. 14, CF. nr. 315227, nr. topo/cadastral 315227 în UTR RrMI.* Anexăm de asemenea și Decizia Curții de Apel Cluj pronunțată în dosarul nr. 1118/117/2020 prin care Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a fost obligat „să procedeze la îndreptarea erorii materiale din cuprinsul planșei 28 C-a-3-IV aferentă PUG Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014 în sensul rectificării încadrării funcționale a terenului situat pe str. Donath nr. 228 din UTR ULiu în UTR Liu.”. Se poate observa cum instanțele au subliniat că terenurile având o situație asemănătoare (mai ales cele învecinate) trebuie încadrate în aceeași unitate teritorială de referință.

11. Așadar, prezenta cerere urmărește soluționarea amiabilă și cu celeritate a acestei probleme. Pentru a evita costuri suplimentare constând în cheltuielile de judecată generate de un eventual litigiu solicităm admiterea acestei *cereri prealabile* în sensul modificării HCL 67/08.12.1997 prin includerea terenurilor subsemnaților înscrise în **CF nr. 250424 Cluj-Napoca în UTR Lip – zonă de locuințe cu regim redus de înălțime.**

12. Subsecvent modificării PUG se impune și revocarea Certificatului de urbanism nr. 2957/28.12.2023 care, față de încadrarea greșită a parcelei noastre în UTR Lc_A, nu a fost emis decât în parte în scopul solicitat. Considerând că, pentru toate motivele de mai sus, certificatul de urbanism astfel emis este nelegal, am formulat prezenta *plângere prealabilă* în sensul art. 7 din Legea nr. 554/2004 solicitând pe de-o parte **revocarea certificatului**, iar pe de altă parte, subsecvent modificării PUG, **emiterea unui nou certificat în scopul solicitat** prin cererea nr. 994134/15.12.2023.

Anexe:

1. Extras de CF;
2. Extras Planșă PUG;
3. Cererea nr. 725514/431/25.08.2023;
4. Răspunsul nr. 725514/431/25.08.2023.
5. Sentința nr. 1344/08.05.2018 a Tribunalului București și Decizia nr. 4436/2018 a Curții de Apel Cluj pronunțate în dosarul nr. 783/117/2017;
6. HCL nr. 399/4.11.2015 și Decizia civilă nr. 1405/3030 a Curții de Apel Cluj pronunțată în dosarul nr. 1118/117/3030.

26 ianuarie 2024

Mureșan Radu-Florin și Mureșan Ioana Andreea





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 250424 Cluj-Napoca

Nr. cerere	144891
Ziua	07
Luna	07
Anul	2023

Cod verificare
100746678120



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:151298
Nr. topografic:12704/2

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Zorilor, Nr. 6, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	250424	342	Teren împrejmuit; Terenul este partial împrejmuit cu gard de lemn pe fundație din beton și gard din plasa de sarma.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	250424-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str Zorilor, Nr. 6, Jud. Cluj	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:69 mp; S. construita desfasurata:136.5 mp; Locuinta unifamiliala cu regim de înălțime P+E, edificată între anii 2009-2016, pe fundații din beton, zidărie din cărămidă, acoperită cu țiglă, compusă din: - la parter: 1 living, 1 bucătărie, 1 baie, 1 hol+casa scării și 2 terase; - la etaj: 3 dormitoare, 1 dressing, 1 baie, 1 hol+casa scării și 2 balcoane. Suprafața desfășurată de 136.50 mp. Construcția deține Certificat de performanță energetică și nu are lift.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
144732 / 22/11/2013		
Act Notarial nr. 194, din 21/11/2013 emis de VANCEA DIANA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE donație, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUREȘAN RADU FLORIN, și soția 2) MUREȘAN IOANA ANDREEA, bun comun	A1
16382 / 03/02/2017		
Act Administrativ nr. 157621, din 07/04/2016 emis de Comisia de Receptie; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 02887, din 16/03/2016 emis de Auditor Energetic Dradiciu Dumitru Florin; Act Administrativ nr. 31186, din 25/01/2017 emis de Municipiul Cluj-Napoca, Directia Impozite si Taxe Locale; Act Administrativ nr. 275, din 05/03/2009 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca; Act Administrativ nr. 15531, din 29/01/2016 emis de BCPI Cluj-Napoca; Act Administrativ nr. 375, din 18/07/2016 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 4/1, din 09/12/2016 emis de Muresan Ioana-Andreea; Act Notarial nr. 194, din 21/11/2013 emis de Notar Public Vancea Diana; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 4, din 09/12/2016 emis de Muresan Radu Florin; Act Administrativ nr. 571, din 21/05/2012 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE construire, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) MUREȘAN RADU-FLORIN, și soția 2) MUREȘAN IOANA-ANDREEA, bun comun	A1.1
49189 / 04/03/2022		
Actiune In Instanta nr. 3486/211/2022, din 21/02/2022 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA; Act Administrativ nr. 337971/453, din 28/02/2022 emis de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA;		
B5	se notează acțiunea civilă înregistrată la Judecătoria Cluj-Napoca sub nr. 3486/211/2022 de Primarul municipiului Cluj Napoca c/a MUREȘAN RADU FLORIN și MUREȘAN IOANA ANDREEA având ca obiect desființarea lucrărilor de construcții executate nelegal	A1, A1.1



SCPA Podaru & Buciuman

ÎMPUTERNICIRE AVOCATIALĂ
Nr. CJ/968026/2023

Domnul avocat **Ovidiu Podaru** se împuternicește de către clientul **Mureșan Radu-Florin**, în baza contractului de asistență juridică nr. **CJ/968009/2024** din **12/01/2024**, să exercite următoarele activități: redactare și susținere plângere prealabilă revocare certificat de urbanism nr. 2957/28.12.2023 și cerere prealabilă revocare PUG HCL Nr. 493/2014 și să reprezinte clientul în fața **Primăriei Cluj-Napoca**.
Data 29/01/2024

CLIENT/REPREZENTANT, *
.....
(semnătura)

Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea

FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI **
prin avocatul **PODARU & BUCIUMAN** din România
(semnătura și ștampila) de civilă profesională

*Semnatura nu este necesară în situația în care forma de exercitare a profesiei de avocat atestă identitatea părților și conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea.

**Semnatura avocatului și aplicarea ștampilei nu sunt necesare în situația în care prezenta împuternicire avocațială este semnată de către client sau reprezentantul acestuia.

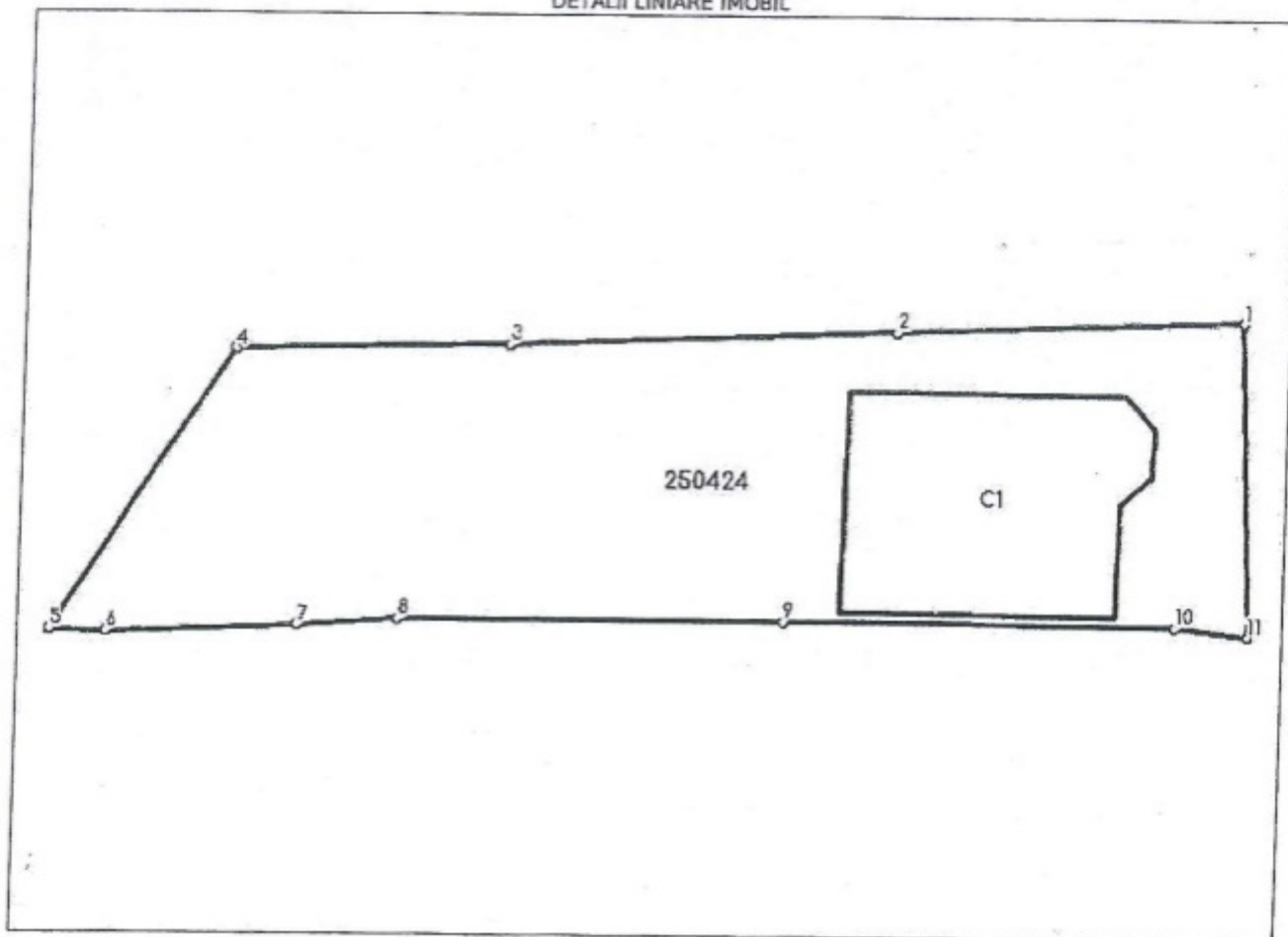
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
250424	342	Terenul este partial împrejmuit cu gard de lemn pe fundație din beton și gard din plasa de sarma.

* 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	curți constructii	DA	342	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	250424-C1	construcții de locuințe	69	Cu acte	S. construita la sol:69 mp; S. construita desfasurata:136.5 mp; Locuinta unifamiliala cu regim de înălțime P+E, edificată între anii 2009-2016, pe fundații din beton, zidărie din cărămidă, acoperită cu țiglă, compusă din: - la parter: 1 living, 1 bucătărie, 1 baie, 1 hol+casa scării și 2 terase; - la etaj: 3 dormitoare, 1 dressing, 1 baie, 1 hol+casa scării și 2 balcoane. Suprafața desfășurată de 136.50 mp. Construcția deține Certificat de performanță energetică și nu are lift.

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1: 200

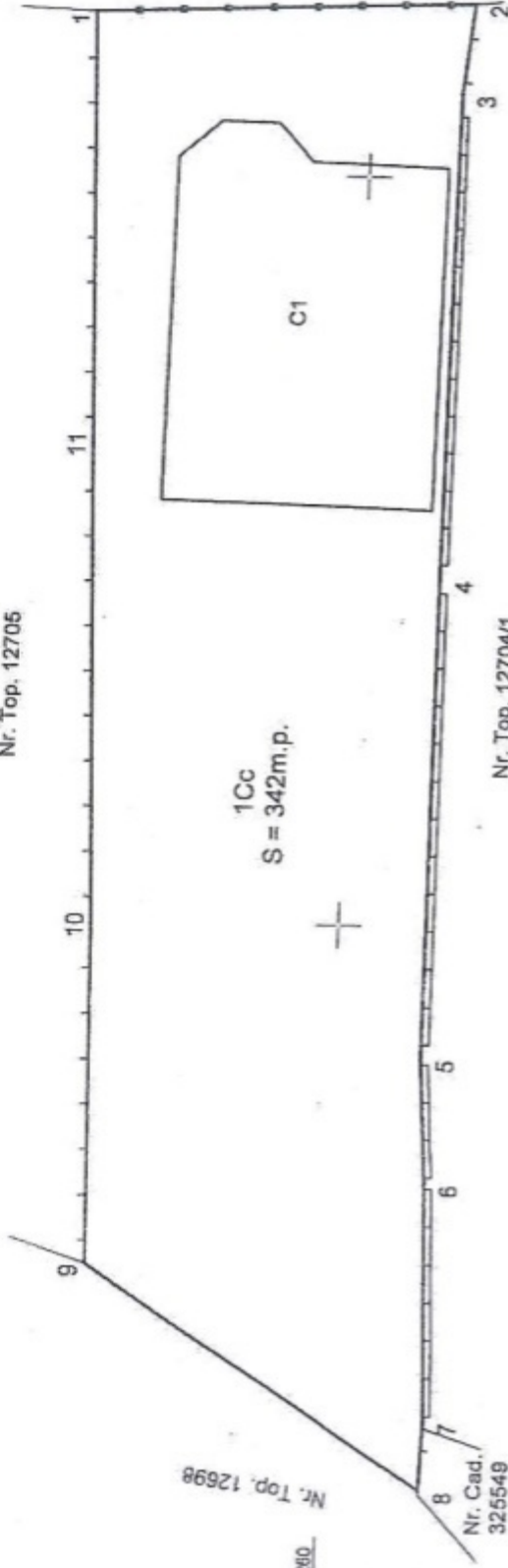
JUDETUL : CLUJ
UNIT. ADM.-TERIT : Cluj-Napoca
ADRESA CORP. DE PROP. : Loc. Cluj-Napoca, Str Zorilor, Nr. 6
CF nr. 250424, Nr. Cad. 250424

Nr. Cad. 4702
Nr. Top. 12705

Nr. Cad. 325549
Nr. Top. 12698

1Cc
S = 342m.p.

Nr. Cad. 341828 - Str. Zorilor



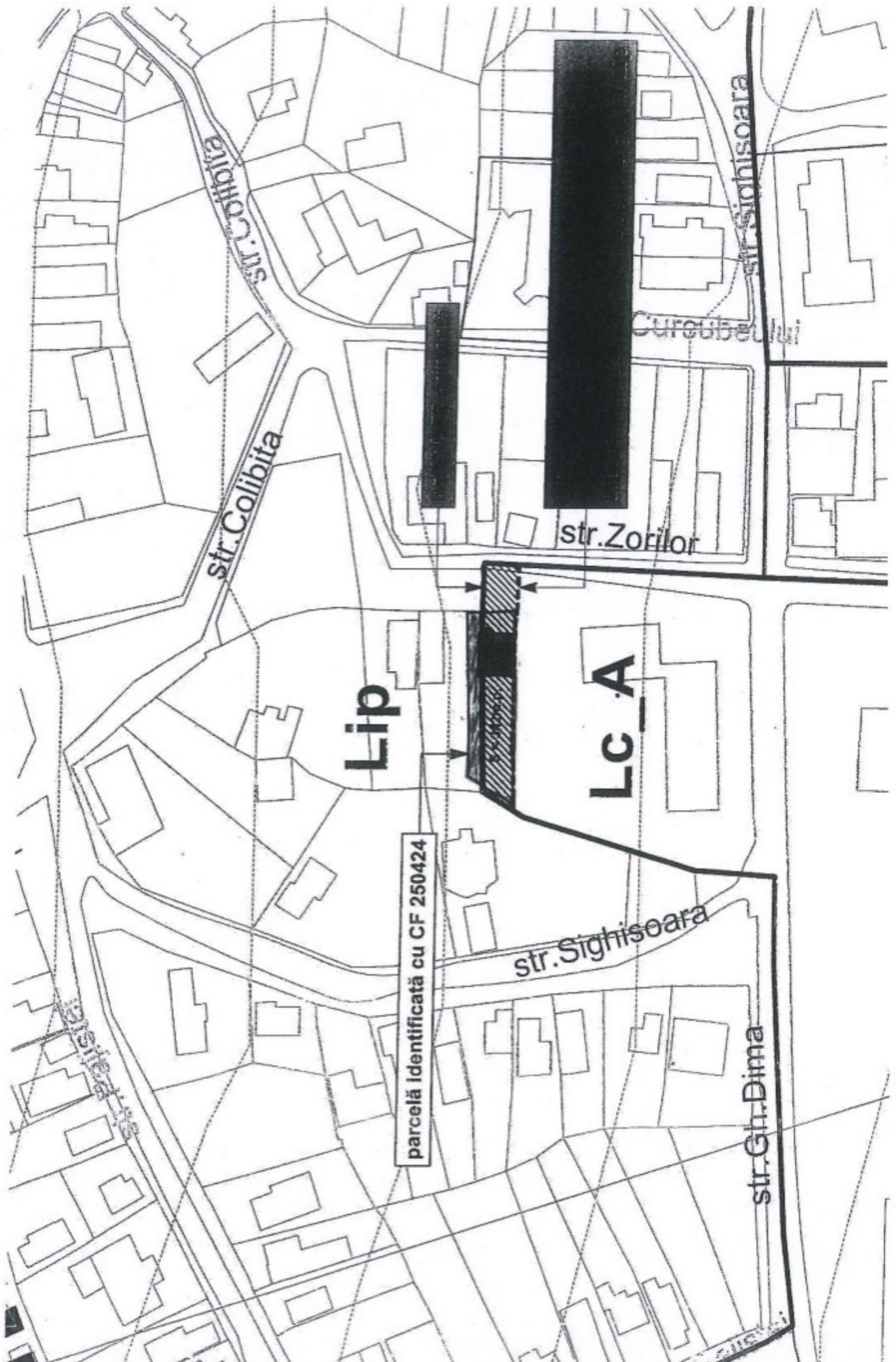
Parcela (1) Cc

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	585287,587	391544,300	10,289
2	585257,305	391544,987	2,438
3	585257,576	391542,254	13,002
4	585257,641	391529,262	12,744
5	585257,641	391518,518	3,312
6	585257,408	391513,214	6,273
7	585257,183	391506,945	1,841
8	585257,240	391505,105	10,934
9	585266,477	391510,955	8,997
10	585266,880	391519,950	12,819
11	585267,170	391532,780	11,548
S(1)=342.47mp P=84.197m			



INTOCMIT: PFA GABOR V. Vioarei
DATA : Octombrie 2022





str. Cr. Chiovea

str. Colibita

Lip

LC_A

parcelă identificată cu CF 250424

str. Sighisoara

str. Zorilor

str. Gh. Dima

Circuleului

str. Sighisoara

ANEXA 3



Către

Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Str. Moșilor 1-3, Cluj-Napoca

În atenția Arh. Șef Daniel Pop
Biroul Strategii Urbane,
Direcția Generală de Urbanism,

Stimate domnule Arh. Șef Daniel Pop,

Vă înaintăm prezenta **SOLICITARE DE RECTIFICARE EROARE MATERIALĂ**,
la solicitarea d-lui **MUREȘAN RADU-FLORIN**, cu domiciliul în **Cluj-Napoca**, str. Zorilor, nr. 6,
proprietar al imobilului teren, amplasat în **Cluj-Napoca**, str. Zorilor, nr. 6, identificat cu C.F. 250424.

Datorită unei baze cadastrale deficitare, am constatat că în momentul realizării Planului Urbanistic
General, limita UTR a fost trasată greșit în zona imobilului teren, menționat mai sus.

Încadrarea terenului, conform C.U. Nr. 1000 din 04/05/2023 este parțial Lip – Zonă de locuințe cu regim
redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip periferic și parțial Lc_A – Ansambluri de locuințe
colective, realizate înainte de 1990,
cu limita dintre cele două UTR-uri trasată prin interiorul parcelei.

Propunem translatarea limitei, astfel încât parcela să fie inclusă integral în Lip, conform situației
cadastrale reale și conform intenției evidente în momentul trasării limitelor UTR.

Anexate prezentei solicitări regăsiți următoarele documente justificative:

- Certificat de urbanism,
- Plan topografic cu tabel de coordonate,
- Plan de încadrare în PUG,
- Plan situație propusă,
- Extras de Carte Funciară

Date de contact: **MUREȘAN RADU-FLORIN,**

Data

25.08.2023

Cu stima,
Arh. Adrian Borda

după la prima vedere

ANEXA 1



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
SERVICIUL URBANISM

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; e-mail: certificateurbanism@primariaclujnapoca.ro
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

DIRECȚIA URBANISM
Serviciul Urbanism
Tel: 0264-596030, int. 4330
E-mail: certificateurbanism@primariaclujnapoca.ro
Nr.725514/431 din 25.08.2023

Către,
MUREȘAN RADU-FLORIN

Ca urmare a solicitării Dvs., înregistrată cu nr. 725514/431 din 25.08.2023, cu privire la rectificarea erorii materiale survenite în cuprinsul C.U. nr. 1000 din 04.05.2023, în ceea ce privește încadrarea imobilului înscris în C.F. nr. 250424, nr. cad. 250424, 250424-C1, vă comunicăm următoarele:

Identificarea imobilului dvs. s-a făcut conform Legii nr. 50/1991 și a Normelor metodologice de aplicare nr. 839/2009, în baza extrasului de planul cadastral de pe ortofotoplan și a extrasului de carte funciară pentru informare actualizat la zi, eliberate, la cerere, de către Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca.

Precizăm că în cuprinsul certificatului de urbanism sunt menționate documentațiile de urbanism valabile la data emiterii acestuia, respectiv PUG aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014 și HCL nr. 579/06.07.2018 pentru modificarea parțială și completarea regulamentului de urbanism aferent PUG, cu încadrarea imobilului preponderent în Lc_A, ANSAMBLURI DE LOCUINȚE COLECTIVE REALIZATE ÎNAINTE DE ANUL 1990 și parțial în Lip, LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP PERIFERIC, astfel că încadrarea imobilului și respectiv emiterea C.U. nr. 1000 din 04.05.2023, s-a făcut cu respectarea regulamentului de urbanism și a legislației în vigoare și NU constituie eroare materială.

O eventuală modificare a limitei dintre cele două UTR-uri, respectiv modificarea planșei de reglementări poate fi făcută numai la actualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014 (sau prin elaborarea unui studiu PUZ în condițiile art. 47 din Legea nr. 350/2001, actualizată, care să aibă ca scop corectarea limitei de UTR.

Arhitect-șef,
Daniel Pop

POP
CLAUDIUS
-DANIEL

Semnat digital de
POP CLAUDIUS
-DANIEL
Data: 2023.08.13
12:21:53 +0300

Director executiv,
Corina Ciuban

CIUBAN ELENA
-CORINA

Semnat digital de
CIUBAN ELENA
-CORINA
Data: 2023.08.13
12:21:53 +0300

Șef Serviciu Urbanism, Sanda Spiroiu

SPIROIU SANDA

Consilier, Maria Varga

Maria-
Mirela
Varga

Semnat digital
de Maria-Mirela
Varga
Data: 2023.09.06
13:14:03 +0300

Document înalțat

Cod ECLI ECLI:RO:TBCLJ:2018:019.001344

Dosar nr. 783/117/2017

Cod operator de date cu caracter personal 3184

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

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 1344/2018

Ședința publică din 08.05.2018

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE Ioan Gaga

Grefier Anamaria Tișe

Pe rol se află judecarea cauzei de contencios administrativ și fiscal privind pe reclamanta SABĂU MARTA ADRIANA în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, având ca obiect obligație de a face.

Mersul dezbaterilor și concluziile părților au avut loc în ședința publică din data de 24.04.2018, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta hotărâre când, instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea pentru data de astăzi.

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei de față, instanța reține următoarele:

Prin acțiunea înregistrată la data de 31.01.2017, reclamanta Sabău Marta Adriana, în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, prin primar, a solicitat obligarea pârâtului de rând I la modificarea HCL nr. 493/2014 în sensul de a trasa o altă linie de demarcație între UTR Lip și UTR RrMI cu consecința încadrării imobilul teren și construcție situat administrativ în jud. Cluj, localitatea Cluj-Napoca, str. Porumbeilor, nr. 14, CF nr. 315227, nr. topo./cadastral 315227 în UTR RrMI.

În motivarea acțiunii, reclamanta arată că prin autorizația de construire nr. 1872 din 19.10.2007, reclamantei și soțului acesteia li s-a permis edificarea unei case de locuit cu regim de înălțime D+P+E+M, pe imobilul teren amplasat în teritoriu pe strada Porumbeilor, nr. 14 și identificat în CF 315227, nr. topo./cadastral 315227. Valabilitatea autorizației s-a prelungit până în 19.10.2011. Mai apoi, reclamanta a fost sancționată contravențional prin procesul-verbal nr. 248/12.12.2011 pentru nerespectarea regimului de înălțime impus prin autorizația de construire, în concret, arată că a edificat un imobil, construind un etaj în plus, regimul actual de înălțime al construcției fiind de D+P+2E+M.

A mai arătat reclamanta că, chiar dacă, în momentul edificării, nu a respectat regimul de înălțime impus prin autorizația de construire, prin construirea etajului suplimentar nu a încălcat normele materiale de urbanism. Astfel, urmărind intrarea în legalitate, s-a adresat CTATU, care a emis avizul nr. 307530/43/15.12.2011 pentru intrarea în legalitate a lucrărilor executate. Însă, în cuprinsul acestuia se regăsește o eroare cu privire la încadrarea în zonă a edificiului. Conform avizului amintit, indicii urbanistici se încadrează în valorile maxime ale zonei UTR L3a, cu un POT max. 35% și un CUT de 0,9 mc/mp. Observând această eroare, s-a adresat Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Direcția Urbanism Compartimentul Strategii Urbane, pentru o eventuală îndreptare și confirmare a greșelii. Ca atare, prin răspunsul primit, administrația recunoaște greșeala existentă în cuprinsul avizului CTATU și stabilește că încadrarea corectă a terenului este în UTR CA1 cu un POT max. de 35% și CUT max de 2,4,

construcția respectând indicatorii urbanistici și tehnici stabiliți prin reglementarea de la acel moment. Ca atare, în acel moment, avea posibilitatea de a intra în legalitate cu construcția astfel edificată. În acea perioadă însă s-a confruntat cu o serie de probleme personale, date de decesul soțului său. Datorită destabilizării emoționale angrenată de acest eveniment nefericit, a neglijat problema construcției, fapt pentru care actualmente se află în această situație. Menționează că de edificarea propriu-zisă a construcției, precum și de obținerea actelor necesare, inclusiv a autorizației de construire, s-a ocupat exclusiv soțul său, actualmente decedat.

Având în vedere că de la primirea răspunsului favorabil au trecut aproximativ 5 ani, și având în vedere că normele urbanistice de la nivelul județului Cluj s-au modificat, în continuare se va raporta la prevederile noului PUG.

Una dintre condițiile sine qua non, în ceea ce privește admisibilitatea acțiunii în contencios administrativ, constă în parcurgerea în prealabil a unei proceduri în fața autorității competente, emitentul actului vătămător. În acest sens a arătat că procedura prealabilă a fost îndeplinită, trimițând prin poștă plângerea prealabilă, intitulată „cerere” - în data de 01.08.2016. Art. 2, alin. (2) din Legea 554/2004 asimilează lipsa răspunsului administrație cu actele administrative unilaterale, dând posibilitate persoanei vătămăte să urmeze procedura în fața instanțelor de judecată.

Lipsa motivării din partea administrației. Reclamanta a arătat că art. 31 alin.(2) din Constituția României impune în sarcina autorității obligația de a informa particularul cu privire la orice aspect de interes public sau personal. În acest context, în speța dedusă judecării autoritatea nu i-a oferit un răspuns, deși starea de fapt necesită anumite explicații și clarificări în privința modului de delimitare a celor două UTR-uri. Este adevărat că stabilirea și delimitarea UTR este atributul administrației însă, o atare delimitare trebuie să fie impusă justificat. Or, în situații excepționale - cum este regăsită în prezenta cauză - în care delimitarea UTR nu are un fundament, consideră că sunt necesare explicațiile organului competent. Dar așa cum a precizat, administrația nu a răspuns, până în prezent, plângerii prealabile formulate.

Referitor la noțiunea de UTR și omogenitatea sa, a arătat că analiza sa va avea în vedere careul C-a-4-II, careu în care se încadrează și zona studiată - strada Porumbeilor. Controversa situației faptice reiese din existența a două UTR - uri ce reglementează zona în cauză. Astfel, pe str. Porumbeilor regăsim atât reglementarea specifică UTR RrM1, cât și reglementarea specifică UTR Lip. Conform Legii nr. 350/2001, în cuprinsul anexei nr. 2 se definește noțiunea de unitate teritorială de referință. Astfel, UTR se caracterizează prin aceea că este o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similare.

În acord cu definiția expusă, consideră că împărțirea teritoriului de pe str. Porumbeilor, în funcție de cele două UTR-uri, nu este justificată. Așadar, subdiviziunile aferente celor două UTR-uri nu determină o împărțire omogen-funcțională, nefiind delimitate în funcție de modul de construire al clădirilor cu caracteristici similare. Însă autoritatea administrativă competentă nu a conferit nicio explicație cu privire la rațiunea delimitării acestor două UTR-uri. Or, conform definiției expuse în rândurile anterioare se arată că o atare împărțire se realizează în funcție de anumite reguli urbanistice prestabilite de legiuitor. Totuși, în situația pendinte nu a fost realizată o împărțire corectă, motiv pentru care a considerat oportun a întreba administrația care este fundamentul acestei delimitări. Consideră că imobilul trebuie încadrat în perimetrul zonei în care se regăsesc clădiri similare. Ca atare, consideră că împărțirea conformă și omogenă s-ar impune prin respectarea limitelor determinate de infrastructura unității teritoriale. Mai exact, o delimitare conformă a UTR RrM1 în raport cu UTR Lip ar trebui realizată în funcție de străzile adiacente străzii Porumbeilor. În acest sens,

UTR RrM1 ar trebui să cuprindă și o parte din UTR Lip, fiind delimitat în funcție de cvartalul compus din străzile: str. Porumbeilor, str. Izei, Calea București și str. Anton Pann (marcat cu galben pe harta anexată). Consideră că o astfel de împărțire s-ar justifica din prisma definiției expuse în rândurile anterioare, realizându-se astfel scopul impus prin regulile urbanistice.

Or, în situația de față, cele două UTR-uri regăsite pe strada Porumbeilor, nu își justifică delimitarea, având în vedere că unele imobile din fiecare UTR nu respectă limitele de înălțime impuse prin aceste reglementări. Ca atare, împărțirea celor două unități teritoriale de referință nu s-a realizat în funcție de construcțiile cu caracteristici similare. Datorită acestui fapt, consideră că reglementările actuale exced scopului urmărit prin lege, neconferind o urbanizare omogenă. Încă din anul 2011 casa are un regim de înălțime distinct față de restul imobilelor regăsite în UTR Lip. Ca atare, casa se caracterizează prin specificul său, fiind incidente reglementările aferente UTR RrM1.

Reclamanta a arătat în continuare că delimitarea UTR-urilor trebuie făcută în funcție de cvartal. Necesitatea delimitării UTR RrM1 de UTR Lip, în funcție de cvartalul străzilor Porumbeilor, Izei, Calea București și Anton Pann, reiese din analiza comparativă a celor două planșe anexate prezentei: planșa aferentă careului C-a-4-H, cu precădere zona străzii Porumbeilor și planșa Google Earth. Ca atare, din perspectiva regimului de înălțime, imobilul său, situat în UTR Lip se aseamănă cu imobilul Biserica Martorii lui Iehova, situat în UTR RrM1, cele două imobile, deși au același regim de înălțime, au fost încadrate în două unități teritoriale de referință distincte, ce impun deopotrivă prevederi distincte în privința modalității de construire. Mai apoi, nu există justificare pentru care, imobilul casă de locuit, aflat lângă Biserica Martorii lui Iehova să beneficieze de reglementarea permisivă specifică UTR RrM1, în condițiile în care regimul de înălțime al acestui imobil se încadrează perfect în prevederile specifice UTR Lip.

Având în vedere cele expuse, consideră că se impune realizarea unei noi delimitări între cele două UTR-uri. Astfel, o corectă delimitare este determinată de cvartalul străzilor amintite. Ca atare, propune ca zona aferentă celor 4 străzi să beneficieze de reglementările impuse prin UTR RrM1.

În ceea ce privește regimul de înălțime admis, la nivelul celor două UTR-uri, strict din perspectiva regimului de înălțime, problema este aceea că, prevederile specifice UTR Lip sunt mult mai restrictive decât cele regăsite în RrM1. Zona în care reglementările UTR Lip sunt incidente este caracterizată prin specificul construcțiilor admise a fi construite, cu regim redus de înălțime. Astfel, regimul de înălțime maxim admis pentru imobilele încadrate în UTR Lip este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). În contrapartidă, în zona de incidență a UTR RrM1 înălțimea maximă admisă la cornișă, pentru clădirile comune, nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+IR. Imobilul său, fiind situat în zona de incidență a UTR Lip, nu respectă regimul de înălțime reglementat prin autorizația de construcție nr. 1872/19.10.2007, având un etaj suplimentar, motiv pentru care acum depune diligente în vederea intrării în legalitate. Mai mult, cunoscând faptul că nu există o justificare clară cu privire la delimitarea zonelor aferente străzii Porumbeilor, solicită anularea în parte HCL 493/2014 cu consecința obligării pârâtului de rând 1 la încadrarea imobilului, în zona reglementată de UTR RrM1, incluzând-o astfel în specificul acestei reglementări.

În probațiunea au fost depuse, în copie certificată: cerere (f. 7-11), certificat de urbanism (f.12-14), documentație tehnică intrare în legalitate (f. 15-22), adrese CTATU (f. 23-24), autorizație de construire (f. 25), propunere de delimitare (f. 26-27).

Cererea a fost legal timbrată (f. 35).

Pârâtul Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, ambii reprezentați prin primar, la data de 13.05.2017 au formulat întâmpinare solicitând respingerea cererii de chemare în judecată, în principal, pe cale de excepții, ca fiind inadmisibile, iar fata

de paratul Municipiului Cluj-Napoca în principal pe cale de excepție, a lipsei calității procesuale pasive a acestuia și, pe fond, fata de ambii parați, ca neîntemeiată.

În motivarea întâmpinării au arătat că prin AC nr. 1872/2007, reclamantei și soțului acesteia i s-a permis edificarea unei case de locuit, cu regim de înălțime D+P+E+M, pe imobilul teren amplasat pe str. Porumbeilor nr. 14. Beneficiarii AC au construit imobilul cu un etaj în plus, ca atare, regimul actual de înălțime al construcției este de D+P+2E+M.

În ceea ce îl privește pe paratul Municipiului Cluj-Napoca, a invocat excepția lipsei calității procesuale pasive, întrucât în cauza, raportat la petitul dedus judecății, Consiliul Local are competența de a modifica un HCL (în speța HCL nr. 493/2014, de aprobare a PUG al municipiului Cluj-Napoca), în baza atribuțiilor exclusive în materie, acordate de Legea nr. 215/2001. Totodată, consiliile locale au atribuții în ceea ce privește amenajarea teritoriului, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 și nu Municipiul Cluj-Napoca.

Pe fondul cauzei au solicitat respingerea acțiunii reclamantei, învederând că în speța nu se poate retine existența vreunui "refuz nejustificat", în accepțiunea legii contenciosului administrativ, întrucât s-a răspuns solicitării reclamantei, prin adresa înregistrată sub nr. 335992/43/02.02.2017, expediată către petenta la data de 13.02.2017.

Admisibilitatea acțiunii în contencios administrativ este condiționată fie de existența unui act administrativ tipic sau asimilat - refuzul nejustificat de a rezolva o cerere - fie de situația nesoluționării în termenul legal al unei cerceri, ori, în opinia noastră, în speța nu ne regăsim în niciuna din situațiile prevăzute de lege. Apoi, nu orice refuz de a rezolva favorabil o cerere este nejustificat, ci doar acela care se întemeiază pe excesul de putere, situație care nu se regăsește în speța. Cererea reclamantei a fost comunicată proiectantului PUG și supusă dezbaterii Direcției Generale de Urbanism, iar prin informarea nr. 335992/43 din 5.01.2017, Direcția Generală de Urbanism a comunicat Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca următoarele: „Zona delimitată de solicitantă este încadrată parțial în UTR RrM1 - partea dinspre vest și sud (Calea București și Piața Abator) - și în UTR Lip (locuințe pe parcellar de tip periferic). Parcela deținută de solicitantă este amplasată în UTR Lip, alipită de zona RrM1, dar aceasta propune încadrarea întregii suprafețe de teren până la str. Izei, în UTR RrM1, fără știința proprietarilor din zonă. Deoarece parcela din str. Porumbeilor nr. 14 este amplasată în UTR Lip, alipită de zona RrM1 este posibil ca în cadrul acțiunii de restructurare a zonei RrM1 să fie inclusă și acea parcelă, situație în care modificarea documentației PUG nu se justifică. Plângerea prealabilă formulată de către reclamanta, însoțită de Informarea nr. 335992/43 din 05.01.2017 a Direcției Generale de Urbanism, a fost prezentată Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca pentru ședința din 31.01.2017. În ședința de Consiliu Local, la propunerea Comisiei III, supusă la vot, plângerea prealabilă referitoare la schimbarea reglementărilor de construire în zonă a fost respinsă și hotărârea a fost menținută.

Au mai arătat că stabilirea reglementărilor de construire pe o zonă din municipiu este prerogativa și sarcina administrației publice locale, care are responsabilitatea de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și principiile dezvoltării durabile. Competența de a adopta acte administrative cu caracter normativ și individual privind stabilirea regimului urbanistic al localităților este conferită administrației publice de Legea nr. 350/2001. Totodată și informarea publicului referitor la PUG s-a făcut conform reglementărilor legale în vigoare - Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat prin HCL nr. 153/2012. Solicitățile cetățenilor prin care și-au exprimat dorința ca terenurile pe care le dețin să fie introduse în intravilan sau să le fie schimbată încadrarea funcțională, astfel încât să poată construi, au fost transmise de Direcția Urbanism proiectantului, începând cu 24.02.2010. Proiectul (parte scrisă și parte desenată) a fost postat pe site-ul primăriei pentru consultarea publicului începând cu 09.01.2012 și a fost actualizat succesiv până în decembrie 2014. Ședința de dezbateri publică a alternativei finale și a raportului de mediu a avut loc în 07.03.2012. Așadar, Consiliul Local, în baza atribuțiilor exclusive în materie, acordate atât de Legea nr. 215/2001 cât și de Legea nr. 350/2001 apreciază oportunitatea adoptării sau respingerii unei măsuri, în baza informațiilor comunicate de compartimentele de specialitate

din cadrul executivului. Stabilirea reglementărilor de construire pe o zonă din municipiu este dreptul suveran al administrației publice locale, căreia îi revine sarcina de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și principiile dezvoltării durabile, așa cum este prevăzut în art. 1 și 2 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: "Art. 1(1) Teritoriul României este parte a avuției naționale de care beneficiază toți cetățenii țării, inclusiv prin gestionarea proceselor de dezvoltare prin activitățile de amenajare a teritoriului, urbanism sau de dezvoltare urbană durabilă ale autorităților publice centrale și locale.

Așadar, stabilirea încadrării funcționale pentru zona în litigiu s-a făcut cu respectarea prevederilor legale din materia urbanismului și în considerarea interesului public, cu respectarea competentelor și atribuțiilor exclusive stabilite de legiuitor în sarcina autorităților administrației publice locale.

De asemenea a arătat că PUG 2014 a fost elaborat și aprobat în baza unor analize de specialitate și studii de fundamentare premergătoare PUG, care scot în evidență principalele trăsături ale stadiului actual al dezvoltării, definind în același timp puncte de plecare pentru planificarea următoarei decade. În cadrul memoriului general, parte din documentația de actualizare a Planului Urbanistic General se arată că acesta asigură cadrul de planificare și reglementare necesar gestiunii urbane din punct de vedere spațial a municipiului Cluj-Napoca. Dezvoltarea urbană a ultimilor 10 ani a adus o importantă creștere a volumului construit în municipiu, cea mai mare sarcină a autorității publice fiind aceea de a coordona modul în care zonele nou constituite ale orașului vor putea deveni părți ale acestuia la un nivel de calitate satisfăcător. În acest scop, PUG oferă nu numai parametri minimi calitativi pentru dezvoltare, ci și metodologia unor operațiuni urbane pentru transformarea teritoriilor prin urbanizare și restructurare.

În acord cu prevederile Legii nr. 350/2001, documentul prezintă prevederile planificărilor de rang superior: Planul de Amenajare a Teritoriului Național, Planul de Amenajare a Teritoriului Județean și urmează principiile unei dezvoltări durabile, după cum sunt formulate în legislație precum și în documentele și acordurile internaționale privitoare la planificarea urbană. PUG are la bază strategia de dezvoltare a orașului, în versiunile elaborate în anul 2007 și 2013-2014. Planul urbanistic general are caracter director și de reglementare operațională. Odată prevederile PUG aprobate, acestea sunt preluate și detaliate în documentații de urbanism elaborate pentru părți componente ale teritoriului cuprins în PUG (PUZ-uri și PUD-uri). Oportunitatea adoptării unui act administrativ este atributul autorității publice locale, instanța de contencios administrativ neavând competența legală de a cenzura motivele legate de oportunitatea adoptării unui act administrativ decât cu încălcarea principiului autonomiei locale și a principiului separației puterilor în stat.

Solicita instanței să ia act de faptul că autoritatea administrativă este singura care poate exprima și adopta soluții de configurare urbanistică menite a schimba înfățișarea urbei, în condițiile legii. În caz contrar, cenzura rațiunilor de oportunitate și urbanism care stau la baza adoptării unui PUG s-ar realiza de către instanță cu depășirea competenței și încălcarea principiului separației puterilor în stat.

Consideră așadar ca o astfel de acțiune prin care se dorește modificarea parțială a PUG pe cale judecătorească este inadmisibilă deoarece ceea ce se solicită de către reclamantă presupune reconfigurarea administrativă și urbanistică a unei zone de către instanță. Or, nu este posibil ca instanța să procedeze la modificarea substanței unui plan urbanistic cu caracter director, Consiliul Local având atribuții exclusive în acest sens. În ceea ce privește culpa să în adoptarea HCL de aprobare a noului PUG, referitor la terenul aflat în proprietatea reclamantei consideră că toate chestiunile discutabile în prezenta cauză țin de oportunitatea măsurii luate de către autoritatea locală, astfel cum s-a susținut în cele de mai sus, nefiind implicate chestiuni privind legalitatea actului administrativ.

Așadar, având în vedere succesiunea tuturor documentelor menționate în speța nu se poate reține incidența prevederilor Legii 554/2004, atâta timp cât reclamanta a primit un

răspuns la cererea sa, iar ulterior, aceasta a si fost soluționată, chiar daca nefavorabil, in sa conform reglementarilor legale in vigoare.

În probațiune a depus: plan de situație (f.48), răspuns plângerea prealabilă cu anexe (f.49-56).

La data de 20 aprilie 2017, reclamanta a depus răspuns la întâmpinare, prin care a solicitat respingerea apărărilor pârâților.

Cu privire la excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului Municipiul Cluj-Napoca, a arătat că aceasta este neîntemeiată, deoarece în situația în care administrația va fi obligată la plata unor despăgubiri/cheltuieli de judecată către ea, această obligație va fi imputată UAT, astfel cum prevede art. 21 alin. (5) din Legea nr. 215/2001, raportat la art. 20 alin. (1) din Legea nr. 215/2001.

În ceea ce privește susținerea că plângerii prealabile i s-a dat răspuns, a arătat că plângerea prealabilă a fost înregistrată la pârâți în data de 03.08.2016, și că nu a primit răspuns în 30 de zile, iar acțiunea a fost înregistrată la data d 31.01.2017, în termen de 6 luni de la data la care a expirat termenul acordat de legiuitor administrației pentru a răspunde.

Referitor la răspunsul primit ulterior înregistrării cererii de chemare în judecată, acesta este irelevant. Acest răspuns putea avea impact asupra soluționării cauzei, dacă era favorabil solicitării sale, cu consecința încadrării imobilului în UTR RrM1, caz în care acțiunea rămânea fără obiect.

De asemenea, nu este vorba despre un refuz justificat, cum susțin pârâții, deoarece noțiunea de refuz nejustificat trebuie privită prin prisma condițiilor de exercitare a acțiunii în contencios administrativ. Astfel, din prisma admisibilității acțiunii în contencios, raportat la obiectul acesteia, refuzul trebuie să aibă natura de act administrativ; să fie nejustificat; să fie ilegal. În ceea ce privește caracterul nejustificat al refuzului, acesta trebuie raportat la motivul pe care îl cuprinde sau la lipsa motivului. În litigiul pendinte, a arătat că administrația a refuzat să confere o motivare solicitării sale, tăcerea sa fiind o formă de refuz nejustificat. În ceea ce privește răspunsul primit ulterior, și acesta valorează refuz nejustificat, prin prisma motivului de nesoluționare favorabilă a cererii sale.

În ceea ce privește acordul proprietarilor din zonă, a arătat că a solicitat modificarea PUG în sensul încadrării imobilului său în UTR RrM1, delimitarea UTR – ului în funcție de cvartal format de str. Porumbeilor, Izei, Calea București și str. Anton Pann, a fost doar o propunere constructivă în ceea ce privește omogenitatea unui UTR. De asemenea, faptul că parcela sa ar putea fi reîncadrată în UTR RrM1 cu ocazia restructurării zonei, nu poate fi acceptată, fiind vorba despre o posibilitate, iar lipsa certitudinii alimentează vătămarea existentă în momentul actual, aducând atingere interesului său legitim privat.

Referitor la oportunitate, deși este adevărat că se distinge de legalitate, nu poate fi analizată distinct de aceasta. Cu alte cuvinte, oportunitatea derivă din legalitate. Instanța de judecată este însărcinată să supună controlului actele administrative emise cu exces de putere. În acest sens, ori de câte ori autoritatea publică, cu bună știință încalcă drepturile și interesele legitime ale particularilor, consacrate legislativ, vorbim de o deturnare de putere din partea administrației. Chiar dacă administrația se bucură de putere discreționară în vederea atingerii scopului propus, această putere nu trebuie utilizată în exces, astfel încât profanii să fie afectați de decizia administrației.

La termenul din data de 25 aprilie 2017, instanța a respins, ca neîntemeiată, excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului Mun. Cluj-Napoca.

Instanța a încuviințat proba cu înscrisuri, interogatoriu.

În data de 8 mai 2017 a fost depusă la dosar documentația aferentă PUG 2014, care vizează terenul reclamantei (f. 78-106).

În data de 9 mai 2019 s-a depus de către pârâți răspunsul la interogatoriu (f. 109-110).

În data de 05.09.2017 s-a efectua o cercetare la fața locului, fiind întocmit proces-verbal (f.126).

În data de 16 noiembrie 2017 s-a depus la dosar de către SC PLANWERK SRL, răspuns la solicitarea instanței de a comunica criteriile care au stat la baza delimitării în PUG

a celor două UTR-uri învecinate (f. 138), care a fost completat cu răspunsul din data de 12 ianuarie 2018 (f. 148-149).

În data de 21 martie 2018 pârâții au depus răspuns la întrebările formulate de către reclamantă (f. 158-159).

În data de 10 aprilie 2018, reclamanta a completat motivele de nelegalitate a actului atacat (f. 175-179).

La termenul din data de 24 aprilie 2018, instanța a respins ca tardivă modificarea cererii de chemare în judecată, cu privire la noile motive de nelegalitate invocate.

După închiderea dezbaterilor, au fost depuse de către pârâți note scrise cu privire la completarea motivelor de nelegalitate.

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

În fapt, reclamanta este proprietara imobilului teren și construcție situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Porumbeilor nr. 14, CF nr. 315227, nr. topo/cadastral 315227 (f. 17-18).

Prin autorizația de construire nr. 1872 din 19.10.2007, reclamantei și soțului acesteia li s-a permis edificarea unei case de locuit cu regim de înălțime D+P+E+M, însă aceștia au edificat un imobil cu regimul de înălțime D+P+2E+M, adică cu un etaj în plus, fiind sancționați în acest sens prin procesul-verbal de constatare și sancționare a contravenției nr. 248/12.12.2011 (f. 21)

Urmărind intrarea în legalitate, reclamanta s-a adresat Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism (CTATU) (f. 23), care a emis avizul nr. 307530/43/15.12.2011 pentru intrarea în legalitate a lucrărilor executate. Conform acestui aviz, indicii urbanistici se încadrează în valorile maxime ale zonei UTR L3a, cu un POT max. 35% și un CUT de 0,9 mc/mp. Prin răspunsul din data de 20.02.2014, pârâții, prin Direcția de Urbanism au corectat avizul de mai sus, și au arătat că încadrarea corectă a terenului este în UTR CA1 cu un POT max. de 35% și CUT max. de 2,4, construcția respectând indicatorii urbanistici și tehnici stabiliți prin reglementarea de la acel moment (f. 24). Ca atare, în acel moment, avea posibilitatea de a intra în legalitate cu construcția astfel edificată.

Conform Planului Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014, terenul reclamantei este încadrat în UTR RrM1 (f. 48).

În data de 01.08.2018, reclamanta a formulat o cerere, prin care a solicitat modificarea parțială a HCL nr. 493/2014, în sensul reîncadrării imobilului său din UTR - Lip în UTR - RrM1 (f. 7-11). Neprimind nici un răspuns la cererea sa, la data de 31.01.2017 a fost înregistrată prezenta cerere de chemare în judecată, cu respectarea termenului de 6 luni prevăzut de art. 11 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 554/2004 (f. 1-5).

După înregistrarea cererii de chemare în judecată, pârâții au răspuns plângerii prealabile, prin adresa nr. 335992/43/02.02.2017, expediată către reclamantă la data de 13.02.2017.

În drept, potrivit art. 8 alin. (1) din Legea nr. 554/2004, *persoana vătămată într-un drept recunoscut de lege sau într-un interes legitim printr-un act administrativ unilateral, nemulțumită de răspunsul primit la plângerea prealabilă sau care nu a primit niciun răspuns în termenul prevăzut la art. 2 alin. (1) lit. h), poate sesiza instanța de contencios administrativ competentă, pentru a solicita anularea în tot sau în parte a actului, repararea pagubei cauzate și, eventual, reparații pentru daune morale. De asemenea, se poate adresa instanței de contencios administrativ și cel care se consideră vătămat într-un drept sau interes legitim al său prin nesoluționarea în termen sau prin refuzul nejustificat de soluționare a unei cereri, precum și prin refuzul de efectuare a unei anumite operațiuni administrative necesare pentru exercitarea sau protejarea dreptului sau interesului legitim.*

În speță, în esență, problema care trebuie dezlegată de către instanță este aceea de a se constata dacă delimitarea unităților teritoriale de referință – UTR Lip și UTR RrM1 a fost făcută în mod legal sau nu.

Cu titlul preliminar, instanța arată că susținerea pârâților, potrivit căreia în cauză nu se poate reține existența unui refuz nejustificat, deoarece plângerii prealabile i s-a dat răspuns, nu este întemeiată. După cum în mod judicios a arătat reclamanta, plângerea prealabilă a fost înregistrată la pârâți în data de 03.08.2016 și nu a primit răspuns în termenul legal de 30 de

zile. Acțiunea a fost înregistrată la data de 31.01.2017, iar răspunsul la plângerea prealabilă i-a fost trimis ulterior, mai exact în data de 13.02.2017. Apoi, simplul fapt cu unei cereri i se dă un răspuns, nu înseamnă că nu ne putem afla în fața unui *refuz nejustificat*, în sensul Legii nr. 554/2004. În ceea ce privește caracterul nejustificat al refuzului, acesta trebuie raportat la motivul pe care îl cuprinde sau la lipsa motivului. În litigiul pendinte, după cum în mod corect a arătat reclamanta, administrația a refuzat să confere o motivare solicitării sale, tăcerea sa fiind o formă de refuz nejustificat, iar în ceea ce privește răspunsul primit ulterior, și acesta valorează refuz nejustificat, prin prisma motivului de nesoluționare favorabilă a cererii sale.

Trecând la analizarea acestor motive de refuz, instanța reține, în primul rând, că în momentul în care a fost edificată construcția, aceasta deși nu a respectat autorizația de construire, a respectat indicatorii urbanistici și tehnici stabiliți în reglementarea de la acel moment. Acest lucru rezultă din avizul nr. 307530/43/15.12.2011 emis de către CTATU, pentru intrarea în legalitate a lucrărilor executat (f. 23), completat cu adresa nr. 31846/43/20.02.2014 emisă de către Direcția de Urbanism (f. 24).

Prin noul Plan de Urbanism General, aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014, terenul reclamantei a fost încadrat în UTR – Lip, fiind alipit de zona RrM1, după cum rezultă din planul de situație la dosar (f. 48). Din acest plan, se poate observa faptul că în careul C-a-4-II, carcu în care se încadrează și terenul reclamantei, există două UTR-uri ce reglementează zona: UTR Lip și UTR RrM1.

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

În ceea ce privește întocmirea documentației privind actualizarea Planului de urbanism general al mun. Cluj-Napoca, această obligație a revenit societății SC Planwerk SRL, în baza contractului de servicii nr. 117937 din 05.06.2009, motiv pentru care, instanța a solicitat punctul de vedere al acesteia, în vederea clarificării criteriilor care au fost avute în vedere la trasarea unităților teritoriale de referință (f. 160-166). În acest sens, în completarea definiției date de Legea nr. 350/2001, prin adresa depusă la dosar de către proiectantul PUG - ului, s-a arătat că UTR RrMI *face parte din categoria unităților teritoriale de referință ce prevăd restructurarea, deci transformarea caracterelor morfologice ale terenurilor respective, adiacente principalelor spații de circulație/publice ale orașului, în timp ce UTR Lip, face parte din categoria celor ce urmăresc conservarea, întărirea caracterelor existente. S-a arătat că principiul de delimitare între aceste tipuri de UTR, în general, este acela de a extinde cât mai puțin posibil procesul de restructurare în teritoriu/pe străzile pe care se vor prezerva trăsăturile existente, ținând cont de configurația locală (f. 138).*

În aceeași adresă, în justificarea criteriilor avute în vedere pentru a trasa linia de demarcație dintre cele două UTR-uri, pe linia de hotar dintre nr. 12 și 14, proiectantul a arătat că zona este una atipică, generată de existența la numerele 8-10 a unei clădiri de cult. S-a arătat că acest edificiu, care constituie în sine o excepție ca funcțiune, e realizat pe un teren rezultat din alipirea unor parcele și e poziționat într-o manieră atipică zonei, dar specifică programului unei biserici, clădirea fiind mult retrasă față de limita de proprietate. Pe limita de proprietate estică, la numărul 12, se află o clădire parter ce oferă spre incinta clădirii de cult un calcan (perete orb). S-a arătat că această situație este nefirească, deoarece principiul general valabil în construcția urbană este acela ca în dreptul unei clădiri retrase de la limita laterală de proprietate să fie amplasată o clădire retrasă la rândul ei față de acea limită. În plus, spațiul, neconstruit din fața clădirii de cult, puternic perceptibil la nivel urban, e firesc să fie încadrat de volume de același tip/anvergură. S-a concluzionat de către proiectant că în aceste condiții, apare ca și logică amplasarea limitei UTR RrMI între parcelele de pe str. Porumbeilor, de la numerele 12 și 14, mai ales că imobilul de la numărul 14 prezintă spre

vsest un calcan, de care un nou edificiu, pe parcela de la nr. 12 se poate alipi, în condiții de învecinare/coexistență rezonabile.

Analizând acest raționament, instanța observă că explicația dată cu privire la încadrarea clădirii de cult în UTR RrM1, apare ca fiind logică, prin raportare la criteriile avute în vedere, fiind vorba despre o zona deja regenerată, prin realizarea lăcașului de cult. În ceea ce privește clădirea de la nr. 12, clădire parter ce oferă spre incinta clădirii de cult un calcan, s-a apreciat că aceasta trebuie inclusă în zona RrM1, de regenerare, deoarece dat fiind caracterul atipic al clădirii de cult, se impune ca în dreptul acestei clădiri retrase de la limita laterală de proprietate, să se amplaseze la rândul ei, o clădire retrasă de la acea limită. În acest mod s-a explicat de ce limita unității teritoriale de referință ar trebui să fie după nr. 12, adică așa cum este în prezent.

Instanța constată că, după cum în mod corect a sesizat și reclamanta, deși proiectantul a explicat punctual de ce s-a impus mutarea limitei până la numărul 12, la explicația legată de limita de parcelă dintre numărul 12 și 14, se produce o frântură de raționament, arătând că apare ca logică amplasarea limitei de UTR RrM1 între parcelele 12 și 14, fără însă să analizeze care este situația imobilelor nr. 12 și 14.

Așa fiind, mergând mai departe cu același raționament, și în ceea ce privește numerele 12 și 14, instanța observă faptul că la numărul 14 există două imobile: unul în aliniament, cu regim de înălțime P și un imobil nou, retras, cu un regim de înălțime P+2E+M (comparabil, la nivel de amplasament și regim de înălțime cu lăcașul de cult). Așa fiind, dacă pe parcela de la numărul 12, supusă regenerării, urmează să se construiască o clădire retrasă de la limita laterală de proprietate, situația dintre imobilele nr. 12 și 14 devine identică cu cea care există acum între imobilele nr. 10 și 12: adică la imobilul nr. 12 va exista o clădire retrasă de la limita laterală de proprietate, în timp ce la numărul 14, va exista clădirea parter, amplasată direct pe limita vestică de proprietate. Respectând astfel, același raționament, se observă că și imobilul de la numărul 14 ar trebui supus regenerării. Așadar, chiar dacă s-ar face abstracție de noua clădire de la numărul 14, care a fost edificată fără respectarea autorizației de construire, încadrarea parcelei de la numărul 14 în zona RrM1 s-ar impune, tocmai pentru a exista o omogenitate între această parcelă și parcelele din partea vestică, de la numerele 12 și 10, deoarece situația imobilului parter de la numărul 12 este similară cu cea de la nr. 10, care s-a apreciat că trebuie supus regenerării.

Apoi, trebuie observat că imobilul nou, situat la numărul 14 este un imobil similar cu clădirea de cult – mult retras din aliniament și detașat/retras față de toate limitele de proprietate, respectiv cu clădirea preconizată a fi edificată pe parcela nr. 12, conform principiilor de urbanism invocate. Așa fiind, respectând raționamentul avut de proiectat, se impune concluzia că linia de demarcația trebuia să fie cel puțin după nr. 14.

Nu în ultimul rând, instanța observă că la numărul 16 există o clădire parter, în aliniament, dar retrasă de la limita laterală vestică, fiind poziționată pe limita estică unde are calcan și lipită de clădirea de la numărul 20, care prezintă calcan în partea vestică. În aceste condiții, chiar dacă s-ar accepta că o unitate teritorială de referință nu ar trebui să fie încadrată în cvartal, se impune concluzia că limita UTR RrM1 ar fi trebuit trasată pe limita de proprietate dintre imobilele nr. 14 și 16. În acest fel s-ar respecta și principiul general valabil în construcția urbană, potrivit căruia în dreptul unei clădiri retrase de la limita laterală de proprietate se amplasează o clădire retrasă la rândul ei, de la acea limită.

În ceea ce privește susținerea pârâților potrivit căreia, stabilirea reglementărilor de construire pe o zonă din municipiu este prerogativa și sarcina administrației publice locale și că oportunitatea adoptării unui act administrativ nu poate fi cenzurată de către instanța de judecată, instanța o va respinge, ca neîntemeiată. Într-adevăr oportunitatea adoptării unui act administrativ excede cenzurii instanței de contencios administrativ. Cu toate acestea în măsura în care dreptul de apreciere al autorităților publice este exercitat astfel încât se încalcă drepturile și libertățile cetățenilor ne aflăm în prezenta unui exces de putere definit de art. 2 lit. n din Legea 554/2004, exces de putere care transferă această problemă în domeniul legalității actului administrativ și astfel respectivul aspect poate fi verificat de instanța de

contencios administrativ în cadrul unei acțiuni în anulare. Or, după cum s-a arătat mai sus, dreptul de apreciere al administrației în delimitarea unității teritoriale de referință UTR RrM1 a fost exercitat cu încălcarea drepturilor reclamantei de a obține intrare în legalitate cu noua construcție edificată pe terenul de la nr. 14.

Nu este întemeiată nici apărarea pârâților, potrivit căreia în cauza ar fi necesar acordul proprietarilor din zonă, deoarece, după cum în mod corect a arătat reclamanta, aceasta a solicitat modificarea PUG în sensul încadrării imobilului său în UTR RrM1, delimitarea UTR – ului în funcție de cvartal format de str. Porumbeilor, Izei, Calea București și str. Anton Pann, a fost doar o propunere, în ceea ce privește omogenitatea unui UTR.

Pentru toate aceste considerente, instanța va admite cererea de chemare în judecată.

Referitor la cheltuielile de judecată, instanța arată în conformitate cu prevederile art. art. 453 alin.(1) C.proc. civilă, *partea care pierde procesul va fi obligată, la cererea părții care a câștigat, să îi plătească acesteia cheltuieli de judecată.*

Având în vedere, acest temei juridic, soluția de admitere a cererii de chemare în judecată, precum și împrejurarea că, reclamanta, pentru a promova prezenta cerere a achitat o taxă de timbru în valoare de 50 lei și onorariu avocațial în valoare de 3580 lei, instanța va obliga pârâții să plătească reclamantei suma de 3630 lei, cheltuieli de judecată.

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

Admite cererea de chemare în judecată formulată de către reclamanta Sabău Marta Adriana în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, prin primar.

Obligă pe pârâțul Consiliul local al Mun. Cluj-Napoca să modifice HCL nr. 493/2014 în sensul de a trasa o altă linie de demarcație între UTR Lip și UTR Rr M1 cu consecința încadrării imobilului teren și construcție situat administrativ în mun. Cluj-Napoca, str. Porumbeilor, nr. 14, CF. nr. 315227, nr. topo/cadastral 315227 în UTR RrM1.

Obligă pârâții, la plata către reclamantă a sumei de 3630 lei, cheltuieli de judecată.

Cu recurs în termen de 15 zile de la comunicare, cererea de recurs urmând să fie depusă la Tribunalul Cluj.

Soluția pusă la dispoziția părților prin mijlocirea grefei azi, 08.05.2018.

**Președinte
Ioan GAGA**

**Grefier
Anamaria TIȘE**

*Red./Dact. I.G./I.G./4 ex
25.05.2018*

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

Decizia civilă nr. 4436/2018
Ședința publică de la 29 Noiembrie 2018
Completul constituit din:
PREȘEDINTE Radu-Rareș Dușa
Judecător Anca-Mihaela Ion
Judecător Liviu Ungur
Grefier Iosefina Nicoleta Trif

Pe rol soluționarea cererii de recurs formulată de pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA ȘI MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR împotriva sentinței civile nr. 1344 din data de 08 mai 2018 pronunțată în dosarul nr. 783/117/2017 al Tribunalului Cluj în contradictoriu cu reclamanta SABĂU MARTA ADRIANA având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale HCL nr. 493/2014 - trasare linie demarcație în UTR Lip și UTR RrM1 și recursul incident formulat de intimata SABĂU MARTA ADRIANA.

La apelul nominal făcut în ședință publică se prezintă pentru recurența incidentă SABĂU MARTA ADRIANA, reprezentanți convenționali, avocat Pop Mihaela din cadrul SCA Podaru, Buciuman & Asociații, și reprezentanța recurenților CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA ȘI MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR, consilier juridic Țicală Georgia.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează faptul că prezenta cauză se află la al doilea termen de judecată stadiul procesual recurs. În temeiul art. 223 al. 3 Cod pr. Civ. și art. 411 al. 2 fost solicitată judecarea cauzei și în lipsa părților de la dezbateri.

Curtea pune în discuție cererea de sesizare a ÎCCJ formulată de către recurența incidentă.

Apărătorul recurenței incidente, depune la dosar dovada cheltuielilor de judecată și, arată că există o chestiune preliminară, respectiv că în această cauză a formulat cerere de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție a României legată de recursul incident. Consideră că în prezenta cauză există posibilitatea unei sesizări a ÎCCJ completul competent pentru soluționarea unor chestiuni de drept deoarece litigiul nu trebuie soluționat de urgență. Arată că este vorba despre o chestiune de procedură civilă care se combină cu prevederile legii de contencios administrativ. Esența cererii de sesizare constă în lămurirea din perspectiva art. 204 Cod pr. civ. a ce înseamnă modificarea cererii. Astfel, se pune întrebarea dacă este vorba strict de modificarea a obiectului coroborat cu art. 30 sau și altfel de modificări. A doua întrebare, specifică ramurii de drept a contenciosului administrativ în sensul de cum afectează art. 13 din Legea 554/2004 dispozițiile art. 204 Cod pr. civ. respectiv în măsura în care documentația administrativă nu este depusă se pune întrebarea dacă se poate formula modificare a acțiunii după depunerea acesteia. A treia întrebare are în vedere în ce măsură este necesar a se face formal o cerere de repunere în termen sau pur și simplu depunerea cererii este considerată în termen.

Reprezentanța recurenților Consiliul Local al municipiului Cluj Napoca și Municipiul Cluj Napoca învederează instanței faptul că au formulat în scris o poziție procesuală față de această cerere de sesizare dar nu o poate depune la acest termen, întrucât aceasta se află încă la semnat, dar poate susține oral poziția procesuală, respectiv solicită respingerea acesteia întrucât în opinia sa această cerere nu întrunește condițiile prevăzute de art. 519 și a art. 520 alin. 9 din C.pr.civ., nu există o practică unitară.

Curtea, după deliberare, eu privire la cererea de sesizare a ÎCCJ unește cu fondul pronunțarea asupra acesteia și, nemaifind alte cereri de formulat sau excepții de invocat, în temeiul

art. 394 C.pr.civ., declară închisă cercetarea judecătorească și acordă cuvântul pentru susținerea pe fond a recursurilor, în ordinea în care s-au înregistrat la dosarul cauzei.

Cu privire la recursul principal, reprezentanta recurenților Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca solicită instanței admiterea recursului principal, casarea hotărârii și respingerea acțiunii. În susținerea recursului arată că instanța de fond a interpretat și aplicat greșit prevederile Legii nr.350/2001 și celelalte norme legale în materie de urbanism, precum și cele ale Legii nr.554/2004, reținând în mod greșit existența unui exces de putere al autorității publice la momentul aprobării PUG prin HCL 493/2014, dar și încălcarea vătămării interesului legitim al reclamantei. Cu privire la excesul de putere al autorității publice arată faptul că, în opinia sa, actul administrativ atacat nu încalcă vreun drept sau libertate fundamentală sau interesul legitim al reclamantei, reclamanta nu a respectat prevederile autorizației de construire eliberată în situația sa și ulterior nu s-a încadrat în termenul prevăzut de aceasta pentru a intra în legalitate până la intrarea în vigoare a noului PUG. Construcția reclamantei respectă indicatorii urbanistici și tehnici stabiliți prin reglementarea vechiului PUG. În opinia sa, analiza instanței de fond cu privire la acest aspect este una sumară, fără a ține cont de reglementările urbanistice în ansamblul lor, sau a proiectantului, de răspunsurile la interogatoriu, apreciind că, probele administrate în cauză lămureau fără echivoc rațiunea încadrării în UTR a terenului litigios.

Referitor la încălcarea reglementărilor legale de stabilire a UTR, respectiv la încălcarea principiului cvartalului, nu se menționează nimic despre încălcarea unui UTR prin străzi, în Anexa 2 din Legea nr.350/2001. Parcela reclamantei intimată se află în UTR Lip, alipit de zona RrM1, diferența dintre cele două reglementări este că, datorită amplasării în lungul străzii care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație. Delimitarea celor două UTR-uri este justificată de caracterul actual și de potențialul de dezvoltare diferit al celor două zone. Pentru toate aceste motive, precum și cele expuse pe larg în motivarea recursului, solicită admiterea recursului, casarea hotărârii și respingerea acțiunii.

Cu privire la recursul incident solicită instanței respingerea acestuia pentru toate motivele invocate pe larg prin întâmpinarea depusă la dosar.

Reprezentanta recurenteii incidente solicită instanței respingerea recursului formulat de către Consiliul local al municipiului Cluj Napoca și Municipiul Cluj Napoca și menținerea în totalitate a sentinței recurate cu obligarea la plata cheltuielilor de judecată. În susținerea poziției procesuale arată că recurentul Consiliul local își structurează criticile aduse soluției instanței de fond pe două paliere: una, în ce măsură problema juridică din speță este una de oportunitate sau legalitate și a doua, dacă în speță există sau nu exces de putere din partea autorității publice. În opinia sa, instanța de fond a aplicat în mod corect dispozițiile legale, nefiind incidente în cauză dispozițiile art. 488 pct.8 C.pr.civ..

Prima observație, care se impune a fi făcută cu privire la motivul de recurs invocat, legat de oportunitate și legalitate, este lipsa motivării efective a recursului cu privire la acest aspect. Deși se susține că aduc o critică soluției instanței de fond, explicația subsecventă se rezumă la arăta că stabilirea regulilor de construire este prerogativa administrației publice locale, fără a arăta punctual care dispoziție legală a fost aplicată greșit de către instanța de fond în aprecierea faptului că problema din speță este una de legalitate, nu de oportunitate. Astfel că, simpla indicare formală a unui întreg act normativ, fără o explicație suplimentară nu este suficientă pentru a putea fi incident motivul prevăzut de art.488 pct.8 C.pr.civ..

În opinia sa, problema juridică din speță poate fi cenzurată de către instanța de fond, fiind vorba despre o exercitare nelegală a puterii de apreciere a instanței. Oportunitatea adoptării unui act administrativ excede cenzurii instanței contenciosului administrativ, însă în măsura în care dreptul de apreciere al autorității publice locale este exercitat astfel încât se încalcă drepturile și libertățile cetățenilor, această situație încadrându-se în excesul de putere definit de dispozițiile art. 2 lit. n din Legea nr. 554/2004, exces de putere care transferă această problemă în domeniul legalității actului administrativ, legalitate care este supusă controlului instanței. Oportunitatea fiind așadar acea calitate a actului administrativ de a fi emis în exercițiul normal al puterii de apreciere.

Jurisprudența Curții de Apel Cluj a stabilit că simpla susținere a inoportunității, fără argumentare, echivalează cu o nemotivare a deciziei, deci o ilegalitate. Mai mult PUG, reglementat de art. 46 din Legea nr. 350/2001, este un act administrativ normativ, raportat la această natură

juridică i se aplică dispozițiile Legii nr. 24/2000 care impun existența unei motivări, lipsa ei fiind astfel o nelegalitate.

În concluzie, instanța de fond a aplicat și interpretat corect dispozițiile legale atunci când a apreciat că problema juridică din speță este una cenzurabilă de către instanța de contencios administrativ.

Cu privire la recursul incident, solicită admiterea acestuia, casarea parțială a încheierii din 24.04.2018 cu privire la soluția respingerii modificării cererii de chemare în judecată raportat la motivul de nelegalitate privind încălcarea dispozițiilor art. 25 și 27¹ din Legea nr. 350/2001, respectiv a art. 31 și 32 din RGU ca tardiv formulate, și, în consecință admiterea acțiunii și din perspectiva acestor motive invocate în scris și deus la dosar, cu cheltuieli de judecată. În motivarea recursului incident arată faptul că, prin completările pe care le-a făcut nu a modificat cererea de chemare în judecată, așa cum prevede art. 203 C.pr.civ., ci doar s-au adus argumente noi care să justifice admiterea acțiunii

CURTEA

Împotriva sentinței civile nr. 1344 din 08.05.2018 pronunțată în dosarul nr. 783/117/2017 al Tribunalului Cluj au declarat recurs Consiliul Local Al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca prin Primar, solicitând casarea sentinței, rejudicarea cauzei cu consecința respingerii acțiunii.

Recurenții arată că au fost interpretate în mod eronat prev. Legii 350/2001 și celelalte norme legale în materie de urbanism și amenajarea teritoriului reținându-se greșit existența unui exces de putere dar și încălcarea interesului legitim al reclamantei.

În privința excesului de putere se arată că actul administrativ nu încalcă un drept sau o libertate fundamentală ori interesul legitim al intimatei, iar pretinsa vătămare nu poate fi primită pentru că nu a respectat prevederile autorizației de construire și ulterior nu s-a încadrat în termenul de intrare în legalitate impus prin procesul verbal de constatare al contravenției. În acest moment încadrarea funcțională a zonei este alta iar imobilul nu se poate încadra în noile reglementări urbanistice. Referitor la încadrarea parcelei în litigiu stabilirea reglementărilor de construire este prerogativa și sarcina Administrației Publice Local iar probele administrate lămureau în mod neechivoc rațiunea încadrării în UTR a terenului litigios.

Parcele aflate în proprietatea reclamantei este amplasată în UTR Lip alipit de zona RrMI iar delimitarea este justificată de caracterul actual și de potențialul de dezvoltare diferit.

Așa cum s-a arătat și în fața instanței de fond delimitarea UTR-urilor nu se poate face de străzile adiacente pentru că parcelele situate spre str. București, spre Piața Abator și extremitatea vestică a str. Porumbeilor sunt neregulate, au forme și dimensiuni foarte variate și sunt ocupate de clădiri modeste, iar parcelele situate pe str. Izei și pe partea de mijloc a str. Porumbeilor au formă regulată, regim de construire izolat sau cuplat cu clădiri de locuit de loc tradițional în stare bună. Caracterul atipic este dat de existența la nr. 8-10 din str. porumbeilor a unei clădiri de cult retrasă față de limita de proprietate iar pe limita de proprietate estică la nr. 12 se află o clădire parte ce oferă spre incinta clădirii de cult un calcan, situație nefirească întrucât spațiul neconstruit din fața clădirii de cult trebuie încadrat de volume de același tip. Astfel este logică și eficientă amplasarea limitei UTR RrMI între parcele de pe str. Porumbeilor nr. 12-14.

Sabău Marta Adriana a depus întâmpinare la recurs arătând că recursul nu este motivat în sensul de a arăta care dispoziție legală a fost aplicată greșit de instanță neaprecierea faptului că problema este una de legalitate și nu de oportunitate.

În ceea ce privește exercitarea puteri de apreciere exercitarea competenței a fost făcută în mod abuziv unul dintre indici constă în lipsa motivării alegeri uncia dintre conduitele posibile, precum și în sensul că lipsește o motivare cu privire la delimitarea aleasă.

În ceea ce privește acest motiv de nelegalitate intimata consideră că hotărârea se bucură de autoritate de lucru judecat.

În ceea ce privește recursul soluția instanței este una legală întrucât nu s-a justificat și nu s-a analizat situație imobilului de la nr. 14. Chiar dacă proiectantul explică rațiunea încadrării

imobilelor de la 8 până la 12 arătând de ce situația atipică determină încadrarea lor în UTR RrM1 atunci când ajunge la nr. 14 nu se arată în ce măsură cele două principii: regenerarea și conservarea se aplică terenului intimatului cu toate că imobilele sunt într-o situație atipică similară sau potențial identică.

Intimata arată că dacă pe parcela de la nr. 12 supusă regenerării (UTR RrM1) s-ar construi o clădire retrasă de la limita de proprietate situația de la imobilele de la nr. 12-14 devine identică cu imobilele situate la nr. 10-12 adică, la imobilul nr. 12 va exista o clădire retrasă de la limita laterală de proprietate în timp ce la nr. 14 va exista o clădire parte amplasată direct pe limita vestică de proprietate.

Prin urmare, încadrarea parcelei de la nr. 14 s-ar impune tocmai pentru a exista o omogenitate între această parcelă și parcelele de pe parte vestică fiind un imobil similar cu clădirea de cult așa încât respectând raționamentul proiectantului linia de demarcație trebuie să fie cel puțin după nr. 14.

Referitor la respectarea principiului cvartalului regulamentul local aferent PUG stabilește necesitatea delimitării prin străzi, iar în ceea ce privește raportul dintre regulamentul general și cel local de urbanism la momentul elaborării PUG-ului trebuiau respectate normele din HG 525/1996. Se mai arată faptul că este încălcat principiul securității raporturilor juridice întrucât, construcția intimatului respectă indicatorii tehnici stabiliți prin vehicul PUG și chiar dacă nu s-a intrat în legalitate în termen nu există rațiuni urbanistice pentru schimbarea radicală a regimului de construire, așteptarea legitimă fiind aceea ca reglementările urbanistice să rămână aceleași.

De asemenea intimata reclamantă a formulat recurs incident împotriva încheierii din 24.04.2018 solicitând casarea parțială a încheierii cu privire la soluția respingerii modificării cererii de chemare în judecată raportat la motivul de nelegalitate privind încălcarea art. 25 și 27¹ din Legea 350/2001 și 31, 32 din RGU.

În recursul incident se susține că prin completările aduse nu s-a modificat obiectul acțiunii ci doar s-au indicat motive noi fiind în termen să formuleze o astfel de completare a motivelor de nelegalitate atât timp cât documentația este incompletă.

În opinia recurenteii răspunsul în Adresa 119284/43/14.03.2018 îl constituie o negare a competenței a Consiliului Local stabilită de aceste dispoziții și o delegare a competenței către societatea PLAN VERW SRL, precum și excesul de putere în trasarea limitelor deoarece omogenitatea trebuie asigurată în interiorul parcelei.

Consiliul Local și Municipiul Cluj Napoca au depus întâmpinare la recursul incident solicitând respingerea acestuia arătând că răspunsul proiectantului a fost depus la dosarul cauzei la data de 16.11.2017 astfel că până la următorul termen de judecată reclamanta ar fi putu invoca noi motive de nelegalitate.

Intimații consideră că nu se poate reține nerespectarea prev. din legea urbanismului acestea fiind urmate în tocmai de către Consiliul Local. De asemenea, arată că fac excepția de la art. 31 și 32 din RGU se aplică și în situație existenței unui PUG aprobat.

Sabău Marta Adriana a formulat cerere de sesizare a ICCJ în temeiul art. 519 C.pr.civ., pentru lămurirea unor chestiuni de drept respectiv, dacă sintagma „să-și modifice cererea” din cuprinsul art. 204 C.pr.civ., se referă la modificarea cererii așa cum ea este definită în art. 30 alin. 5 C.pr.civ., sau și la modificarea cererii din perspectiva cadrului procesual, invocării unor noi motive de nelegalitate, dacă acest termen presupune și invocarea unor motive de nelegalitate care au reieșit din cuprinsul documentației ce nu a fost depusă în condițiile art. 13 din Legea 554/2004 și dacă sintagma „să propună noi dovezi” se referă la dovezi noi față de modificarea cererii sau dovezi noi față de probele deja solicitate în cuprinsul cererii introductive precum și dacă este nevoie de formularea unei cereri de repunere pe rol formulate în condițiile art. 186 C.pr.civ., în situația în care are loc o modificarea a cererii de chemare în judecată.

Asupra cererii de sesizare a ICCJ în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, Curtea de Apel va reține următoarele:

Chestiunile de drept pe care reclamanta intimată dorește să le lămurească prin această sesizare se referă la interpretarea prev. art. 204 C.pr.civ., în sensul interpretării de a se permite completarea motivelor de nelegalitate ale cererii de chemare în judecată în condițiile în care

documentația care a stat la baza actului administrativ atacat nu a fost depusă în condițiile art. 13 din Legea 554/2004 odată cu întâmpinarea.

Aceste aspecte de drept pentru a fi admisibilă cererea de sesizare trebuie să influențeze soluționarea pe fond a cauzei respective, să fie noi, iar asupra lor ICCJ să nu fi statuat sau să nu facă obiectul unui recurs în interesul legii.

Reclamanta intimată a arătat existența unei practici a instanțelor de judecată care au admis completarea motivelor de legalitate depunând referiri la practica judiciară.

Curtea va considera că o primă condiție nu este îndeplinită în cazul de față și anume a noutății problemei de drept deoarece instanțele de judecată au o practică judiciară pe chestiunea modificării cererii de chemare în judecată, în sensul că modificarea cuprinde schimbarea sau completarea elementelor prevăzute la art. 194 C.pr.civ., în cuprinsul cererii de chemare în judecată.

De altfel, o altă condiție respectiv, aceea a dependenței soluționării cauzei pe fond de chestiunile de drept aferente cererii de sesizare nu este îndeplinită pentru că așa cum rezultă din hotărârea recurată judecătorul a soluționat cauza apreciind că sunt incidente alte aspecte de nelegalitate și considerând că un singur motiv de nelegalitate admis este suficient pentru anularea actului, solicitarea reclamantei intimată nu este îndreptățită.

Prin urmare, Curtea în baza prev. art. 519 C.pr.civ., va respinge cererea de sesizare a ICCJ cu chestiunile de drept puse în discuție de către reclamanta intimată.

Asupra recursului declarat, Curtea de Apel va reține următoarele:

În privința recursului incident acest este nefondat nefiind îndeplinite condițiile prev. de art. 488 alin.1 pct.8 C.pr.civ.

Prevederile art. 488 pct. 8 C.pr.civ., se referă la pronunțarea unei hotărâri cu aplicarea sau încălcarea greșită a normelor de drept material or în acest caz se invocă nerespectarea unor nereguli procedurale, respectiv art. 204 C.pr.civ., fără să se indice ca temei de drept motivul de casare prev. de art. 488 alin.1 pct. 5 C.pr.civ. și să se arate în ce măsură nerespectarea acestor prevederi atrage sancțiunea nulității așa cum arată prev. art. 175, 176 C.pr.civ.

Prin încheierea din data de 24.04.2018 instanța de judecată a respins ca tardive motivele de nelegalitate depuse pentru termenul din 24.04.2018.

Cu toate că recurenta menționează că aceste completări nu reprezintă o modificare a cererii de chemare în judecată în sensul de a aduce o modificare obiectului acțiunii ci, doar indică motive noi care să justifice admiterea acțiunii și că din moment ce documentația este incompletă recurenta era în termen pentru formularea motivelor de nelegalitate, Curtea va aprecia că această critică nu este fondată întrucât modificarea cererii de chemare în judecată nu se circumscrie conform art. 204 C.pr.civ., doar la obiectul acțiunii ci la oricare din elementele din cuprinsul cererii de chemare în judecată așa cum arată art. 194 C.pr.civ.

Pe de altă parte, prev. art. 186 C.pr.civ., dă părți care a pierdut un termen procedural, posibilitatea de a fi repusă în termen dacă dovedește că întârzierea se datorează unor motive temeinic justificate. Prin urmare, depunerea documentației incomplete putea justifica o astfel de modificare și completare cu motive noi de nelegalitate ale cererii introductive de instanță însă cerere de repunere în termen nu a fost făcută de către reclamantă. Chiar dacă ne găsim în ipoteza unei acțiuni în contencios administrativ prevederile legii speciale nu derogă sub acest aspect de la normele procedurale de drept comun.

În ceea ce privește recursul principal Curtea va aprecia că acesta nu îndeplinește condițiile prev. de art. 488 alin.1 pct. 8 C.pr.civ., pentru următoarele aspecte:

Referitor la adoptarea unor norme legale în materia urbanismului ce ar atrage competența exclusivă a Consiliului Local și astfel instanța de judecată nu s-ar putea pronunța pe un aspect de oportunitate așa cum s-a reținut în mod intenționat la instanța de fond, limita oportunității este excesul de putere respectiv adoptarea unor acte normative prin exercitarea unui drept de apreciere care a dus la încălcarea drepturilor reclamantei. Ca atare instanțele de contencios administrativ sunt în măsură să cenzureze excesul de putere respectiv, exercitarea unei competențe legale făcută cu nerespectarea prevederilor legale și în dauna cetățenilor. Și în ipoteza în care reclamanta nu a respectat prevederile autorizației de construire și nu s-a încadrat în termenul de intrare în legalitate impus prin procesul verbal de constatare a contravenției analiza instanței nu oprește la acest aspect

care constituie o chestiune adiacentă ci la noua încadrare a parcelei în litigiu conform noului plan urbanistic general.

Astfel, recurenta arată că delimitarea celor două UTR-URI RrM1 și respectiv Lip este justificată de caracterul actual și de potențialul de dezvoltare menționându-se configurația locală neobișnuită din zona analizată.

Cu toate acestea recurenta nu a arătat de ce imobilul reclamantei se află într-o situație distinctă și nu similară cu cea din parcelele arătate și respectiv de ce limita UTR-urilor existente pe str. Primăverii trebuie să se regăsească între nr. 12-14.

Instanța de fond a arătat că raportat la raționamentul proiectantului însoțit de către Consiliul Local și imobilul de la nr. 14 ar trebui supus regenerării tocmai pentru a exista o omogenitate între această parcelă și parcelele de la nr. 12 și 10 astfel încât toate să se regăsească în zona RrM1. Aceste concluzii ale instanței de fond referitoare la caracterul nelegal al stabilirii limitei între nr. 12 și 14 și după nr. 14, a faptului că era necesar o delimitare prin străzi și se impunea păstrarea indicatorilor urbanistici anterior stabiliți prin vechiul PUG nefiind rațiuni urbanistice care să determine o schimbare între două imobilele alăturate situate pe aceeași stradă nu au fost combătute argumentat de către pârâții recurenți.

Prin umare, față de critica din recurs, față de probatoriul administrat și starea de fapt reținută de prima instanță Curtea de Apel consideră că nu există o încălcare a normelor legale de către instanța de fond și că delimitarea între cele două UTR-uri s-a făcut fără respectarea prev. stabilite de Anexa II a Legii 350/2001, respectiv în funcție de regimul juridic al imobilelor similar reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici.

Având în vedere aceste aspecte Curtea în conf. cu art. 496 CPC va respinge recursurile ca nefondate nefiind incidente motivele de casare prev. de art. 488 alin.1 pct. 8 CPC.

În temeiul art. 451-453 C.pr.civilă, recurenții vor fi obligați la plata sumei de 600 lei reprezentând cheltuielilor de judecată în recurs reprezentând onorariu avocațial în favoarea intimătei, raportat la apărările făcute la recursul principal.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
D E C I D E:**

Respinge cererea de sesizare a ÎCCJ.

Respinge recursul principal declarat de Municipiul Cluj-Napoca, prin primar și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca împotriva sentinței civile nr. 1344 din 08.05.2018 pronunțată în dosarul nr. 783/117/2017 al Tribunalului Cluj, pe care o menține în întregime, precum și recursul incident declarat de Sabău Marta Adriana împotriva încheierii din 24.04.2018 pronunțată de Tribunalul Cluj în același dosar.

Obligă recurenții să plătească intimătei Sabău Marta Adriana suma de 600 lei, cheltuieli de judecată în recurs, respingând în rest pretențiile cu acest titlu.

Decizia este definitivă și executorie.

Pronunțată în ședința publică din 29.11.2018.

PREȘEDINTE
Radu-Rareș Dușa

JUDECĂTOR
Anca-Mihaela Ion

JUDECĂTOR
Liviu Ungur

Grefier
Iosefina Nicoleta Trif

Consiliul local al municipiului
Cluj-Napoca

HOTĂRÂRE

privind revocarea parțială a Hotărârii nr. 493/2014 (aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”), urmare admiterii Plângerii prelabile nr. 176494/2015

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind revocarea parțială a Hotărârii nr. 493/2014 (aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”), urmare admiterii Plângerii prelabile, înregistrată sub nr. 176494/43 în data de 08.05.2015 – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 176494 din 28.10.2015 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune revocarea parțială a Hotărârii nr. 493/2014 (aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”), urmare admiterii Plângerii prelabile, înregistrată sub nr. 176494/43 în data de 08.05.2015;

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;

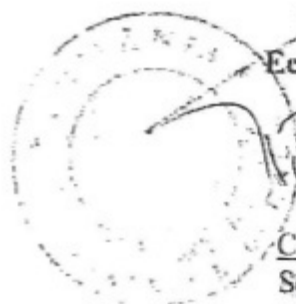
Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. "c", 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă revocarea parțială a Hotărârii nr. 493/2014 (aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”), urmare admiterii Plângerii prelabile, înregistrată sub nr. 176494/43 în data de 08.05.2015, în sensul modificării încadrării funcționale a terenului situat în str. Bihorului, înscris în CF nr. 263654, cu nr. topo 21325/2/2 din UTR Lc_A în UTR Liu., conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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



Președinte de ședință,
Ec. Florin-Valentin Gliga

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca



40/22.02.2021

HOTĂRÂRE

privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 1405/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 1118/117/2020

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

Examinând proiectul de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 1405/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 1118/117/2020 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 92758/1/11.02.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 92897 din 11.02.2021 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014,

Văzând Decizia Civilă nr. 1405/2020 a Curții de Apel Cluj, Adresa nr. 39233-39237, 31042-31044/21.11.2019 a Consiliului Județean Cluj și avizul comisiei de specialitate;

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

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

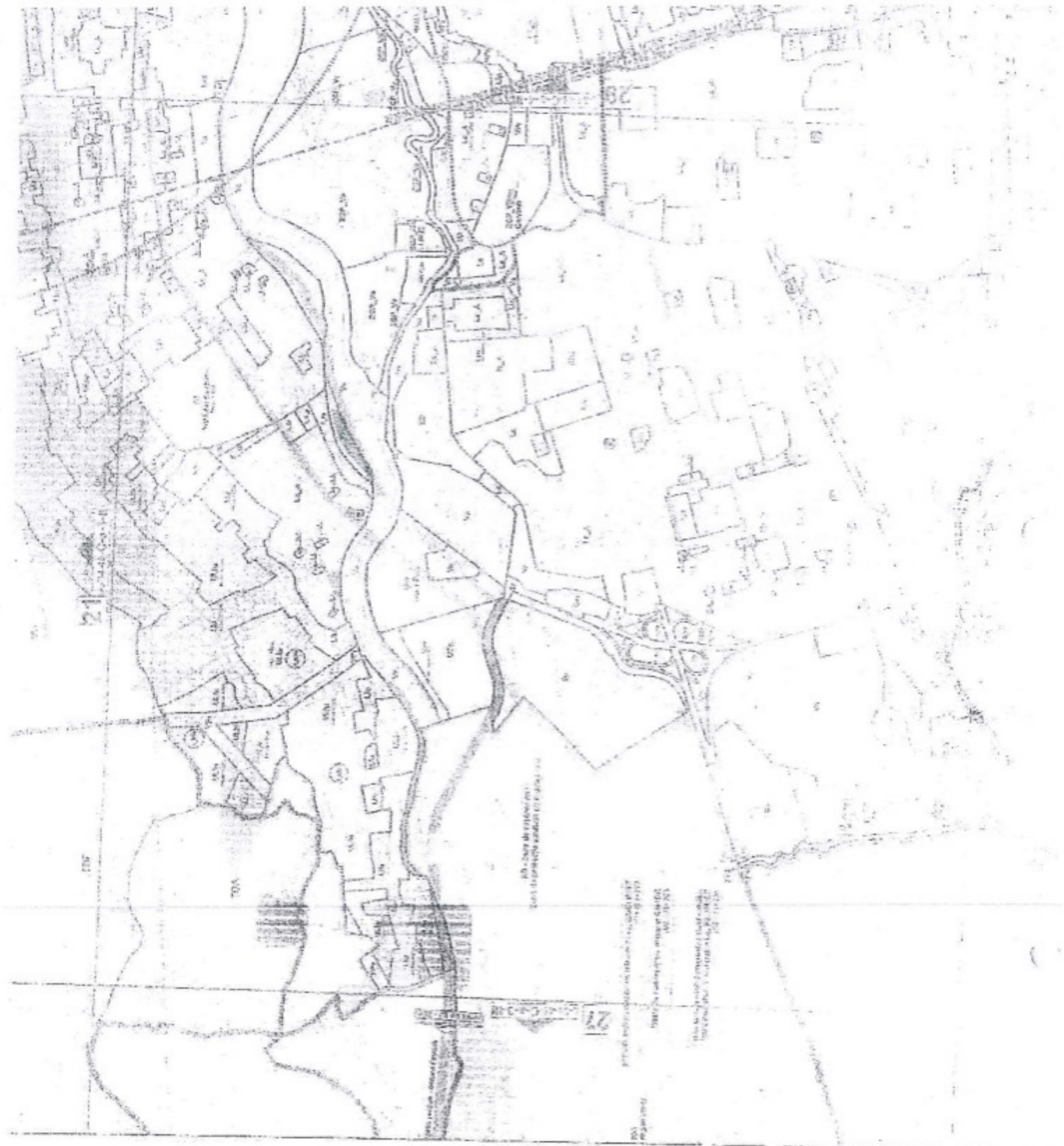
HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în sensul modificării încadrării funcționale a terenului înscris în CF nr. 292410 cu nr. cad. 17013, situat pe str. Donat nr. 228 din U.T.R. Uliu = Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban în U.T.R. Liu = Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 1405/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 1118/117/2020 conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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



1-1000
 1-1000
 1-1000

27
 28
 29

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PRIMARUL
Nr. 92/58 din 11.02.2021

REFERAT DE APROBARE

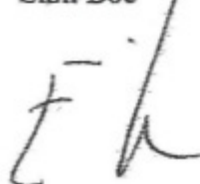
a proiectului de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 1405/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 1118/117/2020

Prin Decizia Civilă nr. 1405/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 1118/117/2020 instanța, admitând recursul declarat de reclamantii Bako Nicolae și Bako Lucia împotriva Sentinței Civile nr. 1514 din 31.07.2020 a Tribunalului Cluj, sentință pe care o casează în tot, a dispus obligarea Consiliului local și Municipiul Cluj-Napoca să procedeze la îndreptarea erorii materiale din cuprinsul planșei 28 C-a-3-IV aferentă documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” în sensul rectificării încadrării funcționale a terenului situat pe str. Donath nr. 228 din UTR ULiu în UTR Llu.

În vederea punerii în executare a hotărârii care dispune obligarea Consiliului local și Municipiul Cluj-Napoca să procedeze la rectificarea încadrării funcționale a terenului situat pe str. Donat nr. 228 din UTR ULiu în UTR Llu 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, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 1405/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 1118/117/2020.

PRIMAR
Emil Boc



Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca
Direcția Generală de Urbanism
Direcția Juridică
Nr. 92897 din 11.02.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 1405/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 1118/117/2020

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 92758/1/11.02.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca și

Proiectul de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 1405/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 1118/117/2020,

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Parcela despre care este vorba, proprietatea reclamanților Bako Nicolae și Bako Lucia este înscrisă în CF nr. 292410 cu nr. cad. 17013 și este situată în intravilanul municipiului, pe str. Donat nr. 228. În PUG 2014 este încadrată în UTR Uliu = Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. În CF este înscrisă categoria de folosință „curți construcții”.

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 102147/16.03.2015, Bako Nicolae și Bako Lucia au solicitat revocarea în parte a Hotărârii nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, în sensul modificării parțiale a încadrării urbanistice pentru imobilul-teren situat în str. Donat nr. 228 din UTR Uliu în UTR Liu (respectiv, să poată construi fără a fi necesară urbanizarea – prin PUZ). În ședința din 09.07.2015, la propunerea Direcției Generale de Urbanism, având și acordul proiectantului PUG, plângerea prealabilă a fost admisă în totalitate, respectiv a fost admisă încadrarea terenului situat pe str. Donat nr. 228, din U.T.R. Uliu în U.T.R. Liu.

Raportat la titlul executoriu în speță, în lumina celor dispuse de instanță, considerăm necesară modificarea documentației aferente PUG, în ceea ce privește regimul urbanistic al suprafeței de teren înscrisă în CF nr. 292410 cu nr. cad. 17013, situată pe str. Donat nr. 228.

Direcția Generală de Urbanism propune astfel modificarea parțială a Hotărârii nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” în sensul că, în ceea ce privește regimul urbanistic al terenului ce a făcut obiectul litigiului, înscris în CF nr. 292410 cu nr. cad. 17013, situat pe str. Donat nr. 228, se va modifica încadrarea urbanistică, din U.T.R. Uliu = Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban în U.T.R. Liu = Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Încadrarea este aceeași cu cea pe care o au terenurile din vecinătate, spre vest.

Raportat la dispozițiile Art. 56, 64 și 65 din Legea nr. 350/2001, coroborate cu Art. 622 alin (1) CPC, Art. 24 din Legea nr. 554/2004 și Art. 129 alin. 6 lit. c, din O.U.G nr. 57/2019 privind aprobarea Codului administrativ, potrivit 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”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în sensul că, în ceea ce privește regimul urbanistic al terenului ce a făcut obiectul litigiului, înscris în înscris în CF nr. 292410 cu nr. cad. 17013, situat pe str. Donat nr. 228, se va modifica încadrarea urbanistică din U.T.R. Uliu = Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban în U.T.R. Liu = Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 1405/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 1118/117/2020, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

~~Direcția Generală de Urbanism~~

~~Arhitect Șef: Daniel Pop~~

~~Șef birou: arh. Andreia Mureșan~~

Direcția Juridică

Director executiv: Alina Rus

11.02.2021.

Redactat: consilier Ion Buligă

I exemplar

5

ROMANIA

CURTEA DE APEL CLUJ

SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

Prezentul document este supus reglementărilor aflate sub incidența Regulamentului nr. 1/2019 privind Codul de Procedură Civilă (LEGEA nr. 1/2019) și Codul de Procedură Civilă (LEGEA nr. 101/2016).

Dosar nr. 118/117/2020



DECIZIE CIVILĂ Nr. 1405/2020
Ședința publică de la 19 Noiembrie 2020

Instanța constituită din:
PREȘEDINȚIL Liviu Ungur
Judecător Radu-Rares Dînga
Judecător Monica Diaconescu
Grefier Iuliu Traian Crișan

Pe rol soluționarea cererii de recurs formulată de reclamantii BAKO NICOLEA și BAKO LUCIA împotriva sentinței civile nr. 1514 din data de 31 iulie 2020 pronunțată în dosarul nr. 118/117/2020 al Tribunalului Cluj în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR, având ca obiect obligare emitere act administrativ.

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă pentru recurenții BAKO NICOLEA și BAKO LUCIA, reprezentant convențional, Poese Nicoleta-Lucia, identificată cu C.I. seria

eliberată de SPCLFP Cluj-Napoca la data de 21.09.2020 și valabil până la 17.12.2020 (fiica recurenților), cu procură de reprezentare depusă în copie la dosar și a cărei original în prezintă instanței. Au lipsit intimații CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează faptul că prezenta cauză se află la primul termen de judecată, stadiul procesual recurs. Anșat cererii de chemare în judecată a fost depusă dovada achitării taxei judiciare de timbru în cuantum de 25 de lei. La data de 09.10.2020 a fost depusă dovada achitării taxei judiciare de timbru în cuantum de 200 lei. Nu a fost solicitată judecarea cauzei în lipsa părților de la dezbateri.

La data de 02 noiembrie 2020 a fost depusă întâmpinare iar la data de 18 noiembrie 2020 a fost depus răspuns la întâmpinare.

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

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

Curtea pune în discuție excepția lipsei de interes formulată prin întâmpinare, excepție pe care instanța înțelege că a fost invocată în sensul de condiție de exercițiu al cererii de chemare în judecată.

Nemai fiind alte cereri de formulat sau excepții de invocat, în temeiul art. 344 C. pr. Civ., instanța declară închisă cercetarea judecătorească în condițiile art. 392 C. pr. Civ. deschide dezbaterile judiciare și acordă cuvântul părții prezente ca menționat de a pune concluzii și asupra excepției anterior puse în discuție.

Având cuvântul reprezentanta recurenților arată că i-a fost greu să califice excepția invocată și de asemenea, aspectul invocării puterii de lucru judecat.

Cu privire la cea de-a doua mențiune, instanța constată că apărarea intimațiilor a fost în sensul că a existat o hotărâre care a tranșat raportul jurisdicțional și că nu ar mai exista un folos practic al recurenților-reclamantii în acest demers judiciar.

Reprezentanta recurenților precizează că în ceea ce privește excepția lipsei de interes nu poate fi primită fiindcă cele două dosare la care se face referire de către intimați au finalități diferite.

În ce privește dosarul 589/17-2020, s-a vizat obținerea unui certificat de urbanism și concomitent demolarea celui vechi. Finalitatea rezidă în obținerea unui nou certificat de urbanism care să dea dreptul recurenților de a construi. Este vorba despre o soluție temporară la care recurenții trebuie să apeleze deoarece se refuză încadrarea corectă a terenului. Acțiunea din acest dosar urmărește transpune definitivă a problemei în sensul că se urmărește rectificarea încadrării terenurilor în P.U. Local. Practic, hotărârea din primul dosar la care se face referire ar da posibilitatea recurenților să construiască într-o zonă care este neurbanizată pe moli, că ar fi vorba despre un teren preconstruit. Pe de altă parte, litigiul de față recurenții urmăresc să beneficieze de încadrarea într-o zonă urbanizată a imobilului pe care îl dețin. Motivația pentru care s-a recurs și la această cerere este aceea că pe viitor orice modificare pe care ar dori să o realizeze recurenții cu privire la terenul respectiv, cum ar fi un foșor, gard sau orice fel de lucrare ce necesită certificat de urbanism ar fi condiționată de urbanizarea terenului, respectiv de întocmirea unui P.U.Z. Această condiționare ar fi una excesivă din moment ce imobilul teren se află în această situație urbanistică din cauza erorii autorității publice locale. Pentru acest motiv reiterează respingerea excepției lipsei de interes a recurenților în promovarea prezentului litigiu.

Cu privire la aspectul invocat de învinuți referitor la puterea de lucru judecat consideră că nu este posibilă invocarea acestei instituții prin raportare la dispozițiile Codului de pr. civ. în măsura în care nu s-au îndeplinit condițiile ultraactivității legii. Nu s-a invocat excepția autorității de lucru judecat, puterea de lucru judecat fiind doar o chestiune invocată în întâmpinare fără a se urmări vreo înfrângere prin aceasta.

Pe fondul cererii de recurs solicită admiterea cererii formulate și casarea hotărârii instanței de fond în sensul rejudecării cauzei cu consecința admiterii cererii de chemare în judecată. Se solicită obligarea, ca în termen de 15 zile calendaristice de la comunicarea hotărârii să se procedeze la îndreptarea erorii materiale din cuprinsul plânsei indicate în dosar. Totodată se solicită obligarea părților adverse la despăgubiri constând în daune morale în cuantum de 10.000 lei și daune materiale în cuantum de 1.000 lei pentru fiecare zi de întârziere începând cu a 16 zi de la data comunicării hotărârii. Totodată, se solicită obligarea învinuților la plata cheltuielilor de judecată constând în cuantumul taxei judiciare de timbru.

Recursul a fost întemeiat în drept pe dispozițiile art. 488 alineatul 1 pct. 6 și 8 Cod pr. civ.

Susține ca nelegalitatea hotărârii pronunțate de instanța de fond din perspectiva cazului de casare prevăzut de art. 488 al. 1 pct. 6 constă în motivarea insuficientă a hotărârii. Apreciază că motivarea hotărârii este ficțivă și nu face referire la probele administrate în cauză și legătura acestora cu fondul, nu răspunde la toate aspectele invocate și nu conduce în mod convingător și logic la soluția din dispozitiv.

În ce privește motivul de casare prevăzut de art. 488 al. 1 pct. 8 Cod pr. civ., încălecare sau aplicarea greșită a normelor de drept material consideră că este incident deoarece greșita încadrare a terenului situat în str. Donath nr. 228 în zonă de urbanizare se încadrează în conceptul de eroare materială ce poate fi îndreptată din oficiu sau în cerere de către autoritatea emitentă a actului administrativ. Hotărârea de Consiliu Local nr. 493/2014 și documentația aferentă este un act administrativ cu caracter normativ. Acest tip de acte administrative, dacă conțin în ele o eroare, aceasta poate fi îndreptată în baza articolelor de lege expuse în cererea de chemare în judecată și în memoriul de recurs. Obiectul acțiunii din acest dosar este o cerere de îndreptare a erorii materiale și nu o acțiune în revocarea actului administrativ normativ. Ceea ce solicită recurenții-reclamantii este îndreptarea unei erori materiale punctuale care există în cuprinsul HCL 493/2014. Or, operațiunea prin care se face îndreptarea unei erori materiale este rectificarea și nu modificarea. Pentru rectificare nu este necesară îndeplinirea procedurii de avizare care este necesară în cazul modificării actului administrativ. Astfel, nu este necesară obținerea unor avize iar singurul aspect ce trebuie îndeplinit este să aibă loc o dezbatere publică pentru că există deja avizul. Cu toate că nu este de neorând ca ar fi necesară efectuarea unei dezbateri publice, consideră că și în cazul în care aceasta ar fi necesară, acesta este unul din aspecte care se cer însă autoritățile publice locale sunt incapabile să efectueze acest demers de cinci ani.

Afirmația din moment ce terenul are destinația de acurți, construcții nu se poate încadra într-o zonă de urbanizare deoarece potrivit Regulamentului de urbanizare, Anexa IX, zona de urbanizare este destinată terenurilor agricole. Este foarte ușor de realizat că terenurile cu destinația

27

„curți, construcții” nu pot fi încadrate ca și terenuri agricole. Având în vedere că informații accesibile modul de încadrare a terenurilor și ca în această zonă de urbanizare pot intra doar terenurile a căror destinație agricolă nu poate fi încadrată în mod similar un teren pe care căminul informații sunt încadrate în categoria „curți, construcții”. Face referire la zona în care se află terenul recurenților și arată că aceasta nu poate fi considerată zonă de urbanizare deoarece, str. Donath este o stradă istorică cu multe construcții și imobilele tuturor vecinilor recurenților se încadrează în zonă urbanizată. Alina că există utilități în vecinătatea imobilului, există racorduri a mai multor furnizori de telefonie și televiziune. Totodată, în vecinătate există creșă (140 m), grădinițe (trază de 500 m, școli (1,8 km, respectiv 2 km), Casa Radio se află la o distanță de 500 m. Având în vedere că toate aceste servicii recurenților nu se află într-o zonă urbanizată pentru a fi necesară o altă observație decât rectificarea efectuată în actul administrativ. Este de neînțeles suspiciunea informațiilor că imobilul nu se încadrează într-o zonă urbanizată din moment ce atât imobilul vecinilor din dreapta cât și a celor din stânga sunt încadrate ca fiind în zonă urbanizată. Având în vedere că autoritățile nu pot oferi un argument pentru încadrarea în acest mod a imobilului recurenților se poate trage concluzia că este vorba doar despre o eroare ce poate fi îndreptată prin procedura rectificării.

Pentru considerentele arătate solicită admiterea recursului formulat și casarea hotărârii instanței de fond în sensul rejudecării cauzei cu consecința admiterii cererii de eliberare în judecată. Precizează că sunt cerute cheltuieli de judecată constând în cuantumul taxei judiciare de fond și recurs.

Curtea, în temeiul art. 394 C. proc. Civ. având în vedere actele existente la dosar și poziții procesuală susținută de reprezentanța recurenților, declară închise dezbaterile, displicare și reține cauza în pronunțare.

CURTEA:

Prin sentința civilă nr. 1.514 din 31.07.2020 pronunțată în dosarul nr. 418/117/2020 al Tribunalului Cluj, s-a respins cererea formulată de reclamantii BAKO NICOLAE, CNP [redacted] și BAKO LUCIA, CNP [redacted], ambii cu domiciliul procesual ales în Cluj Napoca, jud. Cluj în contradictoriu cu părății CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR. Taxă cheltuieli de judecată.

Împotriva acestei sentințe, reclamantii BAKO NICOLAE și BAKO LUCIA au formulat recurs, solicitând instanței casarea hotărârii atacate și, în rejudecare, admiterea în totalitate a acțiunii lor astfel cum a fost formulată, cu consecința obligării părților ca în termen de cel mult 15 zile calendaristice de la comunicarea hotărârii să procedeze la îndreptarea erorii materiale din cuprinsul planșei 28 C-a-3-IV aferentă PUU Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr. 493/21.12.2014 privind "Actualizare Plan Urbanistic general al Municipiului Cluj-Napoca în sensul rectificării încadrării funcționale a terenului situat pe str. Donath nr. 228 din U-TR-Uliu (parțial) în U-TR-I lu (parțial); obligarea paratei la plata de despăgubiri constând în daune morale în cuantumul de 10.000 lei precum și la daune cominatorii de 1.000 lei pe fiecare zi de întârziere, începând a 10-zi de la data comunicării hotărârii; cu cheltuieli de judecată.

În motivarea recursului, întemeiat pe dispozițiile art. 488 alin. 1 pct. 6 și 8 C.pr.civ., după prezentarea stării de fapt apreciată a fi relevantă în cauză, recurenții au arătat că, motivarea instanței este insuficientă atât din punct de vedere cantitativ cât și calitativ, întrucât este lapidara, nu se referă la probele administrate și legătura acestora cu fondul cauzei, nu răspunde în fapt și în drept la toate aspectele incidente în cauză și nu conduce în mod convingător și logic la soluția din dispoziție.

Instanța de fond reține în cuprinsul hotărârii:

a) „Nu se poate reține în cauză existența unei erori materiale care să poată să fie îndreptată luând în considerare procedura pretinsă de către reclamantii”, însă nu indică temeiul juridic pe care se sprijină această afirmație, iar motivarea în fapt este lapidara - aproape inexistenta, nu este corelată cu probele aflate la dosar, fiind complet eronată.

b) „Încadrarea parcelei în U-TR I lu nu este făcută căm eronată, ci exprimă purtutul de vedere al proiectantului la momentul întocmirii documentației, având în vedere amplasarea imobilului într-o zonă în ansamblu neconstruită din punct de vedere urbanistic, în care cele mai multe dintre

parcele sunt libere, nu există o structură parcelară adecvată, o infrastructură publică de circulație și lipsesc dotările.

Prin urmare, s-a considerat de către proiectant ca nu se va putea construi decât dacă zona va fi urbanizată. Aceasta afirmație nu este în concordanță cu probele aflate în dosarul cauzei, întrucât nu se regăsește la dosar vre-o dovadă care să indice ca încadrarea nu este făcută din eroare, ci exprimă punctul de vedere al proiectantului, nici nu se găsesc dovezi cum că zona nu ar fi urbanizată, astfel încât:

Nu a fost solicitat de către administrația loc. la punctul de vedere al proiectantului în ceea ce privește cererea de îndreptare a greșii materiale înregistrată sub nr. 67982/43/05.02.2020 la Primăria Cluj-Napoca, deci ceea ce se susține cu privire la opinia proiectantului, este doar o supoziție.

Faptul că proiectantul general a apreciat ca raportat la cele arătate în plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 102147/16.03.2015, precum și raportat la caracteristicile reliefului care restricționează parcelarea terenului, e rezonabil ca teritoriul cuprins între str. Donath, str. Alunului și U.A. să fie alipite UTR LIU, parcela fiind acces la drumul public, se va putea construi fără a fi necesară stabilirea altor reglementări urbanistice decât cele din UTR VIU, nu exclude eroarea. Arăptorul, ca și punctul de vedere al reclamantilor, arătând multitudinea de aspecte pe care proiectantul nu le-a avut în considerare cu ocazia încadrării parcelei, și eroarea în care s-a aflat la acel moment.

Parcela este constituită din punct de vedere urbanistic, sens în care recurenții arată că pe majoritatea covârșitoare a parcelelor din apropiere există edificat construcții, contrar susținerii părților și există o structură parcelară adecvată raportat la definițiile date de Legea nr. 350/2001.

În ceea ce privește mobilul de pe strada Donath, proprietatea lor, recurenții arată că acesta se situează într-o zonă având funcțiune rezidențială, în contextul în care pe toată strada sunt edificate numeroase locuințe familiare (de tip izolat sau duplex). Peisajul și caracteristicile sunt similare cu parcelele alăturate, încadrate în UTR LIU, astfel că nu înțelegem de unde rezultă diferența de încadrare. Strada Donath a avut o evoluție istorică unitară, mai mult decât atât, pe parcela lor a existat în trecut o casă. Pe parcelele edificate de la intersecția cu strada Buceura, urmând spre direcția Florescu, s-a construit terenurilor este aceeași, respectiv pentru construcție locuințe familiare (de tip izolat sau duplex), regimul juridic al imobilelor fiind similar.

Parcela de teren în discuție, aflată în proprietatea reclamantilor are acces direct la calea publică - drum asfaltat cu trotuar, respectiv la strada Donath, (front la strada de 72 m), raportat la prevederile PUG din UTR LIU, Secțiunea 3, pct. 8. Este irelevant dacă la nord de strada Donath rețeaua strădală este sau nu dezvoltată, deoarece această parcelă are ieșire doar la strada Donath, cu toate acestea, acest aspect reieșind și de pe plânșele depuse în dosar). În imediata apropiere la vest se află strada Davila, iar la nord, strada Alunului.

Totodată, această parcelă de teren este construibilă raportat la prevederile PUG din UTR LIU, Secțiunea 3, pct. 4 "Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni". Terenul are suprafața totală de 3.787 mp, format dintr-un singur lot, amplasat în Cluj-Napoca, pe strada Donath, nr. 228, jud. Cluj, are deschidere la strada Donath de 72 m, tip drum de acces-asfaltat, terenul este terasat (3 terase: Vecinătăți N- proprietăți private, S- drum de acces (str. Donath), V- proprietate privată, E- proprietate privată. Utilități edilitare: Rețea de energie electrică: existența la limita terenului; Rețea de apă: existența la limita terenului; Rețea de gaze: existența la limita terenului; Rețea de canalizare: existența la limita terenului; Rețea de telefonie: existența la limita terenului.

În imediata apropiere, la 750 m se află stația de autobuz de pe strada Paul Ioan. Primăria Grigorescu se află la 1,5 km de parcela reclamantilor. Secția de poliție nr. 5 se află la 850 m de parcela reclamantilor. Instituții de învățământ, cabinetele medicilor de familie, cabinete dentare, magazine, farmacii, restaurante, biserici (ortodoxe 13), reformata, catolică), Institutul de Chimie (1 km), complex Fortuna, Piața Grigorescu, supermarket Profi (800 m), Casa Radio- sediul Televiziunii Române Cluj (400 m), Sistemul de Gospodărire al Apelor Cluj, (55 m) etc.

Potrivit extrasului de carte funciara, precum și a planului de amplasament și delimitare a imobilului vizat de OCPI Cluj, imobilul are categoria de folosință curți-construcții, fiind înregistrat corespunzător în evidențele Primăriei Cluj-Napoca, și impozitat ca atare, fapt care face imposibilă încadrarea în UTR VI în condiții cuprinsă în cererile și de titlu agricol). Potrivit Anexei nr.9

din Regulamentul Local de Urbanism, zona de urbanizare - zona de terenuri agricole destinate extinderii orașului prin viabilizare - ocupare cu funcțiuni urbane.

Pe acest teren a existat în trecut edificata o casă, așa cum reiese atât din cuprinsul Dispoziției nr. 7966/12.09.2007 cât și din cuprinsul copiei CI în care se înscrisese în ceea ce privește terenul cu nr. topo 21082/1, situat în str. Donath nr. 228.

Mai mult decât atât, în cuprinsul sentinței civile nr. 959/2020, pronunțată în dosarul nr. 389/117/2020, având ca obiect anulare certificat de urbanism, acești judecători susțin că terenul are înscrisă în cartea funciara categoria de folosință curți construite și că se află într-o zonă sistematizată a municipiului, fiind înconjurat de construcții.

Cum se poate afirma în aceste condiții că zona nu este constituită din parcele de vedere urbanistic și că lipsește dotările și că zona nu este urbanizată.

S-a omis în totalitate de către instanță a acestor aspecte.

Pe de altă parte, recurenții mai susțin că instanța nu indică care avize și documente se presupune că ar fi afectate și în baza cărui temei legal. Care anume documentații premergătoare trebuit să fie modificate pentru ca noua încadrare să fie valabilă, înăta timp cât planșa este de mult timp modificată și așteaptă implementarea.

Totodată, instanța a omis să se pronunțe cu privire la petitele 2 și 3 din cuprinsul acțiunii.

Având în vedere aspectele mai sus învederate, este evident că motivarea instanței este sumară, lipsește motivarea în drept, nu se referă la probele administrate și legătura acestora cu fondul cauzei, nu răspunde în fapt și în drept la toate aspectele incidente în cauză și nu conduce în mod convingător și logic la soluția din dispozitiv.

Jurisprudența a stabilit că motivarea sumară și conținutul echivalent deopotrivă cu o nemotivare (C.S.J. Secția de contencios administrativ, decizia nr. 2922/2000, B.L.C.D.2000, P. 953).

Totodată, dreptul la un proces echitabil nu poate fi considerat efectiv decât dacă susținerile părților sunt examinate de către instanța, aceasta având obligația de a procedi la un examen efectiv al mijloacelor, argumentelor și elementelor de probă sau cel puțin de a le aprecia (CEDO cauza Ac Liina împotriva României, cauza Gheorghe împotriva României). Singura garanție ca instanța a analizat susținerile părților, argumentele și probele administrate - reprezintă motivarea hotărârii judecătorești. Or, în speța de față, motivarea instanței este nici mult decât insuficientă.

Obligatoritatea motivării hotărârilor judecătorești constituie o condiție a procesului echitabil, exigenta a art.21 alin.(3) din Constituția României și art.6 alin.(1) din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, astfel cum se reține și în jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, respectiv Hotărârea din 28 aprilie 2005, pronunțată în cauza Albina împotriva României, respectiv că dreptul la un proces echitabil-garanta de art.6 paragraful 1 din Convenția europeană pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, include printre altele dreptul părților de a prezenta observațiile pe care le consideră pertinente pentru cauzele lor.

O altă critică formulată de recurenți se referă la faptul că, prima instanță în mod greșit a apreciat că „Nu se poate reține în cauza existența unei erori materiale care să poată să fie îndreptată luând în considerare procedura pretinsă de către reclamantii”.

Greșita încadrare a terenului situat pe str. Donath nr. 228 în zona de urbanizare se încadrează în conceptul de eroare materială ce poate fi îndreptată, din oficiu sau la cerere de către autoritatea emițentă a actului administrativ.

În acest sens, recurenții arată că H.C.J. nr. 493/22.12.2014 privind „Actualizare Plan Urbanistic general al Municipiului Cluj-Napoca” și documentația aferentă, este un act administrativ de caracter normativ.

Terenul în discuție a fost încadrat din eroare parțial în UTR-Fiu - zona de urbanizare, această având categoria de folosință curți construcții la data intrării în vigoare a noului PUG. Raportat la acest aspect, parcela putea fi încadrată în mod corect doar în UTR-Fiu - parțial (ca și cum sunt încadrate parcelele învecinate cu categoria de folosință curți construcții) definiția Zonă de urbanizare din Regulamentul Local de Urbanism - excluzând posibilitatea introdușiei în UTR-Fiu a terenurilor cu folosință curți construcții, aceasta fiind o zonă în care sunt cuprinse doar terenuri agricole.

Astfel se impune îndreptarea erorii materiale în sensul rectificării încadrării funcționale a terenului situat pe str. Donath nr. 228 din UTR=UII (parțial) în UTR=LII (parțial), în baza prevederilor art. 71 alin. (1) din Legea privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative nr. 24/2000, republicată, cu modificările și complet. ulterioare, coroborată cu art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. 6 lit. e) și art. 139 alin. (3) lit. c) privind Atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat prin OUG nr. 57/03.07.2019.

Rectificarea este operațiunea de îndreptare a erorilor materiale evidente din actele administrative sau operațiunile administrative realizate în scris. Competența de a rectifica aparține doar autorității care a emis/adoptat actul sau realizat operațiunea, din oficiu sau la cererea persoanelor interesate. Rectificarea produce efecte juridice de la momentul la care este emis/adoptat/realizat. Operațiunea de rectificare este diferită de cea a modificării și nu ne raportăm la alături de realizare necesară în cazul modificării PUG.

Având în vedere faptul că nu se impune reluarea procedurii de avizare și informare a publicului, am decis în acest sens în dosarul de Fond, cu titlu de exemplu, căteva Hotărâri de Consiliu Local date de alte Consilii Locale din țară în spețe similare (Anexa 10 și Anexa 11-depuse la fond împreună cu răspunsul la întâmpinare).

Existența sau înăbușarea necesității obținerii unei avize de către recurenți, nu este de natura a împiedica pronunțarea unei hotărâri favorabile reclamanților, pe de o parte pentru că, obținerea unei avize nu este necesară pentru îndreptarea erorilor materiale, iar pe de altă parte, dacă pârâții s-au prezentat cu sau fără parte în executare hotărârea judecătorească favorabilă ce va fi dată în cauză în lipsa avizelor, au avut suficient timp până în prezent să le obțină și mai mult decât atât au încă timp suficient să le obțină până la rămânerea definitivă a hotărârii și chiar și ulterior (în termen rezonabil).

Rectificarea încadrării funcționale a terenului situat pe str. Donath nr. 228 din UTR=UII (parțial) în UTR=LII (parțial) ar implica un efort minim din partea autorității publice deoarece proiectantul PUG a întocmit și transmis deja planșa 28 C-a-3-IV corectată, ca urmare a admiterii plângerii prealabile formulată de subsemnații dar aceasta nu a fost efectiv operată în PUG din cauza blocajului administrativ existent în ceea ce privește avizarea modificărilor noului PUG.

Pârâții - *CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BUKO NICOLAE ȘI MUNICIPIUL CLUJ-NAPOEA*, *cauză reprezentată prin PRIMAR, au depus întâmpinare prin care au invocat, în principal, excepția lipsei de interes solicitat, iar în subsidiar, au solicitat respingerea recursului ca nefondat și menținerea ca temeinică și legală a sentinței recurate (L.48).*

În susținerea excepției lipsei de interes, pârâții arată că prin sentința civilă nr. 959/2020, pronunțată în dosarul nr. 389/117-2009 al Tribunalului Cluj, definitivă prin respingerea la data de 16.10.2020 a recursului declarat de către Primarul mun. Cluj-Napoca și Mun. Cluj-Napoca de către Curtea de Apel Cluj, s-a dispus deja eliberarea unui CU în scop de construire; motiv pentru care prezenta cerere apare ca fiind lipsită de interes, întrucât cererea recurenților din cele două dosare vizază aceeași finalitate.

Examinând recursul declarat de reclamanții Bako Nicolae și Bako Lucia, Curtea constată că acesta este neîntemeiat, din următoarele considerente:

1. În primul rând de recurs invocat este cel reglementat de dispozițiile art. 488 pct. 6 Cod procedură civilă, respectiv când hotărârea nu cuprinde motivele pe care se întemeiază sau când cuprinde motive contradictorii ori numai motive străine de natura cauzei.

La nivel teoretic, trebuie observat faptul că obligația de motivare a hotărârilor judecătorești este rezultanta a două exigențe de drept din art. 6 par. 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului, așa cum este această interpretată de Curtea Europeană a Drepturilor Omului: pe de o parte, acest text consideră dreptul oricărei persoane de a-și prezenta argumentele și observațiile în fața instanței și pe de altă parte, art. 6 par. 1 impune oricărei instanțe obligația de a procedea la un examen efectiv al motivelor, argumentelor și propunerilor de probe prezentate de părți, del puțin pentru a le aprecia pertinenta. Așa cum decurge din jurisprudența Convenția impune obligația oricărei instanțe de a indica suficient de clar motivele pe care s-a sprijinit pentru a tranșa litigiul. Această exigență, care contribuie la garantarea respectării principiului bunei administrări a justiției, nu poate fi înlăturată înțelegându-se ca impunând formularea unui răspuns detaliat pentru fiecare argument al părților.

Pentru a determina dacă motivația aleasă sau lipsa de motivare fac procedura inechitabilă, trebuie să se examineze dacă procedura în ansamblul ei a înfățișat caracterul echitabil cerut de Convenție. CFDO, în cadrul unui asemenea examen, va lua în considerare întinderea obligației de motivare conform legislației naționale, care poate varia în funcție de natura deciziei, în funcție de diversitatea argumentelor pe care le poate formula o parte în prealabil și în funcție de diferențele care există între dispozițiile legale, cutumele și concepțiile doctrinare din statele semnatare ale Convenției în materie de motivare și redactare a deciziilor și hotărârilor judecătorești.

CFDO a admis că și o motivare sumară care s-a referit la toate argumentele invocate de părți corespunde exigențelor Convenției.

Aplicând aceste principii la speța de față se poate constata că sub aspectul elementelor decisive ale cauzei dedusă judecării motivarea instanței de fond este corectă și legală și că altele motivul de recurs evocat de recurenți nu se fondează.

Analizând sentința recortată, Curtea constată că aceasta cuprinde exigențele legale reglementate la dispozițiile art. 425 alin. 1 lit. b Cod procedură civilă. Criticile adresate acestui motiv de casare reflectă, practic, nemulțumirea părții cu privire la aspectele reținute de instanța de fond, acestea urmând a fi analizate din perspectiva motivului de casare prevăzut de dispoziție art. 488 pct. 8 Cod procedură civilă.

2. Analizând motivul de casare reglementat de dispozițiile art. 488 pct. 8 Cod procedură civilă, Curtea constată că, instanța de fond a fost investită cu o cerere de obligare a autorităților părâte să procedeze la îndreptarea erorii materiale din cuprinsul planșei 28 C-a-3-IV aferentă PUIG Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014 în sensul rectificării încadrării funcționale a terenului situat pe str. Donath nr. 228, din UTR-Uliu în UTR-Liu, precum și la plata de despăgubiri constând în daune morale în cuantum de 10.000 lei și daune compensatorii de 1000 lei pe zi de întârziere.

În considerentele hotărârii de respingere a cererii formulate, prima instanță a reținut că nu există o eroare materială care să poată fi îndreptată luând în considerare procedura prealabilă de reclamații, că încadrarea parcelei reclamanților în UTR Uliu nu este făcută din eroare, ei exprimă punctul de vedere al proiectantului la momentul întocmirii documentației, având în vedere amplasarea imobilului într-o zonă în ansamblu neconstruită din punct de vedere urbanistic, în care cele mai multe dintre parcele sunt libere. A mai reținut prima instanță și că, chiar în situația în care o astfel de eroare ar exista, PUIG nu poate fi schimbat pe calea susținută de reclamanți, întrucât se presupune constatarea unor eventuale erori în toate avizele și documentațiile care stau la baza aprobării PUIG prin HCL. Schimbarea încadrării unui teren din UTR-Uliu în UTR-Liu ar fi lovită de nulitate, având în vedere că trebuie modificate toate documentațiile premergătoare pentru ca noua încadrare să fie valabilă.

Potrivit stării de fapt arătate prin cererea de chemare în judecată și necontestată în cauză, Curtea constată că recurenții-reclamanți sunt proprietarii imobilului-teren cu destinația curți-construcții, situat în Cluj-Napoca str. Donath nr. 228, jud. Cluj, înscris în CI nr. 292410 Cluj-Napoca, nr. cad. 17013, în suprafață de 3787 mp, Imobilul teren a fost achiziționat cu intenția de a construi două case, pe terenul aflat pe str. Donath nr. 228, motiv pentru care au început demersurile necesare obținerii autorizației de construire, sens în care au obținut certificatul de urbanism nr. 465/06.02.2015.

Întrucât prin certificatul de urbanism obținut s-a menționat că terenul a fost încadrat prin noua PUIG în UTR-Uliu parțial și UTR-V pr-parțial, au formulat plângere prealabilă, care a fost admisă în totalitate, cu consecința revocării în parte a HCL Cluj-Napoca nr. 493/2014, respectiv a modificării încadrării terenului situat pe str. Donath nr. 228 din UTR-Uliu în UTR-Liu, iar în ceea ce privește UTR Vpr, s-a comunicat reclamanților că se va modifica Regulamentul PUIG, în sensul admiterii construirii cailor de acces și construcții subterane (pila 57 dosar fond).

Ulterior, la data de 20.04.2016, autoritatea publică a comunicat recurenților că, referitor la solicitarea formulată prin completarea la plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 180438/12.05.2015 de a permite construirea în UTR V pr, a fost intervenită de proiectantul PUIG o nouă variantă de regulament care răspunde aceleiași solicitări. Varianta postată pe site-ul primăriei, în vederea consultării publicului. În ceea ce privește aprobarea acestor modificări într-o ședință de consiliu, s-a arătat că documentația PUIG nu poate fi aplicabilă urmare a admiterii unor plângeri

pretabile, avizul Arhitecturii-șef al județului nr. 10/2014 fiind valabil doar pentru „documentația vizată cu anexă la aviz... orice modificare pliciară adusă documentației atrage după sine nulitatea actului, conducând la obligativitatea reluării procedurii de avizare sub sancțiunea nulității”.

A mai arătat autoritatea publică în cuprinsul acestei adrese că, pentru respectarea reglementărilor legale, va relua procedura de avizare a documentației PUG ce va conține toate modificările și corecțiile admise de Consiliul Local, iar documentația revizuită va fi prezentată, după finalizarea procedurii de vizare și consultare a publicului, Consiliului Local pentru aprobare. A menționat autoritatea intimată că nu poate estima perioada de timp în care documentația va fi prezentată pentru aprobare, aceasta depinzând în mare măsură de timpul în care va obține avizele. (file 59 dosar fond)

Rezultă din cele menționate anterior că terenul reclamantilor în mod eronat a fost încadrat în UTR-Ultiu parțial, acest aspect rezultând și din cuprinsul sentinței civile nr. 959/2020 pronunțată de Tribunalul Cluj în care se constată că terenul are înscrisă în cartea funciară categoria de folosință curți construite și că se află în suprafața sistematizată a municipiului, fiind încoronată de construcții.

Or, în aceste condiții, nu se poate reține că încadrarea terenului în UTR-Ultiu parțial, care presupune o zonă de urbanizare ar reprezenta punctul de vedere al proiectanților la momentul întocmirii documentației, fiind evident că încadrarea terenului în această unitate teritorială de referință este rezultatul unei erori materiale.

În acord cu dispozițiile art. 71 alin. 1 din Legea nr. 24/2000, în cazul în care, după publicarea actului normativ se descoperă erori materiale în cuprinsul său, se procedează la publicarea unui nou cuprinszând rectificările necesare.

Prin urmare, există temei legal pentru ca autoritatea intimată să dispună rectificarea încadrării funciare a terenului deținut de către recurenții-reclamanți, ca urmare a erorii materiale săvârșite, această rectificare fiind supusă procedurii de vizare necesare în cazul modificării documentației PUG, astfel cum corect nu susțin recurenții.

Curtea nu poate reține susținerile intimatilor-pârți în sensul că recurenții-reclamanți nu ar justifica interes în susținerea cererii lor.

Astfel, este real că, prin sentința civilă nr. 959/24.06.2020 pronunțată de Tribunalul Cluj în dosar nr. 389/117/2020 a fost admisă cererea formulată de reclamanții Bako Nicolae și Bako Lucia în contradicție cu părțile Municipiului Cluj-Napoca prin Primar și Primarul mun. Cluj-Napoca, fiind anulat certificatul de urbanism nr. 4738/08.1.2019 și dispusă eliberarea certificatului de urbanism în scopul construirii.

Cu toate acestea, este evident interesul recurenților-reclamanți de a obține o hotărâre prin care să se dispună încadrarea corectă a terenului deținut de aceștia, simplul fapt al deținerii unei hotărâri judecătorești prin care se dispune obligarea autorității la emiterea unui certificat de urbanism în scop de construcție neputând conduce la concluzia lipsei de interes în formularea prezentei cereri.

Prin urmare, Curtea esteată întemeiat recursul formulat cu privire la obligarea intimatilor-pârți de a proceda la îndreptarea erorii materiale din cuprinsul planșei 28 C-a-3-IV aferentă PUG Cluj-Napoca, aprobat prin PUU nr. 493/2014, în sensul rectificării încadrării funciare a terenului situat pe str. Donath nr. 228 din UTR-2000 în UTR-Ultiu.

Cu privire la cererea de obligare a intimatilor-pârți la plata de daune morale, Curtea constată că nu există nici o dovadă în dosar în sensul solicitat.

De asemenea, în privința daunelor cominatorii de 1000 lei pe zi de întârziere, acestea sunt întemeiate la momentul actual, autoritatea publică având un termen de 30 de zile de la data răninerii definitive a hotărârii în care să poată pune în aplicare dispozițiile acesteia, în sens contrar, partea interesată având la dispoziție prevederile art. 24 alin. 2 și 3 din Legea nr. 554/2004.

De altfel, destăcut este pentru a se a răspuns de către prima instanță, iar recursul a vizat întreaga hotărâre pronunțată, cu privire la cererile de acordare a daunelor morale și cominatorii recurenții nu aduc nici o eroră conerită, recursul fiind contrar doar pe cererea de îndreptare a erorii materiale.

În consecință, aceste cereri vor fi respuse.

Prin urmare, pentru toate considerentele expuse anterior, Curtea constată că recursul formulat este întemeiat, motiv pentru care, în temeiul dispozițiilor art. 498 Cod procedură civilă, îl va admite în limitate cererilor, nu o altă.

13

În conformitate cu dispozițiile art. 453 Cod procedură civilă, intimajii-părți vor fi obligați la plata în favoarea recurenților-reclamanți a cheltuielilor de judecată pevenite de președințiu litigiu, respectiv contravaloarea taxelor judiciare de timbru la fond și în recurs.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE :

Admite recursul declarat de reclamanții BAKO NICOLAI, CNP [redacted] și BAKO LUCIA, CNP [redacted] ambii cu domiciliul procesual ales în Cluj-Napoca,

v. jud. Cluj, împotriva sentinței civile nr. 1.514 din 31.07.2020 pronunțată în dosar d nr. 1118/17.2020 al Tribunalului Cluj, pe care o casază în tot și readeptând în condițiile art. 453 excepția lipsei de interes în formularea acțiunii

Admite cererea formulată de reclamanții BAKO NICOLAI și BAKO LUCIA, în contradictoriu cu părțile CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA prin PRIMAR, în parte.

Obligă părțile să procedeze la îndreptarea erorii materiale din cuprinsul planșei 28 C-a-3-IV aferentă PUG Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014 în sensul rectificării încadrării funcționale a terenului situat pe str. Donath, nr. 228, din 1 TR-4 în 1 TR-4 în

Respinge cererea de acordare a daunelor morale și conștatorii.

Obligă intimajii la plata, în favoarea recurenților a sumei de 250 lei, cheltuieli de judecată la fond și recurs.

Decizia este definitivă și executorie.

Pronunțată la data de 19.11.2020, prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul greșii instanței.

PREȘEDINTE,
LIVIU UNGUR

JUDECĂTOR,
RADU RARIȘ DUȘA

JUDECĂTOR,
MONICA DIACONESCU

GRIEFER,
IULIU TRAIAN CRIȘAN

Red. M.D. 01/12/2020
Data HCL nr. 493
Jud. Cluj-Napoca

PLATA LA CASĂ

CU ORIGINALUL

2020.11.19