

1-892
14/12.09.2024

HOTĂRÂRE

a proiectului de hotărâre privind modificarea parțială a documentației “Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 833/2023 a Curții de Apel Timișoara , pronunțată în Dosarul nr. 1733/30/2022

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 executare a Deciziei Civile nr. 833/2023 a Curții de Apel Timișoara , pronunțate în Dosarul nr. 1733/30/2022 – proiect din inițiativa Primarului

Reținând Referatul de aprobare nr. 678410/1/5.09.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 678418/433/5.09.2024 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune modificarea partiala a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014,

Văzând Decizia Civilă nr. 833/2023 a Curții de Apel Timișoara pronunțată în Dosarul nr. 1733/30/2022 , Adresa nr. 39233-39237, 31042-31044/21.11.2019 a Consiliului Județean Cluj și avizul comisiei de specialitate

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

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca” aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în sensul schimbării încadrării funcționale a parcelelor situate în Cluj-Napoca, înscrise în C.F Cluj-Napoca nr. 263036, nr. cad. 263036 și C.F Cluj-Napoca nr. 324982, nr. cad. 324982 din UTR ZCP_Va în UTR ZCP_Et* și care vor fi reglementate prin PUZ, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 833/2023 a Curții de Apel Timișoara , pronunțată în Dosarul nr. 1733/30/2022 .

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

Președinte de ședință,
Jr. Oláh Emese

CONTRASEMNEAZĂ:

Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

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

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PRIMARUL
NR. 678410/1/5.09.2024

REFERAT DE APROBARE

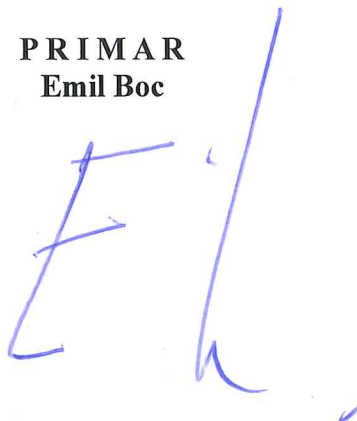
a proiectului de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 833/2023 a Curții de Apel Timișoara , pronunțate în Dosarul nr. 1733/30/2022

Prin Decizia Civilă nr. 833/2023 a Curții de Apel Timișoara , pronunțată în dosar nr. 1733/30/2022 instanța de judecată a admis recursul declarat de recurenții Unita Turism Holding. S.A , în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, împotriva Sentinței Civile nr. 1093/15.12.2022 și a Încheierii din 10.11.2022, pronunțată de Tribunalul Timiș în dosarul nr. 1733/30/2022, sentință pe care o casează în parte și rejudecând cauza a dispus anularea în parte a HCL Cluj-Napoca nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, în ceea ce privește încadrarea urbanistică a parcelelor înscrise în C.F Cluj-Napoca nr. 263036, nr. cad. 263036 și C.F Cluj-Napoca nr. 324982, nr. cad. 324982 în Unitatea Teritorială de Referință : Zonă Construită Protejată- zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri publice (UTR ZCP_Va) .

În vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 833/2023 a Curții de Apel Timișoara , pronunțate în Dosarul nr. 1733/30/2022, este necesară modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în sensul schimbării încadrării urbanistice a terenurilor situate în Cluj-Napoca, înscrise în C.F Cluj-Napoca nr. 263036, nr. cad. 263036 și C.F Cluj-Napoca nr. 324982, nr. cad. 324982 din UTR ZCP_Va în UTR ZCP_Et*, cu obligativitatea elborării PUZ în vederea reglementării.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 833/2023 a Curții de Apel Timișoara , pronunțate în Dosarul nr. 1733/30/2022.

PRIMAR
Emil Boc



Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca
Direcția Generală de Urbanism
Nr.678418/433/5.09.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

a proiectului de hotărâre privind modificarea parțială a documentației “Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 833/2023 a Curții de Apel Timișoara , pronunțată în Dosarul nr. 1733/30/2022

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 678410/1/5.09.2024 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 Decizia Civilă nr. 833/2023 a Curții de Apel Timișoara , pronunțate în Dosarul nr. 1733/30/2022

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea înregistrată la Tribunalul Timiș la data de 28.04.2022, sub nr. unic de dosar nr. 1733/30/2022, reclamanta UNITA TURISM HOLDING SA în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA a solicitat:

- anularea în parte a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, („HCL nr. 493/2014 sau PUG Cluj-Napoca”) în ceea ce privește încadrarea funcțională a parcelelor înscrise în Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 263036, nr. cadastral 263036 și Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 324982, nr. cadastral 324982, în Unitatea Teritorială de Referință: Zonă Construită Protejată - Zonă Verde -Scururi, Grădini, Parcuri Publice („UTR ZCP_Va”);
- obligarea pârâților la încadrarea funcțională a parcelelor înscrise în Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 263036, nr. cadastral 263036 și Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 324982, nr. cadastral 324982, în Unitatea Teritorială de Referință: Zonă Construită Protejată - Zonă De Activități Economice cu Caracter Terțiar („UTR ZCP_Et”) sau, în subsidiar, în Unitatea Teritorială de Referință: Zonă Construită Protejată - Restructurarea zonelor cu caracter industrial. Zonă mixtă („UTR ZCP_RiM”).

Prin Sentința Civilă nr. 1093/PI a Tribunalului Timiș , pronunțată în dosar nr. 1733/30/2022, instanța a respins cererea de chemare în judecată formulată de către reclamanți.

Prin Decizia Civilă nr. 833 a Curții de Apel Timișoara , pronunțată în dosar nr. 1733/30/2022 instanța de judecată, a admis recursul declarat de recurenții Unita Turism Holding. S.A , în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, împotriva Sentinței Civile nr. 1093/15.12.2022 și a Încheierii din 10.11.2022, pronunțată de Tribunalul Timiș în dosarul nr. 1733/30/2022, sentință pe care o casează în parte și rejudecând cauza a dispus anularea în parte a HCL Cluj-Napoca nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, în ceea ce privește încadrarea urbanistică a parcelelor înscrise în C.F Cluj-Napoca nr. 263036, nr. cad. 263036 și C.F Cluj-Napoca nr. 324982, nr. cad. 324982 în Unitatea Teritorială de Referință : Zonă Construită Protejată- zonă verde – scururi, grădini, parcuri publice (UTR ZCP_Va) .

În motivarea recursului instanța a arătat că reclamanta a contestat măsura includerii a două parcele proprietatea sa într-o unitate teritorială de referință „UTR ZCP_Va”, pentru care sunt reglementate o serie de interdicții de construire, fiind interzise orice alte utilizări decât cele specifice spațiilor verzi (plantații, alei pietonale/velo, loc pentru joacă), fapt reflectat și prin indicatorii urbanistici reduși: Coeficient maxim de utilizare a terenului de 0,1 („CUT”) și Procent maxim de ocupare a terenului de 5% („POT”). O altă trăsătură definitorie a încadrării este accesul public

nelimitat, pe care reclamanta trebuie să-l asigure pe terenuri proprietate privată.

Curtea subliniază și mărimea semnificativă a parcelelor (3.579 mp și, respectiv, 8.308 mp, ambele cu destinația curți-construcții), precum și faptul că acestea sunt situate în Municipiul Cluj Napoca – oraș important din vestul României, ceea ce implică o valoare sporită a acestor terenuri, dar și impactul semnificativ din punct de vedere economic în cazul instituirii restricțiilor stabilite prin P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014. În primul rând, în acord cu reclamanta, Curtea observă că hotărârea recurată nu explică, în baza probelor administrate, care este acel interes general și cum este acesta justificat concret, în condițiile în care încadrarea este una formală, fără beneficii reale pentru comunitate, terenul fiind în realitate unul viran, în degradare, autoritatea publică nefăcând niciun demers pentru amenajarea unui veritabil spațiu verde (prin expropriere), nici la 8 ani de la adoptarea P.U.G. În acest sens, interesul public afirmat – acela al asigurării unor suprafețe de spații verzi în Municipiul Cluj Napoca – nu a fost justificat de o penurie a acestor suprafețe și, mai ales, nu s-a justificat necesitatea suportării de către reclamantă a unei astfel de sarcini.

Curtea constată de asemenea lipsa unei analize adecvate a proporționalității ingerinței. Este neîndoielnic că dreptul de proprietate nu este unul absolut, art. 44 din Constituția României permițând legiuitorului ca, în considerarea unor interese specifice, să instituie reguli care să armonizeze incidența și a altor drepturi fundamentale ale cetățenilor decât cel de proprietate.

Cu toate acestea, Curtea de Apel reamintește paragraful nr. 120 din hotărârea dată de în cauza Lithgow și alții contra Regatului Unit, în care Curtea Europeană a Drepturilor Omului a reținut că „nu este de ajuns ca o măsură privativă de proprietate să urmărească, în speță cât și în principiu, un scop legitim "pentru cauză de utilitate publică", dar, de asemenea, trebuie să existe un raport rezonabil de proporționalitate între mijloacele aplicate și scopul urmărit. Hotărârea precizată Sporong și Lonroth a exprimat aceeași idee în alți termeni: ea vorbește de un "echilibru just" care trebuie menajat între cerințele de utilitate publică ale comunității și imperativele drepturilor fundamentale ale individului (Seria A nr. 52, p. 26, § 69). Echilibrul scontat nu va fi întrunit dacă persoana vizată a avut de suportat o "povară specială și excesivă" (ibidem, p. 28, § 73),,

Hotărârea recurată a reținut că este respectată cerința de proporționalitate a măsurilor dispuse, întrucât ”pe terenul proprietatea reclamantei există posibilitatea de construire cu anumite limitări specifice destinației terenului.”

Curtea subliniază însă că inexistența unei interdicții totale de construire nu determină acel raport de echilibru afirmat de jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului. Instanța de fond ignoră faptul că posibilitățile de construire sunt drastic reduse, fiind interzise orice alte utilizări decât cele specifice spațiilor verzi (plantații, alei pietonale/velo, loc pentru joacă), fapt coroborat cu indicatorii urbanistici reduși: Coeficient maxim de utilizare a terenului de 0,1 („CUT”) și Procent maxim de ocupare a terenului de 5% („POT”).

De asemenea, conform reglementării contestate, reclamanta este obligată să asigure accesul public nelimitat pe terenurile proprietatea sa.

Aceste interdicții de construire și obligații determină o restrângere semnificativă a exercițiului dreptului de proprietate al reclamantei, precum și o restrângere a posibilităților de punere în valoare a acestor terenuri din punct de vedere economic.

Din acest punct de vedere, Curtea de Apel reține că Hotărârea nr. 493/2014 a fost edictată cu încălcarea – în ceea ce privește sarcinile instituite în sarcina reclamantei – a dispozițiilor art. 44 din Constituția României și a principiilor care decurg din articolului 1 din Primul Protocol adițional la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului, fiind incidente în cauză dispozițiile art. 488 alin. 1 punctul 8 Cod de procedură civilă (aprobat prin Legea nr. 134/2010), conform cărora „casarea unor hotărâri se poate cere numai pentru următoarele motive de nelegalitate: (...) 8. când hotărârea a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material”, hotărârea recurată fiind dată cu aplicarea eronată a dispozițiilor legale indicate mai sus.

Referitor la aplicarea greșită a dispozițiilor art. 18 alin. 9 din Legea nr. 24/2007, Curtea reamintește că, potrivit dispozițiilor art. 18 alin. (9) din Legea nr. 24/2007 „Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu.”

Prin hotărârea recurată, instanța de fond a reținut că ”acest aliniat a fost introdus prin Legea nr. 135/2014 publicată în Monitorul Oficial nr. 753 din 16 octombrie 2014 și a intrat în vigoare la data de 19 octombrie 2014, dată la care terenul reclamantei avea destinație de spațiu verde conform vechiului P.U.G., și prin urmare nu este incident în situația din cauză.

Altfel spus, cu toate că, dispoziția legală are în vedere terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții din interpretarea textului rezultă că acesta nu se aplică celor care erau deja inventariate sau declarate ca spații verzi. Însă, în speță din ansamblul probator existent la dosarul cauzei, rezultă că amplasamentul era încadrat ca zonă verde prin HCL nr. 792/1999 aprobat prin H.C.L.124/2009.”

În speță nu se contestă că terenurile proprietatea privată a reclamantei sunt înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, ceea ce ar atrage incidența dispozițiilor art. 18 alin. (9) din Legea nr. 24/2007, instanța de fond reținând însă inaplicabilitatea în cauză a acestei reglementări pe considerentul că terenul proprietatea reclamantei fusese deja declarat ca spațiu verde prin vechiul P.U.G. al Municipiului Cluj Napoca.

Interpretarea instanței de fond pornește de la premisa că noul P.U.G. (Hotărârea nr. 493/2014, a cărei anulare se cere) nu a declarat terenul în litigiu ca spațiu verde, deoarece vechiul P.U.G. al Municipiului Cluj Napoca declarase deja acest teren ca spațiu verde.

Totuși Curtea observă că această interpretare ignoră caracterul temporar la Planului urbanistic general și faptul că vechiul P.U.G. al Municipiului Cluj Napoca și-a încetat efectele în anul 2014, fiind înlocuit de noul P.U.G. (Hotărârea C.L.M. Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014), a cărui anulare se cere în prezenta cauză.

Or, legea face distincție între actualizarea (respectiv adoptarea unui nou P.U.G.) și prelungirea efectelor unui P.U.G., astfel încât nu se poate reține că noul P.U.G. are efectele unei prelungiri a efectelor vechiului P.U.G.

Astfel, potrivit art. 46 alin. 1 din Legea nr. 350/2001,”(1) 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. Fiecare unitate administrativ-teritorială trebuie să își actualizeze la maximum 10 ani Planul urbanistic general în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale.” Totodată, conform art. 46 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 în vigoare în luna decembrie 2014, când a fost adoptată Hotărârea C.L.M. Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014, ”Termenul de valabilitate a Planului urbanistic general se prelungeste o singură dată, pe bază de hotărâre a consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, până la intrarea în vigoare a noului plan urbanistic general, dar fără a se depăși 5 ani de la data depășirii termenului de valabilitate”.

Prin urmare, actualizarea Planului urbanistic general implică înlocuirea unui vechi P.U.G. cu unul nou, actualizat, cele două acte neputând produce efecte juridice concomitent, ci succesiv. Însă ceea ce este relevant este tocmai faptul că această actualizare implică lipsa unei prelungiri a efectelor vechiului P.U.G. și, de asemenea, că nu este obligatorie menținerea reglementărilor anterioare prin noul P.U.G. Dimpotrivă, actualizarea implică posibilitatea modificării reglementărilor urbanistice anterioare, inclusiv modificarea limitelor unităților teritoriale de referință și a caracteristicilor acestora. De aceea, declararea unui teren ca spațiu verde – în sensul art. 18 alin. 9 din Legea nr. 24/2007 – prin vechiul P.U.G. nu implică menținerea perpetuă a acestei declarații.

Având în vedere cele arătate mai sus, Curtea reține că noul P.U.G. (Hotărârea nr. 493/2014) – fiind un act juridic nou – este supus reglementărilor legale în vigoare la momentul edictării lui, inclusiv dispozițiilor art. 18 alin. 9 din Legea nr. 24/2007, care au intrat în vigoare anterior Hotărârii nr. 493/2014.

Cât privește declararea terenului proprietatea reclamantei ca spațiu verde prin vechiul P.U.G., Curtea subliniază că această declarație nu produce efecte perpetue, ci efecte limitate în timp, iar prin ieșirea din vigoare a vechiului P.U.G. această declarație și-a epuizat efectele, noul P.U.G. (Hotărârea nr. 493/2014) putând modifica această situație, neexistând niciun temei legal pentru a se reține vreo obligație de menținere a aceleiași încadrări urbanistice pentru terenul respectiv, ca spațiu verde.

Dimpotrivă, părțile litigante sunt de acord că noul P.U.G. putea modifica („actualiza”, în sensul Legii nr. 350/2001) aceste încadrări.

Așadar, noul P.U.G. reprezintă un nou act juridic, distinct de vechiul P.U.G. și supus reglementărilor legale în vigoare la momentul adoptării lui, emitentul actului (pârâțul Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca) fiind obligat la respectarea dispozițiilor art. 18 alin. 9 din Legea nr. 24/2007, neavând relevanță încadrarea terenului în litigiu ca spațiu verde prin vechiul P.U.G., deoarece acest vechi P.U.G. și-a încetat efectele în anul 2014 iar legea nu impune menținerea aceleiași încadrări urbanistice.

De aceea, Curtea consideră că interpretarea din hotărârea recurată, ignorând efectele limitate în timp ale vechiului P.U.G., a reținut eronat că noul P.U.G. nu ar fi declarat terenul proprietatea reclamantei ca spațiu verde și că nu ar fi incidente în speță dispozițiile art. 18 alin. 9 din Legea nr. 24/2007.

Reținând incidența dispozițiilor art. 18 alin. (9) din Legea nr. 24/2007 – potrivit cărora „Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu.” – Curtea constată necesitatea îndeplinirii procedurii de expropriere a terenurilor proprietatea reclamantei anterior declarării acestora ca spațiu verde prin Hotărârea nr. 493/2014 a Consiliului Local al Municipiului Cluj Napoca.

Nefiind dovedită respectarea în speță a dispozițiilor art. 18 alin. (9) din Legea nr. 24/2007, Curtea reține nelegalitatea parțială a Hotărârii nr. 493/2014, nemaifiind necesară examinarea celorlalte motive de nelegalitate invocate de reclamantă, consecința nulității actului contestat impunându-se în mod inevitabil, ca urmare a încălcării dispozițiilor imperative ale art. 18 alin. (9) din Legea nr. 24/2007.

În concluzie, având în vedere cele arătate mai sus, Curtea apreciază că sunt incidente în cauză dispozițiile art. 488 alin. 1 punctul 8 Cod de procedură civilă (aprobat prin Legea nr. 134/2010), conform cărora „casarea unor hotărâri se poate cere numai pentru următoarele motive de nelegalitate: (...) 8. când hotărârea a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material”, hotărârea recurată fiind dată cu aplicarea eronată a dispozițiilor legale, respectiv a dispozițiilor art. 18 alin. (9) din Legea nr. 24/2007.

În aceste condiții, Curtea va admite recursul reclamantei și va dispune casarea în parte a sentinței civile nr. 1093/15.12.2022 și a Încheierii din 10.11.2022, pronunțate de Tribunalul Timiș în dosar nr. 1733/30/2022.

Astfel, Curtea va casa în parte Încheierea din 10.11.2022, pronunțată de Tribunalul Timiș în dosar nr. 1733/30/2022, în ceea ce privește soluția respingerii expertizei solicitate de reclamantă, conform celor arătate mai sus. Pe de altă parte, Curtea observă că prin admiterea în parte a acțiunii pentru motive care nu au legătură cu solicitarea de efectuare a expertizei, nu se mai justifică soluția administrării acestei probe în prezenta cauză, raportat la reținerea nelegalității actului a cărui anulare s-a solicitat.

Totodată, rejudecând fondul cauzei, Curtea a dispus anularea în parte a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, („HCL nr. 493/2014 sau PUG Cluj-Napoca”) în ceea ce privește încadrarea funcțională a parcelelor înscrise în Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 263036, nr. cadastral 263036 și Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 324982, nr. cadastral 324982, în Unitatea Teritorială de Referință: Zonă Construită Protejată - Zonă Verde -Scuaruri, Grădini, Parcuri Publice („UTR ZCP_Va”);

În ceea ce privește solicitarea reclamantei de obligare a pârâților la încadrarea funcțională a parcelelor proprietatea sa în Unitatea Teritorială de Referință: Zonă Construită Protejată - Zonă de Activități Economice cu Caracter Terțiar („UTR ZCP_Et”) sau, în subsidiar, în Unitatea Teritorială de Referință: Zonă Construită Protejată - Restructurarea zonelor cu caracter industrial, Zonă mixtă („UTR ZCP_RiM”), Curtea subliniază că instanța de contencios administrativ nu este competentă să procedeze la încadrarea parcelelor proprietatea reclamantei într-o anumită unitate teritorială de referință – atribuție care revine unității administrativ-teritoriale, prin organul său deliberativ, în baza art. 46 alin. 1 din Legea nr. 350/2001.

În acest sens, Curtea subliniază că reclamanta nu a indicat un text legal care să impună încadrarea parcelelor proprietatea sa într-o unitate teritorială de referință cu anumite caracteristici, iar conform art. 240 alin. 2 teza I Cod administrativ (Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ), „(2) Aprecierea necesității și oportunitatea adoptării și emiterii actelor administrative aparține exclusiv autorităților deliberative, respectiv executive.”

Având în vedere faptul că instanța de recurs a admis doar în parte cererea de chemare în judecată, anulând parțial HCL nr. 493/2014 privind încadrarea funcțională a parcelelor fără a menționa obligativitatea autorității publice de încadrare a acestor terenuri într-o altă unitate teritorială de referință s-a solicitat lămurirea aplicării Deciziei nr. 833/2023. De asemenea s-a considerat că din cuprinsul dispozitivului nu rezultă dacă prin anularea încadrării funcționale a acestor terenuri din ZCP_Va se înțelege explicit și anularea restricției privind caracterul de zonă protejată.

Prin încheierea din 21.11.2023 instanța respinge cererea formulată de pârâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului în ceea ce privește lămurirea dispozitivului.

În cuprinsul încheierii se menționează că încadrarea funcțională a parcelelor cade în sarcina autorității publice locale, însă noua încadrare trebuie să respecte hotărârea instanței de contencios administrativ în ceea ce privește justificarea corespunzătoare a îndeplinii cerinței de omogenitate funcțională sau morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural. În ceea ce privește anularea restricției privind caracterul de zonă protejată, instanța reține că anularea încadrării UTR ZCP_Va implică înlăturarea tuturor restricțiilor aplicabile UTR aspect care poate viza și restricția în discuție, în măsura în care aceasta nu decurge din alte reglementări urbanistice. Anularea caracterului de zonă protejată nu a făcut obiectul litigiului, ci doar anularea încadrării în zonă verde.

Zona construită protejată a fost delimitată și instituită prin PUG 2014 în baza concluziilor și recomandărilor studiului de fundamentare „Zone protejate de patrimoniu construit”, a Legii 350/2001 cu modificările ulterioare și Ordinului MTCT nr. 562/2003. Aceasta este subîmpărțită în Unități Teritoriale de Referință.

În vederea stabilirii noii încadrări funcționale pentru imobilul cu nr. cad. 263036 înscris în CF nr.263026 și nr. cad. 324982 înscris în CF nr. 324982, Arhitectul Șef a analizat speța în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și de urbanism din 13.02.2024, în urma consultării cu membrii comisiei propunând încadrarea acestora în zonă de activități economice cu caracter terțiar.

În argumentarea modificării încadrării imobilelor din UTR ZCP_Va în UTR ZCP_Et*, s-a ținut cont de vecinătăți și de definiția unității teritoriale de referință – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene. Astfel parcelele se învecinează direct cu incinta Hotelului Radisson Blu (fostul Hotel Sport), a cărei încadrare funcțională este tot de activități economice cu caracter terțiar.

De asemenea s-a ținut cont că pentru terenul învecinat (incinta Hotelului Radisson Blu) prin Hotărârea nr. 156/21.04.2021 s-a aprobat 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. 1423/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 700/117/2020, în sensul modificării funcțiunii UTR ZCP_Va, pentru suprafața de 2.804,37 mp, ce face parte din terenul în suprafață de 5.697 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 332350 Cluj-Napoca, nr. cad. 332350, în funcțiunea UTR SZCP_Et, teren ce ulterior a făcut obiectul Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare subzonă de activități economice cu caracter terțiar aprobat prin HCL nr. 647 din 3.08.2023 prin care s-a aprobat extinderea hotelului existent. Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 647/2023 a reglementat specific imobilul cu nr. cad. 332350, în sensul dezvoltării tot a unei subzone de activități economice cu caracter terțiar, prin extinderea și completarea spațială a hotelului existent (SZCP_Et**).

În ceea ce privește caracterul de zonă protejată s-a ținut cont că terenurile sunt situate în interiorul zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice – ansamblu urban Centru Istoric al Orașului Cluj CJ-II-a-A- 07244 , lista monumentelor istorice fiind publicată în M.O. partea I , nr. 113 bis/15.II.2016.

Reținând cele menționate mai sus și în vederea punerii în executare a hotărârii care dispune obligarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca să procedeze la o rectificare a încadrării funcționale a terenurilor ce fac obiectul prezentei decizii, aflate în proprietatea reclamanților, Direcția Generală de Urbanism a propus spre aprobare modificarea încadrării funcționale a parcelelor din UTR ZCP_Va în UTR ZCP_Et* și reglementarea acestora prin PUZ.

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 schimbării încadrării urbanistice a terenurilor situate în Cluj-Napoca, înscrise în C.F Cluj-Napoca nr. 263036, nr. cad. 263036 și C.F Cluj-Napoca nr. 324982, nr. cad. 324982 din UTR ZCP_Va și reîncadrarea acestora în UTR ZCP_Et* cu elaborarea unui PUZ, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. nr. 833/2023 a Curții de Apel Timișoara , pronunțate în Dosarul nr. 1733/30/2022.

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

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, în sensul schimbării încadrării urbanistice a parcelelor situate în Cluj-Napoca, înscrise în C.F Cluj-Napoca nr. 263036, nr. cad. 263036 și C.F Cluj-Napoca nr. 324982, nr. cad. 324982 din UTR ZCP_Va în UTR ZCP_Et* și care vor fi reglementate prin PUZ, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. nr. 833/2023 a Curții de Apel Timișoara , pronunțate în Dosarul nr. 1733/30/2022, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția Generală de Urbanism

Direcția Juridică

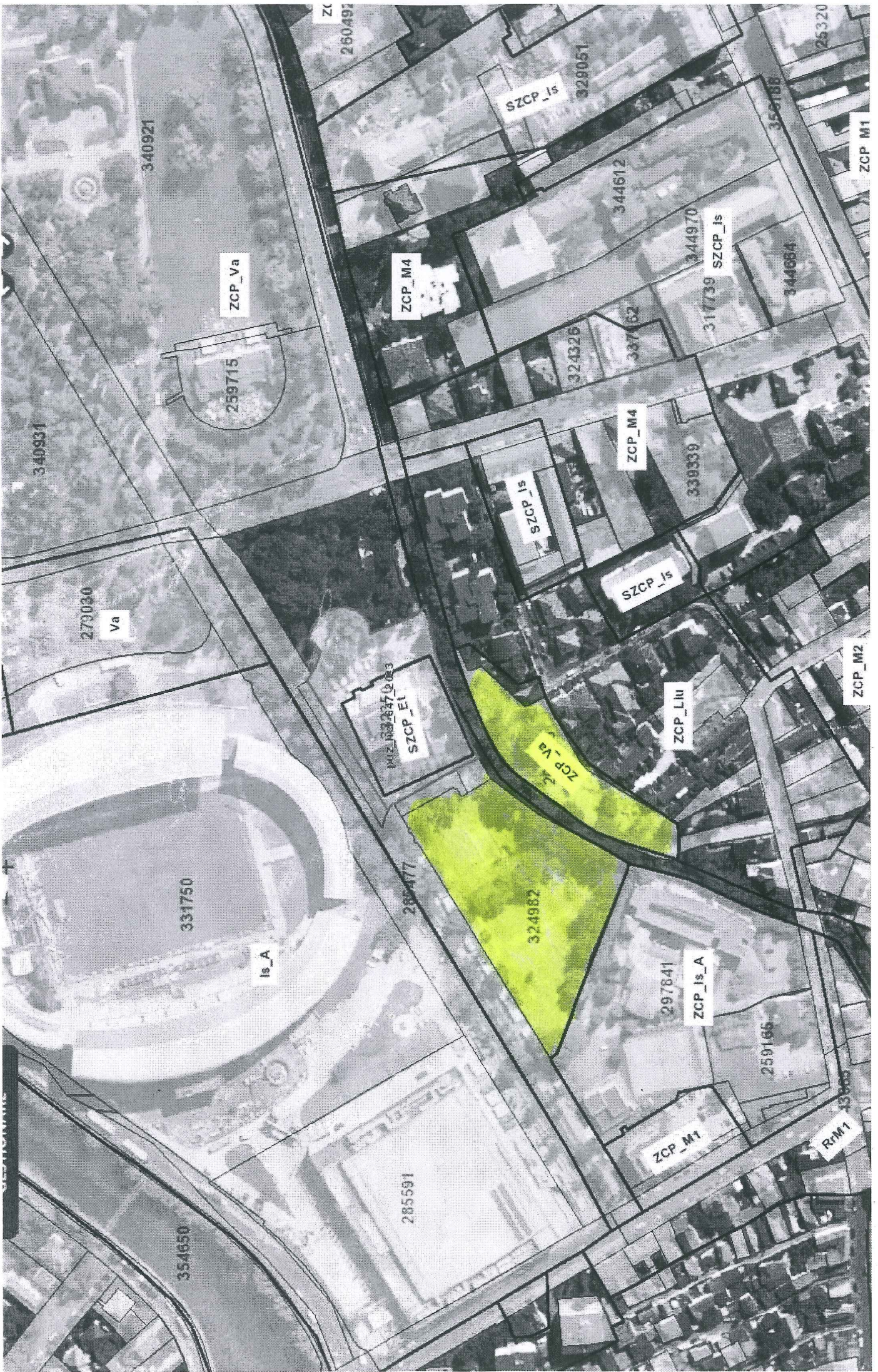
Arhitect Șef: Daniel Pop

Director executiv: Alina Rus

Șef serviciu arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic, Luiza Maria Gogozan

Alina Rus
05.09.2024



VOĐRA PUNJERE PE 719
Parcik 1.1.2024



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 324982
COPIE

Carte Funciară Nr. 324982 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	324982	8.308	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	324982-C1	Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj	S. construita la sol:8 mp; Chioscuri pentru poarta,c-tie parter din caramida, invelit cu tabla
A1.2	324982-C2	Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj	S. construita la sol:14 mp; Bazin pentru copii- ciment
A1.3	324982-C3	Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj	S. construita la sol:246 mp; Bazin- ciment
A1.4	324982-C4	Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj	S. construita la sol:53 mp; Dusuri
A1.5	324982-C5	Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj	S. construita la sol:987 mp; Bazin pentru inot- ciment
A1.6	324982-C6	Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj	S. construita la sol:301 mp; Bazin- ciment
A1.7	324982-C7	Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj	S. construita la sol:64 mp; Cabine

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
62764 / 12/04/2017		
Act Notarial nr. 1109, din 11/04/2017 emis de Buta Mariana;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 324982 a imobilului cu numarul cadastral 324982/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 319916 in scris in cartea funciara 319916;	A1
Act Notarial nr. 1130, din 09/05/2016 emis de Buta Mariana;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 319916 a imobilului cu numarul cadastral 319916/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5717/2 (identificator electronic 262980) in scris in cartea funciara 153951 N (identificator electronic 262980); <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 319916/Cluj-Napoca, in scrisa prin incheierea nr. 82999 din 10/05/2016;</i>	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
Conventie nr. de reziliere a contractului de vânzare cumpărare nr. 110, din 03/02/2006 emis de Notar Gorun;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare și parcelare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC UNITA TURISM HOLDING SA TIMISOARA <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 319916/Cluj-Napoca, in scrisa prin incheierea nr. 82999 din 10/05/2016; pozitie transcrisa din CF 262980/Cluj-Napoca, in scrisa prin incheierea nr. 3903 din 07/02/2006;</i>	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
Act Notarial nr. 2991, din 03/12/2015 emis de Buta Mariana;		
B4	Se notează dreptul de preemțiune 1) HOTEL SPORT CLUJ S.A., CIF:35075642 <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 319916/Cluj-Napoca, in scrisa prin incheierea nr. 82999 din 10/05/2016;</i>	/ B.14 A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
Act Administrativ nr. 42932, din 15/03/2017 emis de OCPI CLUJ;		
B5	Se notează propunerea de dezmembrare a imobilului de sub A1, rezultând imobilul cu nr. cad. 324982 și cu nr. cad. 324983 <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 319916/Cluj-Napoca, in scrisa prin incheierea nr. 50809 din 27/03/2017;</i>	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B6	se radiază notarea de sub B 5	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
135633 / 25/07/2018		
Actiune în Instanța nr. 714/1285/2018, din 24/07/2018 emis de TRIBUNALUL SPECIALIZAT CLUJ;		
B7	Se notează Cererea de Chemare în judecată înregistrată la Tribunalul Specializat Cluj sub dosar nr. 714/1285/24.07.2018 formulată de SC UNITA TURISM HOLDING TIMIȘOARA în calitate de reclamant și Mirela Beauty Solutions SRL în calitate de parată, având drept obiect constatarea rezilierii de drept a Contractului de închiriere nr. 78/04.04.2017 și radierea acestuia din cartea funciara	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
33235 / 25/02/2019		
Act Notarial nr. 2439, din 12/11/2018 emis de BNP. ALBU ADRIAN CAIUS;		
B8	se notează promisiunea de vânzare-cumpărare încheiată între UNITA TURISM HOLDING SA TIMIȘOARA - promitent vânzător și RONSIDE STEEL SRL - promitent cumpărător având ca obiect imobilul de sub A1.1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
168615 / 04/09/2019		
Hotarare Judecatoreasca nr. SENTINTA CIVILA NR. 802/2019 DIN DOS. NR. 714/1285/2018, din 07/05/2019 emis de TRIBUNALUL SPECIALIZAT CLUJ;		
B9	se radiază notarea de sub B 7	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
63697 / 28/02/2020		
Act Notarial nr. decl. 270, din 24/02/2020 emis de ALBU ADRIAN CAIUS;		
B10	Se radiază notarea de sub B8	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
Act Notarial nr. promisiune v-c 271, din 24/02/2020 emis de ALBU ADRIAN CAIUS;		
B11	Se notează promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare încheiată între UNITA TURISM HOLDING SA TIMIȘOARA în calitate de promitent vânzător și RONSIDE AG SRL în calitate de promitent vânzător, având ca obiect imobilul de sub A1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7 / B.13
151230 / 23/07/2020		
Act Notarial nr. 699, din 01/07/2020 emis de Albu Adrian Caius;		
B12	Se notează antecontractul de vânzare-cumpărare, încheiat între SC UNITA TURISM HOLDING TIMIȘOARA, în calitate de promitentă vânzătoare și RONSIDE AG SRL, în calitate de promitenți cumpărători, având ca obiect imobilul de sub A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
242187 / 23/11/2020		
Act Notarial nr. 1786, din 23/11/2020 emis de Pausan Delia;		
B13	Se notează Actul Adițional nr. 1 la Antecontractul de vânzare-cumpărare Autenticat sub nr. 699 din 01.07.2020, încheiat între SC UNITA TURISM HOLDING TIMIȘOARA, în calitate de promitentă vânzătoare și RONSIDE AG SRL, în calitate de promitenți cumpărători, având ca obiect prelungirea termenului de plată până la data de 01.03.2021	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
9859 / 18/01/2021		
Act Notarial nr. CONTRACT PRIVIND TRANSFERUL DE ACTIVE NR.2991, din 03/12/2015 emis de MARIANA BUTĂ;		
B14	se radiază notarea dreptului de premuție de sub B 4	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
40783 / 23/02/2021		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. FARA NR., din 19/02/2021 emis de WINNERS FIRST SA;		
B15	se notează respingerea cererii cu nr de mai sus având ca obiect notare notificare în cartea funciara	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
230118 / 21/10/2021		
Act Notarial nr. Conventie de încetare nr. 1978, din 20/10/2021 emis de Pausan Delia;		
B16	se radiază notarea antecontractelor de vânzare-cumpărare înscrise sub B11 și B12 și actul adițional nr. 1, notat sub B13	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Notarial nr. Antecontract de vanzare cumparare nr. 1979, din 20/10/2021 emis de Pausan Delia;		
B17	se notează antecontractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1979/20.10.2021, BNP Delia-Păușan, încheiat între Unita-Turism Holding SA Timișoara, în calitate de promitentă-vânzătoare și Ronside AG SRL, în calitate de promitentă-cumpărătoare, având ca obiect imobilul de sub A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7 / B-18
264810 / 13/12/2022		
Act Notarial nr. 2125, din 07/12/2022 emis de Pausan Delia; Act Administrativ nr. extras de carte funciara, din 21/10/2021 emis de anpci cluj napoca; Act Administrativ nr. cerere și op, din 13/12/2022 emis de Pausan Delia;		
B18	se notează actul aditional nr.1 autentificat sub nr.2125/07.12.2022 NP DELIA-PAUSAN la antecontractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1979/20.10.2021, BNP Delia-Păușan, încheiat între Unita-Turism Holding SA Timișoara, în calitate de promitentă-vânzătoare și Ronside AG SRL, în calitate de promitentă-cumpărătoare, având ca obiect imobilul de sub A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, având ca obiect prelungirea termenului, transferul dreptului de proprietate și majorarea pretului	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
138431 / 03/07/2024		
Act Notarial nr. Contract de vanzare nr. 743, din 03/07/2024 emis de Pausan Delia;		
B19	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) RONSIDA AG SRL, CIF:42235738	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
B20	se radiază înscrierile de sub B 17, 18	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
112277 / 29/06/2017		
Act Administrativ nr. 78, din 04/04/2017 emis de UNITA TURISM HOLDING SI MIRELA BEAUTY SOLUTIONS;		
C1	se notează contractul de închiriere nr 78/04.04.2017 încheiat între UNITA TURISM HOLDING SA TIMIȘOARA în calitate de locator și MIRELA BEAUTY SOLUTIONS SRL în calitate de chiriaș, pe o perioadă de 10 ani începând cu data de 01.04.2017, privind imobilul din acest CF	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
126629 / 12/07/2018		
Act Administrativ nr. 11, din 10/01/2018 emis de UNITA TURISM HOLDING SA;		
C2	se notează notificarea de reziliere nr. 11/10.01.2018 emisă de SC UNITA TURISM HOLDING SA, privind contractul de închiriere nr. 78/04.04.2017	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
147052 / 14/08/2018		
Act Administrativ nr. 11, din 10/01/2018 emis de UNITA TURISM HOLDING SA;		
C3	se notează respingerea cererii cu numărul de mai sus, depusă de MBA INSOLVENCY SPRL, având ca obiect reexaminarea încheierii cu numărul 126629/2018, privind notare notificare	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
168615 / 04/09/2019		
Hotarare Judecatoreasca nr. SENTINTA CIVILA NR. 802/2019 DIN DOS. NR. 714/1285/2018, din 07/05/2019 emis de TRIBUNALUL SPECIALIZAT CLUJ;		
C4	se radiază înscrierile de sub C1, C 2	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
190070 / 02/10/2019		
Hotarare Judecatoreasca nr. SENTINTA CIVILA NR. 802/2019 DIN DOS. NR. 714/1285/2018, din 07/05/2019 emis de TRIBUNALUL SPECIALIZAT CLUJ;		
C5	Se notează respingerea cererii cu nr. de mai sus depusă de Societatea Mirela Beauty Solutions SRL având ca obiect reexaminarea încheierii de carte funciara nr. 168615/2019	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
49485 / 04/03/2021		
Act Administrativ nr. contract de închiriere 159, din 01/07/2020 emis de ronside;		
C6	se notează contractul de închiriere nr. 159/01.02.2020, încheiat între Unita-Turism Holding SA Timișoara, locatar, și Ronside AG SRL, locatar, pe o perioadă de 6 ani de la data de 01.07.2020, având ca obiect	/ C.7 A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C6	terenul de sub A1	/ C.7 A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
258688 / 25/11/2021		
Act Notarial nr. Declarație nr. 2153, din 24/11/2021 emis de Pausan Delia; Act Notarial nr. Declarație nr. 1980, din 20/10/2021 emis de Pausan Delia;		
C7	se radiază notarea contractului de închiriere de sub C6	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7

Carte Funciară Nr. 324982 Comuna/Oraş/Municipiu: Cluj-Napoca
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
324982	8.308	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curţi construcţii	DA	8.308	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	324982-C1	construcţii anexa	8	Cu acte	S. construita la sol:8 mp; Chioscuri pentru poarta,c-tie parter din caramida, invelit cu tabla
A1.2	324982-C2	construcţii anexa	14	Cu acte	S. construita la sol:14 mp; Bazin pentru copii-ciment
A1.3	324982-C3	construcţii anexa	246	Cu acte	S. construita la sol:246 mp; Bazin- ciment
A1.4	324982-C4	construcţii anexa	53	Cu acte	S. construita la sol:53 mp; Dusuri
A1.5	324982-C5	construcţii anexa	987	Cu acte	S. construita la sol:987 mp; Bazin pentru inot-ciment
A1.6	324982-C6	construcţii anexa	301	Cu acte	S. construita la sol:301 mp; Bazin- ciment
A1.7	324982-C7	construcţii anexa	64	Cu acte	S. construita la sol:64 mp; Cabine

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	4.335	2	3	44.607
3	4	8.011	4	5	27.513
5	6	26.319	6	7	54.097
7	8	30.703	8	9	12.562
9	10	1.835	10	11	0.572
11	12	3.697	12	13	4.787
13	14	1.459	14	15	1.201
15	16	31.129	16	17	7.278
17	18	1.824	18	19	1.739
19	20	3.587	20	21	1.71
21	22	2.092	22	1	131.672

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

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

CARTE FUNCİARĂ NR. 263036
COPIE

Carte Funciară Nr. 263036 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 153951 N
Nr. cadastral vechi: 5718

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	263036	3.579	Suprafata este imprejmuita parțial astfel: la Sud gard de lemn, la Est parțial gard de beton și gard de plasa, iar la Nord și Vest neimprejmuit.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	263036-C1	Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj	S. construita la sol: 5 mp; WC

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3903 / 07/02/2006		
Convenție nr. 110, din 03/02/2006 (de rezilierea contractului de vânzare-cumpărare);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC UNITA TURISM HOLDING TIMIȘOARA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 153951-N)	A1, A1.1
18771 / 18/02/2008		
Act nr. 146, din 08/02/2008 (127/08.02.2008);		
B2	Interdicția de înstrăinare și grevare 1) BANCA TRANSILVANIA SA SUCURSALA TIMIȘOARA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 153951-N)	A1, A1.1 / B-4
200536 / 04/12/2015		
Act Notarial nr. 2991, din 03/12/2015 emis de Buta Mariana;		
B3	Se notează dreptul de preemțiune 1) HOTEL SPORT CLUJ S.A. , CIF: 35075642	/ B.17 A1, A1.1
46852 / 21/03/2017		
Act Notarial nr. 638, din 16/03/2017 emis de ALBU ADRIAN CAIUS;		
B4	se radiază notarea interdicțiilor înscrise sub B2	A1, A1.1
47858 / 22/03/2017		
Act Administrativ nr. CERERE DE INDREPTARE A ERORII MATERIALE, din 22/03/2017 emis de SC UNITA TURISM HOLDING SA;		
B5	se îndreaptă eroarea materială provenită la conversia de pe hârtie a cărții funciare 153951 N Cluj Napoca în sensul evidențierii categoriei de folosință a imobilului de sub A1- curți, construcții și a regimului urbanistic : intravilan	A1, A1.1
87626 / 22/05/2017		
Act Administrativ nr. CERERE INDREPTARE EROARE MATERIALE, din 22/05/2017 emis de BCPI CLUJ NAPOCA;		
B6	Se îndreaptă eroarea materială la conversia cărții funciare în format electronic, în sensul completării descrierii construcției A1.1 cu "WC - construcție parter, din caramidă și beton".	A1, A1.1
92846 / 30/05/2017		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Administrativ nr. 87626, din 22/05/2017 emis de BCPI Cluj-Napoca; Act Administrativ nr. 47889, din 25/05/2017 emis de Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Timiș;		
B7	Se notează re poziționarea imobilului pe coordonate	A1, A1.1
160088 / 18/09/2017		
Act Notarial nr. DECLARATIE NR. 1909, din 12/09/2017 emis de ALBU ADRIAN CAIUS;		
B8	Se notează respingerea cererii pentru radiere interdicții	A1, A1.1
1.35632 / 25/07/2018		
Actiune In Instanta nr. 714/1285/2018, din 24/07/2018 emis de TRIBUNALUL SPECIALIZAT CLUJ;		
B9	Se noteaza Cererea de Chemare in Judecata inregistrata la Tribunalul Specializat Cluj sub dosar nr. 714/1285/24.07.2018 formulata de SC UNITA TURISM HOLDING TIMISOARA in calitate de reclamant si Mirela Beauty Solutions SRL in calitate de parata, avand drept obiect constatarea rezilierii de drept a Contractului de inchiriere nr. 78/04.04.2017 si radierea acestuia din cartea funciara	A1, A1.1
33236 / 25/02/2019		
Act Notarial nr. 2439, din 12/11/2018 emis de BNP. ALBU ADRIAN CAIUS;		
B10	se noteaza promisiunea de vanzare cumparare incheiata intre UNITA TURISM HOLDINGSA TIMISOARA promitent vanzator si RONSDIE STEEL SRL promitent cumparator avand ca obiect imobilul de sub A+1	A1, A1.1
168614 / 04/09/2019		
Hotarare Judecatoreasca nr. SENTINTA CIVILA NR. 802/2019 DIN DOS. NR. 714/1285/2018, din 07/05/2019 emis de TRIBUNALUL SPECIALIZAT CLUJ;		
B11	se radiază notarea de sub B 9	A1, A1.1
190063 / 02/10/2019		
Hotarare Judecatoreasca nr. SENTINTA CIVILA NR. 802/2019 DIN DOS. NR. 714/1285/2018, din 07/05/2019 emis de TRIBUNALUL SPECIALIZAT CLUJ;		
B12	Se notează respingerea cererii înaintată de SOC. MIRELA BEAUTY SOLUTIONS SRL pentru reexaminarea încheierii nr. 168614/2019 având ca obiect radierea notării de sub B9	A1, A1.1
63756 / 28/02/2020		
Act Notarial nr. DECL 270, din 24/02/2020 emis de ALBU ADRIAN CAIUS;		
B13	se radiază promisiunea de vanzare cumparare incheiata intre UNITA TURISM HOLDINGSA TIMISOARA- promitent vanzator si RONSDIE STEEL SRL- promitent cumparator, înscrisă sub B10	A1, A1.1
Act Notarial nr. PROMISIUNE V-C 271, din 24/02/2020 emis de ALBU ADRIAN CAIUS;		
B14	se notează promisiunea de vânzare-cumpărare încheiată între UNITA TURISM HOLDING S.A. TIMISOARA, în calitate de promitent vânzător și RONSDIE AG SRL, în calitate de promitent cumpărător, având ca obiect imobilul de sub A+1	A1, A1.1
151232 / 23/07/2020		
Act Notarial nr. 699, din 01/07/2020 emis de Albu Adrian Caius;		
B15	Se notează antecontractul de vânzare-cumpărare, încheiat între SC UNITA TURISM HOLDING TIMISOARA, în calitate de promitentă vânzătoare și RONSDIE AG SRL, în calitate de promitenți cumpărători, având ca obiect imobilul de sub A1, A1.1	A1, A1.1
242195 / 23/11/2020		
Act Notarial nr. 1786, din 23/11/2020 emis de Pausan Delia;		
B16	Se notează actul adițional nr. 1 autentificat cu nr. 1786 din 23.11.2020 de BNP Pausan Delia la antecontractul de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. nr 699 din 01.07.2020 având ca obiect modificarea termenului de plată a primei rate	A1, A1.1
9860 / 18/01/2021		
Act Notarial nr. CONTRACT PRIVIND TRANSFERUL DE ACTIVE NR.2991, din 03/12/2015 emis de MARIANA BUTA;		
B17	se radiază notarea dreptului de preemțiune de sub B 3	A1, A1.1
40750 / 23/02/2021		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. FARA NR., din 19/02/2021 emis de WINNERS FIRST SA;		
B18	Se notează respingerea cererii înaintată de WINNERS FIRST SA având ca obiect notare notificare de exercitare a dreptului de preemțiune și consemnare arvună.	A1, A1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
230119 / 21/10/2021		
Act Notarial nr. Conventie de incetare nr. 1978, din 20/10/2021 emis de Pausan Delia;		
B19	se radiază notarea antecontractelor de vânzare-cumpărare înscrise sub B14, B15	A1, A1.1
Act Notarial nr. Antecontract de vanzare cumparare nr. 1979, din 20/10/2021 emis de Pausan Delia;		
B20	se notează antecontractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1979/20.10.2021, BNP Delia Păușan, încheiat între Unita Turism Holding SA Timișoara, în calitate de promitentă vânzătoare și Ronside AG SRL, în calitate de promitentă-cumpărătoare, având ca obiect imobilul de sub A1., A1.1	A1, A1.1
264842 / 13/12/2022		
Act Notarial nr. 2125, din 07/12/2022 emis de Pausan Delia;		
B21	se notează actul adițional nr. 1, autentificat sub nr. 2125/07.12.2022, BNP Delia Păușan, la antecontractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1979/20.10.2021, BNP Delia Păușan, încheiat între Unita Turism Holding SA Timișoara, în calitate de promitentă vânzătoare și Ronside AG SRL, în calitate de promitentă-cumpărătoare	A1, A1.1
138432 / 03/07/2024		
Act Notarial nr. Contract de vanzare nr. 743, din 03/07/2024 emis de Pausan Delia;		
B22	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) RONSIDA AG SRL, CIF:42235738	A1, A1.1
B23	se radiază notarile de sub B 20, 21	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
112276 / 29/06/2017		
Act Administrativ nr. 78, din 04/04/2017 emis de UNITA TURISM HOLDING SI MIRELA BEAUTY SOLUTIONS;		
C1	se notează contractul de închiriere nr 78/ 04.04.2017 încheiat între UNIFA TURISM HOLDING SA TIMISOARA în calitate de locator și MIRELA BEAUTY SOLUTIONS SRL în calitate de chiriaș, pe o perioadă de 10 ani începând cu data de 01.04.2017, privind imobilul din acest CF	A1, A1.1 / C.2
126630 / 12/07/2018		
Act Administrativ nr. 11, din 10/01/2018 emis de UNITA TURISM HOLDING SA;		
C2	se notează notificarea de reziliere nr. 11/10.01.2018 emisă de SC UNIFA TURISM HOLDING SA, privind contractul de închiriere nr. 78/04.04.2017	A1, A1.1
147068 / 14/08/2018		
Act Administrativ nr. 11, din 10/01/2018 emis de UNITA TURISM HOLDING SA;		
C3	se notează respingerea cererii formulată de MBA INSOLVENCY SPRL pentru reexaminarea încheierii nr. 126630/2018, având ca obiect notarea declarației de reziliere a contractului de închiriere nr. 78/2017	A1, A1.1
168614 / 04/09/2019		
Hotarare Judecatoreasca nr. SENTINTA CIVILA NR. 802/2019 DIN DOS. NR. 714/1285/2018, din 07/05/2019 emis de TRIBUNALUL SPECIALIZAT CLUJ;		
C4	se radiază înscrierile de sub C 1, C 2.	A1, A1.1
190063 / 02/10/2019		
Hotarare Judecatoreasca nr. SENTINTA CIVILA NR. 802/2019 DIN DOS. NR. 714/1285/2018, din 07/05/2019 emis de TRIBUNALUL SPECIALIZAT CLUJ;		
C5	Se notează respingerea cererii înaintate de SOC. MIRELA BEAUTY SOLUTIONS SRL pentru reexaminarea încheierii nr. 168614/2019 având ca obiect radierea înscrierilor de sub C1, C2	A1, A1.1
49368 / 04/03/2021		
Act Administrativ nr. contract de închiriere nr.159, din 01/07/2020 emis de ronside; Act Administrativ nr. extras de carte funciara, din 02/03/2021 emis de Pausan Delia; Act Administrativ nr. cerere și chitanta, din 03/03/2021 emis de Pausan Delia;		
C6	se notează contractul de închiriere nr 159/ 01.02.2020 încheiat între UNIFA TURISM HOLDING SA TIMISOARA în calitate de locator și	/ C.7 A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C6	RONSIDE AG SRL în calitate de chiriaș, pe o perioadă de 6 ani începând cu data de 01.07.2020, privind imobilul de sub A1 258687 / 25/11/2021	/ C.7 A1
Act Notarial nr. Declarație nr. 1980, din 20/10/2021 emis de Pausan Delia; Act Notarial nr. Declarație nr. 2153, din 24/11/2021 emis de Pausan Delia;		
C7	se radiază notarea contractului de închiriere de sub C6	A1, A1.1

Carte Funciară Nr. 263036 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca
Anexa Nr. 1. La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
263036	3.579	Suprafata este imprejmuita partial astfel:la Sud gard de lemn, la Est partial gard de beton si gard de plasa, iar la Nord si Vest neimprejmuit.

* Suprafata este determinată in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	3.579	-	-	-	Suprafata este imprejmuita partial astfel:la Sud gard de lemn, la Est partial gard de beton si gard de plasa, iar la Nord si Vest neimprejmuit.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	263036-C1	construcții anexa	5	Cu acte	S. construita la sol:5 mp; WC

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	31.199
3	4	7.484
5	6	1.589

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	7.363
4	5	5.626
6	7	23.613

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	17.417	8	9	5.328
9	10	12.284	10	11	10.593
11	12	24.514	12	13	21.194
13	14	2.904	14	15	8.758
15	16	16.326	16	17	16.114
17	18	11.513	18	19	12.152
19	20	6.434	20	21	1.04
21	22	2.834	22	23	0.288
23	24	12.365	24	25	15.83
25	26	24.862	26	27	2.596
27	28	40.176	28	29	3.646
29	30	3.84	30	1	3.657

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

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

ÎN CHEIERE

Ședința camerei de consiliu din data de 21 noiembrie 2023

Președinte: Răzvan Pătru
Judecător: Ivan-Endre Bugarsky
Judecător: Mihaela Camelia Pop
Grefier: Elena Mihuța

S-a luat în examinare cererea formulată de pârâții intimați Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca în contradictoriu cu reclamanta recurentă Unita Turism Holding S.A., pentru lămurirea dispozitivului deciziei civile nr. 833/27.09.2023 pronunțată în dosar nr. 1733/30/2022 al Curții de apel Timișoara - Secția Contencios Administrativ și Fiscal.

La apelul nominal se prezintă reprezentantul reclamantei recurente, avocat Cristian Clipa din Baroul Timiș, lipsă fiind reprezentantul pârâților intimați.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, care învederează instanței faptul că reclamanta recurentă a depus la dosar un înscris prin care își expune poziția procesuală cu privire la cererea de lămurire formulată.

Reprezentantul reclamantei recurente depune la dosar împuternicire avocațială și note scrise suplimentare.

Instanța acordă cuvântul cu privire la cerere.

Reprezentantul reclamantei solicită instanței să respingă ca nefondată cererea de lămurire a dispozitivului deciziei pronunțate; apreciază că prin cererea de lămurire astfel cum a fost formulată, se dorește ca instanța să statueze asupra unei conduite viitoare respectiv, din punct de vedere urbanistic, ce să facă autoritatea cu terenul în privința căruia s-a anulat documentația de urbanism în prezenta cauză. Susține că, pe de o parte, instanța nu a fost investită cu o astfel de cerere, iar pe de altă parte, instanța nu poate acorda consultații juridice și nu poate recomanda sau dispune conduite în afara obiectului dedus judecării. Opinează că este vorba despre o competență exclusivă a autorității executive, aceea legată de încadrarea urbanistică viitoare a acestui teren. Apreciază că autoritatea intenționează ca prin încheierea ce se va pronunța, să revină la încadrarea urbanistică anterioară celei consacrate prin documentația de urbanism anulată prin decizia instanței. Totodată arată că aceasta este o chestiune care ține, până la un punct, de competența cu drept de apreciere a autorității publice care, în temeiul Legii nr. 350/2001, urmează să confere terenului o încadrare urbanistică.

Pentru considerentele expuse solicită respingerea cererii, cu cheltuieli de judecată pe cale separată.

Considerându-se lămurită, instanța reține cererea spre soluționare.

CURTEA

Deliberând asupra cererii de lămurire a dispozitivului, constată următoarele:

1. Cererea de lămurire a dispozitivului:

Prin cererea înregistrată în data de 27.10.2023 în dosar nr. 1733/30/2022 al Curții de apel Timișoara - Secția Contencios Administrativ și Fiscal, pârâții intimați Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca au solicitat lămurirea cu privire la înțelesul, întinderea și aplicarea dispozitivului Deciziei civile nr. 833/27.09.2023, pronunțată de Curtea de Apel Timișoara în acest dosar.

În motivarea necesității lămuririi dispozitivului Deciziei civile nr. 833/27.09.2023, pârâții intimați prezintă starea de fapt a cauzei după care, cu privire la soluția instanței de recurs arată că recursul a fost admis în parte pe considerentul că nu a fost dovedită respectarea în speță a dispozițiilor art. 18 alin. (9) din Legea nr. 24/2007 potrivit căruia: „Terenurile înscrise în cartea

funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu”.

Arată că instanța de recurs a reținut nelegalitatea parțială a Hotărârii nr. 493/2014, constatând necesitatea îndeplinirii procedurii de expropriere a terenurilor proprietatea reclamantei anterior declarării acestora ca spațiu verde prin HCL nr. 493/2014 a Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca. Curtea de Apel Timișoara a considerat că prin Sentința civilă nr. 1093/PI/15.12.2022 a Tribunalului Timiș s-a reținut eronat că noul P.U.G. nu ar fi declarat terenul proprietatea reclamantei ca spațiu verde și că nu ar fi incidente în speță dispozițiile art. 18 alin. 9 din Legea nr. 24/2007, ignorându-se efectele limitate în timp ale vechiului P.U.G..

În ceea ce privește solicitarea reclamantei de obligare a părților la încadrarea funcțională a parcelelor proprietatea sa în Unitatea Teritorială de Referință: Zonă Construită Protejată - Zonă de Activități Economice cu Caracter Terțiar („UTR ZCP_Et”) sau, în subsidiar, în Unitatea Teritorială de Referință: Zonă Construită Protejată - Restructurarea zonelor cu caracter industrial, Zonă mixtă („UTR ZCP_RiM”), Curtea de Apel Timișoara a respins acest capăt de cerere, arătând că instanța de contencios administrativ nu este competentă să procedeze la încadrarea parcelelor proprietatea reclamantei într-o anumită unitate teritorială de referință - atribuție care revine unității administrativ-teritoriale, prin organul său deliberativ, în baza art. 46 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 coroborat cu art. 240 alin. 2 teza I Cod administrativ.

Având în vedere faptul că instanța de recurs a admis doar în parte cererea de chemare în judecată, anulând parțial HCL nr. 493/2014 în ceea ce privește încadrarea funcțională a parcelelor înscrise în Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 263036, nr. cadastral 263036 și Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 324982, nr. cadastral 324982, în Unitatea Teritorială de Referință: Zonă Construită Protejată - Zonă Verde - Scuaruri, Grădini, Parcuri Publice („UTR ZCP_Va”), fără a menționa obligativitatea autorității publice de încadrare a acestor terenuri într-o altă unitate teritorială de referință, părțile intimate consideră că este necesară lămurirea înțelesului/întinderii/aplicării dispozitivului Deciziei civile nr. 833/2023 a Curții de Apel Timișoara, întrucât aceștia se află în situația de a nu putea pune în executare hotărârea definitivă a instanței de judecată.

Aceasta în contextul în care din dispozitivul deciziei Curții de Apel Timișoara nu rezultă clar dacă prin anularea încadrării funcționale a acestor terenuri - ZCP_Va se înțelege implicit și anularea restricției privind caracterul de zonă protejată ținând cont că aceste terenuri sunt situate în interiorul zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice - ansamblul urban „Centrul Istoric al Orașului Cluj CJ-II-a-A-07244” și dacă, față de dispoziția instanței de recurs de anulare a reglementărilor urbanistice pentru această zonă, autoritatea publică poate aplica direct prevederile Legii nr. 350/2001 în materie, respectiv, orice certificat de urbanism se solicită se va emite cu elaborare PUZ sau este necesar întocmirea unui proiect de hotărâre de consiliul local de modificare PUG cu privire la punerea în executare a acesteia.

Pentru motivele mai sus menționate, solicită instanței să dispună admiterea cererii de lămurire a dispozitivului deciziei civile nr. 833/27.09.2023.

În drept, invocă dispozițiile art. 443 Cod procedură civilă.

2. Poziția procesuală a reclamantei recurente Unita Turism Holding S.A.:

Prin înscrisul depus la dosarul cauzei la data de 15.11.2023 (filele 96-98), reclamanta recurentă Unita Holding S.A. solicită respingerea cererii de lămurire a dispozitivului.

În considerente arată că dispozitivul Deciziei nr. 833/27.09.2023 nu conține viciile reglementate de art. 443 CPC, ce ar necesita lămurirea hotărârii și astfel, contrar celor allegate, nu suntem în prezența unor neclarități privind înțelesul, întinderea sau aplicarea dispozitivului ei, dimpotrivă, acesta este clar și lipsit de echivoc, chiar și pentru intimatele-părâte.

De asemenea, arată că lămuririle solicitate sunt, de fapt, rezultatul unei înțelegeri superficiale a hotărârii, atât a dispozitivului, cât și a considerentelor decisive și decizorii expuse de către instanță, care se bucură de autoritate de lucru judecat potrivit art. 430 alin. (2) Cod procedură civilă.

Astfel, făcând sinteza considerentelor instanței cu privire la modul de aplicare a criteriilor de delimitare a UTR, cu privire la încălcarea dreptului de proprietate, cu privire la încălcarea art. 18 alin. (9) din Legea nr. 24/2007 și cu privire la obligația autorității publice de a proceda la încadrarea funcțională a parcelelor, reclamanta recurentă învederează că autoritatea publică are îndatorirea legală de a proceda la modificarea PUG, conform art. 46 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, pentru a încadrarea parcelelor societății într-o anumită UTR, ținând cont de următoarele repere:

- respectarea criteriilor de delimitare a UTR, prescise de Anexa 2 a Legii nr. 350/2001, astfel încât să se păstreze caracteristica esențială de „subdiviziune urbanistică ... caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural”;

- respectarea dreptului său de proprietate astfel încât orice ingerință să fie proporțională și în considerarea unui interes general real, justificat în concret;
- respectarea art. 18 alin. (9) din Legea nr. 24/2007, astfel încât declararea ca spațiu verde să fie precedată de îndeplinirea procedurii de expropriere.

În această ordine a ideilor, susține că nelămuririle intimaților-pârâți sunt neîntemeiate.

Cu privire la celelalte neclarități ale dispozitivului hotărârii invocate de către pârâții intimați, reclamanta recurentă susține că, de vreme ce instanța face trimitere expresă la prevederile art. 46 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, este evident că executarea hotărârii trebuie făcută prin adoptarea unui HCL de instituire a unei reglementări urbanistice de încadrare într-o UTR. În plus, alegațiile privind emiterea certificatelor de urbanism cu „elaborare PUZ” excedează obiectului litigiului.

3. Aprecierea Curții de Apel asupra cererii de lămurire a dispozitivului:

Analizând actele dosarului cu privire la cererea de lămurire a înțelesului dispozitivului Deciziei civile nr. 833/27.09.2023, conform art. 443 alin. 1 Cod de Procedură Civilă, Curtea de Apel constată următoarele:

Prin Decizia civilă nr. 833/27.09.2023, pronunțată în dosar nr. 1733/30/2022, Curtea de Apel Timișoara – Secția Contencios Administrativ și Fiscal:

- a respins excepția nulității recursului și excepția tardivității recursului, invocate de pârâți.

- a admis recursul declarat de reclamanta recurentă Unita Turism Holding S.A. împotriva sentinței civile nr. 1093/15.12.2022 și a Încheierii din 10.11.2022, pronunțate de Tribunalul Timiș în dosar nr. 1733/30/2022.

- a casat în parte Încheierea din 10.11.2022, pronunțată de Tribunalul Timiș în dosar nr. 1733/30/2022, în ceea ce privește soluția respingerii expertizei solicitate de reclamantă.

- a casat în parte sentința civilă nr. 1093/15.12.2022, pronunțată de Tribunalul Timiș în dosar nr. 1733/30/2022, și, rejudecând cauza:

- a dispus anularea în parte a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, („HCL nr. 493/2014 sau PUG Cluj-Napoca”) în ceea ce privește încadrarea funcțională a parcelelor înscrise în Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 263036, nr. cadastral 263036 și Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 324982, nr. cadastral 324982, în Unitatea Teritorială de Referință: Zonă Construită Protejată - Zonă Verde - Scuaruri, Grădini, Parcuri Publice („UTR ZCP_Va”);

- a respins în rest acțiunea reclamantei Unita Turism Holding S.A.

- a luat act că reclamanta a precizat că solicită cheltuieli de judecată pe cale separată.

Examinând solicitarea de lămurire a dispozitivului, Curtea reține că intimații Municipiul Cluj Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca au solicitat lămurirea hotărârii sub aspectul încadrării terenului proprietatea reclamantei în altă U.T.R., întrucât instanța de recurs a admis doar în parte cererea de chemare în judecată, anulând parțial HCL nr. 493/2014 – în ceea ce privește încadrarea funcțională a parcelelor proprietate reclamantei – fără a menționa obligativitatea autorității publice de încadrare a acestor terenuri într-o altă unitate teritorială de referință, consideră că este necesară lămurirea înțelesului/întinderii/aplicării dispozitivului Deciziei civile nr. 833/2023 a Curții de Apel Timișoara, întrucât aceștia se află în situația de a nu putea pune în executare hotărârea definitivă a instanței de judecată, deoarece – conform pârâților – din dispozitivul deciziei Curții de Apel Timișoara nu rezultă clar dacă prin anularea încadrării funcționale a acestor terenuri - ZCP Va se înțelege implicit și anularea restricției privind caracterul de zonă protejată ținând cont că aceste terenuri sunt situate în interiorul zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice - ansamblul urban „Centrul Istoric al Orașului Cluj CJ-II-a-A-07244” și dacă, față de dispoziția instanței de recurs de anulare a reglementărilor urbanistice pentru această zonă, autoritatea publică poate aplica direct prevederile Legii nr. 350/2001 în materie, respectiv, orice certificat de urbanism se solicită se va emite cu elaborare PUZ sau este necesar întocmirea unui proiect de hotărâre de consiliul local de modificare PUG cu privire la punerea în executare a acesteia.

Instanța reamintește dispozițiile art. 443 alin 1 Cod proc.civ., potrivit cărora, „în

cazul în care sunt necesare lămuriri cu privire la înțelesul, întinderea sau aplicarea dispozitivului hotărârii ori dacă acesta cuprinde dispoziții contradictorii, părțile pot cere instanței care a pronunțat hotărârea să lămurească dispozitivul sau să înlăture dispozițiile potrivnice”.

Din această reglementare rezultă că procedura reglementată de legiuitor în art. 443 Cod procedură civilă a fost pusă la dispoziția părții interesate atunci când, din culpa instanței, dispozitivul hotărârii nu este suficient de clar, ceea ce poate genera dificultăți în executare. Textul vizează „*înțelesul, întinderea sau aplicarea dispozitivului hotărârii*”, iar nu anumite paragrafe din considerentele hotărârii.

Raportat la această reglementare, instanța mai observă că, ținând seama de principiul disponibilității procesului civil, nu este posibilă extinderea – pe calea procedurii de lămurire a dispozitivului hotărârii – a argumentelor sau obiectului litigiului pe calea acestei proceduri.

Revenind la solicitarea de lămurire a dispozitivului hotărârii, Curtea de Apel reamintește că a dispus anularea în parte a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, („HCL nr. 493/2014 sau PUG Cluj-Napoca”) în ceea ce privește încadrarea funcțională a parcelelor înscrise în Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 263036, nr. cadastral 263036 și Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 324982, nr. cadastral 324982, în Unitatea Teritorială de Referință: Zonă Construită Protejată - Zonă Verde - Scuaruri, Grădini, Parcuri Publice („UTR ZCP_Va”).

Or, instanța reține că această soluție – a anulării parțiale a Hotărârii nr. 493/2014 – este clară în ceea ce privește limita obiectului ei: a fost anulată exclusiv încadrarea parcelelor proprietatea reclamantei în respectiva U.T.R..

Anularea în parte a Hotărârii nr. 493/2014 în ceea ce privește încadrarea funcțională a parcelelor proprietate reclamantei în UTR ZCP_Va implică interzicerea aplicării – în cazul acestor parcele – a regimului juridic stabilit prin P.U.G. pentru această U.T.R.. Curtea subliniază că acesta este singurul aspect asupra căruia au purtat discuțiile din prezentul litigiu.

Totodată, instanța mai pune în evidență că motivul anulării încadrării parcelelor proprietate reclamantei a constat în eșecul autorităților pârâte de a proba îndeplinirea cerinței de omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural al UTR ZCP_Va. În acest sens, în considerentele hotărârii al cărei dispozitiv se cere lămurit s-a reținut că:

„În acord cu reclamanta, Curtea subliniază că definiția UTR statuează că aceasta este o „subdiviziune urbanistică ... caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural”. Astfel, Curtea reține că oricare ar fi criteriile de delimitare a UTR utilizate de autoritatea publică, orice unitate teritorială de referință trebuie să păstreze caracteristica esențială de „subdiviziune urbanistică ... caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural”. Această caracteristică nu este lăsată la aprecierea autorității publice, ci este o cerință impusă explicit de dispozițiile legale citate, astfel încât este eronată aprecierea instanței de fond asupra limitelor marjei de apreciere a pârâșilor și asupra limitei oportunității activității administrative.

Prin urmare, Curtea admite că sintagma „după caz” din definiția UTR cuprinsă în Anexa 2 a Legii nr. 350/2001 conferă autorității publice posibilitatea de a da prevalență unuia sau altuia dintre criterii, însă oricare ar fi criteriile de delimitare a UTR utilizate de autoritatea publică, orice unitate teritorială de referință trebuie să păstreze caracteristica esențială de „subdiviziune urbanistică ... caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural”.

În acest context, Curtea reține caracterul eronat al interpretării date de hotărârea recurată definiției și caracteristicilor unității teritoriale de referință, interpretare care a determinat omisiunea analizării adecvate a motivului de nelegalitate invocat de reclamantă în legătură cu pretinsa lipsă de omogenitate a UTR în care au fost incluse parcelele reclamantei.

Curtea de Apel atrage atenția asupra legalității procesului de delimitare a unității teritoriale de referință, care este reglementată conform definiției UTR cuprinsă în Anexa 2 a Legii nr. 350/2001, iar instanța de contencios administrativ este competentă să analizeze

legalitatea acestei delimitări. Deși sintagma „după caz” din definiția UTR conferă autorității publice posibilitatea de a alege – pentru delimitarea UTR – oricare dintre criteriile indicate de definiție, orice unitate teritorială de referință trebuie să păstreze caracteristica esențială de „subdiviziune urbanistică ... caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural”.

Or, așa cum a arătat anterior, raportat la invocarea preinsei lipse de omogenitate a UTR în care au fost incluse parcelele reclamantei, se impunea administrarea probei cu expertiza tehnică în urbanism/arhitectură, întrucât esența criticilor reclamantei a constat în afirmarea caracterului de „enclavă” al terenului proprietatea reclamantei, teren care – conform acesteia – ar fi fost încadrat într-o UTR destinată spațiilor verzi (scuaruri, grădini, parcuri publice), cu acces public nelimitat, deși toate parcelele învecinate, inclusiv cele proprietate publică, au primit încadrări urbanistice diametral opuse noțiunii de spații verzi. În acest context, în această fază procesuală, Curtea nu poate stabili dacă UTR în care au fost incluse parcelele proprietatea reclamantei îndeplinește cerința de omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, nefiind administrate probe în acest sens, în condițiile respingerii eronate a expertizei solicitate de reclamantă și a omisiunii autorității publice pârâte de a indica în concret care sunt caracteristicile tuturor parcelelor incluse în unitatea teritorială de referință în care au fost incluse și parcelele proprietatea reclamantei.

Din cele arătate mai sus rezultă nu numai caracterul netemeinic al respingerii expertizei, dar și omisiunea instanței de fond de a analiza în mod corespunzător respectarea de către autoritatea administrativă pârâtă a dispozițiilor din Anexa 2 la Legea nr. 350/2001 referitoare la definiția UTR și aplicarea greșită a acestei reglementări, în ceea ce privește caracterul omogen al UTR în care au fost incluse parcelele proprietatea reclamantei, cu încălcarea dreptului la un proces echitabil, și cu incidența motivului de casare prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 5 Cod de procedură civilă (aprobat prin Legea nr. 134/2010), ca urmare a omisiunii analizării unui argument decisiv invocat de reclamantă.”

Așadar, instanța de recurs a reținut că „nu poate stabili dacă UTR în care au fost incluse parcelele proprietatea reclamantei îndeplinește cerința de omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural”, raportat la caracterul netemeinic al respingerii expertizei, dar și la omisiunea instanței de fond de a analiza în mod corespunzător respectarea de către autoritatea administrativă pârâtă a dispozițiilor din Anexa 2 la Legea nr. 350/2001 referitoare la definiția UTR și aplicarea greșită a acestei reglementări, în ceea ce privește caracterul omogen al UTR în care au fost incluse parcelele proprietatea reclamantei.

Pe de altă parte, instanța de recurs a mai arătat că prin admiterea în parte a acțiunii pentru motive care nu au legătură cu solicitarea de efectuare a expertizei – respectiv pentru constatarea încălcării dispozițiilor imperative ale art. 18 alin. (9) din Legea nr. 24/2007 – nu se mai justifică soluția administrării expertizei în prezenta cauză, raportat la reținerea nelegalității actului a cărui anulare s-a solicitat.

Prin urmare, raportat la obiectul și motivele litigiului, instanța nu poate lămurii aspectele invocate prin cererea de lămurire a dispozitivului, respectiv dacă anularea încadrării parcelelor proprietatea reclamantei implică anularea restricției privind caracterul de zonă protejată, întrucât instanța nu a fost investită cu verificarea întregii reglementări urbanistice conținută de Hotărârea nr. 493/2014 și nu poate stabili – raportat la obiectul litigiului și la argumentele părților – nici dacă autoritatea publică poate aplica direct prevederile Legii nr. 350/2001 în materie, prin solicitarea elaborării unui Planul urbanistic zonal, și nici dacă este necesară modificarea P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014.

Instanța reamintește însă că a statuat că „În ceea ce privește solicitarea reclamantei de obligare a pârâților la încadrarea funcțională a parcelelor proprietatea sa în Unitatea Teritorială de Referință: Zonă Construită Protejată - Zonă de Activități Economice cu Caracter Terțiar („UTR ZCP_Et”) sau, în subsidiar, în Unitatea Teritorială de Referință: Zonă Construită Protejată - Restructurarea zonelor cu caracter industrial, Zonă mixtă („UTR ZCP_RiM”), Curtea subliniază că instanța de contencios administrativ nu este competentă să procedeze la încadrarea parcelelor proprietatea reclamantei într-o anumită unitate teritorială de referință – atribuție care revine unității administrativ-teritoriale, prin

organul său deliberativ, în baza art. 46 alin. 1 din Legea nr. 350/2001. În acest sens, Curtea subliniază că reclamanta nu a indicat un text legal care să impună încadrarea parcelelor proprietatea sa într-o unitate teritorială de referință cu anumite caracteristici, iar conform art. 240 alin. 2 teza I Cod administrativ (Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ), „(2) Aprecierea necesității și oportunitatea adoptării și emiterii actelor administrative aparține exclusiv autorităților deliberative, respectiv executive.”

Prin urmare, instanța nu stabilește regimul juridic aplicabil parcelelor reclamantei, ci verifică, în raport cu motivele acțiunii în justiție, legalitatea regimului juridic stabilit prin P.U.G. în cazul acestor parcele. Revine, deci, autorității părâte, obligația de a alege modul în care înțelege să reglementeze pentru viitor regimul juridic urbanistic al parcelelor proprietatea reclamantei, însă o astfel de reglementare trebuie să respecte hotărârea instanței de contencios administrativ în ceea ce privește justificarea corespunzătoare a îndeplinirii cerinței de omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural a UTR în care aceste parcele vor fi incluse și să respecte cerințele de proporționalitate a ingerinței în exercitarea dreptului de proprietate al reclamantei în raport cu exigențele impuse de jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului în vederea respectării articolului 1 din Primul Protocol adițional la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului.

În ceea ce privește anularea restricției privind caracterul de zonă protejată, Curtea subliniază că anularea încadrării terenului proprietate reclamantei în UTR ZCP_Va implică înlăturarea – în cazul acestor terenuri – a tuturor restricțiilor aplicabile respectivei U.T.R., aspect care poate viza și restricția în discuție, în măsura în care această restricție nu decurge din alte reglementări urbanistice, care nu au format obiectul litigiului.

Având în vedere cele arătate mai sus, Curtea reține că examinarea cererii de lămurire a dispozitivului hotărârii nu a relevat existența unor dispoziții neclare sau contradictorii, nefiind îndeplinite cerințele prevăzute de art. 443 Cod proc.civ. pentru admiterea acestei solicitări, sens în care instanța reține netemeinicia acestei solicitări.

DISPUNE

Respinge cererea formulată de părții intimati Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca în contradictoriu cu reclamanta recurentă Unita Turism Holding S.A., pentru lămurirea dispozitivului deciziei civile nr. 833/27.09.2023 pronunțată în dosar nr. 1733/30/2022 al Curții de apel Timișoara - Secția Contencios Administrativ și Fiscal.

Definitivă.

Pronunțată în ședința publică din 21.11.2023 prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței, conform dispozițiilor art. 402 Cod de procedură civilă (aprobat prin Legea nr. 134/2010).

Președinte
Răzvan Pătru

Judecător
Ivan-Endre Bugarsky

Judecător
Mihaela Camelia Pop

Grefier
Elena Mihuța

Red. R.P. - 23.11.2023

Tehnored. E.M. - 4 ex.-23.11.2023

Se com. recl.rec. Unita Turism Holding S.A. - Timișoara, str. Acad. Alexandru Borza nr. 1 - TM

„pâr.int. Municipiul Cluj-Napoca + Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca - Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3 - CJ

registratura@primariaclujnapoca.ro

2 com./exp.

DECIZIA CIVILĂ NR. 833

Ședința publică din data de 27 septembrie 2023

Președinte: Răzvan Pătru

Judecător: Ivan Endre Bugarsky

Judecător: Mihaela Camelia Pop

Grefier: Elena Mihuța

S-a luat în examinare, în vederea pronunțării, recursul declarat de reclamanta recurentă Unita Turism Holding S.A. împotriva sentinței civile nr. 1093/15.12.2022 și a Încheierii din 10.11.2022, pronunțate de Tribunalul Timiș în dosar nr. 1733/30/2022.

Cererea este timbrată cu taxă judiciară de timbru în sumă de 200 lei, în temeiul art. 24 alin. 1 și 2 din O.U.G. nr. 80/2013 (fila 29).

Procedura este legal îndeplinită, pronunțarea s-a făcut fără citare.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, care învederează instanței faptul că reclamanta recurentă a depus la dosar concluzii scrise.

Mersul dezbaterilor și concluziile părților sunt consemnate în încheierea de ședință din data de 13.09.2023 când a fost amânată pronunțarea hotărârii pentru acest termen, astfel că instanța reține cauza spre soluționare.

CURTEA

Deliberând asupra recursului de față, constată următoarele:

1. Recursul reclamantei:

Împotriva sentinței civile nr. 1093/15.12.2022 și a Încheierii din 10.11.2022, pronunțate de Tribunalul Timiș în dosar nr. 1733/30/2022, reclamanta recurentă Unita Turism Holding S.A. a promovat calea de atac a recursului, solicitând instanței, în principal, casarea acestora, rejudecarea cauzei și admiterea cererii de chemare în judecată, iar în subsidiar, casarea acestora și trimiterea cauzei spre rejudecare; cu cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii, critică hotărârea primei instanțe din perspectiva motivelor de casare prevăzute de art. 488 alin. 1, pct. 5, 6 și 8 Cod procedură civilă.

1. Cu privire la motivul de casare prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 5 Cod procedură civilă, recurenta invocă încălcarea dreptului la un proces echitabil prin respingerea unei probe esențiale, arătând că instanța de fond nu a stăruit pentru aflarea adevărului și a neglijat dreptul la probă al reclamantei - *încălcarea prevederilor art.6, art. 13 alin. (2), art. 22 alin. (2), art. 249, art. 255 CPC.*

Învederează că prin încheierea din data de 10.11.2022, Tribunalul a respins atât proba cu expertiza tehnică, cât și proba cu cercetarea la fața locului, soluții care nu au fost motivate în mod efectiv, astfel că motivarea hotărârii s-a bazat cu precădere pe poziția părților din întâmpinare și din răspunsul la interogatoriu.

Susține reclamanta recurentă că respingerea expertizei a avut caracter arbitrar; arată că, deși admisibilitatea probelor, precum și aprecierea acestora în cadrul deliberării, reprezintă indiscutabil prerogativa instanțelor de fond, instanța trebuie să asigure un echilibru just între analiza utilității probelor și dreptul petentului de a-și dovedi susținerile, iar refuzul de administrare a probei trebuie să fie motivat de o manieră suficientă, încât să înlăture suspiciunea unui posibil caracter arbitrar. Apreciază că în caz contrar, este restricționat în mod nepermis dreptul părții de a-și dovedi susținerile în fața instanței, ceea ce reprezintă o încălcare a dreptului la un proces echitabil, după cum în mod constant s-a reținut în jurisprudența C.E.D.O..

Mai arată recurența că, deși prin încheierea recurată instanța a respins proba solicitată a fi administrată reținând că aspectele invocate pot fi cercetate în baza înscrisurilor existente și a interogatoriului, prin sentință nu a mai arătat care sunt punctual acele înscrisuri ce probează ceea ce s-ar fi vrut a fi dovedit prin expertiză.

Așadar, deși a înlăturat o probă cu caracter tehnic (expertiza), în favoarea „înscrisurilor”, motivarea instanței nu convinge, întrucât acele prezumtive înscrisuri ce au dus la respingerea expertizei, nu sunt identificate concret. În consecință, în chestiunile tehnice de încadrarea urbanistică, instanța nu și-a bazat hotărârea pe înscrisuri concrete (așa cum lăsa să se înțeleagă), ci doar pe susținerile autorității publice din cuprinsul întâmpinării și răspunsului la interogatoriu.

În acest context invocă jurisprudența C.E.D.O. în speța Mantovanelli contra Franței.

În concluzie apreciază că, în speță, administrarea probei cu expertiza tehnică în urbanism/arhitectură era imperioasă aflării adevărului în cauză, întrucât esența criticilor sale a constat în caracterul de enclavă a terenului, încadrat într-un UTR destinat spațiilor verzi (scuaruri, grădini, parcuri publice), cu acces public nelimitat, deși toate parcelele învecinate, inclusiv cele proprietate publică au primit, prin voința explicită a autorității publice, încadrări urbanistice diametral opuse noțiunii de spații verzi. Or, situația de fapt prezentată, necontestată de către părți, sugera o potențială dublă măsură în exercitarea dreptului de apreciere al autorității publice, ceea ce ar fi ridicat un dubiu major asupra interesului public în virtutea căruia a acționat autoritatea publică.

Față de argumentele anterior prezentate, dat fiind caracterul esențial al probei cu expertiza, apreciază că respingerea arbitrară a probei cu expertiza reprezintă o încălcare a principiilor procedurale de ordine publică cuprinse în art.6, art. 13 alin. (2), art. 22 alin. (2), art. 249, art. 255 Cod procedură civilă, ceea ce atrage sancțiunea nulității absolute, devenind astfel incident motivul de casare prevăzut de art. 488 alin. (1) pct. 5 Cod procedură civilă.

2. Cu privire la motivul de casare prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 6 Cod procedură civilă, în sensul că hotărârea atacată nu este motivată, conține motive străine de natura cauzei și nu conține motivele de fapt și de drept, bazate pe probele administrate, reclamanta recurentă arată că, și dacă, prin absurd, s-ar admite că probațiunea administrată a fost suficientă pentru soluționarea cauzei iar hotărârea este legală în această privință, hotărârea atacată rămâne oricum nemotivată, întrucât instanța s-a limitat la afirmații vagi, unele străine de cauză, altele necorelate cu probele administrate, astfel că instanța nu a răspuns în mod efectiv criticilor formulate privind excesul de putere și încălcarea definiției UTR din Anexa 2 a Legii nr. 350/2001.

În argumentare, susține că hotărârea face referire la mijloace de probă străine de cauză sau nesupuse dezbaterii contradictorii, fiind astfel încălcat art. 425 alin. 1 lit. b), coroborat cu art. 14 alin. 6 Cod procedură civilă.

Pe scurt, reclamanta recurentă arată că instanța face trimitere la niște documente care nu există în dosar sau, cel puțin nu fost administrate în contradictoriu cu aceasta; totodată, la dosar nu există documente ale proiectantului din care să rezulte motivele încadrării parcelei sale în UTR ZCP_Va, după cum nu există nici acorduri și studii de mediu care să susțină această opțiune, și nici documente care să reflecte nevoile de dezvoltare a localității, ce ar impune încadrarea parcelei în UTR ZCP_Va.

Prin urmare, consideră reclamanta recurentă că instanța a realizat o motivare formală, în care face trimitere la niște presupuse acte, care în mod cert nu au fost depuse la dosar; or, chiar admitând că la dosar există astfel de înscrisuri, susține că acestea trebuia identificate în mod exact, iar din conținutul acestora trebuiau extrase punctual argumentele pe care se sprijină raționamentul instanței. Și doar procedând astfel, ar fi fost clar silogismul logico-juridic ce a format convingerea instanței, și doar așa reclamanta ar fi putut critica în mod efectiv în calea de atac raționamentul instanței.

O altă critică a reclamantei recurente constă în aceea ce hotărârea atacată nu conține motivele pe care se întemeiază soluția respingerii criticii privind încălcarea de către autoritatea publică a definiției UTR (Legea nr. 350/2001. Anexa 2).

Astfel, învederează că prin acțiunea introductivă de instanță a arătat, raportat la această

definiție, scopul unui UTR, și a susținut că autoritatea publică nici nu a urmărit o reglementare omogenă, nici nu a ținut cont de reperele legale pentru delimitarea UTR. Susține recurenta că această critică ar fi presupus o analiză complexă, bazată în prealabil pe o cercetare judecătorească îndestulătoare, în cadrul căreia, printr-o expertiză tehnică de specialitate, să se verifice respectarea reperelor prescrise de definiția legală a UTR.

Or, hotărârea Tribunalului a fost în această privință nepotrivit de simplistă, astfel că avem de a face cu o pseudo-motivare, întrucât același argument ar putea fi opus pentru respingerea „de pe scaun” a oricăror litigii de revizuire a documentațiilor de urbanism. În acest sens, apreciază că instanța de fond ar fi trebuit să-și ducă raționamentul până la final și să arate concret, în baza probelor administrate, căror criterii le-a dat prevalență autoritatea publică, aceasta fiind și esența criticii de nelegalitate întrucât, raportat la încadrarea urbanistică a terenurilor învecinate, încadrarea parcelei reclamantei părea să nu respecte niciunul dintre criteriile Legii nr. 350/2001, Anexa 2 și denotă o vădită lipsă de omogenitate.

Prin urmare, susține recurenta, în lipsa unor asemenea explicații hotărârea rămâne, de fapt, nemotivată.

Mai mult, susține reclamanta recurentă că hotărârea nu răspunde deloc, nici măcar formal, unor argumente ale sale, respectiv:

- Argumentul că pârâții înșiși au admis plângerea sa prealabilă, dispunând schimbarea încadrării funcționale a terenului învecinat de 2.804,37 mp din stânga Hotelului Sport, din UTR ZCP_Va în UTR SZCP_Et. Dar, aceiași pârâți au respins plângerea sa prealabilă în privința proprietății din prezentul litigiu, amplasată în dreapta hotelului, deși situațiile sunt identice;

- Faptul că încadrarea în UTR ZCP_Va instituie un acces public nelimitat, condiție incompatibilă cu dreptul de proprietate absolut, exclusiv și perpetuu al reclamantei;

- Argumentul că timp de 8 ani, de la adoptarea PUG 2014 până în prezent, pârâții nu au făcut niciun demers pentru amenajarea de scuaruri, grădini, parcuri publice pe parcelele reclamantei, așa cum prevede UTR ZCP_Va, ceea ce demonstrează că interesul public de care s-au prevalat pârâții a fost și este inexistent sau neserios;

- Argumentul că prin noul PUG, Stadionul Cluj Arena, Sala Polivalentă, esplanada, parcare subterană au fost încadrate în UTR Is __A, în timp ce terenurile reclamantei au fost încadrate în UTR ZCP_Va, deși toate împreună au avut aceeași încadrare urbanistică sub vechiul PUG (UTR V3a și UTR V3b) și, mai mult, au făcut obiectul aceluiași PUZ. Instanța nu analizează de ce, la nici 5 ani de la data PUZ-ului (HCL nr. 124/17.03.2009), parcelele au fost tratate diferit, „abrogarea” încadrării inițiale fiind dispusă doar în privința parcelelor domeniului public, nu și a celor ale reclamantei;

- Argumentul că până la acest moment, parcelele sale nu au fost evidențiate în Registrul Spațiilor Verzi, deși această operațiune este obligatorie conform art. 16-17 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

Concluzionând, arată că hotărârea este nemotivată, că Tribunalul se limitează la opunerea dreptului de apreciere al autorității publice, fără însă a motiva, în baza probelor administrate, că acest drept a fost exercitat în limitele sale legale. În acest sens, invocă Decizia nr. 2516/2020 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție - secția a II-a civilă.

Și astfel, în opinia recurteții, în mod evident, împotriva unei motivări formale, calea de atac declarată va fi, pe fond, tot formală, găsindu-se în imposibilitatea de a contesta concluziile instanței din pretensele documente ale proiectantului, pretensele acorduri și studii de mediu și pretensele nevoi de dezvoltare a localității; în aceeași ordine de idei, este în imposibilitate de a contesta așa-zisă prevalență a unuia dintre criteriile pentru formarea UTR, prevăzute de Legea nr. 350/2001, întrucât acest criteriu nu a fost identificat nici de către instanța investită cu aflarea adevărului.

3. Cu privire la motivul de casare prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 8 Cod procedură civilă, în sensul aplicării greșite a Anexei 2 din Legea nr. 350/2001 și a art. 2 alin. 1 lit. N) din Legea nr. 554/2004, reclamanta recurentă susține că instanța de fond a arătat că sintagma „după caz” din definiția UTR cuprinsă în Anexa 2 a Legii nr. 350/2001 conferă autorității

publice posibilitatea de a da prevalență unuia sau altuia dintre criterii, chestiune ce ține însă de oportunitatea reglementării urbanistice, pe care instanța nu o poate cenzura (cu excepția ipotezei *excesului de putere*).

Or, trecând peste faptul că Tribunalul nu arată în concret care sunt acele criterii cărora le-a dat prevalență autoritatea publică, este de observat că avem de a face și cu o aplicare greșită a definiției UTR întrucât, oricare ar fi criteriile pe care le prioritizează autoritatea publică, scopul UTR-ului rămâne același - reglementarea urbanistică omogenă, scop care rezultă din chiar textul de lege, fiind de esența acestuia.

Prin urmare, apreciază recurenta, chiar dacă admitem că autoritatea publică putea desconsidera evoluția istorică a parcelelor și folosința lor de aceeași natură, pentru a forma o enclavă dedicată unor spații verzi fictive, scopul definiției legale a UTR-ului oricum nu este îndeplinit, întrucât reglementarea urbanistică nu este omogenă.

Astfel, susține recurenta, raportat la situația terenurilor învecinate, toate dintre acestea fiind încadrate în UTR-uri cu condiții laxe de construire, devine evident că menținerea încadrării în UTR ZCP_Va a parcelei sale nu conferă nicidecum omogenitate zonei, mai ales că însăși autoritatea publică și-a manifestat expres voința în sensul schimbării încadrării urbanistice a terenurilor învecinate, inclusiv prin admiterea plângerii prealabile a reclamantei în privința unui teren învecinat.

Referitor criticii privind excesul de putere, reclamanta recurentă arată că în cazul de față nici autoritatea publică, dar nici instanța nu neagă urbanizarea zonei și încadrarea tuturor parcelelor învecinate în UTR-uri substanțial diferite, astfel încât argumentul menținerii „spațiului verde” nu poate fi opus doar cu privire la parcela sa; în scopul reglementării urbanistice omogene, autoritatea publică ar fi trebuit ori să mențină încadrarea inițială pentru toate parcelele din zonă, ori să dispună schimbarea încadrării pentru toate. Prin urmare, în caz contrar, în opinia recurentei, avem de a face un exercitarea dreptului de apreciere în mod discriminatoriu și arbitrar.

Totodată, reclamanta recurentă susține aplicarea greșită de către autoritățile pârâte a prevederilor privind protecția dreptului de proprietate, prevăzut de art. 44 din Constituție și art. I Protocol I C.E.D.O., critică în combaterea căreia Tribunalul a arătat că autoritatea publică nu a modificat încadrarea urbanistică a terenului, întrucât și anterior HCL nr. 493/2014, parcela era încadrată în UTR V3a și UTR V3b, și că dreptul de proprietate nu este unul absolut, fiind admise ingerințe sub rezerva existenței unor prevederi legale, ce urmăresc un interes general, iar încadrarea în UTR ZCP_Va permite în continuare construire în anumite limite, măsura încadrării fiind astfel proporțională cu scopul urmărit.

În această situație, reclamanta recurentă susține însă că niciunul dintre aceste argumente nu este legal, instanța optând pentru o „*pipăire a fondului*”, fără analiza atingerii dreptului de proprietate în esența sa.

Consideră recurenta că este greșit considerentul menținerii încadrării urbanistice și, în primul rând, contrar celor alegate de Tribunal, prin noul PUG terenului nu i-a fost menținută aceeași încadrare ci, dimpotrivă, prin noul PUG terenul a fost încadrat în UTR ZCP_Va, deși anterior terenul era încadrat parțial în UTR V3a și UTR V3b. Or, între cele două tipuri de reglementări există certe diferențe, inclusiv sub aspectul posibilităților de construire, sugerate chiar de către denumire: pe de o parte, baze de agrement, parcuri de distracție, baze sportive, iar pe de altă parte, scuaruri, grădini, parcuri publice, cu acces public nelimitat.

În al doilea rând, apreciază recurenta, argumentul nu-i poate fi opus, în condițiile în care pentru terenuri aflate în situații identice, au fost dispuse încadrări diferite.

Or, nici instanța, nici pârătele nu argumentează ce a justificat această diferență de regim urbanistic impusă prin noul PUG, la nici 5 ani de la data PUZ-ului (HCL nr. 124/17.03.2009).

Totodată, reclamanta recurentă susține că posibilitățile de construire din UTR ZCP Va sunt derizorii, vădit disproporționate față de proprietățile învecinate, aflate în situații identice, și nu s-a făcut dovada unui interes public.

Reclamanta recurentă este de acord că dreptul de proprietate nu este unul absolut, anumite ingerințe putând fi admise, atunci când aceste ingerințe sunt prevăzute de lege.

urmăresc un interes general și sunt proporționale. În cazul de față, în urma încadrării parcelei în UTR ZCP_Va, posibilitățile de construire pentru UTR ZCP_Va sunt, nici mai mult, nici mai puțin, cele specifice unui parc sau grădini publice: (a) plantații înalte, medii și joase; (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo; (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile; (d) edicule, componente ale amenajării peisagere; (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică; (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

Raportat la aceste restricții, apreciază recurenta că instanța de fond a făcut o aplicare greșită a art. 44 din Constituție și a art. 1 Protocol 1 CEDO, întrucât nu a determinat de o manieră suficientă dacă aceste restricții au urmărit cu adevărat un interes general, și dacă aceste restricții sunt proporționale cu scopul urmărit.

Legat de prima condiție, recurenta opinează că instanța nu explică, în baza probelor administrate, care este totuși acest interes general și cum este acesta justificat concret, în condițiile în care încadrarea este una formală, fără beneficii reale pentru comunitate, terenul fiind în realitate unul viran, în degradare, autoritatea publică nefăcând niciun demers pentru amenajarea unui veritabil spațiu verde (prin expropriere), nici la 8 ani de la adoptarea PUG.

Legat de a doua condiție, chiar admitând că ar fi existat un astfel de interes general, instanța nu explică dacă o asemenea ingerință este proporțională, în condițiile în care reclamanta este singurul proprietar din zonă ce suportă această sarcină excesivă, de a avea un teren încadrat într-un UTR destinat parcurilor, grădinilor publice, cu acces public nelimitat.

Susține astfel că raționamentul instanței potrivit căruia, reclamanta în continuare ar fi putut folosi terenul, chiar și cu acele limitări, se dovedește a fi precar, în disonanță cu Constituția și CEDO, legi ce protejează drepturi efective, nu iluzorii.

În argumentare, invocă jurisprudența CEDO în cauza Sporong și Lonroth contra Suediei, și concluzionează arătând că și în acest litigiu, suportă o sarcină individuală și excesivă, vădit disproporționată față de pretinsul scop urmărit, și discriminatorie prin raportare la proprietățile învecinate. Contrar celor insinuate de Tribunal, nu mai putem vorbi despre un just echilibru între interesele generale și protecția dreptului de proprietate. Dreptul său de proprietate a devenit precar, ceea ce reprezintă indiscutabil o ingerință nejustificată în dreptul ocrotit de art. 44 din Constituție și art. 1 Protocol 1 CEDO.

Cu privire la aplicarea greșită a art. 18 alin. 9 din Legea nr. 24/2007, reclamanta recurentă arată că instanța a reținut că în speță nu poate fi reținută încălcarea prevederilor art. 18 alin. (9) din Legea nr. 24/2007, întrucât la momentul introducerii textului de lege, terenul ar fi avut deja destinația de „spațiu verde”, conform vechiului PUG, considerente care însă sunt inexacte.

În susținere arată că, în primul rând, art. 18 alin. 9 din Legea nr. 24/2007 a fost introdus prin modificările aduse de Legea nr. 135/2014, intrată în vigoare la data de 16.10.2014, fiind așadar o normă legală anterioară PUG Cluj-Napoca, PUG care a fost aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014. Prin urmare, actul administrativ cu caracter normativ contestat, în virtutea principiului ierarhiei actelor normative, trebuia să respecte exigențele Legii nr. 135/2014 și, întrucât, terenul său era înscris în cartea funciară în categoria curți-construcții, autoritatea publică avea obligația parcurgerii procedurii de expropriere.

Arată că, în al doilea rând, este eronată teza potrivit căreia noul PUG ar fi menținut aceeași destinație a terenului, existentă sub vechiul PUG căci, dimpotrivă, prin noul PUG terenul a fost încadrat în UTR 2CP_Va, deși anterior era încadrat parțial în UTR V3a și UTR V3b.

Învederează că prin efectul noului PUG, terenul său a fost declarat ca fiind nou tip de spațiu verde, ce implică nu doar schimbarea destinației, dar și instituirea unui acces public nelimitat. Or, această schimbare a intervenit după intrarea în vigoare a art. 18 alin. (9) din Legea nr. 24/2007, ceea ce ar fi necesitat respectarea acestuia.

Cu privire la încălcarea art. 64 alin. 13 din Legea nr. 350/2001, art. 126 alin. 6 din Constituție, art. 1 și art. 8 din Legea nr. 554/2004, reclamanta recurentă arată că în ultima parte a sentinței atacate, instanța de fond arată că PUG nu este susceptibil de prejudiciu dreptul de proprietate privată și că instanța nu poate cenzura viziunea urbanistică a autorității

publice, optică preluată mot-à-mot din întâmpinarea pârâtelor, și care, în opinia reclamantei recurente, este contrazisă însă chiar de prevederile art. 64 alin. (3) din Legea nr. 350/2001, de care se prevalează înseși pârâtele în susținerea excepției prescripției.

Astfel, chiar legiuitorul admite că, în legătură cu hotărârile de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, pot exista litigii ce au ca obiect emiterea, suspendare, revizuirea și anularea acestora, soluții ce în mod evident pot exista doar cu condiția unei vătămări, fiind bine-știut că contenciosul-administrativ românesc este unul subiectiv, acționat la cererea persoanei vătămate.

În altă ordine de idei, susține reclamanta recurentă că este de necontestat faptul că activitatea de urbanism este atribuția autorității publice locale, sens în care aceasta are obligația de a respecta toate etapele legale pentru aprobarea documentațiilor de urbanism. Această prerogativă însă nu anihilează dreptul său, în calitate de persoană vătămată, de a supune controlului judecătoresc, pe calea contenciosului-administrativ, actele administrative ale autorității publice, așa cum garantează art. 126 alin. (6) din Constituție, Legea nr. 554/2004 și Legea nr. 350/2001.

Prin urmare, susține recurenta, instanța de contencios administrativ are întreaga competență de a dispune atât anularea PUG în privința încadrării funcționale a terenului său, cât și pentru a dispune o nouă încadrare, în acord cu situația de fapt reținută, probele administrate și prevederile legale.

Pentru motivele arătate, solicită admiterea recursului.

2. Întâmpinarea autorităților pârâte:

Prin întâmpinarea formulată față de recursul reclamantei, pârâții intimați Municipiul Cluj-Napoca prin Primar și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca solicită, în principal, admiterea excepției tardivității recursului și, pe cale de consecință, respingerea recursului ca tardiv formulat. În subsidiar, raportat la recursul formulat împotriva încheierii civile pronunțată la data de 10.11.2022, solicită respingerea recursului ca nefondat și pe cale de consecință, menținerea încheierii civile atacate, aceasta fiind temeinică și legală.

Raportat la recursul formulat împotriva Sentinței Civile nr. 1093/PI/2022, solicită respingerea recursului ca nefondat și, pe cale de consecință, menținerea în totalitate a sentinței civile atacate, aceasta fiind temeinică și legală.

Intimații realizează scurte considerații cu privire la starea de fapt după care, raportat la excepția tardivității recursului, ținând seamă de prevederile art. 20 alin. 1 din Legea nr. 554/2004 și de cele ale art. 181 Cod procedură civilă, întrucât recursul formulat a fost înregistrat de către recurentă la data de 20.04.2023, solicită admiterea excepției tardivității formulării recursului, în măsura în care din actele de la dosarul cauzei va rezulta că recursul a fost formulat cu depășirea termenului de 15 zile de la comunicarea sentinței civile atacate.

Cât privește motivele de recurs invocate, solicită respingerea acestora ca nefondate, întrucât apreciază ca nefiind incidente dispozițiile art. 488 alin. 1 pct. 5, 6 și 8 Cod procedură civilă, invocate de către recurentă.

Raportat la solicitarea de respingere a recursului formulat împotriva încheierii civile din data de 10.11.2022, pârâții intimați apreciază că nu se poate reține faptul că prin respingerea probelor solicitate instanța de fond a pronunțat o hotărâre nelegală, în condițiile în care Tribunalul Timiș a indicat clar și precis, raportat la susținerile părților, care sunt considerentele pentru care unele probele solicitate de către recurentă sunt respinse, în acord cu dispozițiile art. 258 alin. 2 Cod procedură civilă, neputându-se astfel pune problema încălcării dreptului la apărare al recurentei și nici de greșita aplicare a dispozițiilor art. 255 Cod procedură civilă.

Prin urmare, față de aspectele mai sus menționate, consideră intimații că nu se poate pune problema unei încălcări a art. 22 Cod procedură civilă, astfel cum eronat susține recurenta, fiind unanim recunoscut faptul că se poate discuta de o eventuală încălcare a acestor prevederi de către instanța de judecată, atunci când nu se pronunță asupra unui mijloc de apărare sau asupra unei probe hotărâtoare pentru dezlegarea pricinii; or, în speță, instanța de judecată nu doar că a pus în discuția părților probele de care înțeleg să se folosească, ci a și motivat clar și precis care sunt considerentele pentru care unele probe au fost admise și altele

respinse, soluția instanței de fond fiind pronunțată cu respectarea întocmai a dispozițiilor art. 6, art. 13, art. 14 și art. 22, art. 249 și art. 255 Cod procedură civilă.

Or, cum Tribunalul Timiș a dispus respingerea probelor solicitate cu respectarea întocmai a aspectelor mai sus menționate, astfel încât recursul formulat este nefondat, solicită respingerea acestuia, nefiind incidente dispozițiile art. 488 alin. 1 pct. 5 Cod procedură civilă.

Raportat la recursul formulat împotriva Sentinței civile nr. 1093/PI/2022, arată că motivul de casare prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 6 Cod procedură civilă nu este incident în cauză, motiv pentru care solicită respingerea acestuia ca nefondat.

În argumentare arată că, în primul rând, deși recurenta invocă în susținerea recursului aceste dispoziții, în realitate aduce critici raportat la modalitatea în care instanța de judecată a apreciat probele în speță, aspecte care nu pot face obiectului recursului, context în care, față de susținerile recurente de la pct. 27 și urm., intimații înțeleg să invoce nulitatea recursului raportat la dispozițiile art. 489 alin. 2 Cod procedură civilă, raportat la art. 486 alin. (1) lit. d) Cod procedură civilă și art. 489 alin. (1) din același cod.

Învederează că nu poate constitui motiv de recurs orice nemulțumire a părții cu privire la soluția pronunțată, iar instanța de recurs nu poate examina decât susținerile ce reprezintă veritabile critici la adresa hotărârii pronunțate în faza de fond, prin raportare la soluția și la argumentele arătate de instanță în fundamentarea acesteia, care să permită încadrarea acestora în oricare dintre motivele de recurs strict și limitativ prevăzute de art. 488 alin. (1) pct. 1-8 Cod procedură civilă.

Astfel, verificând conținutul cererii de recurs formulate de recurenta-reclamantă și aplicând principiile de ordin teoretic anterior expuse, intimații consideră că deși a fost indicat ca temei juridic al recursului art. 488 alin. (1) pct. 6 Cod procedură civilă, pretinsele critici de nelegalitate se rezumă la prezența unor elemente care circumstanțiază situația de fapt și probatoriul administrat în cauză.

Totodată, intimații arată că, deși recurenta invocă nemotivarea sentinței atacate, dezvoltă această critică prin solicitarea de verificare a înscrisurilor depuse la dosar or, maniera în care instanța de fond a interpretat probele administrate în cauză, după cum s-a arătat, constituie un aspect de temeinicie a hotărârii recurate, care nu poate face obiectul controlului judecătoresc exercitat pe calea extraordinară a recursului, motiv pentru care aceștia solicită admiterea excepției nulității recursului din acest punct de vedere.

Mai arată intimații că, în măsura în care instanța de recurs va respinge excepția nulității recursului din acest punct de vedere, aceștia menționează că în ciuda argumentelor aduse de recurentă, din analiza sentinței civile atacate rezultă că aceasta este motivată în mod corespunzător, în acord cu dispozițiile art. 425 Cod procedură civilă, instanța motivând în fapt și în drept soluția pronunțată, neputându-se reține încălcarea art. 425 al. 1 lit. b) Cod procedură civilă, hotărârea pronunțată cuprinzând susținerile și concluziile părților, situația de fapt, astfel cum a fost constatată de instanță, motivele de fapt și de drept pe care se întemeiază soluția, precum și motivele pentru care s-au înlăturat o parte din susținerile părților, apreciate ca fiind nerelevante prin raportare la soluția pronunțată.

Astfel, în cuprinsul hotărârii recurate se regăsește silogismul judiciar care a fundamentat soluția pronunțată, iar raționamentul reținut de instanță este de natură să conducă la soluționarea fondului litigiului dedus judecății, fiind înlăturate explicit unele dintre susținerile părților iar altele rezultă în mod logic, chiar dacă instanța nu s-a referit la ele în mod expres; or, în ciuda celor susținute de recurentă, instanța de fond a pronunțat hotărârea atacată cu respectarea întocmai a dispozițiilor art. 14 alin. 6 și art. 425 alin. 1 lit. b) Cod procedură civilă, răspunzând punctual susținerilor reclamantei recurente.

Raportat la aspectele invocate de recurentă la pct. 37, în sensul că instanța de fond nu a răspuns punctual argumentelor sale, așa cum a subliniat anterior, arată intimații că instanța nu are obligația să reia punctual și întocmai, în forma în care au fost expuse, toate susținerile părților, ci are obligația să expună raționamentul judiciar și să înlătore explicit ori implicit acele argumente care nu corespund acestui raționament, răspunsurile la aceste susțineri putând să se regăsească în argumentația juridică din cuprinsul considerentelor, fie să rezulte în mod

logic prin raportare la raționamentul judiciar reținut de instanță ca fiind valabil în raportul juridic dedus judecării.

Față de aspectele învederate, solicită instanței să respingă acest motiv de recurs ca nefondat, din moment ce soluția instanței de fond este temeinic motivată, nefiind astfel incident art. 488 alin. 1 pct. 6 Cod procedură civilă.

Raportat la aplicabilitatea art. 488 alin. 1 pct. 8 Cod procedură civilă, intimații solicită de asemenea respingerea ca nefondat, instanța de fond făcând o corectă aplicare a dispozițiilor definiției date de UTR prin Anexa 2, a art. 64 alin. 3 din Legea nr. 350/2001 și a art. 2 alin. 1 lit. n) și art. 8 din Legea nr. 544/2004, dar și a art. 44, art. 126 alin. 6 din Constituția României, a art. 1 Protocol 1 CEDO, art. 18 alin. 9 din Legea nr. 24/2007, stabilind legal că: *„față de aceste prevederi și cele anterior enunțate (art. 3, art. 5 și 46 din Legea 350/2001) rezultă că planul urbanistic general nu este susceptibil prin el însuși a prejudicia dreptul de proprietate al persoanelor asupra terenurilor ce fac parte din zona vizată de documentațiile de urbanism”*.

În opinia intimaților, recurenta susține în mod eronat că instanța de fond a aplicat greșit definiția dată de Anexa nr. 2 UTR-ul, în sensul că *„oricare ar fi criteriile pe care le prioritizează autoritatea publică, scopul UTR-ului rămâne același: reglementarea urbanistică omogenă”*.

Arată că, dacă s-ar merge pe raționamentul reclamantei și s-ar dispune de către instanța de judecată anularea parțială a HCL nr. 493/2014 și încadrarea imobilelor în alte zone decât cele reglementate prin PUG în vigoare, în funcție de interesul reclamantei, se ajunge în mod cert la eludarea dispozițiilor imperative ale Legii nr. 350/2001.

Dincolo de acestea, apreciază că în măsura în care instanța de recurs ar admite acțiunea astfel cum a fost formulată de reclamanta recurentă, se ajunge în situația încălcării principiului separației puterii în stat, principiu consacrat în art. 1 alin. 4 din Constituția României. Obligarea autorității competente să reîncadreze funcțional terenul în modalitatea dorită de recurentă ar excede atribuțiilor puterii judecătorești, instanța de contencios neputându-se substitui în competențele acestuia.

Așadar, în ciuda poziției exprimate de recurentă soluția instanței de fond a fost dată cu aplicarea corectă a dispozițiilor art. 4, art. 13, art. 25, art. 46 din Legea nr. 350/2001.

Solicită instanței de control judiciar să aibă în vedere că, așa cum a subliniat și în cuprinsul întâmpinării din faza de fond pornind de la motivele invocate de reclamantă în cuprinsul cererii de chemare în judecată, ceea ce se solicită practic de către aceasta este modificarea documentației PUG, modificare care nu poate fi făcută în baza unei plângeri prealabile și nici printr-o hotărâre a instanței de judecată, în condițiile în care instanța de judecată nu are competența necesară în acest sens, aceasta dacă avem în vedere faptul că aprobarea PUG s-a realizat în baza unor expertize de specialitate.

Aduce în atenția instanței de judecată faptul că începând cu 22.02.2016, prin proceduri prealabile, Instituția Prefectului Județului Cluj a solicitat revocarea hotărârilor Consiliului Local prin care a fost revocată Hotărârea nr. 493/2014 privind aprobarea documentației *„Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”* urmare admiterii unor plângeri prealabile, considerând că acestea prezintă elemente de nelegalitate, respectiv *„Avizul Arhitectului-șef de județ nr. 10/2014 este valabil ... doar pentru documentația vizată ca anexă la aviz ... Orice modificare ulterioară adusă documentației atrage după sine nulitatea actului, conducând la obligativitatea reluării procedurii de avizare, sub sancțiunea nulității...”* Mai mult, modificările punctuale operate de autoritatea publică prin HCL de modificare a PUG au fost ulterior atacate în instanță de Instituția Prefectului județului Cluj, iar instanțele de judecată au anulat hotărârile respective.

Așadar, anularea parțială a PUG în vigoare, pentru a se conforma cerinței recurentei nu este posibilă pentru că aceasta impune modificarea documentației PUG aprobate, modificarea nu poate fi făcută decât cu respectarea procedurii legale explicitate în Legea nr. 350/2001. Modificarea unei documentații PUG aprobate trebuie să parcurgă etapele legale de avizare specifice, iar supunerii spre aprobare a unor modificări aduse la documentația de urbanism aprobată îi sunt incidente prevederile legale explicitate în cuprinsul art. 64 alin. 2

din Legea nr. 350/2001. Iar potrivit prevederii art. 2.1 din reglementarea tehnică GP 038/1999, „*modificarea PUG aprobat se face prin respectarea aceleiași proceduri de elaborare-avizare-aprobare ca la PUG inițial*”.

Nu în ultimul rând, raportat la prevederile art. 65 alin 2 din Legea nr. 350/2001, o eventuală modificare a reglementărilor de construire în zonă poate fi luată în considerare doar la viitoarea revizuire a reglementărilor urbanistice prin actualizarea PUG în integralitate, context în care modificarea încadrării funcționale a unor parcele reglementate prin PUG nu poate fi făcută punctual, așa cum urmărește recurenta, ci doar prin actualizarea PUG în integralitate, cu reluarea procedurii de avizare și informare a publicului, în acord cu dispozițiile Legii nr. 350/2001.

Raportat la susținerile recurente referitoare la excesul de putere, și față de ceea ce a reținut prima instanță în acest sens, intimații apreciază că nu este atributul instanței de judecată de a analiza dacă, în exercitarea dreptului său de apreciere, autoritatea administrativă sau alte autorități competente în materie trebuie să acorde prioritate interesului privat față de interesul general, aceste aspecte de oportunitate căzând exclusiv în sarcina autorităților competente.

Totodată, referitor la aplicarea Legii nr. 24/2007, în ciuda poziției exprimate de recurentă, în opinia intimaților considerentele instanței de fond raportat la art. 18 alin. 9 din legea mai sus amintită sunt legale, neputându-se pune în discuție problema încălcării dispozițiilor art. 18 alin. 9 din Legea nr. 24/2007 de către pârâți prin aprobarea HCL nr. 493/2014, aceasta dacă ne raportăm la faptul că și anterior intrării în vigoare a noului PUG, imobilele deținute de reclamantă erau încadrate în această zonă.

Intimații consideră că textul legal invocat nu este incident și dacă ne raportăm la principiul neretroactivității legii, principiu constituțional consacrat de art. 15 alin. 2 din Constituție potrivit căruia legea dispune numai pentru viitor, iar neretroactivitatea legii civile este prevăzută ca principiu și de art. 6 alin. (1) Cod civil.

Mai mult, susțin intimații că în mod legal a reținut Tribunalul Timiș că aplicabilitatea art. 71 alin (1) din OUG nr. 195/2005 se interzice schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism. De remarcat faptul că recurenta nu aduce critici de nelegalitate cu privire la acest aspect, instanța de fond reținând temeinic și legal că au fost respectate aceste prevederi legale.

Față de aspectele mai sus indicate, apreciază că în mod legal a reținut instanța de fond că nu se poate reține încălcarea dreptului de proprietate al recurente și, drept urmare, nici existența unei exproprieri de fapt.

Susțin astfel aceștia că încadrarea imobilelor nu s-a făcut în mod arbitrar, cu exces de putere, nefiind îndeplinite condițiile prevăzute de art. 2 alin. 1 lit. n) din Legea nr. 554/2004, astfel cum legal a reținut Tribunalul Timiș. Încadrarea parcelelor a fost pertinent justificată de autoritatea publică în pofida criticilor aduse de reclamantă; încadrarea funcțională a terenurilor obiect al acțiunii s-a făcut de către autoritatea publică în baza atribuțiilor conferite de lege, aceasta având drept de apreciere în materie de urbanism și amenajarea teritoriului, astfel cum rezultă din dispozițiile legale aplicabile.

Mai arată intimații că dreptul de stabilire a 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. Adoptarea HCL nr. 493/2014, inclusiv sub aspectul încadrării urbanistice a terenurilor în speță, presupune o analiză de oportunitate, și s-a făcut în baza prevederilor art. 46 din Legea nr. 350/2001. Invocă prevederile art. 25, alin. 1 din Legea 350/2001 și Anexei nr. 1 aceeași lege, arătând că toate aceste dispoziții legale au fost corect reținute și aplicate de către instanța de fond.

Apreciază astfel că în mod legal a reținut Tribunalul Timiș că în speță nu poate fi vorba de o încălcare a dreptului de proprietate, din moment ce recurenta nu a pierdut nici unul din atributele dreptului de proprietate respectiv posesia, folosința și dispoziția, astfel încât nu se poate reține că a i s-a instituit o interdicție absolută.

De asemenea, contrar susținerilor recurente, intimații apreciază că în speță soluția instanței nu a fost dată cu încălcarea dispozițiilor art. 44 și art. 1 din Protocolul I C.E.D.O., întrucât prin PUG a cărei anulare parțială se solicită, nu se încalcă în niciun fel dreptul de proprietate al deținătorilor de terenuri. Planul Urbanistic General este o documentație de urbanism premergătoare investițiilor, ce urmărește implementarea unui concept de trafic integrat, parte a unei strategii de dezvoltare pe termen lung, și presupune o abordare a problemelor într-o perspectivă de timp mai largă, care depășește cei 10 ani de valabilitate a documentației.

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

Arată că, potrivit art. 44 din Legea nr. 350/2001, documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localității. Astfel, caracterul normativ al PUG, constând inclusiv în precizarea modalităților de utilizare a terenurilor (art. 4 din Legea nr. 350/2001) depinde de rezultatul unei analize pluridisciplinare, de contextul existent la momentul elaborării, de evoluția factorilor sociali, economici, etc. și a necesităților locale, autoritatea locală având, potrivit legii, dreptul de apreciere în stabilirea regimului urbanistic al terenurilor situate pe teritoriul municipiului, aceasta fiind o chestiune de oportunitate a adoptării actului administrativ, ce nu poate fi supusă analizei legalității de către instanța de judecată.

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

Pentru considerentele mai sus arătate, intimații apreciază a fi evident că legiuitorul poate aduce anumite limitări în exercitarea acestui drept sau a atributelor aferente acestuia.

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

Față de aspectele anterior menționate, din moment ce încadrarea terenurilor recurente ce fac obiectul prezentei spețe în UTR ZCP_Va a fost realizată în mod temeinic și legal prin PUG 2014, rezultă că solicitarea recurente de anulare PUG și de obligare a Municipiului Cluj-Napoca la încadrarea funcțională a parcelelor înscrise în CF nr. 263036 Cluj-Napoca, nr. cadastral 263036 și CF nr. 324982 Cluj-Napoca, nr. cadastral 324982 în UTR: Zonă Construită Protejată - Zonă de Activități Economice cu caracter Terțial (UTR ZCP_Et sau în subsidiar, în UTR Zonă Construită protejată - Restructurarea zonelor cu caracter industrial. Zonă Mixtă (UTR ZCP_RiM) este nefondată.

În ceea ce privește practica judiciară la care recurenta face referire în cuprinsul memoriului de recurs, solicită instanței de recurs să aibă în vedere faptul că, pe de-o parte, starea de fapt și de drept nu este similară cu cea din speța de față, neputând fi luată în considerare la soluționarea cauzei, iar pe de altă parte, în astfel de ligii instanța de judecată este ținută a analiza legalitatea actului atacat prin raportare la actele care au stat la baza emiterii sale și a legislației în vigoare la momentul aprobării actului administrativ, dispoziții

legale respectate întocmai de autoritatea publică în speță astfel cum temeinic și legal a reținut Tribunalul Timiș la pronunțarea soluției.

Arată că, mai mult, practica judiciară nu reprezintă izvor de drept în sistemul de drept românesc, dacă ne raportăm la dispozițiile art. 1 Cod civil.

Pentru motivele mai sus invocate, solicită respingerea recursului formulat și, pe cale de consecință, menținerea sentinței civile atacate în totalitate.

În ceea ce privește cheltuielile de judecată solicitate de către recurentă, intimații solicită instanței să dispună, în principal, respingerea acestora din moment ce nu se poate reține culpa lor procesuală în litigiul de față; în subsidiar, în măsura în care instanța de judecată va admite recursul formulat, solicită instanței să facă aplicarea dispozițiilor art. 451 alin. 2 Cod procedură civilă și să dispună reducerea acestor cheltuieli.

În drept, invocă: dispozițiile art. 205 și urm. Cod procedură civilă, și toate celelalte prevederi menționate în cuprinsul întâmpinării.

3. Aprecierea Curții de Apel Timișoara:

Analizând actele dosarului, criticile recurente prin prisma dispozițiilor art. 499 Cod de procedură civilă (aprobat prin Legea nr. 134/2010), Curtea de Apel constată următoarele:

Cu privire la obiectul cauzei. Curtea reține că prin cererea înregistrată pe rolul Tribunalului Timiș la data de 28.04.2022, sub nr. unic de dosar nr. 1733/30/2022, reclamanta Unita Turism Holding S.A. a chemat în judecată pârâții Municipiul Cluj Napoca și Consiliul Local Al Municipiului Cluj Napoca și a solicitat:

1. Anularea în parte a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, („HCL nr. 493/2014 sau PUG Cluj-Napoca”) în ceea ce privește încadrarea funcțională a parcelelor înscrise în Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 263036, nr. cadastral 263036 și Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 324982, nr. cadastral 324982, în Unitatea Teritorială de Referință: Zonă Construită Protejată - Zonă Verde -Scuaruri, Grădini, Parcuri Publice („UTR ZCP_Va”);

2. Obligarea pârâților la încadrarea funcțională a parcelelor înscrise în Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 263036, nr. cadastral 263036 și Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 324982, nr. cadastral 324982, în Unitatea Teritorială de Referință: Zonă Construită Protejată - Zonă De Activități Economice cu Caracter Terțiar („UTR ZCP_Et”) sau, în subsidiar, în Unitatea Teritorială de Referință: Zonă Construită Protejată - Restructurarea zonelor cu caracter industrial. Zonă mixtă („UTR ZCP_RiM”).

3. Obligarea pârâților la suportarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamanta a arătat că este proprietara istorică a parcelelor înscrise în CF Cluj-Napoca nr. 263036, nr. cadastral 263036 (3.579 mp) și CF Cluj-Napoca nr. 324982, nr. cadastral 324982 (8.308 mp), cu destinația curți-construcții, conform cărților funciare anexate (Anexa 1). Cele două parcele sunt situate în zona centrală a Mun. Cluj-Napoca și sunt ocupate de ruinele fostului Ștrand Municipal, edificat în perioada interbelică, dar inactiv de peste 20 de ani. Parcelele se învecinează cu Hotelul Radisson Blu (fostul Hotel Sport), a cărui proprietar a fost până în 2015 reclamanta, clădirea Digi TV, Filiala de Distribuție Electrică Transilvania Nord (fosta clădire a Uzinei Electrice). În proximitatea parcelelor, traversând Aleea Stadionului, se mai găsesc Sala Polivalentă, Stadionul Cluj Arena și parcări subterane de cca 700 locuri.

Prin noul PUG adoptat de Mun. Cluj-Napoca prin HCL nr. 493/2014, cele două parcele au fost încadrate în UTR ZCP_Va (Zonă Verde - Scuaruri, Grădini, Parcuri Publice, cu acces public nelimitat).

Definitorii pentru încadrarea în UTR ZCP_Va sunt interdicțiile de construire, fiind interzise orice alte utilizări decât cele specifice spațiilor verzi (plantații, alei pietonale/velo, loc pentru joacă), fapt reflectat și prin indicatorii urbanistici reduși: Coeficient maxim de utilizare a terenului de 0,1 („CUT”) și Procent maxim de ocupare a terenului de 5% („POT”). O altă trăsătură definitorie a încadrării este accesul public nelimitat, pe care reclamanta trebuie să-l asigure pe terenuri proprietate privată. Regulamentul Local de Urbanism („RLU”) prevede:

„Spații verzi - scuaruri, grădini, parcuri publice istorice, cu acces public nelimitat,
(...)

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantații înalte, medii și joase;

(b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonate și velo;

(c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;

(d) edicule, componente ale amenajării peisagere;

(e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;

(f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile/amenajările/clădirile existente. (...)

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. (...)

15. PROCENT MAXIM DE OCUPAREA TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C. U. T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)."

Reclamanta apreciază că o astfel de încadrare ridică numeroase probleme de legalitate. În primul rând, prin crearea unui spațiu verde cu acces public nelimitat pe un teren proprietate privată, autoritatea publică se face vinovată de realizarea unei exproprieri de facto (sanționată în jurisprudența CtEDO), fără plata unei juste și prealabile despăgubiri și fără a urma pașii legali ai exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Astfel, dreptul de proprietate al reclamantei este afectat iremediabil, contrar garanțiilor prescrise de art. 44 din Constituție, art. 1 Protocol 1 Convenția Europeană a Drepturilor Omului. Mai mult, însăși Legea spațiilor verzi nr. 24/2007 interzice declararea spațiilor verzi, fără îndeplinirea prealabilă a procedurii de expropriere, în cazul terenurilor înscrise în CF ca fiind curți-construcții, ipoteză în care se regăsesc și parcelele societății.

În al doilea rând, autoritatea publică a încălcat reglementările legale privind formarea unității teritoriale de referință („UTR”). Autoritatea publică avea obligația de a urmări o încadrare omogenă, ținând cont de evoluția istorică și folosința parcelelor învecinate.

Nu în ultimul rând, pretinsul interes public de care se prevalează autoritatea publică se dovedește a fi inexistent, întrucât preținsele spații verzi stabilite formal prin PUG sunt în continuare, la opt ani de la adoptarea PUG, ocupate de ruinele fostului Ștrand Municipal, locația fiind într-o stare de continuă și notorie degradare. Realitatea este că municipalitatea a urmărit doar o creștere pe hârtie a spațiilor verzi, prin reîncadrarea abuzivă a proprietăților private în funcțiuni de spații verzi, dar fără beneficii reale pentru comunitate.

Încadrarea în UTR ZCP_Va este cu atât mai greu de înțeles, cu cât parcelele învecinate au primit încadrări funcționale cu caracteristici flexibile și posibilități de construire: Hotelul Radisson Blu, (fostul Hotel Sport deținut până în 2015 de reclamantă) UTR SZCP_Et, clădirea Digi TV - UTR ZCP_MI, Filiala de Distribuție Electrică Transilvania Nord-UTR ZCP_Is_A, Sala Polivalentă, Stadionul Cluj Arena-ambele în UTR Is_A.

Împotriva noii încadrări urbanistice, reclamanta a formulat plângere prealabilă (Anexa 2), la care nu a primit până în prezent răspuns. Totodată, a cerut efectuarea unui Raport de expertiză extrajudiciară, ce a confirmat precaritatea soluțiilor din PUG (Anexa 3).

Totodată, precizează că legea interzice declararea spațiilor verzi, fără îndeplinirea procedurii de expropriere.

A invocat și enunțat art. 18 alin. (9) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților (Legea nr. 24/2007).

Cele două parcele sunt înscrise în Cartea Funciară în categoria curți-construcții, motiv pentru care declararea lor ca spații verzi este ilegală, fără îndeplinirea procedurii de expropriere. Dacă autoritatea publică, în urmărirea unui deziderat de interes public, dorește suplimentarea spațiilor verzi ale localității, din contul proprietății private a societății, un asemenea deziderat nu poate fi atins decât îndeplinind în prealabil procedura de expropriere, nicidecum modificând scriptic documentațiile de urbanism.

Interdicția prevăzută de art. 18 alin. (9) din Legea nr. 24/2007 reprezintă un corolar al mecanismelor constituționale de protecție generală a dreptului de proprietate, în acest sens, menționând art. 44 alin. (3) din Constituție.

Expropriere pentru cauză de utilitate publică este reglementată prin Legea nr. 33/1994 („Legea nr. 33/1994”) și include, printre altele:

- Efectuarea unei cercetări prealabile (art. 8, 9, 10), care va stabili dacă există elemente care să justifice interesul național sau local, avantajele economico-sociale, ecologice sau de orice altă natură care susțin necesitatea lucrărilor și nu pot fi realizate pe alte căi decât prin expropriere, precum și încadrarea în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii;

- Declararea utilității publice (art. 7) de către Guvern pentru lucrările de interes național și de către consiliile județene și Consiliul General al Municipiului București pentru lucrările de interes local;

- Afișarea actului de declarare a utilității publice (art. 11). Actul de declarare a utilității publice de interes local se afișează la sediul consiliului local în a cărui rază este situat imobilul și se publică în presa locală ;

- înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea (art. 8);

De bună seamă, aceste etape nu au fost parcurse, nefiind inițiată o procedură de expropriere în acord cu prevederile legale. În aceste condiții, încălcarea prevederilor imperative ale art. 18 alin. (9) din Legea nr. 24/2007 atrage invariabil sancțiunea nulității absolute a PUG în privința încadrării parcelelor reclamantei în funcțiunea UTR ZCP_Va.

Încadrarea parcelelor în UTR ZCP VA s-a făcut cu încălcarea definiției legale a unității teritoriale de referință, prevăzute de legea nr. 350/2001, menționând prevederile enunțate în Anexa 2 a Legii nr. 350/2001

Stabilirea unui UTR de către autoritatea publică nu poate fi făcută în mod discreționar, ci doar în conformitate cu scopul și reperatele de delimitare prevăzute de lege. Astfel, scopul unui UTR este reprezentant de „reglementarea urbanistică omogenă”, în timp ce reperatele de delimitare includ:

- (i) evoluția istorică unitară;
- (ii) (ii) folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- (iii) (iii) sistem parcelar și mod de construire omogen;
- (iv) (iv) relief și peisaj cu caracteristici similare;
- (v) (v) regim juridic al imobilelor similar.

În cazul de față, exigențele legii au fost încălcate de autoritatea publică, astfel încât încadrarea parcelelor în UTR ZCP_Va deviază nepermis de mult de la scopul și reperatele ce ar trebui să caracterizeze un UTR.

Într-adevăr, din perspectivă istorică, cele două parcele, împreună cu parcelele aferente Hotelului Radisson Blu, Clădirii Digi, Stadionului Cluj Arena, Sălii Polivalente BT Arena, Filialei de Distribuție Electrică Transilvania Nord, au făcut parte la sfârșitul secolului XIX

din Parcul Central al Mun. Cluj-Napoca, care se întindea de la Opera Maghiară (str. Emil Isac) până la str. Uzinei Electrice și Podul Garibaldi.

Doar că, începând cu secolul XX, partea vestică a parcului inițial a trecut printr-un proces de urbanizare, în urma căruia au apărut: Uzina Electrică (construită în 1905), fostul Ștrand Municipal (perioada interbelică), Stadionul Vechi (construit între 1908-1911, extins în 1961), Hotelul Sport (construit în anii 1970, actualmente Hotel Radisson Blu), clădirea Digi TV (anii 90), Stadionul Cluj Arena (2011), Sala Polivalentă și parcare subterană (2014).

Așadar, după cum a observat și expertul, Parcul Central, încadrat în prezent în UTR ZCP_Va, și-a restrâns întinderea până la limita străzii George Coșbuc, făcând în schimb loc unei zone cu funcțiuni mixte, compuse din hotel, stadion, sală polivalentă, clădiri de birouri, parcare subterană, puncte de alimentație publică. Noile funcțiuni au dobândit rapid notorietate, devenind atracții consacrate ale Mun. Cluj-Napoca, în care se desfășoară evenimente recunoscute internațional: festivaluri de muzică și concerte, evenimente sportive, festivaluri de alimentație publică.

O atenție sporită merită parcare subterană de la Sala Polivalentă și Stadion, care este printre cele mai mari din oraș, având circa 700 de locuri, și a fost gândită în sistem park & ride, pentru a încuraja folosirea rețelei de transport în comun. Șoferii sunt încurajați să parcheze mașinile la un tarif modic (1 leu / oră) și să opteze pentru mijloace de transport în comun. Sunt de altfel celebre luările de poziție ale domnului Primar:

„Când vor fi toate locurile de parcare pline, atunci voi spune că avem probleme cu locurile de parcare. Să nu mai vorbim că la Polivalentă și la stadion sunt peste 700 de locuri, iar la Polivalentă costă 1 leu pe oră. Trebuie să ne obișnuim să facem această deplasare pe jos de la parcare la obiectivul unde trebuie să ajungem”;

„Cât timp mergi la Polivalentă și la stadion și sunt 700 de locuri, iar două treimi sunt goale, să nu-mi spuneți că nu sunt locuri de parcare în Cluj. Eu vin dimineața, pe Babeș, pe jos și văd graficul parcarilor din Cluj. Uitați-vă, toate au capacitate de două treimi goală! Acum, frașilor, nu poți pune în fiecare loc central câte un parking, că asta e capacitatea limitată a Clujului. Avem încă locuri alternative pentru cei care doresc să-și parcheze mașina în condiții legale. Evident, fiecare vrea să-și pună mașina în fața magazinului, să meargă să bea o cafea și să se uite pe terasă, dar nu mai merge așa!”

Construirea uneia dintre cele mai mari parcări subterane din oraș în locul unei părți din Parcul Central de odinioară este dovada certă că autoritatea publică a abandonat ideea spațiului verde (grădini, scuaruri, parcuri) în acel perimetru, cu scopul de a-i conferi zonei o funcțiune actuală, de o mai mare utilitate pentru comunitate.

Evident, schimbarea folosinței parcelelor s-a reflectat și în configurația urbanistică a zonei:

- Hotelul Radisson Blu (proprietatea reclamantei până în 2015) - UTR SZCP_Et (zonă de activități economice cu caracter terțiar);
- Sala Polivalentă și parcare subterană - UTR Is_A (zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente);
- Stadionul Cluj Arena - UTR Is_A (zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente);
- Clădirea Digi TV - UTR ZCP_MI (zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic);
- Clădirea Filialei de Distribuție Electrică Transilvania Nord - UTR ZCP_Is_A (zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente).

În noua configurație, parcelele reclamantei au rămas încadrate într-un UTR anacronic, dedicat unor pretinse scuaruri, grădini, parcuri publice istorice, cu acces public nelimitat, care însă nu mai există de decenii întregi, iar prin modul prin care însăși autoritatea publică a înțeles să dezvolte terenurile învecinate, schimbând radical înfățișarea și destinația zonei, parcelele societății au devenit o nedorită enclavă, ce face notă discordantă cu funcțiunile alăturate. Expertul a remarcat că *„prin capacitățile rămase reduse, lotul nu mai poate fi folosit ca ștrand urban cum fusese în perioada interbelică, pe când Clujul avea o populație*

de mai bine de patru ori mai mică. În schimb (...) terenul ar putea fi deschis unor activități de tip terțiar care să valorifice accesibilitatea și cadrul natural deosebit".

De altfel, în 2015, pârâtele au admis o plângere prealabilă formulată de reclamantă, dispunând schimbarea încadrării funcționale a terenului din fața Hotelului Sport (proprietate a contestatoarei la acel moment), din UTR ZCP_Va în UTR SZCP_Et (Anexa 4). Din păcate, timp de aproape trei ani, autoritatea publică a omis să pună în executare soluția dispusă prin admiterea plângerii prealabile, dar, în cele din urmă, societatea cumpărătoare a Hotelului Sport a obținut, prin hotărâre definitivă pronunțată de Curtea de Apel Cluj, obligarea Municipiului Cluj-Napoca la reîncadrarea funcțională a parcelei respective, conform celor dispuse prin răspunsul la plângerea prealabilă (Anexa 5).

Așadar, chiar conduita autorității publice demonstrează că încadrarea în spații verzi (grădini, secururi, parcuri, cu acces public nelimitat), a unui teren din proximitatea Hotelului Sport fusese o eroare, zona evoluând spre alte funcțiuni. Același raționament ar trebui să fie aplicat *mutatis mutandis* și cu privire la terenurile din prezenta acțiune.

Argumentele prezentate în această secțiune demonstrează că încadrarea în UTR ZCP_Va s-a făcut cu încălcarea scopului și reperelor legale ale Unității teritoriale de referință, stabilite prin Anexa 2 a Legii nr. 350/2001.

Reclamanta învederează că protecția dreptului de proprietate privată este garantată prin art. 44 din Constituție, dar și art. I Protocol I din Convenția Europeană a Drepturilor Omului („CEDO”). Lipsirea de proprietate sau stânjenirea exercitării prerogativelor dreptului de proprietate de către stat sau autoritățile publice pot fi justificate doar de o cauză de utilitate publică și pot fi obținute doar prin parcurgerea procedurii de expropriere, cu plata unei prealabile și juste dezdăunări.

Încadrarea parcelelor societății în UTR ZCP_Va, ce conține interdicții de folosire/construire și instituie un drept de acces public nelimitat, reprezintă o ingerință în dreptul de proprietate al reclamantei. Aceasta este în imposibilitate de a poseda, folosi și dispune, în mod exclusiv, absolut și perpetuu de bunurile sale, contrar prevederilor art. 555 Cod Civil.

De fapt, prin limitările drastice aduse posibilităților de exploatare a terenului și prin necesitatea asigurării accesului public nelimitat, avem de a face cu o expropriere de facto, în care proprietatea privată devine aservită unui pretins interes public, fără costuri pentru autoritatea publică. Or, o asemenea lipsire de proprietate nu poate fi decât consecința unei exproprieri prealabile, cu plata unei juste și prealabile de dezdăunări. În jurisprudența sa, CEDO a sancționat statul român pentru exproprierea de facto a proprietăților private, menționând Cauza Burghlea vs România.

Prin transpunerea considerentelor CEDO asupra situației de fapt, se observă că, în absența unei proceduri prealabile de expropriere, fără a acorda în prealabil o despăgubire, cu încălcarea normelor care reglementează exproprierea în bună și convenită formă (Constituția, Legea nr. 33/1994, Legea nr. 24/2007), autoritatea publică a creat un pretins spațiu verde cu acces public nelimitat pe terenul proprietate privată al societății.

Chiar dacă situația prezentată nu ar fi tratată ca o expropriere de facto, ea oricum reprezintă o ingerință în dreptul fundamental la proprietate privată, ingerință ce nu a fost făcută conform prevederilor legale, ce nu a fost justificată de un interes public legitim și care a fost disproporțională cu scopul urmărit.

Ingerința nu este prevăzută de lege. După cum a arătat mai sus, art. 44 din Constituție, Legea nr. 33/1994 și art. 18 alin. (9) din Legea nr. 24/2007 impun obligativitatea îndeplinirii procedurii de exproprierii, anterior declarării drept spațiu verde a unui teren proprietate privată, înscris în Cartea Funciară ca fiind în categoria curți-construcții. Terenurile societății sunt, potrivit Cărții Funciare, în categoria curți-construcții, iar drept urmare este așteptarea legitimă a reclamantei ca orice tentativă de a le declara drept spații verzi, cu acces public nelimitat, să fie precedată de îndeplinirea prealabilă a procedurii de expropriere și plata prealabilă a unei juste despăgubiri.

Ingerința nu este justificată de un interes public legitim. Municipiul Cluj-Napoca a justificat încadrarea urbanistică a terenurilor proprietate privată în UTR-uri de spații verzi,

printr-o pretinsă necesitate de a crește suprafața spațiilor verzi. Cu toate acestea, conform celor reținute în litigii cu obiect similar, necesarul de spații verzi la nivelul Mun. Cluj-Napoca era mai mult decât respectat.

Astfel, prin Sentința nr. 1396/14.05.2018 pronunțată de Tribunalul Cluj în dos. nr. 4578/117/2015*, rămasă definitivă prin Decizia Curții de Apel Cluj nr. 175/06.02.2019, s-a reținut că: „În ceea ce privește norma de spațiu verde, reglementată prin OUG 114/2007, într-adevăr autoritățile administrației publice locale au obligația de a asigura din terenul intravilan o suprafață de 26 mp/locuitor, până la data de 31.12.2013, dar, din proiectul PUG 2014 rezultă că la nivelul mun. Cluj Napoca aceasta era întrunită, fiind de 37.56 mp/locuitor. Prin urmare, nu se justifică încadrarea în Vs nici din acest punct de vedere, fiind respectate limitele minime prevăzute de legislația în domeniu”.

Mai mult, în cazul terenurilor reclamantei (dar și a multor altor cazuri), prin încadrarea în UTR ZCP_Va, suprafețele spațiilor verzi cresc doar pe hârtie, în realitate ele rămânând să fie ocupate și la 8 ani distanță de adoptarea noului PUG, de ruinele fostului ștrand municipal, ceea ce demonstrează că interesul public de care s-a prevalat municipalitatea nu a fost unul serios și real.

Totodată, crearea de noi spații verzi pe teritoriul unității administrative, ar fi trebuit în mod obligatoriu reflectată în Registrul local al spațiilor verzi, conform prevederilor art. 16-17 din Legea nr. 24/2007, pe care le-a enunțat.

Până la acest moment, parcelele societății nu au fost evidențiate în Registrul Spațiilor Verzi, ceea ce demonstrează, încă o dată, că interesul autorității publice de a crea noi spații verzi nu a fost unul serios și real.

Ingerința nu este proporțională. Interesul și rolul autorității publice în asigurarea necesarului de spații verzi pentru cetățeni, nu se poate manifesta exclusiv prin păgubirea particularului, prin lezarea dreptului de proprietate privată. În urma operațiunii de reîncadrare urbanistică, autoritatea publică a convertit cca 12.000 mp teren proprietate în „spațiu verde” cu acces public nelimitat, fără să suporte niciun cost. Or, în lipsa suportării unui cost, întregul risc al ingerinței a fost suportat exclusiv de către reclamantă, ceea ce face ca un eventual test al proporționalității ingerinței să fie superfluu.

În aplicarea art. 2 alin. (1) lit. n) din Legea nr. 554/2004, dreptul de apreciere al autorității publice asupra dezvoltării urbanistice a municipiului nu poate fi exercitat printr-un exces de putere, derivat din încălcarea flagrantă a drepturilor și libertăților constituționale. Or, toate argumentele prezentate demonstrează o încălcare nepermisă a drepturilor societății, astfel încât actul administrativ, HCL nr. 493/2014, a fost emis cu vădit exces de putere în privința încadrării parcelelor în UTR ZCP_Va, exces de putere ce atrage necesitatea cenzurării de către instanța de contencios-administrativ.

După cum a mai arătat, toate terenurile adiacente au primit încadrări flexibile, cu posibilități de construire, fapt ce a dus la edificarea și menținerea unor puncte de atracție pentru comunitate, iar terenul reclamantei rămâne o enclavă cu o încadrare urbanistică anacronică, ce limitează orice posibilități de exploatare. Or, conform celor mai sus, la formarea UTR-urilor, autoritatea publică avea obligația de a ține cont de aceste repere, pentru a asigura o reglementare urbanistică omogenă.

Lipsa de omogenitate urbanistică a dus la apariția și menținerea unei ruine, contrar atât interesului public, cât și celui privat, un blocaj ce nu va putea fi depășit decât prin schimbarea încadrării urbanistice a terenului într-un UTR care să armonizeze interesul public cu cel privat. Un astfel de UTR este UTR ZCP_Et, în care de altfel este încadrat și Hotelul Radisson blu (fostul Hotel Sport), alături de care fostul Ștrand Municipal a format un punct de atracție unitar. Or, dacă autoritatea publică a optat pentru reîncadrarea urbanistică a hotelului în UTR ZCP_Et, aceeași soluție ar fi trebuit aplicată și ștrandului, pentru a menține omogenitatea încadrărilor.

Încadrarea în UTR ZCP_Et nu-i conferă automat contestatoarei un drept absolut și imediat de construire. Potrivit RLU:

„3. UTILIZĂRI INTERZISE Locuire de orice tip.

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros. Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

„Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională și /sau transformarea /completarea spațială a unei clădiri / ansamblu se vor elabora, după caz, un PUD sau un PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) cu RLU aferent. (...).

Teritoriul de studiu al PUZCP este ansamblul în integralitatea sa. Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP va fi avizată în prealabil de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice (...) Autorizarea lucrărilor de restaurare /reabilitare se va face pe baza prezentului regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansamblului/parcele, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului etc. se pot institui numai prin PUZCP (...) Orice lucrare/intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul ansamblului/parcele va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea I afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea/refacerea modenaturii fațadei. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă.”

Astfel, întrucât parcelele se situează într-o zonă construită protejată (ZCP), reglementarea UTR ZCP_Et prevede restricții ale intervențiilor, dar și obligativitatea elaborării unui PUZ sau PUD cu obținerea prealabilă a avizelor Comisiei Tehnice de Amenajarea a Teritoriului și Urbanism („CTATU”) și Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Încadrarea în UTR ZCP_Et ar fi susținută și de propria practică a autorității publice, care în 2015 a admis o plângere prealabilă privind terenul aferent Hotelului Sport, proprietatea reclamantei la acel moment, dispunând încadrarea din UTR ZCP_Va în UTR SZCP_Et.

O altă soluție, care din punctul de vedere al reclamantei este cea mai oportună, ar fi încadrarea în UTR ZCP RiM, un UTR dedicat restructurării unor „spații complet neutilizate” cu „infrastructură degradată”, în baza unui Contract de Restructurare, negociat de autoritatea publică cu proprietarul privat.

„Pentru schimbarea destinației acestor terenuri se va aplica o Procedură de restructurare pe bază de contract între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și proprietarii unităților industriale. Etapele procedurii implică:

(a) negocieri cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor-cadru de restructurare - prin care se vor stabili noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, obiectivele de interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale etc.) și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților etc. - în limitele prevederilor prezentului Regulament.

(b) elaborarea studiilor urbanistice (masterplan ce va trata teme ca - accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura, traficul, parcare, sistemul de spații publice, servituțiile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici) și de mediu necesare. Se va elabora un studiu de fezabilitate.

(c) finalizarea negocierilor pe baza datelor furnizate de studiile mai sus menționate, ce devin parte integrantă din contract.

(d) încheierea contractului de restructurare între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și deținătorul unității industriale.

(e) elaborarea PUZ de restructurare și a RLU aferent. Clădirile cu valoare de patrimoniu industrial vor fi în mod obligatoriu păstrate și, în cazul restructurării, integrate în noua structură urbană. Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și autorizării.”

Nici această încadrare nu-i conferă reclamantei un drept absolut și imediat de construire, ci, din contra, îi conferă autorității publice prerogativa de a negocia realizarea obligatorie a unor obiective de interes public. Procedura de restructurare include obligatoriu realizarea de studii urbanistice, de mediu, de fezabilitate, precum și realizarea unui PUZ de restructurare. Cu alte cuvinte, încadrarea în UTR ZCP_RiM conferă toate garanțiile și pârghiile de control pentru a obține o restructurare a destinației terenului ce satisface deopotrivă interesul privat la proprietarului și interesul public al autorității publice.

Pentru toate motivele arătate, solicită admiterea cererii de chemare în judecată, astfel cum a fost formulată.

În probațiune, reclamanta a solicitat, între altele, și administrarea probei expertizei tehnice, apreciind că este utilă în soluționarea prezentei cauze, având în vedere elementele tehnice cu privire la arhitectura zonei, ce ar trebui observate de un expert în materie.

Prin încheierea din data de 10.11.2022, Tribunalul Timiș a respins proba cu expertiza tehnică, cu motivarea că „... având în vedere înscrisurile depuse la dosarul cauzei, precum și răspunsul la interogatoriu, în temeiul art. 258 Cod procedură civilă, urmează a respinge proba cu expertiză, apreciind ca nefiind utilă, instanța având posibilitatea să cenzureze apărările formulate de către părți pe baza înscrisurilor existente la dosarul cauzei și încheiate până la acest moment și a interogatoriului administrat în cauză.”

Prin sentința civilă nr. 1093/15.12.2022, pronunțată în dosar nr. 1733/30/2022, Tribunalul Timiș a respins acțiunea reclamantei.

În motivarea hotărârii, instanța de fond a reținut următoarele:

„În fapt, reclamanta este proprietara imobilului teren înscris în Cartea funciară Cluj Napoca nr. 263036, nr. cadastral 263036 în suprafață de 3.579 mp (filele 21-22) și CF Cluj-Napoca nr. 324982, nr. cadastral 324982 în suprafață de 8.308 mp, cu destinația curți-construcții (filele 19-20).

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, adoptat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, amplasamentul este situat în U.T.R. ZCP_Va = zonă destinată spațiilor verzi – scuaruri, grădini, parcuri publice istorice, cu acces public nelimitat, clasate individual sau ca parte a Ansamblului urban „Centrul istoric al orașului Cluj” în lista Monumentelor Istorice.

Conform RLU aferent P.U.G. – Utilizări admise, pentru această zonă:

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

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc.

Reclamanta a formulat plângere prealabilă înregistrată sub nr. 724716/1/29.12.2021 (filele 23-24), la care nu a primit răspuns.

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

Potrivit art. 1 al. 5 din Legea nr. 350/2001, gestionarea spațială a teritoriului urmărește să asigure indivizilor și colectivităților dreptul de folosire echitabilă și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului, condiții de locuire adecvate, calitatea arhitecturii, protejarea identității arhitecturale, urbanistice și culturale a localităților urbane și rurale, condiții de muncă, de servicii și de transport ce răspund diversității nevoilor și resurselor populației, reducerea consumurilor de energie, asigurarea protecției peisajelor naturale și construite, conservarea biodiversității și crearea de continuități ecologice, securitatea și salubritatea publică, raționalizarea cererii de deplasări.

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

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

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

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

Potrivit 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. Fiecare unitate administrativ-teritorială trebuie să își actualizeze la maximum 10 ani Planul urbanistic general în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale.

Prin demersul inițiat reclamanta a solicitat anularea în parte a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca” în ceea ce privește încadrarea funcțională a parcelelor înscrise în Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 263036, nr. cadastral 263036 și Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 324982, nr. cadastral 324982, în

Unitatea Teritorială de Referință: Zonă Construită Protejată - Zonă Verde -Scururi, Grădini, Parcuri Publice („UTR ZCP_Va”) invocând în esență încălcarea dreptului său de proprietate privată, nelegalitatea încadrării în UTR ZCP_Va prin nerespectarea prevederilor art. 18 alin. 9 din Legea 24/2007, art. 44 din Constituția României, prin încălcarea definiției legale a unității teritoriale de folosință prevăzute de legea 350/2001. A mai solicitat și obligarea părților la încadrarea funcțională a parcelelor înscrise în Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 263036, nr. cadastral 263036 și Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 324982, nr. cadastral 324982, în Unitatea Teritorială de Referință: Zonă Construită Protejată - Zonă De Activități Economice cu Caracter Terțiar („UTR ZCP_Et”) sau, în subsidiar, în Unitatea Teritorială de Referință: Zonă Construită Protejată - Restructurarea zonelor cu caracter industrial. Zonă mixtă („UTR ZCP_RiM”).

Astfel cum rezultă din răspunsul la interogatoriu în conformitate cu vechiul P.U.G. aprobat prin HCL nr. 792/1999 aprobat prin H.C.L.124/2009 amplasamentul avea încadrarea funcțională parțial în UTR V3a = spații verzi pentru agrement, baze de agrement, parcuri de distracție și parțial în UTR V3b= spații verzi pentru agrement complexe și baze sportive; pentru noile baze de agrement, parcuri de distracție și complexe și baze sportive sunt necesar a se elabora P.U.Z. – uri; în baza H.C.L. se aprobă P.U.Z. Splaiul Independenței – str. Uzinei Electrice care menține și nuanțează reglementările pentru încadrarea funcțională UTR V3b.

Cu privire la susținerea privind încălcarea dreptului de proprietate a reclamantei, Tribunalul constată că o astfel de încălcare poate fi reținută doar atunci când prin reglementările urbanistice se încalcă limita folosinței bunurilor, ceea ce însă nu este cazul în speșă. Aceasta deoarece părțile nu au modificat încadrarea funcțională a terenului în litigiu, amplasamentul având anterior încadrarea funcțională parțial în UTR V3a = spații verzi pentru agrement, baze de agrement, parcuri de distracție și parțial în UTR V3b= spații verzi pentru agrement complexe și baze sportive; pentru noile baze de agrement, parcuri de distracție și complexe și baze sportive.

În ceea ce privește jurisprudența CEDO invocată, instanța reiterează că dreptul de proprietate nu este unul absolut, anumite ingerințe fiind admise sub rezerva existenței unor prevederi legale emise conform interesului general. În prezenta cauză, se confirmă existența unor prevederi legale și a unui scop legitim, însă reclamanta contestă respectarea cerinței de proporționalitate. Ingerința trebuie să respecte raportul de rezonabil de proporționalitate între mijloacele folosite și scopul urmărit. Or, astfel cum s-a reținut anterior, pe terenul proprietatea reclamantei există posibilitatea de construire cu anumite limitări specifice destinației terenului.

Astfel, nu se poate reține apărarea reclamantei potrivit căreia prin HCL nr. 493/2014 s-a adus o restrângere nejustificată a prerogativelor dreptului sau de proprietate, terenul având și anterior adoptării hotărârii contestate încadrarea funcțională parțial în UTR V3a și parțial în UTR V3b.

Tribunalul constată și că potrivit Anexei 2 din Legea nr. 350/2001 la stabilirea unei anumite UTR autoritatea competentă are o marjă de apreciere. Astfel, delimitarea unei UTR se realizează ținând cont de mai multe împrejurări, iar sintagma după caz permite ca autoritățile administrației publice locale să țină cont de fiecare dintre criteriile prevăzute de acest text, și în funcție de cazul particular, a da prevalență unuia sau altuia dintre criterii, fiind o chestiune ce ține de oportunitatea reglementării urbanistice.

Însă, oportunitatea unui act administrativ nu intră sub cenzura instanței de judecată, cu excepția situației întrumirii condițiilor excesului de putere, respectiv atunci când dreptul de apreciere al administrației este exercitat prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor (art. 2 alin. 1 lit. n) din Legea nr. 554/2004).

Astfel cum s-a reținut și anterior, atât în prezent, cât și în trecut, terenurile reclamantei au fost încadrate ca spații verzi, în consecință noua reglementare nu este mai puțin favorabilă decât încadrarea urbanistică anterioară.

Reclamanta a invocat și nerespectarea dispozițiilor art. 18 alin. (9) din Legea nr. 24/2007 „Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu.”

Însă, astfel cum învederează și pârâții, acest alineat a fost introdus prin Legea nr. 135/2014 publicată în Monitorul Oficial nr. 753 din 16 octombrie 2014 și a intrat în vigoare la data de 19 octombrie 2014, dată la care terenul reclamantei avea destinație de spațiu verde conform vechiului P.U.G., și prin urmare nu este incident în situația din cauză.

Altfel spus, cu toate că, dispoziția legală are în vedere terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții din interpretarea textului rezultă că acesta nu se aplică celor care erau deja inventariate sau declarate ca spații verzi. Însă, în speță din ansamblul probator existent la dosarul cauzei, rezultă că amplasamentul era încadrat ca zonă verde prin HCL nr. 792/1999 aprobat prin H.C.L.124/2009.

Susținerile reclamantei referitoare la faptul că în zonă s-a dispus schimbarea folosinței altor parcele și implicit configurația urbanistică a zonei, respectiv Hotelul Radisson Blu (proprietatea sa până în anul 2015) – UTR SZCP_Et (zonă de activități economice cu caracter terțiar); Sala Polivalentă și parcare subterană – UTR Is_A (zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente); Stadionul Cluj Arena UTR Is_a (zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente); Clădirea Digi TV – UTR ZCP_MI (zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic); Clădirea Filialei de Distribuție Electrică Transilvania nord – UTR ZCP_Is_A (zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente), nu pot conduce la admiterea acțiunii. Astfel cum s-a arătat anterior sub aspectul stabilirii în concret a regimului de urbanism al terenurilor din litigiu autoritatea publică deține o anumită marjă de apreciere. Or, în speță, această încadrare a fost pertinent justificată de autoritatea publică în poseda criticilor aduse de reclamantă, marja de apreciere în acest sens nefiind utilizată cu exces de putere. Această opțiune a fost motivată de proiectant și corect însușită de autoritatea publică emitentă a actului bazată pe acordurile și studiile de mediu, ținând seama de nevoile de dezvoltare a localității.

Totodată, instanța constată că au fost respectate prevederile art. 71 din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, potrivit cărora „(1) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

(2) Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută.”

Față de aceste prevederi și cele anterior enunțate (art. 3, art. 5 și 46 din Legea 350/2001) rezultă că planul urbanistic general nu este susceptibil prin el însuși a prejudicia dreptul de proprietate al persoanelor asupra terenurilor ce fac parte din zona vizată de documentațiile de urbanism.

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

Pentru aceste motive, instanța urmează să respingă cererea de chemare în judecată, ca fiind neîntemeiată.

Fără cheltuieli de judecată, pârâta nesolicitând astfel de cheltuieli.”

Curtea de Apel va examina cu prioritate excepția tardivității și excepția nulității recursului, raportat la dispozițiile art. 248 alin. 1 Cod de procedură civilă (aprobat prin Legea nr. 134/2010).

Cu privire la excepția tardivității recursului, Curtea constată că, potrivit procesului verbal de înmânare a sentinței civile nr. 1093/15.12.2022 a Tribunalului Timiș (atașat la fila 211 verso din dosarul Tribunalului Timiș), recurentei i-a fost comunicată sentința civilă recurată la data de 31.03.2023.

Cererea de recurs a fost înregistrată la data de 20.04.2023 în evidențele Tribunalului Timiș, astfel cum rezultă din ștampila aplicată pe această cerere, atașată la fila 4 din dosarul Curții de Apel Timișoara.

De asemenea, Curtea reține că recurenta a trimis cererea de recurs prin poștă, data depunerii corespondenței la serviciile poștale fiind 12.04.2023, conform plicului original atașat la fila 7 (verso) din dosarul Curții de Apel Timișoara.

În privința termenului de recurs, art. 285 alin. 1 Cod de procedură civilă (aprobat prin Legea nr. 134/2010) prevede că „*termenul de recurs este de 30 de zile de la comunicarea hotărârii, dacă legea nu dispune altfel. Dispozițiile art. 468 alin. (2) - (4), precum și cele ale art. 469 se aplică în mod corespunzător.*” Totodată, conform art. 20 alin. 1 din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, „*hotărârea pronunțată în primă instanță poate fi atacată cu recurs, în termen de 15 zile de la comunicare*”.

De asemenea, conform art. 183 alin. 1 Cod de procedură civilă (aprobat prin Legea nr. 134/2010), „*actul de procedură depus înăuntrul termenului prevăzut de lege prin scrisoare recomandată la oficiul poștal sau depus la un serviciu de curierat rapid ori la un serviciu specializat de comunicare este socotit a fi făcut în termen*”, din această reglementare rezultând că data depunerii cererii ce se ia în calcul la calculul termenului este data depunerii corespondenței la poștă.

Raportat la dispozițiile art. 485 alin. 1 Cod de Procedură Civilă și la art. 20 alin. 1 din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004 – care constituie reglementări speciale, aplicabile în materia contenciosului administrativ – Curtea reține că împotriva hotărârii pronunțate de prima instanță de contencios administrativ se poate exercita calea de atac a recursului în termen de 15 zile de la comunicarea hotărârii.

Având în vedere că termenul de recurs este de 15 zile de la comunicarea hotărârii, conform art. 20 alin. 1 din Legea nr. 554/2004, termen care se calculează potrivit art. 181 alin. 1 pct. 2 Cod de Procedură Civilă – care prevede că „*termenele, în afară de cazul în care legea dispune altfel, se calculează după cum urmează (...)* 2. *când termenul se socotește pe zile, nu intră în calcul ziua de la care începe să curgă termenul, nici ziua când acesta se împlinește*” – Curtea reține că recursul promovat la data de la data de 12.04.2023 împotriva sentinței civile nr. 1093/15.12.2022 a Tribunalului Timiș (comunicată recurentei la data de 31.03.2023) a fost formulat cu respectarea termenului de 15 zile, prevăzut de lege.

În consecință, apreciind că recursul reclamantei a fost formulat cu respectarea termenului de 15 zile, prevăzut de art. 20 alin. 1 din Legea nr. 554/2004, Curtea va respinge excepția tardivității recursului, ca nefondată.

În ceea ce privește excepția nulității recursului reclamantei, Curtea constată că pârâta a invocat – față de susținerile recurentei de la pct. 27 și următoarele din cererea de recurs – faptul că, deși recurenta invocă dispozițiile art. 488 alin. 1 pct. 6 Cod proc.civ., în susținerea recursului aduce, în realitate, critici raportat la modalitatea în care instanța de fond a apreciat probele în speță, aspecte care nu pot face obiectului recursului, fiind incidente dispozițiile art. 489 alin. 2 Cod proc.civ. Conform intimațiilor, deși a fost indicat ca temei juridic al memoriului de recurs art. 488 alin. (1) pct. 6 C. proc. Civ., preținsele critici de nelegalitate se rezumă la a prezenta elemente care circumstanțiază situația de fapt și probatoriul administrat în cauză.

În examinarea excepției nulității recursului pentru nemotivarea acestuia, Curtea reamintește că, potrivit art. 486 alin. 1 lit. d) Cod de procedură civilă (aprobat prin Legea nr. 134/2010), „*cererea de recurs va cuprinde următoarele mențiuni:*

d) motivele de nelegalitate pe care se întemeiază recursul și dezvoltarea lor sau, după caz, mențiunea că motivele vor fi depuse printr-un memoriu separat”.

Totodată, conform art. 486 alin. 3 Cod de procedură civilă (aprobat prin Legea nr. 134/2010), „mențiunile prevăzute la alin. (1) lit. a) și c) - e), precum și cerințele menționate la alin. (2) sunt prevăzute sub sancțiunea nulității. Dispozițiile art. 82 alin. (1), art. 83 alin. (3) și ale art. 87 alin. (2) rămân aplicabile.”

Sancțiunea nemotivării recursului este reglementată de art. 489 alin 1 și 2 Cod de procedură civilă (aprobat prin Legea nr. 134/2010), care prevăd următoarele:

„(1) Recursul este nul dacă nu a fost motivat în termenul legal, cu excepția cazului prevăzut la alin. (3).

(2) Aceeași sancțiune intervine în cazul în care motivele invocate nu se încadrează în motivele de casare prevăzute la art. 488”.

Întrucât reclamanta a invocat motivele de recurs prevăzute de art. 488 alin. 1 pct. 5, 6 și 8 Cod proc.civ., Curtea reamintește că, potrivit art. 488 alin. 1 pct. 5, 6 și 8 Cod de procedură civilă (aprobat prin Legea nr. 134/2010), „Casarea unor hotărâri se poate cere numai pentru următoarele motive de nelegalitate:

5. când, prin hotărârea dată, instanța a încălcat regulile de procedură a căror nerespectare atrage sancțiunea nulității;

6. când hotărârea nu cuprinde motivele pe care se întemeiază sau când cuprinde motive contradictorii ori numai motive străine de natura cauzei; (...)

8. când hotărârea a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material”.

Examinând cererea de recurs, Curtea de Apel observă că la pct. 27 și următoarele din cererea de recurs, recurenta reclamantă critică faptul că instanța de fond a făcut trimitere, în motivarea hotărârii recurate, la o serie de documente care nu ar fi fost depuse la dosar, în justificarea criticii potrivit căreia hotărârea recurată „face referire la mijloace de probă străine de cauză sau nesupuse dezbaterii contradictorii. (încălcarea art. 425 alin. 1 lit. b), coroborat cu art. 14 alin. 6 CPC)”

Or, această critică nu poate fi scoasă din contextul în care a fost invocată, context în care recurenta acuză că hotărârea recurată se bazează pe motive străine de natura cauzei și nu conține motivele de fapt și drept bazate pe probe administrate.

Nu poate fi considerată inadmisibilă critica potrivit căreia hotărârea recurată a fost pronunțată în lipsa unor probe care nu ar fi fost supuse dezbaterii contradictorii, în contextul în care recurenta a invocat și motivul de casare prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 5 Cod proc.civ., raportat, între altele, și la încălcarea principiului contradictorialității. O încadrare eventual eronată a acestei critici în sfera motivului de casare prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 6 Cod proc.civ. nu poate determina nulitatea unei astfel de critici, nulitatea putând fi dispusă în cazul în care acest aspect nu poate fi încadrat în niciunul din motivele prevăzute de art. 488 alin. 1 Cod proc.civ., iar nu în cazul unei încadrări eronate făcute de recurentă.

Din acest punct de vedere, nu poate fi considerat decisiv numai faptul că recurenta face referiri la mijloace de probă „străine”, asimilându-le – fără a justifica – motivelor „străine de natura cauzei”.

De altfel, în opinia instanței, recursul poate fi anulat numai în situația în care nicio critică din cererea de recurs nu ar fi pasibilă a fi încadrată în motivele de casare prevăzute de art. 488 alin. 1 Cod proc.civ., iar nu în ipoteza în care o serie de critici nu sunt susceptibile de o astfel de încadrare, instanța de control judiciar fiind obligată să examineze acele critici valide, cu înlăturarea celor care nu sunt apte a fi încadrate în motivele de casare prevăzute de lege. Or, nu poate fi omis faptul că recursul a vizat mai multe motive de casare, invocându-se – în afara motivului de casare reglementat de art. 488 alin. 1 pct. 6 – și dispozițiile art. 488 alin. 1 pct. 5 și 8 Cod proc.civ., cu referire la pretinse nelegalități ale hotărârii recurate casare se impun a fi analizate, nefiind afectate de vreun motiv de nulitate .

Prin urmare, Curtea reține că nu este întemeiată excepția nulității recursului, această excepție urmând a fi respinsă cu această motivare.

În ceea ce privește fondul recursului, Curtea reține că recurenta a invocat:

- respingerea arbitrară a expertizei în domeniul urbanismului – probă esențială în dovedirea afirmațiilor din acțiune – reclamanta afirmând că, deși prin încheierea recurată instanța a respins proba solicitată a fi administrată reținând că aspectele invocate pot fi cercetate în baza înscrisurilor existente și a interogatoriului, prin sentință nu a mai arătat care sunt punctual acele înscrisuri ce probează ceea ce s-ar fi vrut a fi dovedit prin expertiză.

- nemotivarea hotărârii recurate și inserarea unor motive străine de natura cauzei, reclamanta criticând referirea instanței de fond la motivarea proiectantului și la acordurile și studiile de mediu care nu au fost identificate în concret de instanța de fond;

- nemotivarea respingerii criticii privind încălcarea dispozițiilor din Anexa 2 la Legea nr. 350/2001 referitoare la definiția UTR și aplicarea greșită a acestei reglementări, în ceea ce privește caracterul omogen al UTR;

- omisiunea analizării unor motive punctuale indicate de reclamantă;

- aplicarea greșită a dispozițiilor privind protecția proprietății;

- aplicarea greșită a dispozițiilor art. 18 alin. 9 din Legea nr. 24/2007;

- încălcarea art. 64 alin. 13) din Legea nr. 350/2001, art. 126 alin. (6) din Constituție, art. 1 și art. 8 din Legea nr. 554/2004

Anterior examinării criticilor de nelegalitate invocate, Curtea reamintește că în prezenta cauză reclamanta Unita Turism Holding S.A. a solicitat:

1. Anularea în parte a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, (indicată în continuare „Hotărârea nr. 493/2014”, pentru simplificarea exprimării) în ceea ce privește încadrarea funcțională a parcelelor înscrise în Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 263036, nr. cadastral 263036 și Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 324982, nr. cadastral 324982, în Unitatea Teritorială de Referință: Zonă Construită Protejată - Zonă Verde - Scuaruri, Grădini, Parcuri Publice („UTR ZCP_Va”);

2. Obligarea părților Municipiul Cluj Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca la încadrarea funcțională a parcelelor înscrise în Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 263036, nr. cadastral 263036 și Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 324982, nr. cadastral 324982, în Unitatea Teritorială de Referință: Zonă Construită Protejată - Zonă de Activități Economice cu Caracter Terțiar („UTR ZCP_Et”) sau, în subsidiar, în Unitatea Teritorială de Referință: Zonă Construită Protejată - Restructurarea zonelor cu caracter industrial. Zonă mixtă („UTR ZCP_RiM”).

Plângându-se de interdicția de construire edictată de Hotărârea nr. 493/2014, reclamanta a învederat că este proprietara istorică a parcelelor înscrise în CF Cluj-Napoca nr. 263036, nr. cadastral 263036 (3.579 mp) și CF Cluj-Napoca nr. 324982, nr. cadastral 324982 (8.308 mp), cu destinația curți-construcții, conform cărților funciare anexate (Anexa 1). Cele două parcele sunt situate în zona centrală a Mun. Cluj-Napoca și sunt ocupate de ruinele fostului Ștrand Municipal, edificat în perioada interbelică, dar inactiv de peste 20 de ani. Parcelele se învecinează cu Hotelul Radisson Blu (fostul Hotel Sport), a cărui proprietar a fost până în 2015 reclamanta, clădirea Digi TV, Filiala de Distribuție Electrică Transilvania Nord (fosta clădire a Uzinei Electrice). În proximitatea parcelelor, traversând Alea Stadionului, se mai găsesc Sala Polivalentă, Stadionul Cluj Arena și parcări subterane de cca 700 locuri.

Prin noul Plan urbanistic general adoptat de Mun. Cluj-Napoca prin HCL nr. 493/2014 (indicat în continuare „P.U.G. Cluj-Napoca”, pentru simplificarea exprimării), cele două parcele au fost încadrate în UTR ZCP_Va (Zonă Verde - Scuaruri, Grădini, Parcuri Publice, cu acces public nelimitat).

Conform reclamantei, definiții pentru încadrarea în UTR ZCP_Va sunt interdicțiile de construire, fiind interzise orice alte utilizări decât cele specifice spațiilor verzi (plantații, alei pietonale/velo, loc pentru joacă), fapt reflectat și prin indicatorii urbanistici reduși: Coeficient maxim de utilizare a terenului de 0,1 („CUT”) și Procent maxim de ocupare a terenului de 5% („POT”). O altă trăsătură definiatorie a încadrării este accesul public nelimitat, pe care reclamanta trebuie să-l asigure pe terenuri proprietate privată.

Conform reclamantei, prin crearea unui spațiu verde cu acces public nelimitat pe un teren proprietate privată, autoritatea publică se face vinovată de realizarea unei exproprieri de

facto (sanționată în jurisprudența CEDO), fără plata unei juste și prealabile despăgubiri și fără a urma pașii legali ai exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Astfel, dreptul de proprietate al reclamantei este afectat iremediabil, contrar garanțiilor prescrise de art. 44 din Constituție, art. 1 Protocol 1 Convenția Europeană a Drepturilor Omului. Mai mult, însăși Legea spațiilor verzi nr. 24/2007 interzice declararea spațiilor verzi, fără îndeplinirea prealabilă a procedurii de expropriere, în cazul terenurilor înscrise în CF ca fiind curți-construcții, ipoteză în care se regăsesc și parcelele societății.

În al doilea rând, reclamanta consideră că pârâții au încălcat reglementările legale privind formarea unității teritoriale de referință („UTR”), încălcând obligația de a urmări o încadrare omogenă, ținând cont de evoluția istorică și folosința parcelelor învecinate.

Reclamanta subliniază inexistența pretinsului interes public de care se prevalează autoritatea publică, întrucât preținsele spații verzi stabilite formal prin PUG sunt în continuare, la opt ani de la adoptarea PUG, ocupate de ruinele fostului Ștrand Municipal, locația fiind într-o stare de continuă și notorie degradare. Realitatea este că municipalitatea a urmărit doar o creștere pe hârtie a spațiilor verzi, prin reîncadrarea abuzivă a proprietăților private în funcțiuni de spații verzi, dar fără beneficii reale pentru comunitate.

Conform reclamantei, încadrarea în UTR ZCP_Va este cu atât mai greu de înțeles, cu cât parcelele învecinate au primit încadrări funcționale cu caracteristici flexibile și posibilități de construire: Hotelul Radisson Blu, (fostul Hotel Sport deținut până în 2015 de reclamantă) UTR SZCP_Et, clădirea Digi TV - UTR ZCP_M1, Filiala de Distribuție Electrică Transilvania Nord-UTR ZCP_Is_A, Sala Polivalentă, Stadionul Cluj Arena-ambele în UTR Is_A.

În ceea ce privește respingerea cererii de efectuare a expertizei și pretinsa omisiune a motivării argumentelor privind caracterul de „enclavă” a parcelelor proprietatea reclamantei și a lipsei omogenității unității teritoriale de referință, reclamanta se plânge de respingerea arbitrară a expertizei de către instanța de fond prin încheierea din 10.11.2022, care a împiedicat-o să dovedească afirmațiile privind caracterul de „enclavă” a parcelelor proprietatea sa.

Curtea amintește că prin această încheiere, Tribunalul Timiș a respins proba cu expertiza tehnică, cu motivarea că „... având în vedere înscrisurile depuse la dosarul cauzei, precum și răspunsul la interogatoriu, în temeiul art. 258 Cod procedură civilă, urmează a respinge proba cu expertiză, apreciind ca nefiind utilă, instanța având posibilitatea să cenzureze apărările formulate de către părți pe baza înscrisurilor existente la dosarul cauzei și încuviințate până la acest moment și a interogatoriului administrat în cauză.”

Conform recurenței, deși la o primă vedere, motivarea instanței pare suficientă, instanța arătând, în limitele posibile ale acelei faze procesuale și evitând o antepunonțare, că aspectele invocate pot fi cercetate în baza înscrisurilor existente (și a interogatoriului), „*prin Sentință, instanța nu a mai arătat care sunt punctual acele înscrisuri ce probează ceea ce s-ar fi vrut a fi dovedit prin expertiza, limitându-se doar la considerente extrem de vagi:*

(p.19 din Sentință): „Or, în speță, această încadrare a fost pertinent justificată de autoritatea publică în pofida criticilor aduse de reclamantă, marja de apreciere în acest sens nefiind utilizată cu exces de putere. Această opțiune a fost motivată de proiectant și corect însușită de autoritatea publică emitentă a actului bazată pe acordurile și studiile de mediu, ținând seama de nevoile de dezvoltare a localității”.

În acord cu recurența, Curtea observă că motivarea respingerii probei nu explică în concret care sunt acele argumente ale părților care pot fi analizate în lipsa expertizei, motivarea din încheiere având un caracter general.

Deși nu se poate reține lipsa motivării respingerii expertizei, Curtea remarcă însă că instanța de fond nu a analizat, prin hotărârea recurată, o serie de argumente ale reclamantei. În acest sens, hotărârea recurată nu analizează și nu stabilește – dar nici nu infirmă – pretinsul caracter de „enclavă” al parcelelor proprietatea reclamantei, respectiv faptul pretins că terenul proprietatea reclamantei ar fi fost încadrat într-o UTR („*unitate teritorială de referință*”) destinată spațiilor verzi (scuaruri, grădini, parcuri publice), cu acces public nelimitat, deși

toate parcelele învecinate, inclusiv cele proprietate publică au primit, prin voința explicită a autorității publice, încadrării urbanistice diametral opuse noțiunii de spații verzi.

Deși părțile nu par să conteste acest aspect, dar nici nu îl recunosc explicit, Curtea observă că hotărârea recurată nu răspunde acestui motiv de pretinsă nelegalitate a P.U.G. contestat. Or, în speță nu s-au stabilit caracteristicile urbanistice ale UTR în care au fost încadrate cele două parcele proprietatea reclamantei și nici caracteristicile UTR învecinate cu aceasta – aspecte pe care expertiza ar fi putut să le determine. Nefiind administrată această probă, instanța de fond nu a indicat – și nici nu a analizat comparativ – caracteristicile ale UTR-urilor în litigiu, situație față de care Curtea reține că hotărârea recurată nu a răspuns acestor motive de nelegalitate invocate de reclamantă.

În al doilea rând, Curtea observă că instanța de fond nu a stabilit starea de fapt nici în raport cu afirmațiile reclamantei referitoare la o pretinsă încălcare a caracterului omogen – din punct de vedere urbanistic – al UTR în care au fost incluse cele două parcele proprietatea reclamantei. Sub acest aspect, Curtea reamintește că, potrivit definiției din Anexa nr. 2 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, *"Unitate teritorială de referință (UTR) - 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."*

Raportat la aceste constatări, Curtea consideră că se impunea administrarea probei cu expertiza tehnică în urbanism/arhitectură, întrucât esența criticilor reclamantei a constat în caracterul de "enclavă" al terenului proprietatea reclamantei, care – conform acesteia – ar fi fost încadrat într-o UTR destinată spațiilor verzi (scuaruri, grădini, parcuri publice), cu acces public nelimitat, deși toate parcelele învecinate, inclusiv cele proprietate publică au primit încadrării urbanistice diametral opuse noțiunii de spații verzi.

În contextul în care instanța de fond a respins această probă *"ca nefiind utilă, instanța având posibilitatea să cenzureze apărările formulate de către părți pe baza înscrisurilor existente la dosarul cauzei și încuviințate până la acest moment și a interogatoriului administrat în cauză."*, dar fără a analiza argumentele reclamantei privind caracterul de "enclavă" a parcelelor proprietatea sa și fără a analiza caracterul pretins neomogen al UTR în litigiu, în sensul definiției UTR din Anexa 2 la Legea nr. 350/2001, Curtea reține caracterul nejustificat al respingerii acestei cereri de probațiune, dar și caracterul decisiv al acestei expertize, raportat la afirmațiile reclamantei.

În această situație, Curtea constată nu numai respingerea arbitrară și insuficient nemotivată a solicitării de efectuare a expertizei, dar și imposibilitatea de a stabili temeinicia sau netemeinicia afirmațiilor reclamantei privind caracterul de "enclavă" al parcelelor proprietatea sa și caracterul pretins neomogen al UTR în litigiu, ceea ce determină concluzia încălcării dreptului la un proces echitabil.

În acest sens, având în vedere invocarea de către reclamantă a Hotărârii Curții Europene a Drepturilor Omului din 18 martie 1997, pronunțată în Cauza Mantovanelli împotriva Franței, Curtea de Apel face trimitere la **Decizia Curții Constituționale nr. 53/2023**, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 555 din 20 iunie 2023, în al cărei paragraf 53, Curtea Constituțională a reținut că *"33. De asemenea, în Hotărârea din 2 iunie 2005, pronunțată în Cauza Cottin împotriva Belgiei (paragraful 29), Curtea Europeană a Drepturilor Omului a reamintit că unul dintre elementele unei proceduri echitabile în temeiul art. 6 paragraful 1 din Convenție este caracterul contradictoriu al acesteia: fiecare parte trebuie să aibă, în principiu, posibilitatea nu doar de a prezenta elementele necesare apărării sale și succesului pretențiilor sale, ci și de a lua cunoștință și de a discuta toate dovezile sau observațiile prezentate judecătorului, în scopul de a influența decizia instanței (a se vedea, mutatis mutandis, Hotărârea din 18 martie 1997, pronunțată în Cauza Mantovanelli împotriva Franței, paragraful 33, Hotărârea din 20 februarie 1996,*

promunțată în Cauza Lobo Machado împotriva Portugaliei, paragraful 31, Hotărârea din 20 februarie 1996, promunțată în Cauza Vermeulen împotriva Belgiei, paragraful 33, și Hotărârea din 18 februarie 1997, promunțată în Cauza Niderost-Huber împotriva Elveției, paragraful 24).”

Curtea de Apel subliniază obligativitatea analizării de către instanța de fond a cererii de efectuare a expertizei și a motivelor de nelegalitate, astfel cum au fost invocate de către reclamantă.

Curtea reamintește că, potrivit art. 22 alin. 6 Cod de procedură civilă, „(6) Judecătorul trebuie să se pronunțe asupra a tot ceea ce s-a cerut, fără însă a depăși limitele investirii, în afară de cazurile în care legea ar dispune altfel.”

De asemenea, potrivit art. 6 alin. 1 Cod de procedură civilă (aprobat prin Legea nr. 134/2010), „(1) Orice persoană are dreptul la judecarea cauzei sale în mod echitabil, în termen optim și previzibil, de către o instanță independentă, imparțială și stabilită de lege. În acest scop, instanța este datoare să dispună toate măsurile permise de lege și să asigure desfășurarea cu celeritate a judecării.”

Curtea subliniază că obligația analizării motivelor invocate de părți în susținerea cererilor formulate, precum și examinarea cererilor acestora sunt garantate de dispozițiile art. 6, paragraf 1, teza I din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, conform căreia „orice persoană are dreptul la judecarea în mod echitabil, în mod public și într-un termen rezonabil a cauzei sale, de către o instanță independentă și imparțială, instituită de lege, care va hotărî fie asupra încălcării drepturilor și obligațiilor sale cu caracter civil, (...).”

Importanța analizării cererilor de probațiune și a argumentelor formulate de părți este subliniată în jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, jurisprudență obligatorie pentru instanțele române, în condițiile în care România a ratificat Convenția Europeană a Drepturilor Omului prin Legea nr. 30/1994.

În concepția Curții Europene a Drepturilor Omului, între garanțiile dreptului la un proces echitabil, în sensul art. 6 paragraf 1 din Convenție, se înscrie și obligația tribunalelor de analiza efectiv cererile și argumentele prezentate de părți în motivarea cererilor lor.

Curtea Europeană a Drepturilor Omului a arătat – în paragraful nr. 30 al hotărârii date la 28 aprilie 2005 în cauza *Albina împotriva României*, publicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 1049 din 25 noiembrie 2005 – că „dreptul la un proces echitabil, garantat de art. 6.1 din Convenție, include printre altele dreptul părților de a prezenta observațiile pe care le consideră pertinente pentru cauza lor. Întrucât Convenția nu are drept scop garantarea unor drepturi teoretice sau iluzorii, ci drepturi concrete și efective (Hotărârea Artico împotriva Italiei, din 13 mai 1980, seria A, nr. 37, p. 16, paragraful 33), acest drept nu poate fi considerat efectiv decât dacă aceste observații sunt în mod real "ascultate", adică în mod corect examinate de către instanța sesizată. Altfel spus, art. 6 implică mai ales în sarcina "instanței" obligația de a proceda la un examen efectiv al mijloacelor, argumentelor și al elementelor de probă ale părților, cel puțin pentru a le aprecia pertinenta [Hotărârea Perez împotriva Franței (GC), Cererea nr. 47.287/99, paragraful 80, CEDH 2004-I, și Hotărârea Van der Hurk împotriva Olandei, din 19 aprilie 1994, seria A, nr. 288, p. 19, paragraful 59].”

De asemenea, într-o altă hotărâre dată împotriva României – respectiv în hotărârea dată la 28 iunie 2005 în cauza *Virgil Ionescu contra România*, (publicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 396 din 8 mai 2006); la paragraful nr. 44 – Curtea Europeană a Drepturilor Omului a reiterat că „întrucât Convenția nu își propune să garanteze drepturi teoretice sau iluzorii, ci drepturi concrete și efective (Cauza Artico împotriva Italiei, Hotărârea din 13 mai 1980, seria A nr. 37, p. 16, paragraful 33), dreptul la un proces echitabil nu poate fi considerat efectiv decât dacă cererile și observațiile părților sunt într-adevăr "auzite", adică examinate conform normelor de procedură de către tribunalul sesizat. Altfel spus, art. 6 impune "tribunalului" obligația de a proceda la o examinare efectivă a motivelor, argumentelor și a cererilor de probatoriu ale părților, cu excepția aprecierii pertinentei (Cauza Van de Hurk împotriva Olandei, Hotărârea din 19 aprilie 1994, seria A nr. 288, p. 19, paragraful 59, și Cauza Dulaurans împotriva Franței, Hotărârea din 21 martie 2000, Cererea nr. 34.553/1997, paragraful 33).”

Curtea Europeană a Drepturilor Omului a reiterat aceste concluzii și în alte două hotărâri, respectiv în paragraful nr. 34 din *hotărârea din 16 noiembrie 2006, dată în cauza Dima împotriva României*, publicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 473 din 13 iulie 2007, precum și în paragraful nr. 63 din *hotărârea dată la 24 mai 2005 în Cauza Buzescu împotriva României* (publicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 210 din 8 martie 2006).

Totodată, în paragrafele nr. 38 și 39 din *hotărârea dată în 8 iunie 2006 în cauza Vlasia Grigore Vasilescu împotriva României* (publicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 587 din 5 august 2008), instanța de contencios european a arătat că „*deși art. 6 & 1 din Convenție nu reglementează admisibilitatea și forța probatorie a motivelor, argumentelor și mijloacelor de probă ale părților, el instituie în sarcina instanțelor obligația de a se dedica analizei lor efective, fără să le aprecieze relevanța (Van de Hurk împotriva Olandei, Hotărârea din 19 aprilie 1994, seria A nr. 288, p. 19, & 59).*”

39. *Fără a impune un răspuns detaliat pentru fiecare argument al reclamantului, această obligație presupune totuși ca partea lezată să poată să se aștepte la un răspuns specific și explicit la mijloacele decisive pentru soluționarea procedurii respective (a se vedea Ruiz Torija și Hiro Balani împotriva Spaniei, hotărârile din 9 decembrie 1994, seria A nr. 303-A și 303-B, p. 12, & 29 și 30, și pp. 29 și 30, & 27 și 28)*”.

În același sens, în paragraful nr. 100 din *hotărârea Curții Europene a Drepturilor Omului dată la 26 aprilie 2007 în cauza Dumitru Popescu împotriva României (nr. 2)*, publicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 830 din 5 decembrie 2007, s-a subliniat că, „*art. 6 implică în special, în sarcina "instanței", obligația de a se dedica unei analize efective a temeiurilor, argumentelor și propunerilor de probatoriu ale părților, fără a prestabilii pertinenta acestora (Perez împotriva Franței [MC], nr. 47287/99, & 80, CEDO 2004-I, și Van de Hurk împotriva Olandei, Hotărârea din 19 aprilie 1994, seria A nr. 288, p. 19, & 59).*”

Aceleași considerații au fost făcute de Curte și în paragrafele nr. 28 și 29 din *hotărârea dată la 15 februarie 2007 în cauza Boldea împotriva României*, publicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 615 din 21 august 2008.

Curtea subliniază importanța pe care instanța de la Strasbourg o acordă examinării modului în care instanțele naționale analizează – în motivarea soluțiilor date – argumentele și cererile formulate de părți. În cel puțin șapte hotărâri – enumerate anterior – Curtea Europeană a Drepturilor Omului a constatat încălcarea dispozițiilor art. 6 paragraful 1 de către instanțele române prin omisiunea analizării motivelor invocate de părți în justificarea pretențiilor lor.

În aceste condiții, Curtea consideră că examinarea efectivă a argumentelor și cererilor invocate de părți apare ca o obligație esențială impusă instanțelor române.

În consecință, instanța de fond avea obligația analizării tuturor cererilor de probațiune și a argumentelor prezentate de reclamantă în motivarea acțiunii sale. Respingând nejustificat cererea de efectuare a expertizei care i-ar fi permis să determine caracteristicile UTR în care au fost încadrate parcelele reclamantei precum și caracteristicile urbanistice ale parcelelor învecinate și omițând să analizeze aceste motive de nelegalitate, instanța de fond a pronunțat hotărârea cu încălcarea dreptului reclamantei la un proces echitabil.

Având în vedere cele arătate mai sus, Curtea apreciază că sunt incidente în cauză dispozițiile art. 488 alin. 1 punctul 5 Cod de procedură civilă (aprobat prin Legea nr. 134/2010), conform cărora casarea unor hotărâri se poate cere „*când, prin hotărârea dată, instanța a încălcat regulile de procedură a căror nerespectare atrage sancțiunea nulității*”.

Astfel, pronunțarea hotărârii cu nerespectarea dreptului reclamantei la un proces echitabil, respectiv cu omisiunea analizării tuturor motivelor de nelegalitate invocate de reclamantă constituie o încălcare a dispozițiilor art. 488 alin. 1 punctul 5 Cod de procedură civilă, hotărârea dată în aceste condiții fiind emisă cu încălcarea regulilor de procedură a căror nerespectare atrage sancțiunea nulității, în sensul art. 175 alin. 2 Cod de Procedură Civilă. Curtea consideră că omisiunea analizării argumentelor reclamantei a adus atingere în mod direct intereselor reclamantei recurente, care nu a avut posibilitatea recunoscută de lege de a cunoaște motivele pentru care instanța nu a luat în considerare argumentele sale.

În ceea ce privește motivul de casare prevăzut în art. 488 alin. (1) pct. 6 Cod de procedură civilă, conform cărora „casarea unor hotărâri se poate cere numai pentru următoarele motive de nelegalitate: (...) 6. când hotărârea nu cuprinde motivele pe care se întemeiază sau când cuprinde motive contradictorii ori numai motive străine de natura cauzei;”, Curtea subliniază că motivul de casare prevăzut în art. 488 alin. (1) pct. 6 Cod de procedură civilă vizează hotărârile care nu cuprind motivele pe care se întemeiază, care cuprind motive contradictorii sau care conțin numai motive străine de natura cauzei.

Curtea subliniază că pentru a se reține incidența acestui caz invocată în cererea de recurs, trebuie ca hotărârea atacată să nu cuprindă motivele pe care se întemeiază și inexistența acestora să împiedice exercitarea controlului judiciar sau să cuprindă motive contradictorii ori numai motive străine de natura cauzei.

Într-adevăr, prin raportare la dispozițiile art. 425 Cod de procedură civilă (care consacră în mod expres structura hotărârii judecătorești: parte introductivă, considerentele și dispozitivul și stabilesc în privința considerentelor, că acestea conțin pe lângă arătarea obiectului cererii și susținerilor pe scurt ale părților, și expunerea situației de fapt reținută de instanță pe baza probelor administrate, motivele de fapt și de drept pe care se întemeiază soluția, arătându-se atât motivele pentru care s-au admis, cât și cele pentru care s-au înlăturat cererile părților), motivarea hotărârii este necesară pe de o parte, pentru ca părțile să cunoască motivele care au fost avute în vedere de instanță la pronunțarea soluției, iar pe de altă parte ca instanța de control judiciar să aibă în vedere, în aprecierea legalității și temeiniciei hotărârii, considerentele pentru care s-a pronunțat soluția respectivă.

Curtea arată că în concepția Curții Europene a Drepturilor Omului între garanțiile dreptului la un proces echitabil, în sensul art. 6 din Convenție, se înscrie și obligația instanțelor de a-și motiva deciziile lor. Un proces civil finalizat prin hotărârea care dezleagă fondul, cu garanțiile date de art. 6 paragraful 1 din Convenția Europeană privind Drepturile Omului, include printre altele dreptul părților de a fi în mod real „ascultate”, adică în mod corect examinate de către instanța sesizată. Altfel spus, aceasta implică mai ales în sarcina instanței obligația de a proceda la un examen efectiv, real și consistent al mijloacelor, argumentelor și elementelor de probă ale părților, cel puțin pentru a le aprecia relevanța în determinarea situației de fapt (hotărârea Curții Europene a Drepturilor Omului din 28.04.2005, pronunțată în cauza Albina c. României).

Curtea arată că este adevărat că instanța este obligată să expună în hotărâre considerentele pentru care apreciază susținerile părților ca neîntemeiate, sau dimpotrivă, constată caracterul fondat al acestora, însă nu există nicio obligație în sensul de a răspunde tuturor argumentelor invocate în cererea de chemare în judecată.

În legătură cu acest aspect, trebuie amintit că instanța europeană a statuat și că acest text (art. 6 din Convenție) obligă tribunalele să își motiveze hotărârile lor, dar această obligație nu are a fi înțeleasă în sensul că ele trebuie să răspundă în mod detaliat la fiecare argument al părților procesului. Întinderea obligației de motivare a deciziilor variază în funcție de natura acestora.

Revenind la situația din speță, Curtea subliniază că eventuala omisiune a unora din argumentele din cererea de chemare în judecată nu determină incidența motivului de recurs prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 6, care vizează exclusiv ipoteza absenței motivelor hotărârii recurate, respectiv absența raționamentului logico-juridic care a stat la baza soluției pronunțate, iar nu insuficiența analizei argumentelor unei părți – situație care se poate circumscrie încălcării obligației prevăzute de art. 425 Cod de procedură civilă (aprobat prin Legea nr. 134/2010) și care se poate remedia în calea de atac prin analiza de către instanța de control judiciar a motivelor omise de instanța de fond. Însă motivul de casare prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 6 Cod proc.civ. se referă la „hotărârea nu cuprinde motivele pe care se întemeiază”, ceea ce implică absența argumentelor care au justificat hotărârea recurată, iar nu omisiunea răspunsului la unele din argumentele invocate de părți.

Referitor la ipoteza lipsei motivării hotărârii, Curtea reține că dispozițiile art. 488 alin. 1 pct. 6 Cod de procedură civilă nu sunt incidente în ipoteza omisiunii analizării unora din argumentele părții litigante, o astfel de omisiune putând constitui însă o încălcare a altor

reglementări, cum ar fi dispozițiile art. 6 paragraf 1 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, referitoare la dreptul la un proces echitabil, sancționabilă conform art. 488 alin. 1 pct. 5 Cod de procedură civilă, în măsura în care această omisiune nu poate fi remediată prin hotărârea instanței de control judiciar.

Or, nu se poate reține că instanța de fond nu a argumentat soluția respingerii reclamantei, instanța de fond reținând că:

- nu se poate reține încălcarea dreptului de proprietate a reclamantei, întrucât *"pârătele nu au modificat încadrarea funcțională a terenului în litigiu, amplasamentul având anterior încadrarea funcțională parțial în UTR V3a = spații verzi pentru agrement, baze de agrement, parcuri de distracție și parțial în UTR V3b = spații verzi pentru agrement complexe și baze sportive; pentru noile baze de agrement, parcuri de distracție și complexe și baze sportive."*

- *"dreptul de proprietate nu este unul absolut, anumite ingerințe fiind admise sub rezerva existenței unor prevederi legale emise conform interesului general. În prezenta cauză, se confirmă existența unor prevederi legale și a unui scop legitim, însă reclamanta contestă respectarea cerinței de proporționalitate. Ingerința trebuie să respecte raportul de rezonabil de proporționalitate între mijloacele folosite și scopul urmărit. Or, astfel cum s-a reținut anterior, pe terenul proprietatea reclamantei există posibilitatea de construire cu anumite limitări specifice destinației terenului."*

- *"nu se poate reține apărarea reclamantei potrivit căreia prin HCL nr. 493/2014 s-a adus o restrângere nejustificată a prerogativelor dreptului sau de proprietate, terenul având și anterior adoptării hotărârii contestate încadrarea funcțională parțial în UTR V3a și parțial în UTR V3b."*

- *"potrivit Anexei 2 din Legea nr. 350/2001 la stabilirea unei anumite UTR autoritatea competentă are o marjă de apreciere. Astfel, delimitarea unei UTR se realizează ținând cont de mai multe împrejurări, iar sintagma după caz permite ca autoritățile administrației publice locale să țină cont de fiecare dintre criteriile prevăzute de acest text, și în funcție de cazul particular, a da prevalență unuia sau altuia dintre criterii, fiind o chestiune ce ține de oportunitatea reglementării urbanistice."*

Așadar, nu se poate reține lipsa motivelor de respingere a acțiunii. Totodată, faptul că reclamanta nu este de acord cu unele din afirmațiile din hotărârea recurată nu este un motiv pentru a se reține incidența dispozițiilor art. 488 alin. 1 pct. 6 Cod de procedură civilă, o astfel de critică urmând însă a fi examinată în conformitate cu dispozițiile art. 488 alin. 1 pct. 8.

Curtea subliniază că motivul de casare prevăzut în art. 488 alin. (1) pct. 6 Cod de procedură civilă vizează ipoteza hotărârilor care nu cuprind motivele pe care se întemeiază, care cuprind motive contradictorii sau care conțin numai motive străine de natura cauzei.

În privința motivelor străine de natura pricinii, Curtea reamintește că recurenta reclamantă critică faptul că instanța de fond a făcut trimitere, în motivarea hotărârii recurate, la o serie de documente care nu ar fi fost depuse la dosar, în justificarea criticii potrivit căreia hotărârea recurată *"face referire la mijloace de probă străine de cauză sau nesupuse dezbaterii contradictorii. (încălcarea art. 425 alin. 1 lit. b), coroborat cu art. 14 alin. 6 CPC)", cu referire la afirmațiile din hotărârea recurată conform cărora încadrarea parcelelor în respectiva UTR a fost pertinent justificată de autoritatea publică, fiind "bazată pe acordurile și studiile de mediu, ținând seama de nevoile de dezvoltare a localității."*

După cum a reținut anterior, Curtea observă că recurenta face referiri la mijloace de probă „străine”, asimilându-le – fără a justifica – motivelor „străine de natura cauzei”. Cu toate acestea, eventuala referire a instanței de fond la mijloace de probă care nu s-ar regăsi la dosar nu echivalează cu invocarea unor motive „străine de natura cauzei”, în măsura în care aceste motive au fost invocate de partea adversă.

Pe de altă parte, Curtea subliniază că pentru a se reține incidența acestui caz invocat în cererea de recurs, trebuie ca hotărârea atacată să nu cuprindă motivele pe care se întemeiază și inexistența acestora să împiedice exercitarea controlului judiciar sau să cuprindă motive contradictorii ori numai motive străine de natura cauzei, art. 488 alin. (1) pct. 6 Cod de procedură civilă, permițând casarea "6. când hotărârea nu cuprinde motivele pe care se

intemeiază sau când cuprinde motive contradictorii ori numai motive străine de natura cauzei;”;

Pentru aceste considerente, Curtea apreciază că din analiza sentinței – dar și a încheierii – recurate nu se poate conchide că hotărârea este nemotivată pentru a atrage nulitatea hotărârii și casarea acesteia, în cuprinsul acesteia regăsindu-se raționamentul juridic ce a stat la baza soluției astfel încât criticile subsumate prevederilor art.488 pct.6 Cod procedură civilă nu pot fi primite.

În ceea ce privește omisiunea motivării de către instanța de fond a respingerii criticii privind încălcarea dispozițiilor din Anexa 2 la Legea nr. 350/2001 referitoare la definiția UTR și aplicarea greșită a acestei reglementări, în ceea ce privește caracterul omogen al UTR, Curtea reamintește că reclamanta a susținut că autoritatea publică nu a urmărit o reglementare omogenă, nici nu a ținut cont de reperele legale pentru delimitarea UTR, iar hotărârea Tribunalului Timiș a reținut că *”potrivit Anexei 2 din Legea nr. 350/2001 la stabilirea unei anumite UTR autoritatea competentă are o marjă de apreciere. Astfel, delimitarea unei UTR se realizează ținând cont de mai multe împrejurări, iar sintagma după caz permite ca autoritățile administrației publice locale să țină cont de fiecare dintre criteriile prevăzute de acest text, și în funcție de cazul particular, a da prevalență unuia sau altuia dintre criterii, fiind o chestiune ce ține de oportunitatea reglementării urbanistice.”*

Sub acest aspect, Curtea reamintește că, potrivit definiției din Anexa nr. 2 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, *”Unitate teritorială de referință (UTR) - 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 acord cu reclamanta, Curtea subliniază că definiția UTR statuează că aceasta este o *„subdiviziune urbanistică ... caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural”*. Astfel, Curtea reține că oricare ar fi criteriile de delimitare a UTR utilizate de autoritatea publică, orice unitate teritorială de referință trebuie să păstreze caracteristica esențială de *„subdiviziune urbanistică ... caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural”*. Această caracteristică nu este lăsată la aprecierea autorității publice, ci este o cerință impusă explicit de dispozițiile legale citate, astfel încât este eronată aprecierea instanței de fond asupra limitelor marjei de apreciere a părăților și asupra limitei oportunității activității administrative.

Prin urmare, Curtea admite că sintagma *„după caz”* din definiția UTR cuprinsă în Anexa 2 a Legii nr. 350/2001 conferă autorității publice posibilitatea de a da prevalență unuia sau altuia dintre criterii, însă oricare ar fi criteriile de delimitare a UTR utilizate de autoritatea publică, orice unitate teritorială de referință trebuie să păstreze caracteristica esențială de *„subdiviziune urbanistică ... caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural”*.

În acest context, Curtea reține caracterul eronat al interpretării date de hotărârea recurată definiției și caracteristicilor unității teritoriale de referință, interpretare care a determinat omisiunea analizării adecvate a motivului de nelegalitate invocat de reclamantă în legătură cu pretinsa lipsă de omogenitate a UTR în care au fost incluse parcelele reclamantei.

Curtea de Apel atrage atenția asupra legalității procesului de delimitare a unității teritoriale de referință, care este reglementată conform definiției UTR cuprinsă în Anexa 2 a Legii nr. 350/2001, iar instanța de contencios administrativ este competentă să analizeze legalitatea acestei delimitări. Deși sintagma *„după caz”* din definiția UTR conferă autorității publice posibilitatea de a alege – pentru delimitarea UTR – oricare dintre criteriile indicate de definiție, orice unitate teritorială de referință trebuie să păstreze caracteristica esențială de *„subdiviziune urbanistică ... caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural”*.

Or, așa cum a arătat anterior, raportat la invocarea pretensei lipse de omogenitate a UTR în care au fost incluse parcelele reclamantei, se impunea administrarea probei cu expertiza tehnică în urbanism/arhitectură, întrucât esența criticilor reclamantei a constat în afirmarea caracterului de „enclavă” al terenului proprietatea reclamantei, teren care – conform acesteia – ar fi fost încadrat într-o UTR destinată spațiilor verzi (scuaruri, grădini, parcuri publice), cu acces public nelimitat, deși toate parcelele învecinate, inclusiv cele proprietate publică, au primit încadrări urbanistice dămetral opuse noțiunii de spații verzi. În acest context, în această fază procesuală, Curtea nu poate stabili dacă UTR în care au fost incluse parcelele proprietatea reclamantei îndeplinește cerința de omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, nefiind administrate probe în acest sens, în condițiile respingerii eronate a expertizei solicitate de reclamantă și a omisiunii autorității publice pârâte de a indica în concret care sunt caracteristicile tuturor parcelelor incluse în unitatea teritorială de referință în care au fost incluse și parcelele proprietatea reclamantei.

Din cele arătate mai sus rezultă nu numai caracterul netemeinic al respingerii expertizei, dar și omisiunea instanței de fond de a analiza în mod corespunzător respectarea de către autoritatea administrativă pârâtă a dispozițiilor din Anexa 2 la Legea nr. 350/2001 referitoare la definiția UTR și aplicarea greșită a acestei reglementări, în ceea ce privește caracterul omogen al UTR în care au fost incluse parcelele proprietatea reclamantei, cu încălcarea dreptului la un proces echitabil, și cu incidența motivului de casare prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 5 Cod de procedură civilă (aprobat prin Legea nr. 134/2010), ca urmare a omisiunii analizării unui argument decisiv invocat de reclamantă.

În ceea ce privește aplicarea pretins greșită a dispozițiilor privind protecția proprietății (art. 44 din Constituție și art. 1 Protocol 1 CEDO), Curtea constată că Tribunalul Timiș a reținut că:

- autoritatea publică nu a modificat încadrarea urbanistică a terenului, întrucât și anterior HCL nr. 493/2014, parcela era încadrată în UTR V3a și UTR V3b
- dreptul de proprietate nu este unul absolut, fiind admise ingerințe sub rezerva existenței unor prevederi legale, ce urmăresc un interes general, iar încadrarea în UTR ZCP_Va permite în continuare construire în anumite limite, măsura încadrării fiind astfel proporțională cu scopul urmărit.

În recursul, reclamanta a arătat – contrar celor reținute prin hotărârea recurată – că prin noul PUG terenului nu i-a fost menținută aceeași încadrare. Dimpotrivă, prin noul PUG terenul a fost încadrat în UTR ZCP_Va (Zonă Verde- Scuaruri, Grădini, Parcuri Publice, cu acces public nelimitat), deși anterior terenul era încadrat parțial în UTR V3a (spații verzi pentru agrement, baze de agrement, parcuri de distracție) și UTR V3b (spații verzi pentru agrement complex și baze sportive).

Conform reclamantei, între cele două tipuri de reglementări există certe diferențe, inclusiv sub aspectul posibilităților de construire, sugerate chiar de către denumire: pe de o parte, baze de agrement, parcuri de distracție, baze sportive, iar pe de altă parte, scuaruri, grădini, parcuri publice, cu acces public nelimitat.

Reclamanta admite că dreptul de proprietate nu este unul absolut, că anumite ingerințe putând fi admise, atunci când aceste ingerințe sunt prevăzute de lege, urmăresc un interes general și sunt proporționale. Însă în cazul de față, în urma încadrării parcelei în UTR ZCP_Va, posibilitățile de construire pentru UTR ZCP_Va sunt, nici mai mult, nici mai puțin, cele specifice unui parc sau grădini publice: (a) plantații înalte, medii și joase; (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo; (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile; (d) edicule, componente ale amenajării peisagere; (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică; (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

Examinând acest aspect, Curtea de Apel subliniază importanța conferită protejării dreptului de proprietate în regimul românesc de drept. După cum se va arăta mai jos, Statul Român a înțeles să prevadă o serie de garanții în protejarea dreptului de proprietate privată, garanții care rezultă din aderarea României la Convenția Europeană a Drepturilor Omului,

respectiv din caracterul supranațional al reglementărilor privind protecția dreptului de proprietate, din prioritatea aplicării acestor reglementări față de legislația internă, dar și din modul de reglementare la nivel național al protecției dreptului de proprietate.

Astfel, cu privire la limitele și reglementarea dreptului de proprietate, Curtea amintește că, potrivit art. 555 alin. 1 din Noul Cod Civil (Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011), „*proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege*”. Art. 555 din Cod Civil (Legea nr. 287/2009) a preluat dispozițiile art. 480 din vechiul Cod civil, statuând caracterul exclusiv și absolut al dreptului de proprietate. Fiind un drept real, dreptul de proprietate se exercită direct asupra obiectului, fără nici o limitare în afara celor rezultate din dispozițiile legale. Curtea reamintește, totodată, că potrivit art. 73 alin. 3 lit. m) din Constituția României, regimul juridic general al proprietății se reglementează prin lege organică, rezultând de aici importanța acestui drept în sistemul românesc de drept.

Cu privire la limitele exercitării dreptului de proprietate privată, art. 556 Cod Civil (Legea nr. 287/2009) prevede următoarele:

(1) *Dreptul de proprietate poate fi exercitat în limitele materiale ale obiectului său. Acestea sunt limitele corporale ale bunului care formează obiectul dreptului de proprietate, cu îngrădirile stabilite prin lege.*

(2) *Prin lege poate fi limitată exercitarea atributelor dreptului de proprietate.*

Totodată, conform art. 44 alin. 1 din Constituția României, „*dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege*”, iar potrivit art. art. 44 alin. 2 teza întâi, din Constituția României, „*proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular*”.

Pe de altă parte, în pofida precizării, din art. 555 alin. 1 Cod Civil a caracterului absolut al dreptului de proprietate, jurisprudența Curții Constituționale nuanțează această caracteristică, statuând în mai multe rânduri, că acesta nu este un drept absolut.

Astfel, prin *Decizia nr. 1416 din 17 decembrie 2008*, publicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 77 din 10 februarie 2009, „*Curtea Constituțională a constatat că dreptul de proprietate, prevăzut la art. 44 din Constituție, nu este un drept absolut. Potrivit alin. (1) al acestui text, "Conținutul și limitele acestor drepturi (dreptul de proprietate și creanțele asupra statului) sunt stabilite de lege", ceea ce permite legiuitorului ca, în considerarea unor interese specifice, să instituie reguli care să armonizeze incidența și a altor drepturi fundamentale ale cetățenilor decât cel de proprietate, într-o interpretare sistematică a Constituției, astfel încât ele să nu fie suprimate prin modul de reglementare a dreptului de proprietate.*

Totodată, Curtea a reținut constant în jurisprudența sa, de exemplu prin *Decizia nr. 59 din 17 februarie 2004*, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 203 din 9 martie 2004, că, în temeiul art. 44 din Constituție, „*legiuitorul ordinar este competent să stabilească cadrul juridic pentru exercitarea atributelor dreptului de proprietate, în accepțiunea principială conferită de Constituție, în așa fel încât să nu vină în coliziune cu interesele generale sau cu interesele particulare legitime ale altor subiecte de drept, instituind astfel niște limitări rezonabile în valorificarea acestuia, ca drept subiectiv garantat*”. De altfel, chiar art. 44 alin. (7) din Legea fundamentală prevede respectarea de către titularul unui drept de proprietate privată a tuturor „*sarcinilor privind protecția mediului*”.

Așadar, din jurisprudența Curții Constituționale, Curtea reține că este legală, întrucât dreptul de proprietate, prevăzut la art. 44 din Constituție, nu este un drept absolut. Potrivit alin. (1) al acestui text, „*Conținutul și limitele acestor drepturi (dreptul de proprietate și creanțele asupra statului) sunt stabilite de lege*”, ceea ce permite legiuitorului ca, în considerarea unor interese specifice, să instituie reguli care să armonizeze incidența și a altor drepturi fundamentale ale cetățenilor decât cel de proprietate.

În același context, Curtea precizează că drept de proprietate este protejat nu numai de dreptul intern, dar și prin dispozițiile articolului 1 din Primul Protocol adițional la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului.

De aceea, Curtea consideră necesară și examinarea principiilor ce decurg din jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului cu privire la articolul 1 din Primul Protocol adițional la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului.

În privința jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului în articolului 1 din Primul Protocol adițional la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului, Curtea precizează că articolul 1 din Primul Protocol adițional la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului are următorul conținut:

"Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Dispozițiile precedente nu aduc atingere dreptului statelor de a adopta legile pe care le consideră necesare pentru a reglementa folosința bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuții, sau a amenzilor."

Stabilind principiile ce decurg din articolul 1 din Primul Protocol adițional la Convenție, în paragraful 106 din Hotărârea din 8 iulie 1986 dată în cauza Lithgow și alții contra Regatului Unit (Cererile nr. 9006/80, 9262/81, 9263/81, 9265/81, 9266/81, 9313/81 și 9405/81), Curtea Europeană a Drepturilor Omului a reținut că „articolul 1 garantează în substanță dreptul la proprietate (a se vedea hotărârea Marckx din 13 iunie 1979, Seria A nr. 31, p. 27-28, § 63). În hotărârea sa din 23 septembrie 1982 în cauza Sporrong și Lönnroth, Curtea analiza articolul 1 ca incluzând "trei norme distincte": prima, formulată în prima propoziție a § 1, este de o natură generală și enunță principiul dreptului de a se bucura de proprietate; a doua, conținută în a doua propoziție a § 1, se referă la privarea de proprietate, condiționându-le; în ceea ce privește a treia, consemnată în al doilea alineat, ea se referă între altele la dreptul statului de a reglementa folosirea bunurilor (Seria A nr. 52, p. 24, § 61). Totuși, în cauza James și alții din 21 februarie 1986 Curtea a clarificat, că aceste trei norme nu sunt "distincte" între ele în sensul de a fi lipsite de legătură: a doua și a treia normă privesc cazuri particulare de interferență în dreptul de proprietate și prin urmare, trebuie interpretate în lumina principiului consacrat în prima normă (Seria A nr. 98, p. 30, § 37 in fine)".

Curtea Europeană a Drepturilor Omului a reiterat în repetate rânduri aceste principii. De pildă, în paragraful nr. 56 din hotărârea dată la 9 decembrie 1994 în cauza Sfintelor Mânăstiri contra Greciei, (Cererile nr. 13092/87 și 13984/88) s-a reținut că „potrivit jurisprudenței Curții, articolul 1, care garantează în substanță dreptul la proprietate, conține trei reguli distincte (a se vedea decizia în cazul James ș.a. contra Regatului Unit din 21 februarie 1986, Seria A, nr. 98-B, p. 29, alin. 37). Prima, care este exprimată în prima propoziție a primului alineat și este de natură generală, prevede principiul respectării proprietății. A doua regulă, din cea de-a doua propoziție al aceluiași alineat, se referă la privarea de proprietate și o subordonează unor condiții. Cea de-a treilea, conținută în al doilea alineat, recunoaște că Statele Contractante sunt abilitate, printre altele, să reglementeze folosința bunurilor potrivit interesului general. A doua și a treia regulă, care se referă în particular la ingerința în dreptul de a beneficia liber de dreptul la proprietate, urmează a fi interpretate în lumina principiului consacrat în prima regulă".

Totodată, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a precizat, în mai multe hotărâri care sunt condițiile de aplicare a acestui articol, inclusiv în ceea ce privește ingerințele autorităților publice exercitarea dreptului la respectarea bunurilor sau în reglementarea folosinței bunurilor.

Astfel, în paragrafele 37-38 din hotărârea din 7 februarie 2008 dată în cauza Arsenovici împotriva României, publicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 325 din 18 mai 2010, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a reținut următoarele:

„37. Curtea reamintește că art. 1 din Protocolul nr. 1 prevede, înainte de toate și în mod special, că o ingerință a autorității publice în exercitarea dreptului la respectarea

bunurilor trebuie să fie legală. În mod special, al doilea alineat al acestui articol, recunoscându-le statelor dreptul de a reglementa folosința bunurilor, impune condiția ca acest drept să se exercite prin adoptarea unor "legi", principiul legalității presupunând existența unor norme de drept intern suficient de accesibile, precise și previzibile în ceea ce privește aplicarea lor (vezi, mutatis mutandis, Broniowski împotriva Poloniei [GC], nr. 31.443/96, & 147, CEDO 2004 - V, cu alte referințe). În plus, Curtea este chemată să verifice dacă modul în care dreptul intern este interpretat și aplicat, chiar în caz de respectare a cerințelor legale, produce efecte conforme principiilor Convenției (Beyeler împotriva Italiei [GC], nr. 33.202/96, & 108 - 110, CEDO 2000-1).

38. Pe de altă parte, ingerința în dreptul de proprietate trebuie nu numai să urmărească un "scop legitim", conform cu "interesul general", ci și să păstreze un raport rezonabil de proporționalitate între mijloacele utilizate și scopul urmărit, prin orice măsură aplicată de stat, inclusiv măsurile menite să reglementeze folosința bunurilor unui individ. Este ceea ce exprimă noțiunea de "just echilibru", care trebuie păstrat între cerințele interesului general al comunității și imperatiile de apărare a drepturilor fundamentale ale individului. În cauze care se referă la funcționarea unei legislații de mare amploare privind locuințele, această apreciere poate să se refere nu numai la dimensiunea ingerinței statului în libertatea contractuală și relațiile contractuale pe piața locuințelor, ci și la existența unor garanții procedurale și a altor garanții menite să asigure că funcționarea sistemului și impactul său asupra drepturilor patrimoniale ale proprietarului nu sunt nici arbitrare și nici imprevizibile. Incertitudinea - indiferent că este de natură legislativă, administrativă sau că fine de practicile urmate de autorități - este un factor ce trebuie luat în considerare pentru a aprecia conduita statului. Într-adevăr, atunci când este în joc o chestiune de interes general, autoritățile publice sunt obligate să reacționeze în timp util, în mod corect și cu cea mai mare coerență (vezi, mutatis mutandis, Broniowski, menționată mai sus, & 151, și Hutten-Czapska, [GC], nr. 35.014/97, & 167 - 168, CEDO 2006 - ...)".

Plecând de la principiile Curții Europene a Drepturilor Omului în interpretarea art. 1 din Protocolul I cu privire la ingerințele în exercitarea dreptului de proprietate, se impune dovedirea caracterului legal al ingerinței, a proporționalității acesteia, a caracterului legitim și a raportului rezonabil de proporționalitate între mijloacele utilizate și scopul urmărit. Dacă autoritatea publică nu face dovada îndeplinirii acestor condiții, atunci se poate reține încălcarea art. 1 din Protocolul I la Convenție.

Cu privire la cerința legalității măsurii:

Curtea Europeană a Drepturilor Omului a reținut în primul rând că o ingerință în exercitarea dreptului de proprietate trebuie să aibă o bază legală.

Astfel, în paragraful nr. 110 din hotărârea dată în cauza **Lithgow și alții contra Regatului Unit**, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a reținut: „cât privește expresia "în condițiile prevăzute de lege", aceasta presupune în primul rând existența unei concordanțe cu normele de drept intern suficient de accesibile și precise (a se vedea, în special, hotărârea *Malone* din 2 august 1984, Seria A nr. 82, p. 31-33, §§ 66-68). (...).

Fără îndoială cuvântul "lege" în contextul dat nu se limitează la o trimitere la dreptul intern (*ibidem*, p. 32, § 67). (...)."

În ceea ce privește hotărâri date în cauze împotriva României, Curtea amintește hotărârea din 27 ianuarie 2009 dată în cauza **Burghilea împotriva României**, publicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 736 din 29 octombrie 2009. În paragraful nr. 36 al acestei hotărâri, s-au reținut următoarele: „Curtea amintește în continuare că art. 1 din Protocolul nr. 1 presupune, mai întâi și cu precădere, ca o ingerință a autorității publice în exercițiul dreptului la respectarea bunurilor să fie legală: cea de-a doua teză a primului alineat din acest articol nu autorizează privarea de proprietate decât "în condițiile prevăzute de lege" [Iatridis împotriva Greciei (MC) nr. 31.107/96, & 59, CEDO 1999-II]. De asemenea, principiul legalității implică existența unor norme de drept intern suficient de accesibile, precise și previzibile (Hentrich împotriva Franței, Hotărârea din 22 septembrie 1994, seria A, nr. 296-A, & 42). În plus, preeminența dreptului, unul dintre principiile fundamentale ale unei societăți democratice, este inerentă tuturor articolelor Convenției. Rezultă că

necesitatea de a analiza dacă s-a păstrat un echilibru just între cerințele de interes general ale comunității și imperativele protecției drepturilor fundamentale ale individului nu poate avea loc decât dacă se dovedește că ingerința litigioasă a respectat principiul legalității și nu era arbitrară (Iatridis, ibidem). Prin urmare, Curtea nu apreciază ca fiind oportun să își întemeieze raționamentul pe simpla constatare că nu a existat reparație în favoarea reclamantei (a se vedea, între altele, Giacobbe și alții împotriva Italiei, nr. 16.041/02, & 88, 15 decembrie 2005, și Janes Carratu împotriva Italiei, nr. 68.585/01, & 48, 3 august 2006)".

În același sens, Curtea amintește și hotărârea din 2 iunie 2009 dată în Cauza Silviu Marin împotriva României, publicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 95 din 11 februarie 2010, care, în paragraful 31 subliniază că „art. 1 din Protocolul nr. 1 prevede, înainte de toate și în mod special, ca o ingerință a autorității publice în exercitarea dreptului la respectarea bunurilor să fie legală. Supremația dreptului, unul dintre principiile fundamentale ale unei societăți democratice, este inerentă tuturor articolelor din Convenție (Iatridis împotriva Greciei [MC], nr. 31.107/96, & 58, CEDO 1999-II). Principiul legalității înseamnă existența unor norme de drept intern suficient de accesibile, precise și previzibile (Belvedere Alberghiera - S.R.L. împotriva Italiei, nr. 31.524/96, & 57, CEDO 2000-VI)”.
Cu privire la cerința justificării ingerinței în dreptul la proprietate pe baza utilității publice sau a interesului general:

După cum s-a menționat mai sus, conform jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, orice ingerință în dreptul la proprietate poate fi justificată numai de o cauză de utilitate publică sau interes general. Exigența conform căreia transferul (sau lipsirea) unei persoane de proprietate trebuie să fie justificată de o „cauză de utilitate publică” este stipulat expres în cea de a doua frază din Articolul 1 al Protocolului nr.1. Cea de-a treia normă se referă în mod explicit la interesul „general”. Oricum, orice ingerință în proprietate, indiferent de norma în care se încadrează, trebuie să satisfacă imperativul de a servi o cauză legitimă de utilitate publică.

Unul din primele cazuri în care această exigență a fost examinată este cazul *James contra Regatului Unit*. În paragraful 46 al acestei hotărâri, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a emis o declarație importantă și frecvent citată a principiului privind „libertatea de apreciere” conferită unui stat. Această declarație, împreună cu punctul de vedere oficial adoptat în speța Sporrong și Lonroth contra Suediei, formează bazele oricărei examinări a ceea ce constituie o ingerință justificată în proprietate: „Datorită cunoașterii nemijlocite a societății sale și a necesităților sociale, autoritățile naționale sunt în principiu mai bine plasate decât judecătorul internațional pentru a aprecia conținutul noțiunii de „utilitate publică”. Astfel, în conformitate cu sistemul de protecție stabilit de Convenție, misiunea de a desfășura evaluarea inițială atât a măsurilor de privare de proprietate, cât și a măsurilor de remediere, care trebuie să fie luate, le revine autorităților naționale... Aici ea și în alte domenii, asupra cărora se extinde protecția garantată de Convenție, autoritățile naționale respectiv se bucură de o libertate anumită de apreciere. Mai mult decât atât, noțiunea de „utilitate publică” este în mod necesar amplă. În special, după cum a notat Comisia, decizia de a adopta legi în scopul exproprierii proprietății va antrena, în mod obișnuit, examinarea problemelor de ordin politic, economic și social asupra cărora opiniile într-o societate democratică sunt extrem de controversate. Curtea, constatând ca fiind normal faptul că legislatorul trebuie să dispună de o largă libertate de apreciere pentru a duce o politică socială și economică, respectă modalitatea în care el concepe imperativele „utilității publice”, însă mai puțin atunci când o hotărâre se dovedește în mod evident lipsită de orice temeiuri rezonabile. Cu alte cuvinte, cu toate că Curtea nu ar putea substitui propria evaluare cu cea efectuată de către autoritățile naționale, ea este obligată să revizuiască măsurile contestate în conformitate cu prevederile Articolului 1 al Protocolului nr. 1 și, astfel, să cerceteze faptele cu privire la care autoritățile naționale au acționat în justiție”.

Cu privire la cerința justului echilibru și a dreptului la despăgubire în cazul lipșirii de proprietate, Curtea amintește că în paragraful nr. 120 hotărârea dată în cauza Lithgow și alții contra Regatului Unit, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a reținut că „nu este de ajuns ca o măsură privativă de proprietate să urmărească, în speță cât și în principiu, un scop

legitim "pentru cauză de utilitate publică", dar, de asemenea, trebuie să existe un raport rezonabil de proporționalitate între mijloacele aplicate și scopul urmărit. Hotărârea precitată Sporrong și Lönnroth a exprimat aceeași idee în alți termeni: ea vorbește de un "echilibru just" care trebuie menajat între cerințele de utilitate publică ale comunității și imperatiile drepturilor fundamentale ale individului (Seria A nr. 52, p. 26, § 69). Echilibrul scontat nu va fi întrunit dacă persoana vizată a avut de suportat o "povară specială și excesivă" (ibidem, p. 28, § 73). Curtea s-a pronunțat în hotărârea respectivă în contextul principiului respectării proprietății, proclamat de prima frază a alineatului întâi, însă a subliniat că "preocuparea asigurării unui astfel de echilibru se reflectă (...) în structura articolului 1" în ansamblu său (ibidem, p. 26, § 69).

Pentru a se aprecia dacă s-a asigurat un echilibru just între diferitele interese urmărite în speșă și, în special, dacă nu s-a impus o povară neproporțională persoanei private de proprietate, trebuie să se țină cont de condițiile compensației".

Cu privire la supremația Convenției și a jurisprudenței aferente acesteia, Curtea subliniază că atât Convenția, cât și interpretările Curții Europene a Drepturilor Omului sunt obligatorii, iar instanțele naționale sunt obligate să le aplice în mod efectiv, chiar prin înlăturarea de la aplicare a unor dispoziții legale naționale, în măsura în care aceste reglementări contravin dispozițiilor Convenției Europene a Drepturilor Omului, astfel cum sunt interpretate de Curtea Europeană a Drepturilor Omului.

În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a apreciat – într-o hotărâre pronunțată împotriva Statului Român, respectiv în hotărârea dată la 26 aprilie 2007 în Cauza Dumitru Popescu împotriva României (nr. 2), publicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 830 din 5 decembrie 2007, în paragrafele 103-104 – că „un sistem bazat pe supremația Convenției și a jurisprudenței aferente acesteia asupra drepturilor naționale este apt să asigure buna funcționare a mecanismului de apărare implementat de Convenție și de protocoalele sale adiționale. Nu este lipsit de importanță să reamintim în acest sens că, în recomandarea sa din data de 12 mai 2004 [Rec. (2004)6], Comitetul Miniștrilor s-a felicitat pentru faptul că prevederile Convenției făceau parte integrantă din ordinea juridică internă a statelor semnatare. Acest aspect implică obligația pentru judecătorul național de a asigura efectul deplin al normelor acesteia, asigurându-le preeminența față de orice altă prevedere contrară din legislația națională, fără să fie nevoie să aștepte abrogarea acesteia de către legiuitor (mutatis mutandis, Vermeire împotriva Belgiei, Hotărârea din 29 noiembrie 1991, seria A nr. 214-C, p. 84, & 26)”.

Revenind la prezenta cauză, Curtea reamintește că reclamanta a contestat măsura includerii a două parcele proprietatea sa într-o unitate teritorială de referință „UTR ZCP_Va”, pentru care sunt reglementate o serie de interdicții de construire, fiind interzise orice alte utilizări decât cele specifice spațiilor verzi (plantații, alei pietonale/velo, loc pentru joacă), fapt reflectat și prin indicatorii urbanistici reduși: Coeficient maxim de utilizare a terenului de 0,1 („CUT”) și Procent maxim de ocupare a terenului de 5% („POT”). O altă trăsătură definitorie a încadrării este accesul public nelimitat, pe care reclamanta trebuie să-l asigure pe terenuri proprietate privată.

Curtea subliniază și mărimea semnificativă a parcelelor (3.579 mp și, respectiv, 8.308 mp, ambele cu destinația curți-construcții), precum și faptul că acestea sunt situate în Municipiul Cluj Napoca – oraș important din vestul României, ceea ce implică o valoare sporită a acestor terenuri, dar și impactul semnificativ din punct de vedere economic în cazul instituirii restricțiilor stabilite prin P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014.

În primul rând, în acord cu reclamanta, Curtea observă că hotărârea recurată nu explică, în baza probelor administrate, care este acel interes general și cum este acesta justificat concret, în condițiile în care încadrarea este una formală, fără beneficii reale pentru comunitate, terenul fiind în realitate unul viran, în degradare, autoritatea publică nefăcând niciun demers pentru amenajarea unui veritabil spațiu verde (prin expropriere), nici la 8 ani de la adoptarea P.U.G. În acest sens, interesul public afirmat – acela al asigurării unor suprafețe de spații verzi în Municipiul Cluj Napoca – nu a fost justificat de o penurie a acestor suprafețe și, mai ales, nu s-a justificat necesitatea suportării de către reclamantă a unei astfel de sarcini.

În al doilea rând, Curtea constată lipsa unei analize adecvate a proporționalității ingerinței. Este neîndoielnic că dreptul de proprietate nu este unul absolut, art. 44 din Constituția României permițând legiuitorului ca, în considerarea unor interese specifice, să instituie reguli care să armonizeze incidența și a altor drepturi fundamentale ale cetățenilor decât cel de proprietate.

Cu toate acestea, Curtea de Apel reamintește paragraful nr. 120 din hotărârea dată de în cauza Lithgow și alții contra Regatului Unit, în care Curtea Europeană a Drepturilor Omului a reținut că „nu este de ajuns ca o măsură privativă de proprietate să urmărească, în speță cât și în principiu, un scop legitim "pentru cauză de utilitate publică", dar, de asemenea, trebuie să existe un raport rezonabil de proporționalitate între mijloacele aplicate și scopul urmărit. Hotărârea precitată Sporrong și Lönnroth a exprimat aceeași idee în alți termeni: ea vorbește de un "echilibru just" care trebuie menajat între cerințele de utilitate publică ale comunității și imperativele drepturilor fundamentale ale individului (Seria A nr. 52, p. 26, § 69). Echilibrul scontat nu va fi întrunit dacă persoana vizată a avut de suportat o "povară specială și excesivă" (ibidem, p. 28, § 73).„

Hotărârea recurată a reținut că este respectată cerința de proporționalitate a măsurilor dispuse, întrucât „pe terenul proprietatea reclamantei există posibilitatea de construire cu anumite limitări specifice destinației terenului.”

Curtea subliniază însă că inexistența unei interdicții totale de construire nu determină acel raport de echilibru afirmat de jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului. Instanța de fond ignoră faptul că posibilitățile de construire sunt drastic reduse, fiind interzise orice alte utilizări decât cele specifice spațiilor verzi (plantații, alei pietonale/velo, loc pentru joacă), fapt coroborat cu indicatorii urbanistici reduși: Coeficient maxim de utilizare a terenului de 0,1 („CUT”) și Procent maxim de ocupare a terenului de 5% („POT”).

De asemenea, conform reglementării contestate, reclamanta este obligată să asigure accesul public nelimitat pe terenurile proprietatea sa.

Aceste interdicții de construire și obligații determină o restrângere semnificativă a exercițiului dreptului de proprietate al reclamantei, precum și o restrângere a posibilităților de punere în valoare a acestor terenuri din punct de vedere economic.

Din acest punct de vedere, Curtea de Apel reține că Hotărârea nr. 493/2014 a fost edictată cu încălcarea – în ceea ce privește sarcinile instituite în sarcina reclamantei – a dispozițiilor art. 44 din Constituția României și a principiilor care decurg din articolului 1 din Primul Protocol adițional la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului, fiind incidente în cauză dispozițiile art. 488 alin. 1 punctul 8 Cod de procedură civilă (aprobat prin Legea nr. 134/2010), conform cărora „casarea unor hotărâri se poate cere numai pentru următoarele motive de nelegalitate: (...) 8. când hotărârea a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material”, hotărârea recurată fiind dată cu aplicarea eronată a dispozițiilor legale indicate mai sus.

Referitor la aplicarea greșită a dispozițiilor art. 18 alin. 9 din Legea nr. 24/2007, Curtea reamintește că, potrivit dispozițiilor art. 18 alin. (9) din Legea nr. 24/2007 „Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu.”

Prin hotărârea recurată, instanța de fond a reținut că „acest alineat a fost introdus prin Legea nr. 135/2014 publicată în Monitorul Oficial nr. 753 din 16 octombrie 2014 și a intrat în vigoare la data de 19 octombrie 2014, dată la care terenul reclamantei avea destinație de spațiu verde conform vechiului P.U.G., și prin urmare nu este incident în situația din cauză.”

Altfel spus, cu toate că, dispoziția legală are în vedere terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții din interpretarea textului rezultă că acestea nu se aplică celor care erau deja inventariate sau declarate ca spații verzi. Însă, în speță din ansamblul probator existent la dosarul cauzei, rezultă că amplasamentul era încadrat ca zonă verde prin HCL nr. 792/1999 aprobat prin H.C.L.124/2009.”

În speță nu se contestă că terenurile proprietatea privată a reclamantei sunt înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, ceea ce ar atrage incidența dispozițiilor art. 18 alin. (9) din Legea nr. 24/2007, instanța de fond reținând însă inaplicabilitatea în cauză a acestei reglementări pe considerentul că terenul proprietatea reclamantei fusese deja declarat ca spațiu verde prin vechiul P.U.G. al Municipiului Cluj Napoca.

Interpretarea instanței de fond pornește de la premisa că noul P.U.G. (Hotărârea nr. 493/2014, a cărei anulare se cere) nu a declarat terenul în litigiu ca spațiu verde, deoarece vechiul P.U.G. al Municipiului Cluj Napoca declarase deja acest teren ca spațiu verde.

Totuși Curtea observă că această interpretare ignoră caracterul temporar la Planului urbanistic general și faptul că vechiul P.U.G. al Municipiului Cluj Napoca și-a încetat efectele în anul 2014, fiind înlocuit de noul P.U.G. (Hotărârea C.L.M. Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014), a cărui anulare se cere în prezenta cauză.

Or, legea face distincție între actualizarea (respectiv adoptarea unui nou P.U.G.) și prelungirea efectelor unui P.U.G., astfel încât nu se poate reține că noul P.U.G. are efectele unei prelungiri a efectelor vechiului P.U.G.

Astfel, potrivit art. 46 alin. 1 din Legea nr. 350/2001, "(1) 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. Fiecare unitate administrativ-teritorială trebuie să își actualizeze la maximum 10 ani Planul urbanistic general în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale.".

Totodată, conform art. 46 alin. 1³ din Legea nr. 350/2001 în vigoare în luna decembrie 2014, când a fost adoptată Hotărârea C.L.M. Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014, "Termenul de valabilitate a Planului urbanistic general se prelungește o singură dată, pe bază de hotărâre a consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, până la intrarea în vigoare a noului plan urbanistic general, dar fără a se depăși 5 ani de la data depășirii termenului de valabilitate".

Prin urmare, actualizarea Planului urbanistic general implică înlocuirea unui vechi P.U.G. cu unul nou, actualizat, cele două acte neputând produce efecte juridice concomitent, ci succesiv. Însă ceea ce este relevant este tocmai faptul că această actualizare implică lipsa unei prelungiri a efectelor vechiului P.U.G. și, de asemenea, că nu este obligatorie menținerea reglementărilor anterioare prin noul P.U.G. Dimpotrivă, actualizarea implică posibilitatea modificării reglementărilor urbanistice anterioare, inclusiv modificarea limitelor unităților teritoriale de referință și a caracteristicilor acestora. De aceea, declararea unui teren ca spațiu verde – în sensul art. 18 alin. 9 din Legea nr. 24/2007 – prin vechiul P.U.G. nu implică menținerea perpetuă a acestei declarări.

Având în vedere cele arătate mai sus, Curtea reține că noul P.U.G. (Hotărârea nr. 493/2014) – fiind un act juridic nou – este supus reglementărilor legale în vigoare la momentul edictării lui, inclusiv dispozițiilor art. 18 alin. 9 din Legea nr. 24/2007, care au intrat în vigoare anterior Hotărârii nr. 493/2014.

Cât privește declararea terenului proprietatea reclamantei ca spațiu verde prin vechiul P.U.G., Curtea subliniază că această declarare nu produce efecte perpetue, ci efecte limitate în timp, iar prin ieșirea din vigoare a vechiului P.U.G. această declarare și-a epuizat efectele, noul P.U.G. (Hotărârea nr. 493/2014) putând modifica această situație, neexistând niciun temei legal pentru a se reține vreo obligație de menținere a aceleiași încadrări urbanistice pentru terenul respectiv, ca spațiu verde.

Dimpotrivă, părțile litigante sunt de acord că noul P.U.G. putea modifica ("actualiza", în sensul Legii nr. 350/2001) aceste încadrări.

Așadar, noul P.U.G. reprezintă un nou act juridic, distinct de vechiul P.U.G. și supus reglementărilor legale în vigoare la momentul adoptării lui, emitentul actului (pârâtul Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca) fiind obligat la respectarea dispozițiilor art. 18 alin. 9 din Legea nr. 24/2007, neavând relevanță încadrarea terenului în litigiu ca spațiu verde prin vechiul P.U.G., deoarece acest vechi P.U.G. și-a încetat efectele în anul 2014 iar legea nu impune menținerea aceleiași încadrări urbanistice.

De aceea, Curtea consideră că interpretarea din hotărârea recurată, ignorând efectele limitate în timp ale vechiului P.U.G., a reținut eronat că noul P.U.G. nu ar fi declarat terenul proprietatea reclamantei ca spațiu verde și că nu ar fi incidente în speță dispozițiile art. 18 alin. 9 din Legea nr. 24/2007.

Reținând incidența dispozițiilor art. 18 alin. (9) din Legea nr. 24/2007 – potrivit cărora „Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu.” – Curtea constată necesitatea îndeplinirii procedurii de expropriere a terenurilor proprietatea reclamantei anterior declarării acestora ca spațiu verde prin Hotărârea nr. 493/2014 a Consiliului Local al Municipiului Cluj Napoca.

Nefiind dovedită respectarea în speță a dispozițiilor art. 18 alin. (9) din Legea nr. 24/2007, Curtea reține nelegalitatea parțială a Hotărârii nr. 493/2014, nemaifiind necesară examinarea celorlalte motive de nelegalitate invocate de reclamantă, consecința nulității actului contestat impunându-se în mod inevitabil, ca urmare a încălcării dispozițiilor imperative ale art. 18 alin. (9) din Legea nr. 24/2007.

De aceea, Curtea de Apel nu va mai analiza motivul de recursul referitor la pretinsa încălcare a art. 64 alin. 13) din Legea nr. 350/2001, a art. 126 alin. (6) din Constituție, a art. 1 și art. 8 din Legea nr. 554/2004, fiind inutilă această examinare, raportat la constatarea încălcării art. 18 alin. (9) din Legea nr. 24/2007.

De asemenea, pentru aceleași considerente, Curtea de Apel nu va mai analiza nici critica recurentei referitoare la pretinsa omisiune a instanței de fond de a examina mai multe motive punctuale indicate de reclamantă, și anume:

- Argumentul că, fapt necontestat, pârâtele însele au admis Plângerea Prealabilă a subscrisei, dispunând schimbarea încadrării funcționale a terenului învecinat de 2.804,37 mp din stânga Hotelului Sport, proprietate reclamantei la acel moment (Radisson Blu în prezent), din UTR ZCP_Va în UTR SZCP_Et. Dar, aceleași pârâte au respins Plângerea Prealabilă a subscrisei în privința proprietății din prezentul litigiu, amplasata în dreapta hotelului, deși situațiile sunt identice;

- Faptul că încadrarea în UTR ZCP_Va instituie un acces public nelimitat, condiție incompatibilă cu dreptul de proprietate absolut, exclusiv și perpetuu al subscrisei;

- Argumentul că timp de 8 ani, de la adoptarea PUG 2014 până în prezent, nu au făcut niciun demers pentru amenajarea de scuaruri, grădini, parcuri publice pe parcelele subscrisei, așa cum prevede UTR ZCP_Va, ceea ce demonstrează că interesul public de care s-au prevalat pârâtele a fost și este inexistent sau neserios;

- Argumentul că prin noul PUG, Stadionul Cluj Arena, Sala Polivalentă, esplanada, parcare subterană au fost încadrate în UTR Is_A , în timp ce terenurile reclamantei au fost încadrate în UTR ZCP_Va , deși toate împreună au avut aceeași încadrare urbanistică sub vechiul PUG (UTR V3a și UTR V3b) și, mai mult, au făcut obiectul aceluiași PUZ. Reclamanta acuză și faptul că instanța de fond nu analizează de ce, la nici 5 ani de la data PUZ-ului (HCL nr. 124/17.03.2009), parcelele au fost tratate diferit. „abrogarea” încadrării inițiale dispusă doar în privința parcelelor domeniului public, nu și a subscrisei;

- Argumentul că până la acest moment, parcelele reclamantei nu au fost evidențiate în Registrul Spațiilor Verzi, deși această operațiune este obligatorie conform art. 16-17 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților („Legea nr. 24/2007”).

În concluzie, având în vedere cele arătate mai sus, Curtea apreciază că sunt incidente în cauză dispozițiile art. 488 alin. 1 punctul 8 Cod de procedură civilă (aprobat prin Legea nr. 134/2010), conform cărora „casarea unor hotărâri se poate cere numai pentru următoarele motive de nelegalitate: (...) 8. când hotărârea a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material”, hotărârea recurată fiind dată cu aplicarea eronată a dispozițiilor legale, respectiv a dispozițiilor art. 18 alin. (9) din Legea nr. 24/2007.

În aceste condiții, Curtea va admite recursul reclamantei și va dispune casarea în parte a sentinței civile nr. 1093/15.12.2022 și a Încheierii din 10.11.2022, pronunțate de Tribunalul Timiș în dosar nr. 1733/30/2022.

Astfel, Curtea va casa în parte Încheierea din 10.11.2022, pronunțată de Tribunalul Timiș în dosar nr. 1733/30/2022, în ceea ce privește soluția respingerii expertizei solicitate de reclamantă, conform celor arătate mai sus. Pe de altă parte, Curtea observă că prin admiterea în parte a acțiunii pentru motive care nu au legătură cu solicitarea de efectuare a expertizei, nu se mai justifică soluția administrării acestei probe în prezenta cauză, raportat la reținerca nelegalității actului a cărui anulare s-a solicitat.

Totodată, rejudecând fondul cauzei, Curtea va dispune anularea în parte a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, („HCL nr. 493/2014 sau PUG Cluj-Napoca”) în ceea ce privește încadrarea funcțională a parcelelor înscrise în Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 263036, nr. cadastral 263036 și Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 324982, nr. cadastral 324982, în Unitatea Teritorială de Referință: Zonă Construită Protejată - Zonă Verde -Scuaruri, Grădini, Parcuri Publice („UTR ZCP_Va”);

În ceea ce privește solicitarea reclamantei de obligare a părților la încadrarea funcțională a parcelelor proprietatea sa în Unitatea Teritorială de Referință: Zonă Construită Protejată - Zonă de Activități Economice cu Caracter Terțiar („UTR ZCP_Et”) sau, în subsidiar, în Unitatea Teritorială de Referință: Zonă Construită Protejată - Restructurarea zonelor cu caracter industrial, Zonă mixtă („UTR ZCP_RiM”), Curtea subliniază că instanța de contencios administrativ nu este competentă să procedeze la încadrarea parcelelor proprietatea reclamantei într-o anumită unitate teritorială de referință – atribuție care revine unității administrativ-teritoriale, prin organul său deliberativ, în baza art. 46 alin. 1 din Legea nr. 350/2001. În acest sens, Curtea subliniază că reclamanta nu a indicat un text legal care să impună încadrarea parcelelor proprietatea sa într-o unitate teritorială de referință cu anumite caracteristici, iar conform art. 240 alin. 2 teza I Cod administrativ (Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ), „(2) *Aprecierea necesității și oportunitatea adoptării și emiterii actelor administrative aparține exclusiv autorităților deliberative, respectiv executive.*”

Având în vedere cele arătate mai sus, Curtea reține netemeinicia acestei solicitări, care urmează a fi respinsă cu această motivare.

Totodată, raportat la concluziile orale de la ultimul termen de judecată, Curtea de Apel va lua act că reclamanta a precizat că solicită cheltuieli de judecată pe cale separată.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE:**

Respinge excepția nulității recursului și excepția tardivității recursului, invocate de părți.

Admite recursul declarat de reclamanta recurentă Unita Turism Holding S.A. împotriva sentinței civile nr. 1093/15.12.2022 și a Încheierii din 10.11.2022, pronunțate de Tribunalul Timiș în dosar nr. 1733/30/2022.

Casează în parte Încheierea din 10.11.2022, pronunțată de Tribunalul Timiș în dosar nr. 1733/30/2022, în ceea ce privește soluția respingerii expertizei solicitate de reclamantă.

Casează în parte sentința civilă nr. 1093/15.12.2022, pronunțată de Tribunalul Timiș în dosar nr. 1733/30/2022, și, rejudecând cauza:

- dispune anularea în parte a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, („HCL nr. 493/2014 sau PUG Cluj-Napoca”) în ceea ce privește încadrarea funcțională a parcelelor înscrise în Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 263036, nr. cadastral 263036 și Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 324982, nr. cadastral 324982, în

Unitatea Teritorială de Referință: Zonă Construită Protejată - Zonă Verde - Scuaruri, Grădini, Parcuri Publice („UTR ZCP_Va”);

- respinge în rest acțiunea reclamantei Unita Turism Holding S.A.

la act că reclamanta a precizat că solicită cheltuieli de judecată pe cale separată.

Definitivă.

În temeiul art. 396 alin. 2 Cod de procedură civilă (aprobat prin Legea nr. 134/2010), pronunțarea s-a făcut prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței la data de 27.09.2023.

Președinte
Răzvan Pătru

Judecător
Ivan Endre Bugarsky

Judecător
Mihaela Camelia Pop

Grefier
Elena Mihuța

Red. R.P.- 3.10.2023

Tehnored. E.M. - 4 ex.- 3.10.2023

Prima instanță: Tribunalul Timiș

Judecător: Laura Debelka

Se com. recl.rec. Unita Turism Holding S.A. - Timișoara, str. Acad. Alexandru Borza nr. 1 - TM

„păr.int. Municipiul Cluj-Napoca + Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca - Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3 - CJ

registratura@primariaclujnapoca.ro

2 com. /exp.

DOSAR NR: 1733/30/2022

CF. 263036

ZCP_Va.

324982

Cod ECLI ECLI:RO:TBTIM:2022:020.001093

in. ZCP_Et
ZCP_RiM

ROMANIA
TRIBUNALUL TIMIȘ
SECȚIA DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

SENTINȚA CIVILĂ NR. 1093/PI
Ședința publică din data de 15.12.2022
Completul compus din:
PREȘEDINTE - LAURA DEBELKA
Grefier - ROXANA GOIA

Voci: ZCP_Et
ZCP_HI
ZCP_RiM
R-A

Pe rol se află soluționarea cererii formulată de reclamanta UNITA TURISM HOLDING SA în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, având ca obiect anulare act.

Procedura legal îndeplinită, dată fără citarea părților.

Mersul dezbaterilor și concluziile orale ale părților au fost consemnate în încheierea de ședință din data de 10.11.2022 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, când instanța, în baza art. 396 alin. 1 din Cod de Procedură Civilă a amânat pronunțarea pentru data de 24.11.2022, 08.12.2022 și 15.12.2022, când,

TRIBUNALUL

În deliberare asupra prezentei cauze, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul acestei instanțe la data de 28.04.2022, sub nr. unic de dosar nr. 1733/30/2022, reclamanta UNITA TURISM HOLDING SA în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA a solicitat:

1. Anularea în parte a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, („HCL nr. 493/2014 sau PUG Cluj-Napoca”) în ceea ce privește încadrarea funcțională a parcelelor înscrise în Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 263036, nr. cadastral 263036 și Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 324982, nr. cadastral 324982, în Unitatea Teritorială de Referință: Zonă Construită Protejată - Zonă Verde -Scuaruri, Grădini, Parcuri Publice („UTR ZCP_Va”);

2. Obligarea pârâților la încadrarea funcțională a parcelelor înscrise în Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 263036, nr. cadastral 263036 și Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 324982, nr. cadastral 324982, în Unitatea Teritorială de Referință: Zonă Construită Protejată - Zonă De Activități Economice cu Caracter Terțiar („UTR ZCP_Et”) sau, în subsidiar, în Unitatea Teritorială de Referință: Zonă Construită Protejată - Restructurarea zonelor cu caracter industrial. Zonă mixtă („UTR ZCP_RiM”).

3. Obligarea pârâților la suportarea cheltuielilor de judecată.

În motivare arată că este proprietara istorică a parcelelor înscrise în CF Cluj-Napoca nr. 263036, nr. cadastral 263036 (3.579 mp) și CF Cluj-Napoca nr. 324982, nr. cadastral 324982 (8.308 mp), cu destinația curți-construcții, conform cărților funciare anexate (Anexa 1). Cele două parcele sunt situate în zona centrală a Mun. Cluj-Napoca și sunt ocupate de ruinele fostului Ștrand Municipal, edificat în perioada interbelică, dar inactiv de peste 20 de ani. Parcelele se învecinează cu Hotelul Radisson Blu (fostul Hotel Sport), a cărui proprietar a fost până în 2015 reclamanta, clădirea Digi TV, Filiala de Distribuție Electrică Transilvania Nord (fosta clădire a Uzinei Electrice). În proximitatea parcelelor, traversând Aleca

Stadionului, se mai găsește Sala Polivalentă, Stadionul Cluj Arena și parcări subterane de cca 700 locuri.

Prin noul PUG adoptat de Mun. Cluj-Napoca prin HCL nr. 493/2014, cele două parcele au fost încadrate în UTR ZCP_Va (Zonă Verde - Scuaruri, Grădini, Parcuri Publice, cu acces public nelimitat).

Definiții pentru încadrarea în UTR ZCP_Va sunt interdicțiile de construire, fiind interzise orice alte utilizări decât cele specifice spațiilor verzi (plantații, alei pietonale/velo, loc pentru joacă), fapt reflectat și prin indicatorii urbanistici reduși: Coeficient maxim de utilizare a terenului de 0,1 („CUT”) și Procent maxim de ocupare a terenului de 5% („POT”). O altă trăsătură definitorie a încadrării este accesul public nelimitat, pe care subscrișa trebuie să-l asigure pe terenuri proprietate privată. Regulamentul Local de Urbanism („RLU”) prevede:

„Spații verzi - scuaruri, grădini, parcuri publice istorice, cu acces public nelimitat. (...)

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantații înalte, medii și joase;
(b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonate și velo;
(c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;

(d) edicule, componente ale amenajării peisagere;

(e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;

(f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile/amenajările/clădirile existente. (...)

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. (...)

15. PROCENT MAXIM DE OCUPAREA TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C. U. T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip).”

Reclamanta apreciază că o astfel de încadrare ridică numeroase probleme de legalitate. În primul rând, prin crearea unui spațiu verde cu acces public nelimitat pe un teren proprietate privată, autoritatea publică se face vinovată de realizarea unei exproprieri de facto (sanționată în jurisprudența CtEDO), fără plata unei juste și prealabile despăgubiri și fără a urma pașii legali ai exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Astfel, dreptul de proprietate al reclamantei este afectat iremediabil, contrar garanțiilor prescise de art. 44 din Constituție, art. 1 Protocol 1 Convenția Europeană a Drepturilor Omului. Mai mult, însăși Legea spațiilor verzi nr. 24/2007 interzice declararea spațiilor verzi, fără îndeplinirea prealabilă a procedurii de expropriere, în cazul terenurilor înscrise în CF ca fiind curți-construcții, ipoteză în care se regăsește și parcelele societății.

În al doilea rând, autoritatea publică a încălcat reglementările legale privind formarea unității teritoriale de referință („UTR”). Autoritatea publică avea obligația de a urmări o încadrare omogenă, ținând cont de evoluția istorică și folosința parcelelor învecinate.

Nu în ultimul rând, pretinsul interes public de care se prevalează autoritatea publică se dovedește a fi inexistent, întrucât pretinsele spații verzi stabilite formal prin PUG sunt în continuare, la opt ani de la adoptarea PUG, ocupate de ruinele fostului Ștrand Municipal, locația fiind într-o stare de continuă și notorie degradare. Realitatea este că municipalitatea a urmărit doar o creștere pe hârtie a spațiilor verzi, prin reîncadrarea abuzivă a proprietăților private în funcțiuni de spații verzi, dar fără beneficii reale pentru comunitate.

Încadrarea în UTR ZCP_Va este cu atât mai greu de înțeles, cu cât parcelele învecinate au primit încadrări funcționale cu caracteristici flexibile și posibilități de construire: Hotelul Radisson Blu, (fostul Hotel Sport deținut până în 2015 de subscrisa) UTR SZCP_Et, clădirea Digi TV - UTR ZCP_M1, Filiala de Distribuție Electrică Transilvania Nord-UTR ZCP_Is_A, Sala Polivalentă, Stadionul Cluj Arena-ambele în UTR Is_A.

Împotriva noii încadrări urbanistice, reclamanta a formulat plângere prealabilă (Anexa 2), la care nu a primit până în prezent răspuns. Totodată, a cerut efectuarea unui Raport de expertiză extrajudiciară, ce a confirmat precaritatea soluțiilor din PUG (Anexa 3).

Totodată, precizează că legea interzice declararea spațiilor verzi, fără îndeplinirea procedurii de expropriere.

A invocat și enunțat art. 18 alin. (9) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților (Legea nr. 24/2007).

Cele două parcele sunt înscrise în Cartea Funciară în categoria curți-construcții, motiv pentru care declararea lor ca spații verzi este ilegală, fără îndeplinirea procedurii de expropriere. Dacă autoritatea publică, în urmărirea unui deziderat de interes public, dorește suplimentarea spațiilor verzi ale localității, din contul proprietății private a societății, un asemenea deziderat nu poate fi atins decât îndeplinind în prealabil procedura de expropriere, nicidecum modificând scriptic documentațiile de urbanism.

Interdicția prevăzută de art. 18 alin. (9) din Legea nr. 24/2007 reprezintă un corolar al mecanismelor constituționale de protecție generală a dreptului de proprietate, în acest sens, menționând art. 44 alin. (3) din Constituție

Exproprierea pentru cauză de utilitate publică este reglementată prin Legea nr. 33/1994 („Legea nr. 33/1994”) și include, printre altele:

- Efectuarea unei cercetări prealabile (art. 8, 9, 10), care va stabili dacă există elemente care să justifice interesul național sau local, avantajele economico-sociale, ecologice sau de orice altă natură care susțin necesitatea lucrărilor și nu pot fi realizate pe alte căi decât prin expropriere, precum și încadrarea în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii;

- Declararea utilității publice (art. 7) de către Guvern pentru lucrările de interes național și de către consiliile județene și Consiliul General al Municipiului București pentru lucrările de interes local;

- Afișarea actului de declarare a utilității publice (art. 11). Actul de declarare a utilității publice de interes local se afișează la sediul consiliului local în a cărui rază este situat imobilul și se publică în presa locală ;

- Înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea (art. 8);

De bună seamă, aceste etape nu au fost parcurse, nefiind inițiată o procedură de expropriere în acord cu prevederile legale. În aceste condiții, încălcarea prevederilor imperative ale art. 18 alin. (9) din Legea nr. 24/2007 atrage invariabil sancțiunea nulității absolute a PUG în privința încadrării parcelelor subscrisei în funcțiunea UTR ZCP_Va.

Încadrarea parcelelor în UTR ZCP VA s-a făcut cu încălcarea definiției legale a unității teritoriale de referință, prevăzute de legea nr. 350/2001, menționând prevederile enunțate în Anexa 2 a Legii nr. 350/2001

Stabilirea unui UTR de către autoritatea publică nu poate fi făcută în mod discreționar, ci doar în conformitate cu scopul și reperele de delimitare prevăzute de lege. Astfel, scopul

unui UTR este reprezentant de „reglementarea urbanistică omogenă”, în timp ce reperele de delimitare includ:

- (i) evoluția istorică unitară;
- (ii) (ii) folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- (iii) (iii) sistem parcellar și mod de construire omogen;
- (iv) (iv) relief și peisaj cu caracteristici similare;
- (v) (v) regim juridic al imobilelor similar.

În cazul de față, exigențele legii au fost încălcate de autoritatea publică, astfel încât încadrarea parcelelor în UTR ZCP_Va deviază nepermis de mult de la scopul și reperele ce ar trebui să caracterizeze un UTR.

Într-adevăr, din perspectivă istorică, cele două parcele, împreună cu parcelele aferente Hotelului Radisson Blu, Clădirii Digi, Stadionului Cluj Arena, Sălii Polivalente BT Arena, Filialei de Distribuție Electrică Transilvania Nord, au făcut parte la sfârșitul secolului XIX din Parcul Central al Mun. Cluj-Napoca, care se întindea de la Opera Maghiară (str. Emil Isac) până la str. Uzinei Electrice și Podul Garibaldi.

Doar că, începând cu secolul XX, partea vestică a parcului inițial a trecut printr-un proces de urbanizare, în urma căruia au apărut: Uzina Electrică (construită în 1905), fostul Ștrand Municipal (perioada interbelică), Stadionul Vechi (construit între 1908-1911, extins în 1961), Hotelul Sport (construit în anii 1970, actualmente Hotel Radisson Blu), clădirea Digi TV (anii 90), Stadionul Cluj Arena (2011), Sala Polivalentă și parcare subterană (2014).

Așadar, după cum a observat și expertul, Parcul Central, încadrat în prezent în UTR ZCP_Va, și-a restrâns întinderea până la limita străzii George Coșbuc, făcând în schimb loc unei zone cu funcțiuni mixte, compuse din hotel, stadion, sală polivalentă, clădiri de birouri, parcare subterană, puncte de alimentație publică. Noile funcțiuni au dobândit rapid notorietate, devenind atracții consacrate ale Mun. Cluj-Napoca, în care se desfășoară evenimente recunoscute internațional: festivaluri de muzică și concerte, evenimente sportive, festivaluri de alimentație publică.

O atenție sporită merită parcare subterană de la Sala Polivalentă și Stadion, care este printre cele mai mari din oraș, având circa 700 de locuri, și a fost gândită în sistem park & ride, pentru a încuraja folosirea rețelei de transport în comun. Șoferii sunt încurajați să parcheze mașinile la un tarif modic (1 leu / oră) și să opteze pentru mijloace de transport în comun. Sunt de altfel celebre luările de poziție ale domnului Primar:

„Când vor fi toate locurile de parcare pline, atunci voi spune că avem probleme cu locurile de parcare. Să nu mai vorbim că la Polivalentă și la stadion sunt peste 700 de locuri, iar la Polivalentă costă 1 leu pe oră. Trebuie să ne obișnuim să facem această deplasare pe jos de la parcare la obiectivul unde trebuie să ajungem”;

„Cât timp mergi la Polivalentă și la stadion și sunt 700 de locuri, iar două treimi sunt goale, să nu-mi spuneți că nu sunt tocuri de parcare în Cluj. Eu vin dimineața, pe Babeș, pe jos și văd graficul parcarilor din Cluj. Uitați-vă, toate au capacitate de două treimi goală! Acum, fraților, nu poți pune în fiecare loc central câte un parking, că asta e capacitatea limitată a Clujului. Avem încă locuri alternative pentru cei care doresc să-și parcheze mașina în condiții legale. Evident, fiecare vrea să-și pună mașina în fața magazinului, să meargă să bea o cafea și să se uite pe terasă, dar nu mai merge așa!”

Construirea uneia dintre cele mai mari parcări subterane din oraș în locul unei părți din Parcul Central de odinioară este dovada certă că autoritatea publică a abandonat ideea spațiului verde (grădini, scuaruri, parcuri) în acel perimetru, cu scopul de a-i conferi zonei o funcțiune actuală, de o mai mare utilitate pentru comunitate.

Evident, schimbarea folosinței parcelelor s-a reflectat și în configurația urbanistică a zonei:

- Hotelul Radisson Blu (proprietatea reclamantei până în 2015) - UTR SZCP_Et (zonă de activități economice cu caracter terțiar);

- Sala Polivalentă și parcare subterană - UTR Is_A (zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente);
- Stadionul Cluj Arena - UTR Is_A (zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente);
- Clădirea Digi TV - UTR ZCP_M1 (zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic);
- Clădirea Filialei de Distribuție Electrică Transilvania Nord - UTR ZCP_Is_A (zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente).

În noua configurație, parcelele reclamantei au rămas încadrate într-un UTR anacronic, dedicat unor prefinse scuaruri, grădini, parcuri publice istorice, cu acces public nelimitat, care însă nu mai există de decenii întregi, iar prin modul prin care însăși autoritatea publică a înțeles să dezvolte terenurile învecinate, schimbând radical înfățișarea și destinația zonei, parcelele societății au devenit o nedorită enclavă, ce face notă discordantă cu funcțiunile alăturate. Expertul a remarcat că „prin capacitățile rămase reduse, lotul nu mai poate fi folosit ca ștrand urban cum fusese în perioada interbelică, pe când Clujul avea o populație de mai bine de patru ori mai mică. În schimb (...) terenul ar putea fi deschis unor activități de tip terțiar care să valorifice accesibilitatea și cadrul natural deosebit”.

De altfel, în 2015, pârâtele au admis o plângere prealabilă formulată de reclamantă, dispunând schimbarea încadrării funcționale a terenului din fața Hotelului Sport (proprietate a contestatoarei la acel moment), din UTR ZCP_Va în UTR SZCP_Et (Anexa 4). Din păcate, timp de aproape trei ani, autoritatea publică a omis să pună în executare soluția dispusă prin admiterea plângerii prelabile, dar, în cele din urmă, societatea cumpărătoare a Hotelului Sport a obținut, prin hotărâre definitivă pronunțată de Curtea de Apel Cluj, obligarea Municipiului Cluj-Napoca la reîncadrarea funcțională a parcelei respective, conform celor dispuse prin răspunsul la plângerea prealabilă (Anexa 5).

Așadar, chiar conduita autorității publice demonstrează că încadrarea în spații verzi (grădini, scuaruri, parcuri, cu acces public nelimitat), a unui teren din proximitatea Hotelului Sport fusese o eroare, zona evoluând spre alte funcțiuni. Același raționament ar trebui să fie aplicat mutatis mutandis și cu privire la terenurile din prezenta acțiune.

Argumentele prezentate în această secțiune demonstrează că încadrarea în UTR ZCP_Va s-a făcut cu încălcarea scopului și reperelor legale ale Unității teritoriale de referință, stabilite prin Anexa 2 a Legii nr. 350/2001.

Reclamanta învederează că protecția dreptului de proprietate privată este garantată prin art. 44 din Constituție, dar și art. 1 Protocol 1 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului („CEDO”). Lipsirea de proprietate sau stânjenirea exercitării prerogativelor dreptului de proprietate de către stat sau autoritățile publice pot fi justificate doar de o cauză de utilitate publică și pot fi obținute doar prin parcurgerea procedurii de expropriere, cu plata unei prelabile și juste dezdăunări.

Încadrarea parcelelor societății în UTR ZCP_Va, ce conține interdicții de folosire/construire și instituie un drept de acces public nelimitat, reprezintă o ingerință în dreptul de proprietate al reclamantei. Aceasta este în imposibilitate de a poseda, folosi și dispune, în mod exclusiv, absolut și perpetuu de bunurile sale, contrar prevederilor art. 555 Cod Civil.

De fapt, prin limitările drastice aduse posibilităților de exploatare a terenului și prin necesitatea asigurării accesului public nelimitat, avem de a face cu o expropriere de facto, în care proprietatea privată devine aservită unui pretins interes public, fără costuri pentru autoritatea publică. Or, o asemenea lipsire de proprietate nu poate fi decât consecința unei exproprieri prelabile, cu plata unei juste și prelabile dezdăunări. În jurisprudența sa, CEDO a sancționat statul român pentru exproprierea de facto a proprietăților private, menționând Cauza Burghilea vs România.

Prin transpunerea considerentelor CEDO asupra situației de fapt, se observă că, în absența unei proceduri prelabile de expropriere, fără a acorda în prealabil o despăgubire, cu

încălcarea normelor care reglementează exproprierea în bună și cuvenită formă (Constituția, Legea nr. 33/1994, Legea nr. 24/2007), autoritatea publică a creat un pretins spațiu verde cu acces public nelimitat pe terenul proprietate privată al societății.

Chiar dacă situația prezentată nu ar fi tratată ca o expropriere de facto, ea oricum reprezintă o ingerință în dreptul fundamental la proprietate privată, ingerință ce nu a fost făcută conform prevederilor legale, ce nu a fost justificată de un interes public legitim și care a fost disproporțională cu scopul urmărit.

Ingerința nu este prevăzută de lege. După cum a arătat mai sus, art. 44 din Constituție, Legea nr. 33/1994 și art. 18 alin. (9) din Legea nr. 24/2007 impun obligativitatea îndeplinirii procedurii de expropriere, anterior declarării drept spațiu verde a unui teren proprietate privată, înscris în Cartea Funciară ca fiind în categoria curți-construcții. Terenurile societății sunt, potrivit Cărții Funciare, în categoria curți-construcții, iar drept urmare este așteptarea legitimă a subscrisei ca orice tentativă de a le declara drept spații verzi, cu acces public nelimitat, să fie precedată de îndeplinirea prealabilă a procedurii de expropriere și plata prealabilă a unei juste despăgubiri.

Ingerința nu este justificată de un interes public legitim. Municipiul Cluj-Napoca a justificat încadrarea urbanistică a terenurilor proprietate privată în UTR-uri de spații verzi, printr-o prelinșă necesitate de a crește suprafața spațiilor verzi. Cu toate acestea, conform celor reținute în litigii cu obiect similar, necesarul de spații verzi la nivelul Mun. Cluj-Napoca era mai mult decât respectat.

Astfel, prin Sentința nr. 1396/14.05.2018 pronunțată de Tribunalul Cluj în dos. nr. 4578/117/2015*, rămasă definitivă prin Decizia Curții de Apel Cluj nr. 175/06.02.2019, s-a reținut că: „În ceea ce privește norma de spațiu verde, reglementată prin OUG 114/2007, într-adevăr autoritățile administrației publice locale au obligația de a asigura din terenul intravilan o suprafață de 26 mp /locuitor, până la data de 31.12.2013, dar, din proiectul PUG 2014 rezultă că la nivelul mun. Cluj Napoca aceasta era întrunită, fiind de 37.56 mp/locuitor. Prin urmare, nu se justifică încadrarea în Vs nici din acest punct de vedere, Fiind respectate limitele minime prevăzute de legislația în domeniu”.

Mai mult, în cazul terenurilor reclamantei (dar și a multor altor cazuri), prin încadrarea în UTR ZCP_Va, suprafețele spațiilor verzi cresc doar pe hârtie, în realitate ele rămânând să fie ocupate și la 8 ani distanță de adoptarea noului PUG, de ruinele fostului ștrand municipal, ceea ce demonstrează că interesul public de care s-a prevalat municipalitatea nu a fost unul serios și real.

Totodată, crearea de noi spații verzi pe teritoriul unității administrative, ar fi trebuit în mod obligatoriu reflectată în Registrul local al spațiilor verzi, conform prevederilor art. 16-17 din Legea nr. 24/2007, pe care le-a enunțat.

Până la acest moment, parcelele societății nu au fost evidențiate în Registrul Spațiilor Verzi, ceea ce demonstrează, încă o dată, că interesul autorității publice de a crea noi spații verzi nu a fost unul serios și real.

Ingerința nu este proporțională. Interesul și rolul autorității publice în asigurarea necesarului de spații verzi pentru cetățeni, nu se poate manifesta exclusiv prin păgubirea particularului, prin lezarea dreptului de proprietate privată. În urma operațiunii de reîncadrare urbanistică, autoritatea publică a convertit cca 12.000 mp teren proprietate în „spațiu verde” cu acces public nelimitat, fără să suporte niciun cost. Or, în lipsa suportării unui cost, întregul risc al ingerinței a fost suportat exclusiv de către reclamantă, ceea ce face ca un eventual test al proporționalității ingerinței să fie superfluu.

În aplicarea art. 2 alin. (1) lit. n) din Legea nr. 554/2004, dreptul de apreciere al autorității publice asupra dezvoltării urbanistice a municipiului nu poate fi exercitat printr-un exces de putere, derivat din încălcarea flagrantă a drepturilor și libertăților constituționale. Or, toate argumentele prezentate demonstrează o încălcare nepermisă a drepturilor societății, astfel încât actul administrativ, HCL nr. 493/2014, a fost emis cu vădit exces de putere în

privința încadrării parcelelor în UTR ZCP_Va, exces de putere ce atrage necesitatea cenzurării de către instanța de contencios-administrativ.

După cum a mai arătat, toate terenurile adiacente au primit încadrări flexibile, cu posibilități de construire, fapt ce a dus la edificarea și menținerea unor puncte de atracție pentru comunitate, iar terenul reclamantei rămâne o enclavă cu o încadrare urbanistică anacronică, ce limitează orice posibilități de exploatare. Or, conform celor mai sus, la formarea UTR-urilor, autoritatea publică avea obligația de a ține cont de aceste repere, pentru a asigura o reglementare urbanistică omogenă.

Lipsa de omogenitate urbanistică a dus la apariția și menținerea unei ruine, contrar atât interesului public, cât și celui privat, un blocaj ce nu va putea fi depășit decât prin schimbarea încadrării urbanistice a terenului într-un UTR care să armonizeze interesul public cu cel privat. Un astfel de UTR este UTR ZCP_Et, în care de altfel este încadrat și Hotelul Radisson blu (fostul Hotel Sport), alături de care fostul Ștrand Municipal a format un punct de atracție unitar. Or, dacă autoritatea publică a optat pentru reîncadrarea urbanistică a hotelului în UTR ZCP_Et, aceeași soluție ar fi trebuit aplicată și ștrandului, pentru a menține omogenitatea încadrărilor.

Încadrarea în UTR ZCP_Et nu-i conferă automat contestatoarei un drept absolut și imediat de construire. Potrivit RLU:

„3. UTILIZĂRI INTERZISE Locuire de orice tip.

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros. Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supemarket, hypenmarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

„Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională și /sau transformarea /completarea spațială a unei clădiri / ansamblu se vor elabora, după caz, un PUD sau un PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) cu RLU aferent. (...).

Teritoriul de studiu al PUZCP este ansamblul în integralitatea sa. Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP va fi avizată în prealabil de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice (...) Autorizarea lucrărilor de restaurare /reabilitare se va face pe baza prezentului regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansablului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului etc se pot institui numai prin PUZCP (...) Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul ansamblului / parcelei va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea l afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă.”

Astfel, întrucât parcelele se situează într-o zonă construită protejată (ZCP), reglementarea UTR ZCP_Et prevede restricții ale intervențiilor, dar și obligativitatea

elaborării unui PUZ sau PUD cu obținerea prealabilă a avizelor Comisiei Tehnice de Amenajarea a Teritoriului și Urbanism („CTATU”) și Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Încadrarea în UTR ZCP_Et ar fi susținută și de propria practică a autorității publice, care în 2015 a admis o plângere prealabilă privind terenul aferent Hotelului Sport, proprietate subscrisei la acel moment, dispunând încadrarea din UTR ZCP_Va în UTR SZCP_Et.

O altă soluție, care din punctul de vedere al reclamantei este cea mai oportună, ar fi încadrarea în UTR ZCP_RiM, un UTR dedicat restructurării unor „spații complet neutilizate” cu „infrastructură degradată”, în baza unui Contract de Restructurare, negociat de autoritatea publică cu proprietarul privat.

„Pentru schimbarea destinației acestor terenuri se va aplica o Procedură de restructurare pe bază de contract între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și proprietarii unităților industriale. Etapele procedurii implică:

(a) negocieri cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor-cadru de restructurare - prin care se vor stabili noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, obiectivele de interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale etc) și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților etc -în limitele prevederilor prezentului Regulament.

(b) elaborarea studiilor urbanistice (masterplan ce va trata teme ca - accesibilitatea, organizarea spațialfuncțională, infrastructura, traficul, parcare, autovehiculele, sistemul de spații publice, servituțiile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici) și de mediu necesare. Se va elabora un studiu de fezabilitate.

(c) finalizarea negocierilor pe baza datelor furnizate de studiile mai sus menționate, ce devin parte integrantă din contract.

(d) încheierea contractului de restructurare între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și deținătorul unității industriale.

(e) elaborarea PUZ de restructurare și a RLU aferent. Clădirile cu valoare de patrimoniu industrial vor fi în mod obligatoriu păstrate și, în cazul restructurării, integrate în noua structură urbană. Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și autorizării.”

Nici această încadrare nu-i conferă reclamantei un drept absolut și imediat de construire, ci, din contra, îi conferă autorității publice prerogativa de a negocia realizarea obligatorie a unor obiective de interes public. Procedura de restructurare include obligatoriu realizarea de studii urbanistice, de mediu, de fezabilitate, precum și realizarea unui PUZ de restructurare. Cu alte cuvinte, încadrarea în UTR ZCP_RiM conferă toate garanțiile și părghiile de control pentru a obține o restructurare a destinației terenului ce satisface deopotrivă interesul privat la proprietarului și interesul public al autorității publice.

Pentru toate motivele arătate, solicită admiterea cererii de chemare în judecată, astfel cum a fost formulată.

În drept, prevederile legale invocate în prezenta acțiune.

În probațiune, solicită încuviințarea și administrarea următoarelor probe: înscrișuri; Interogatoriul părților; Expertiză tehnică de specialitate; Cercetare la fața locului. Solicită de asemenea obligarea părților la depunerea documentației ce a stat la baza emiterii actului administrativ, conform art. 13 din Legea nr. 554/2004.

La data de 15.06.2022, la dosar a fost depusă întâmpinare de către pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA prin care se solicită:

1. admiterea excepției lipsei calității procesuale pasive a pârâtului Municipiul Cluj-Napoca și pe cale de consecință, respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind formulată în contradictoriu cu o persoană fără calitate procesuală pasivă.

2. admiterea excepției prescripției dreptului de atacare a HCL nr. 493/2014, în baza art. 64 alin. 3 din Legea nr. 350/2001 și pe cale de consecință, respingerea acțiunii ca fiind prescrisă.

3. Pe fondul cauzei, respingerea cererii de chemare în judecată astfel cum a fost formulată de reclamantă ca neîntemeiată.

În ceea ce privește excepția lipsei calității procesuale pasive a Municipiul Cluj-Napoca, solicită admiterea acesteia.

A invocat și enunțat art. 36 N.C.pr.civ. menționând că, pornind de la prevederile art. 25 din Legea nr. 350/2001, consideră că Municipiul Cluj-Napoca nu are calitate procesuală pasivă în speță.

Referitor la calitatea procesuală pasivă, arată că, una din condițiile esențiale pentru a fi parte în procesul civil sau pentru exercitarea acțiunii civile, alături de capacitatea procesuală și existența interesului judiciar. Calitatea procesuală constă în identitatea între persoana reclamantului și cel care este titular al dreptului, precum și între persoana pârâtului și cel despre care se pretinde că este obligat în raportul juridic supus judecării. Sarcina indicării calității procesuale revine reclamantului, care, prin cererea de chemare în judecată, trebuie să expună împrejurările din care să rezulte ca el este îndreptățit să-l cheme în judecată pe pârât. Or, în cauză, aceasta îndreptățire lipsește cu desăvârșire, motiv pentru care solicită admiterea excepției lipsei calității procesuale pasive a Municipiul Cluj-Napoca și pe cale de consecință, respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind formulată în contradictoriu cu o persoană fără calitate procesuală pasivă.

Cu privire la excepția prescripției dreptului de a ataca HCL nr. 493/2014, pârâtii au invocat art. 64 alin. 3 din Legea nr. 350/2001, arătând că, în speță acțiunea reclamantei a fost introdusă la data de 28.04.2022, dată la care termenul de prescripție de 5 ani prevăzut de art. 64 alin. 3 mai sus indicat s-a împlinit, în contextul în care HCL nr. 493/22.12.2014 a cărei anulare parțială o solicită reclamanta a fost aprobată la data 22.12.2014.

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

Pe fondul cauzei, pârârții arată că, pornind de la motivele invocate de reclamantă în cuprinsul cererii de chemare în judecată, ceea ce solicită practic de către aceasta este modificarea documentației PUG, modificare care nu poate fi făcută în baza unei plângeri prealabile și nici printr-o hotărâre a instanței de judecată, în condițiile în care instanța de judecată nu are competența necesară în acest sens, având în vedere faptul că aprobarea PUG s-a realizat în baza unor expertize de specialitate.

Tocmai pentru a demonstra că în speță nu poate fi reținută o încălcare a legislației în materie prin astfel cum susține reclamanta, învederează faptul că începând cu 22.02.2016, prin proceduri prealabile, Instituția Prefectului Județului Cluj a solicitat revocarea hotărârilor Consiliului Local prin care a fost revocată Hotărârea nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” urmare admiterii unor plângeri prealabile, considerând că acestea prezintă elemente de nelegalitate, respectiv avizul Arhitectului-șef de județ nr. 10/2014 este valabil, doar pentru documentația vizată ca anexă la aviz ... Orice modificare ulterioară adusă documentației atrage după sine nulitatea actului, conducând la obligativitatea reluării procedurii de avizare, sub sancțiunea nulității...” Mai mult, modificările punctuale operate de autoritatea publică prin HCL de modificare a PUG au fost ulterior atacate în instanță de Instituția Prefectului județului Cluj, iar instanțele de judecată au anulat hotărârilor respective. Cu titlul exemplificativ în acest sens la dosarele nr. aflate pe rolul Tribunalului Cluj: 1252/117/2016, 1365/117/2016, 1250/117/2016, 1112/117/2016, 1366/117/2016, 1253/117/2016, 1251/117/2016.

De asemenea, în conformitate cu Procesul-verbal de inspecție nr. 10674 încheiat în 18.03.2016 de către Inspectoratul de Stat în Construcții s-a stabilit „modificarea documentației de urbanism s-a făcut contrar prevederii art. 2.1 din reglementarea tehnică GP 038/1999, conform căreia modificarea PUG aprobat se face prin respectarea aceleiași proceduri de elaborare-avizare-aprobare ca la PUG inițial.

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

Așadar, anularea parțială a PUG în vigoare, pentru a se conforma cerinței reclamantei nu este posibilă pentru că aceasta impune modificarea documentației PUG aprobate, modificare nu poate fi făcută decât cu respectarea procedurii legale explicitate în Legea nr. 350/2001. Modificarea unei documentații PUG aprobate trebuie să parcurgă etapele legale de avizare specifice, iar supunerii spre aprobare a unor modificări aduse la documentația de urbanism aprobată îi sunt incidente prevederile legale explicitate în cuprinsul Art. 64 alin. 2 din Legea nr. 350/2001. Iar potrivit prevederii art. 2.1 din reglementarea tehnică GP 038/1999, „modificarea PUG aprobat se face prin respectarea aceleiași proceduri de elaborare-avizare-aprobare ca la PUG inițial. ”

Nu în ultimul rând, a menționat prevederile art. 65 alin 2 din Legea nr. 350/2001, menționând că, o eventuală modificare a reglementărilor de construire în zonă poate fi luată în considerare doar la viitoarea revizuire a reglementărilor urbanistice prin actualizarea PUG în integralitate.

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

Față de dispozițiile legale mai sus indicate rezultă că solicitarea reclamantei de "Anularea în parte a prevederilor Hotărârii Consiliului Local nr. 493/22.12.2014 având ca obiect Aprobarea documentației -Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca în ceea ce privește încadrarea funcțională a parcelelor înscrise în CF nr. 263036 Cluj-Napoca. nr. cadastral 263036 și CF nr. 324982 Cluj-Napoca, nr. cadastral 324982, în UTR Zona Construită Protejată-Zona Verde-Scuaruri, Grădini, Parcuri Publice (UTR ZCP Va) și de obligarea Municipiului Cluj-Napoca la încadrarea funcțională a parcelelor înscrise în CF nr. 263036 Cluj-Napoca. nr. cadastral 263036 și CF nr. 324982 Cluj-Napoca, nr. cadastral 324982 în UTR: Zonă Construită Protejată - Zonă de Activități Economice cu caracter Terțial (UTR ZCPEt sau în subsidiar, în UTR Zona Construită protejată - Restructurarea zonelor cu caracter industrial. Zonă Mixtă (UTR ZCP RiM)" este vădit neîntemeiată și contrară dispozițiilor Legii nr. 350/2001.

Dacă s-ar dispune de către instanța de judecată anularea parțială a HCL nr. 493/2014 și încadrarea imobilelor în alte zone decât cele reglementate prin PUG în vigoare, în funcție de interesul reclamantei se ajunge în mod cert la eludarea dispozițiilor imperative ale Legii nr. 350/2001. A mai menționat și enunțat prevederile art. 3, art. 4 din Legea nr. 350/2001.

Dincolo de acestea, părții apreciază că în măsura în care instanța de judecată ar admite acțiunea astfel cum a fost formulată de reclamantă se ajunge în situația încălcării principiului separației puterii în stat, principiu consacrat în art. 1 alin. 4 din Constituția României. Obligarea autorității competente să reîncadreze funcțional terenul în modalitatea dorită de reclamantă ar excede atribuțiilor puterii judecătorești, instanța de contencios neputându-se substitui în competențele acestuia.

Așadar, în ciuda poziției exprimate de reclamantă, învederează faptul că la aprobarea PUG 2014 au fost respectate întocmai dispozițiile art. 4, art. 13, art. 25, art. 46 din Legea nr. 350/2001.

Mai arată că în conformitate cu vechiul P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 792/1999 și P.U.Z. Splaiul Independenței - str. Uzinei Electrice, aprobat prin H.C.L. nr. 124/2009, amplasamentul avea încadrarea funcțională parțial în UTR V3a = spații verzi pentru agrement, baze de agrement, parcuri de distracție și parțial în UTR V3b = spații verzi pentru agrement complexe și baze sportive. Prin P.U.Z. se mențin și se nuanțează reglementările pentru încadrarea funcțională UTR V3b. În baza acestor reglementări s-a emis CU nr. 2377/2011 pentru reamenajarea ștrandului (lucrări de modernizare și întreținere), prin care orice intervenție privind construirea de noi corpuri de clădire este condiționată de elaborarea unor studii de urbanism aprobate conform legii.

Documentația P.U.Z. și-a încetat valabilitatea în iunie 2016, după aprobarea noului P.U.G., conform art. 3 din H.C.L. nr. 493/2014, iar în prezent pot fi aplicate doar reglementările din P.U.G. Prevederile art. 3 din H.C.L. nr. 493/2014 au constituit o normă de favoare pentru beneficiarii documentațiilor de urbanism aprobate în baza prevederilor vechiului P.U.G. De asemenea, obligația de preluare a unui P.U.Z. într-un P.U.G. nou este prevăzută doar în situația P.U.Z.-urilor prin care sunt introduse terenuri agricole în intravilan, în conformitate cu art. 47 ind. 1 din Legea nr. 350/2001.

În conformitate cu P.U.G. 2014, amplasamentul este situat în U.T.R. ZCP_Va = zona destinată spațiilor verzi - scuaruri, grădini, parcuri publice istorice, cu acces public nelimitat, clasate individual sau ca parte a Ansamblului urban "Centrul istoric al orașului Cluj" în Lista Monumentelor Istorice.

Conform RLU aferent P.U.G. - Utilizări admise, pentru această zonă sunt admise: plantații înalte, medii și joase; sistem de alci și platforme pentru circulații pietonale și velo; mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile; edicule. componente ale amenajării peisagere: construcții pentru activități culturale și alimentație publică; grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc. Pentru intervenții ce vizează reabilitarea / restaurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.D în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobat conform legii.

În conformitate cu P.U.G. 2014, parcelele proprietatea reclamantei, identificate prin C.F. nr. 263036 cu nr. cadastral 263036 și C.F. nr. 324982 cu nr. cadastral 324982, sunt încadrate în UTR ZCP_Va, zonă destinată spațiilor verzi – scuaruri, grădini, parcuri publice istorice, cu acces public nelimitat, clasate individual sau ca parte a Ansamblului urban "Centrul istoric al orașului Cluj" în Lista Monumentelor Istorice.

U.T.R. ZCP_Va nu este o zonă neconstruibilă, așa cum se sugerează în cererea de chemare în judecată. Regulamentul permite (vezi: Utilizări admise) amplasarea de „construcții pentru activități culturale și alimentație publică” - funcțiuni ce fac obiectul de activitate al societății comerciale. De asemenea este reglementat că: „Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc”.

Este evident că actualele reglementări permit funcționarea și dezvoltarea actualelor utilizări ale parcelelor.

Terenurile sunt în continuare construibile cu condiția menținerii actualelor utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate. Este interzisă construirea unor clădiri cu alte funcțiuni decât cele existente. Acest lucru este interzis prin reglementarea urbanistică dar mai trebuie menționat că atunci când s-a făcut privatizarea societății comerciale, deci imobilele au trecut din proprietatea publică în proprietatea societății, aceasta s-a făcut cu scopul continuării activității.

Iar referitor la categoria de folosință curți-construcții aceasta include o gamă foarte largă de utilizări urbane, inclusiv parcuri, scuaruri, baze sportive etc.

Referitor la aplicarea Legii nr. 24/2007 conform căreia: „terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți - construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi”, pârâții arată că terenul din Aleea Stadionului a avut dintotdeauna destinația de spațiu verde, nu a fost declarat spațiu verde prin PUG 2014. Conform PUG 1999 terenul a avut încadrarea UTR V3b = spații verzi pentru agrement - complexe și baze sportive. Iar până în 1999, conform PUG întocmit în 1990-1991 a avut destinația de „spații verzi de agrement, zone sport, cimitire”. Referitor la categoria de folosință curți-construcții, aceasta include o gamă foarte largă de utilizări urbane, inclusiv parcuri, scuaruri, baze sportive etc.

Astfel, prin documentația P.U.G. terenurile nu au fost inventariate sau declarate ca spații verzi, ci doar le-a fost reglementată destinația (încadrarea funcțională), de fapt a fost reglementată menținerea destinației de spațiu verde.

Apoi, nu trebuie omis că potrivit art. 71 alin (1) din OUG nr. 195/2005 se interzice schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism.

În aceste condiții, nu se poate pune în discuție problema încălcării dispozițiilor art. 18 alin. 9 din Legea nr. 24/2007 de către pârâți prin aprobarea HCL nr. 493/2014, aceasta dacă ne raportăm la faptul că și anterior intrării în vigoare a noului PUG, imobilele deținute de reclamantă erau încadrate în această zonă.

Astfel, din interpretarea dispozițiilor art. 18 alin. 9 din Legea nr. 24/2007 rezultă că intenția legiuitorului a fost aceea că art. 18 alin. 9 se referă doar la terenurile înscrise în cartea funciară, care anterior intrării în vigoare a normei precitate, nu fuseseră inventariate sau declarate ca spații verzi în sensul legii, ceea ce nu este cazul în speță. Nu trebuie omis alin. 9 din art. 18 invocat de reclamantă a fost introdus în Legea nr. 24/2007 prin Legea nr. 135/2014 publicată în Monitorul Oficial nr. 753 din 16 octombrie 2014 și intrată în vigoare la data de 19 octombrie 2014. Or, la această dată terenul în litigiu al reclamantei avea destinația de spațiu verde, conform vechiului PUG, neprimind această încadrare pentru prima dată prin noul PUG, astfel cum eronat lasă reclamanta să se înțeleagă.

Într-adevăr, textul art. 18 alin. 9 vorbește explicit despre terenuri înscrise în CF în categoria curți-construcții, care nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi decât după îndeplinirea procedurii de expropriere, însă printr-o simplă interpretare gramaticală a textului legal rezultă că sunt excluse de la aplicarea textului legal nou introdus terenurile care erau deja inventariate sau declarate ca spații verzi.

Dincolo de aceste aspecte, pârâții consideră că textul legal invocat nu este incident și dacă ne raportăm principiul neretroactivității legii, principiu constituțional consacrat de art. 15 alin. 2 din Constituție potrivit căruia legea dispune numai pentru viitor. Neretroactivitatea legii civile este prevăzută ca principiu și de art. 6 alin. (1) C. civ. Noua lege nu poate afecta situațiile juridice definitiv formate (constituite, modificate sau stinse) și nici efectele produse de acestea înainte de intrarea sa în vigoare.

Aceasta este de altfel și poziția practicii judiciare având obiect similar cu cel din speță, sens în care fac trimitere, cu titlul exemplificativ la Decizia civilă nr. 1641/2016 a Curții de Apel Cluj (anexată), în care Curtea de Apel Cluj a menținut hotărârea Tribunalului Cluj prin care a fost respinsă acțiunea reclamantei de anulare parțială a HCL nr. 493/2014 și încadrarea terenului deținut de reclamantă într-o încadrare funcțională care să permită edificarea de construcții.

Față de aspectele mai sus indicate, menționează faptul că nu se poate reține încălcarea dreptului de proprietate al reclamantei, nu se poate reține existența unei exproprieri de fapt astfel cum subliniază prin cererea de chemare în judecată.

Așadar, încadrarea imobilelor nu s-a făcut în mod arbitrar, cu exces de putere, nefiind îndeplinite condițiile prevăzute de art. 2 alin. 1 lit. n) din Legea nr. 554/2004, astfel cum eronat susține reclamanta, încadrarea parcelelor a fost pertinent justificată de autoritatea publică în pofida criticilor aduse de reclamantă. Încadrarea funcțională a terenurilor obiect al

acțiunii s-a făcut de către autoritatea publică în baza atribuțiilor conferite de lege, aceasta având drept de apreciere în materie de urbanism și amenajarea teritoriului, astfel cum rezultă din dispozițiile legale antementionate.

Dreptul de stabilire a reglementărilor de construire pentru o zonă a unității administrativ-teritoriale reprezintă un drept al autorității publice, căreia îi revine sarcina de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și principiile dezvoltării durabile. Adoptarea HCL 493/2014, inclusiv sub aspectul încadrării urbanistice a terenurilor în speță, presupune o analiză de oportunitate și s-a făcut în baza prevederilor art. 46 din Legea 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 temelie juridică în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții”.

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

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

Astfel, raportat la motivele invocate de reclamantă referitoare încălcarea dreptului de proprietate, pârâții arată faptul că reclamanta nu a pierdut nici unul din atributele dreptului de proprietate respectiv posesia, folosința și dispoziția, astfel încât nu se poate reține că i s-a instituit o interdicție absolută.

Contrar susținerilor reclamantei, nu sunt încălcate prevederile art. 44 din Constituție și art. 1 din Protocolul 1 CEDO întrucât prin PUG a cărei anulare parțială se solicită, nu încalcă în niciun fel dreptul de proprietate al deținătorilor de terenuri. Planul Urbanistic General este așadar o documentație de urbanism premergătoare investițiilor, ce urmărește implementarea unui concept de trafic integrat, parte a unei strategii de dezvoltare pe termen lung și presupune o abordare a problemelor într-o perspectivă de timp mai largă, care depășește cei 10 ani de valabilitate a documentației.

Conform dispozițiilor art. 46 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, planul urbanistic general are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Dată fiind obligația legală a autorității publice locale de actualizare a planului urbanistic general al municipiului, a fost aprobată noua documentație de urbanism, în concordanță cu dispozițiile legale antementionate. Noul PUG a fost aprobat prin HCL 493/2014 pe baza analizei situației existente, și a studiilor de fundamentare elaborate în scopul analizei și reglementării unor probleme sectoriale, în baza disp. art. 12 - 13, art. 46 și în limitele atribuțiilor legale ale Consiliului local, prevăzute la art. 25 alin. (1)

din Legea nr. 350/2001, potrivit căruia Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului.

Potrivit art. 44 din Legea nr. 350/2001, documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localității. Astfel, caracterul normativ al PUG, constând inclusiv în precizarea modalităților de utilizare a terenurilor (art. 4 din legea nr. 350/2001) depinde de rezultatul unei analize pluridisciplinare, de contextul existent la momentul elaborării, de evoluția factorilor sociali, economici, etc. și a necesităților locale, autoritatea locală având, potrivit legii, dreptul de apreciere în stabilirea regimului urbanistic al terenurilor situate pe teritoriul municipiului, aceasta fiind o chestiune de oportunitate a adoptării actului administrativ, ce nu poate fi supusă analizei legalității de către instanța de judecată.

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

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

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

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

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

acestora sau dreptul de dispoziție, acesta putând să le folosească în acord cu reglementările urbanistice.

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

În speță nu este vorba de o ingerință a autorității publice locale în exercitarea dreptului de proprietate și nu se poate pune problema restrângerii exercițiului acestuia. Dreptul de proprietate, ca orice alt drept, trebuie exercitat cu buna credință și în acord cu interesul general al societății sau al unei comunități determinate. Or, reclamanta deține la acest moment de toate prerogativele dreptului de proprietate, astfel încât vă rugăm să aveți în vedere faptul că toate aspectele invocate de reclamantă referitoare la încălcarea dreptului de proprietate sunt simple alegații, nesustinite de niciun mijloc de probă.

Față de aspectele supra menționate, din moment ce încadrarea terenurilor reclamantei ce fac obiectul prezentei spețe în UTR ZCPVa a fost realizată în mod temeinic și legal prin PUG 2014, rezultă că sunt neîntemeiate și solicitările reclamantei de obligare a Municipiului Cluj-Napoca la încadrarea funcțională a parcelelor înscrise în CF nr. 263036 Cluj-Napoca, nr. cadastral 263036 și CF nr. 324982 Cluj-Napoca, nr. cadastral 324982 în UTR: Zonă Construită Protejată - Zonă de Activități Economice cu caracter Terțial (UTR ZCP Et sau în subsidiar, în UTR Zona Construită protejată - Restructurarea zonelor cu caracter industrial. Zonă Mixtă (UTR ZCPRIIM).

În ceea ce privește practica judiciară depusă de reclamantă odată cu cererea de chemare în judecată, pârâții învederează faptul că starea de fapt și de drept nu este similară cu cea din speța de față, neputând fi luată în considerare la soluționarea cauzei, aceasta cu atât mai mult cu cât instanța de judecată este ținută a analiza legalitatea actului atacat prin raportare la actele care au stat la baza emiterii sale și a reglementărilor legale în vigoare la momentul aprobării actului administrativ.

Raportat la probele solicitate, pârâții precizează următoarele:

1. Menționează că nu se opun administrării probei cu înscrisuri, cu mențiunea că raportul de expertiză extrajudiciară efectuat de către expert Paul Mutică depus la dosarul cauzei de reclamantă nu poate fi avut în vedere la soluționarea cauzei, acesta nefiind opozabil Municipiului Cluj-Napoca, din moment ce acesta nu a fost efectuat în condiții de contradictorialitate cu Municipiul Cluj-Napoca.

2. Având în vedere interogatoriul anexat cererii de chemare în judecată și luând în considerare și poziția procesuală mai sus redată, apreciază că nu este util, concludent soluționării cauzei, motiv pentru care solicită în principal respingerea acestui mijloc de probă. În subsidiar, în măsura în care instanța va admite acest mijloc de probă, solicită cenzurarea întrebărilor formulate. De ex. întrebarea nr. 5 excede obiectului cauzei. Aceasta cu atât mai mult cu cât instanța este ținută să analizeze legalitatea actului administrativ prin raportare la actele care au stat la baza emiterii lui și a legislației în vigoare și nu prin raportare la practica judiciară în materie.

3. În ceea ce privește proba cu expertiza judiciară în specialitatea urbanism, față de poziția procesuală și în lipsa obiectivelor la aceasta expertiză, consideră că efectuarea expertizei nu este utilă soluționării cauzei, motiv pentru care solicită respingerea acestei probe. Totuși, în măsura în care se va încuviința raportul de expertiză, își rezervă dreptul de a formula eventuale obiecțiuni la raportul de expertiză.

4. De asemenea apreciază că nu este utilă, concludentă soluționării cauzei nici efectuarea cercetării la fața locului, astfel încât solicită respingerea acestui mijloc de probă.

În ceea ce privește cheltuielile de judecată solicitate de către reclamantă, solicită, în principal respingerea acestora, din moment ce nu se poate reține culpa procesuală a părților în acest litigiu. În subsidiar, în măsura în care instanța va admite cererea de chemare în judecată formulată de reclamantă, părții solicită aplicarea dispozițiilor art. 451 alin. 2 N.C.pr.civ. și reducerea cheltuielilor de judecată, în măsura în care se vor depune la dosarul cauzei dovezile cheltuielilor ocazionate de prezentul litigiu, în acord cu dispozițiile art. 452 N.C.pr.civ.

În drept, dispozițiile art. 205 și urm. C.pr.civ. și toate celelalte prevederi menționate în cuprinsul întâmpinării.

În probațiune, solicită încuviințarea probei cu înscrisuri și a altor probe a căror necesitate va reieși din mersul dezbaterilor, iar părții nu le-auputut prevedea.

Solicităm judecarea cauzei și în eventuala lipsă, potrivit art. 411 alin. 1 pct. 2 C.pr.civ.

La data de 06.09.2022, reclamanta UNITA TURISM HOLDING S.A a depus răspuns la întâmpinare, prin care solicită respingerea excepției lipsei calității procesuale pasive a mun. Cluj-Napoca, respingerea excepției prescripției dreptului material la acțiune, iar pe fondul cauzei, solicită respingerea apărărilor formulate de părți în cuprinsul întâmpinării.

La termenul de judecată din data de 29.09.2022 instanța a respins excepția lipsei calității procesuale pasive a Municipiului Cluj Napoca și excepția prescripției invocată de părți prin întâmpinare, pentru motivele expuse în încheierea de la acea dată.

Analizând acțiunea de față prin prisma motivelor formulate, a apărărilor invocate și a probelor administrate, instanța reține următoarele:

În fapt, reclamanta este proprietara imobilului teren înscris în Cartea funciară Cluj Napoca nr. 263036, nr. cadastral 263036 în suprafață de 3.579 mp (filele 21-22) și CF Cluj-Napoca nr. 324982, nr. cadastral 324982 în suprafață de 8.308 mp, cu destinația curți-construcții (filele 19-20).

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, adoptat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, amplasamentul este situat în U.T.R. ZCP_Va = zonă destinată spațiilor verzi – scuaruri, grădini, parcuri publice istorice, cu acces public nelimitat, clasate individual sau ca parte a Ansamblului urban „Centrul istoric al orașului Cluj” în lista Monumentelor Istorice.

Conform RLU aferent P.U.G. – Utilizări admise, pentru această zonă:

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

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc.

Reclamanta a formulat plângere prealabilă înregistrată sub nr. 724716/1/29.12.2021 (filele 23-24), la care nu a primit răspuns.

În drept, conform dispozițiilor Anexei 2 din Legea nr. 350/2001, unitatea teritorială de referință reprezintă *subdiviziunea urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată de limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitază, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de*

construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

Potrivit art. 1 al. 5 din Legea nr. 350/2001, *gestionarea spațială a teritoriului urmărește să asigure indivizilor și colectivităților dreptul de folosire echitabilă și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului, condiții de locuire adecvate, calitatea arhitecturii, protejarea identității arhitecturale, urbanistice și culturale a localităților urbane și rurale, condiții de muncă, de servicii și de transport ce răspund diversității nevoilor și resurselor populației, reducerea consumurilor de energie, asigurarea protecției peisajelor naturale și construite, conservarea biodiversității și crearea de continuități ecologice, securitatea și salubritatea publică, raționalizarea cererii de deplasări.*

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

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

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

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

Potrivit 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. Fiecare unitate administrativ-teritorială trebuie să își actualizeze la maximum 10 ani Planul urbanistic general în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale.*

Prin demersul inițiat reclamanta a solicitat anularea în parte a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca” în ceea ce privește încadrarea funcțională a parcelelor înscrise în Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 263036, nr. cadastral 263036 și Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 324982, nr. cadastral 324982, în Unitatea Teritorială de Referință: Zonă Construită Protejată - Zonă Verde -Scururi, Grădini, Parcuri Publice („UTR ZCP_Va”) invocând în esență încălcarea dreptului său de proprietate privată, nelegalitatea încadrării în UTR ZCP_Va prin nerespectarea prevederilor art. 18 alin. 9 din Legea 24/2007, art. 44 din Constituția României, prin încălcarea definiției legale a unității teritoriale de folosință prevăzute de legea 350/2001. A mai solicitat și obligarea părților la încadrarea funcțională a parcelelor înscrise în Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 263036, nr. cadastral 263036 și Cartea Funciară Cluj-Napoca nr. 324982, nr. cadastral 324982, în Unitatea Teritorială de Referință: Zonă Construită Protejată - Zonă De Activități Economice cu Caracter Terțiar („UTR ZCP_Er”) sau, în subsidiar, în Unitatea Teritorială de Referință:

Zonă Construită Protejată - Restructurarea zonelor cu caracter industrial. Zonă mixtă („UTR_ZCP_RiM”).

Astfel cum rezultă din răspunsul la interogatoriu în conformitate cu vechiul P.U.G. aprobat prin HCL nr. 792/1999 aprobat prin H.C.L.124/2009 amplasamentul avea încadrarea funcțională parțial în UTR V3a = spații verzi pentru agrement, baze de agrement, parcuri de distracție și parțial în UTR V3b= spații verzi pentru agrement complexe și baze sportive; pentru noile baze de agrement, parcuri de distracție și complexe și baze sportive sunt necesar a se elabora P.U.Z. – ur; în baza H.C.L. se aprobă P.U.Z. Splaiul Independenței – str. Uzinei Electrice care menține și nuanțează reglementările pentru încadrarea funcțională UTR V3b.

Cu privire la susținerea privind încălcarea dreptului de proprietate a reclamantei, Tribunalul constată că o astfel de încălcare poate fi reținută doar atunci când prin reglementările urbanistice se încalcă limita folosinței bunurilor, ceea ce însă nu este cazul în speță. Aceasta deoarece pârâtele nu au modificat încadrarea funcțională a terenului în litigiu, amplasamentul având anterior încadrarea funcțională parțial în UTR V3a = spații verzi pentru agrement, baze de agrement, parcuri de distracție și parțial în UTR V3b= spații verzi pentru agrement complexe și baze sportive; pentru noile baze de agrement, parcuri de distracție și complexe și baze sportive.

În ceea ce privește jurisprudența CEDO invocată, instanța reiterează că dreptul de proprietate nu este unul absolut, anumite ingerințe fiind admise sub rezerva existenței unor prevederi legale emise conform interesului general. În prezenta cauză, se confirmă existența unor prevederi legale și a unui scop legitim, însă reclamanta contestă respectarea cerinței de proporționalitate. Ingerința trebuie să respecte raportul de rezonabil de proporționalitate între mijloacele folosite și scopul urmărit. Or, astfel cum s-a reținut anterior, pe terenul proprietatea reclamantei există posibilitatea de construire cu anumite limitări specifice destinației terenului.

Astfel, nu se poate reține apărarea reclamantei potrivit căreia prin HCL nr. 493/2014 s-a adus o restrângere nejustificată a prerogativelor dreptului sau de proprietate, terenul având și anterior adoptării hotărârii contestate încadrarea funcțională parțial în UTR V3a și parțial în UTR V3b.

Tribunalul constată și că potrivit Anexei 2 din Legea nr. 350/2001 la stabilirea unei anumite UTR autoritatea competentă are o marjă de apreciere. Astfel, delimitarea unei UTR se realizează ținând cont de mai multe împrejurări, iar sintagma *după caz* permite ca autoritățile administrației publice locale să țină cont de fiecare dintre criteriile prevăzute de acest text, și în funcție de cazul particular, a da prevalență unuia sau altuia dintre criterii, fiind o chestiune ce ține de oportunitatea reglementării urbanistice.

Însă, oportunitatea unui act administrativ nu intră sub cenzura instanței de judecată, cu excepția situației întrunirii condițiilor excesului de putere, respectiv atunci când dreptul de apreciere al administrației este exercitat prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor (art. 2 alin. 1 lit. n) din Legea nr. 554/2004).

Astfel cum s-a reținut și anterior, atât în prezent, cât și în trecut, terenurile reclamantei au fost încadrate ca spații verzi, în consecință noua reglementare nu este mai puțin favorabilă decât încadrarea urbanistică anterioară.

Reclamanta a invocat și nerespectarea dispozițiilor art. 18 alin. (9) din Legea nr. 24/2007 *„Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu.”*

Însă, astfel cum învederează și pârâții, acest alineat a fost introdus prin Legea nr. 135/2014 publicată în Monitorul Oficial nr. 753 din 16 octombrie 2014 și a intrat în vigoare la data de 19 octombrie 2014, dată la care terenul reclamantei avea destinație de spațiu verde conform vechiului P.U.G., și prin urmare nu este incident în situația din cauză.

Altfel spus, cu toate că, dispoziția legală are în vedere *terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții* din interpretarea textului rezultă că acesta nu se aplică celor care erau deja inventariate sau declarate ca spații verzi. Însă, în speță din ansamblul probator existent la dosarul cauzei, rezultă că amplasamentul era încadrat ca zonă verde prin HCL nr. 792/1999 aprobat prin H.C.L.124/2009.

Susținerile reclamantei referitoare la faptul că în zonă s-a dispus schimbarea folosinței altor parcele și implicit configurația urbanistică a zonei, respectiv Hotelul Radisson Blu (proprietatea sa până în anul 2015) – UTR SZCP_Et (zonă de activități economice cu caracter terțiar); Sala Polivalentă și parcare subterană – UTR Is_A (zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente); Stadionul Cluj Arena UTR Is_a (zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente); Clădirea Digi TV – UTR ZCP_MI (zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic); Clădirea Filialei de Distribuție Electrică Transilvania nord – UTR ZCP_Is_A (zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente), nu pot conduce la admiterea acțiunii. Astfel cum s-a arătat anterior sub aspectul stabilirii în concret a regimului de urbanism al terenurilor din litigiu autoritatea publică deține o anumită marjă de apreciere. Or, în speță, această încadrare a fost pertinent justificată de autoritatea publică în pofida criticilor aduse de reclamantă, marja de apreciere în acest sens nefiind utilizată cu exces de putere. Această opțiune a fost motivată de proiectant și corect însoțită de autoritatea publică emitentă a actului bazată pe acordurile și studiile de mediu, ținând seama de nevoile de dezvoltare a localității.

Totodată, instanța constată că au fost respectate prevederile art. 71 din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, potrivit căroră „(1) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

(2) Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută.”

Față de aceste prevederi și cele anterior enunțate (art. 3, art. 5 și 46 din Legea 350/2001) rezultă că planul urbanistic general nu este susceptibil prin el însuși a prejudicia dreptul de proprietate al persoanelor asupra terenurilor ce fac parte din zona vizată de documentațiile de urbanism.

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

Pentru aceste motive, instanța urmează să respingă cererea de chemare în judecată, ca fiind neîntemeiată.

Fără cheltuieli de judecată, pârâta nesolicitând astfel de cheltuieli.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII,
HOTĂRĂȘTE:

Respinge acțiunea formulată de reclamanta UNITA TURISM HOLDING SA, CUI RO2094737, cu sediul în Timișoara, str. Academician Alexandru Borza nr. 1, județul Timiș, în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA și CONSILIUL LOCAL AL

DOSAR NR: 1733/30/2022

MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, ambii cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 1-3, jud. Cluj

Fără cheltuieli de judecată.

Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare. Cererea se va depune la Tribunalul Timiș.

Pronunțată, azi, 15 decembrie 2022, prin punerea soluției la dispoziția părților, prin mijlocirea grefei instanței.

PREȘEDINTE
LAURA DEBELKA

GREFIER
ROXANA GOIA

RED D.L.
Tehnored. G.R.
5 ex./3 com.