

Consiliul local al municipiului
Cluj-Napoca

PROIECT AVIZAT:
SECRETAR,
Jr. Aurora Roșca

1-25 p.

25/10.09.2019

HOTĂRÂRE

privind încadrarea urbanistică în UTR UTR ULi/c - b – Subzona aferentă locuințelor colective mici, a părții situată în UTR AL din parcela identificată prin nr. cad. 300144, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 3151/2017 pronunțată în Dosarul nr. 1603/117/2017, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 890/2018

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

Examinând proiectul de hotărâre privind încadrarea urbanistică în UTR UTR ULi/c - b – Subzona aferentă locuințelor colective mici, a părții situată în UTR AL din parcela identificată prin nr. cad. 300144, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 3151/2017 pronunțată în Dosarul nr. 1603/117/2017, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 890/2018 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 446551/1 din 3.09.2019, conex cu nr. 380657/1 din 25.07.2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 446579 din 3.09.2019 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune încadrarea urbanistică în UTR UTR ULi/c - b – Subzona aferentă locuințelor colective mici, a părții situată în UTR AL din parcela identificată prin nr. cad. 300144, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 3151/2017 pronunțată în Dosarul nr. 1603/117/2017, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 890/2018;

Având în vedere Avizul nr. 141 din 23.08.2019 al Arhitectului-șef al județului Cluj,

Reținând dispozițiile Art. 56, 64 și 65 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare precum și ale Art. 24 din Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Codul administrativ, aprobat prin OUG nr. 57/2019,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă încadrarea urbanistică în UTR ULi/c - b – Subzona aferentă locuințelor colective mici, a părții situată în UTR AL din parcela identificată prin nr. cad. 300144, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 3151/2017 pronunțată în Dosarul nr. 1603/117/2017, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 890/2018.

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

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. din septembrie 2019
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

1

Municipiul Cluj-Napoca
Primarul

Nr. 446551/1 din 3.09.2019, conex cu nr. 380657/1 din 25.07.2019

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind încadrarea urbanistică în UTR ULi/c - b – Subzona aferentă locuințelor colective mici, a părții situată în UTR AL din parcela identificată prin nr. cad. 300144, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 3151/2017 pronunțată în Dosarul nr. 1603/117/2017, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 890/2018

Prin Sentința civilă nr. 3151/2017 Tribunalul Cluj a admis acțiunea formulată de Lung Emilia prin care aceasta a solicitat să se dispună anularea parțială a Hotărârii nr. 493/2014 în ceea ce privește încadrarea imobilului proprietatea sa, situat în str. Eta Boeriu, înscris în C.F. nr. 300144, din categoria UTR AL în categoria L3c, cum a fost stabilit în vechiul P.U.G.

Conform P.U.G aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, imobilul cu nr. Cad. 300144 înscris în CF nr. 30014, a fost încadrat parțial în U.T.R. AL și parțial în U.T.R. Tr.

Instanța a dispus anularea parțială a Hotărârii nr. 493/2014 doar în ceea ce privește încadrarea în UTR AL a imobilului din str. Eta Boeriu, înscris în C.F. nr. 300144 și obligă pârâții Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca să efectueze demersurile necesare în vederea încadrării urbanistice a acelei părți din teren în UTR L3c.

Conform PUG 2014 parcela este încadrată în UTR AL și UTR Tr iar obiectul acțiunii a vizat doar partea de teren încadrată în UTR AL.

Sentința a rămas definitivă și executorie prin Decizia nr. 890/2018 a Curții de Apel Cluj.

Ulterior a fost emisă Încheierea civilă nr. 4669/2019 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 4547/211/2019 definitivă, prin care instanța a dispus plata unei penalități în favoarea creditoarei Lung Emilia.

În această situație este necesară modificarea parțială a Hotărârii nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” în sensul că partea din parcela reclamantei înscrisă în CF nr. 300144, nr. cad. 300144, încadrată în UTR AL, va fi avea încadrarea funcțională UTR ULi/c - b – Subzona aferentă locuințelor colective mici.

În temeiul prevederilor art. 136 din Codul administrativ, aprobat prin OUG nr. 57/2019 îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind încadrarea urbanistică în UTR ULi/c - b – Subzona aferentă locuințelor colective mici, a părții situată în UTR AL din parcela identificată prin nr. cad. 300144, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 3151/2017 pronunțată în Dosarul nr. 1603/117/2017, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 890/2018

Primar
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind încadrarea urbanistică în UTR UTR ULi/c - b – Subzona aferentă locuințelor colective mici, a părții situată în UTR AL din parcela identificată prin nr. cad. 300144, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 3151/2017 pronunțată în Dosarul nr. 1603/117/2017, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 890/2018

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 446551/1 din 3.09.2019 conex cu nr. 380657/1 din 25.07.2019 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca și

Proiectul de hotărâre privind încadrarea urbanistică în UTR UTR ULi/c - b – Subzona aferentă locuințelor colective mici, a părții situată în UTR AL din parcela identificată prin nr. cad. 300144, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 3151/2017 pronunțată în Dosarul nr. 1603/117/2017, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 890/2018,

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin Sentința civilă nr. 3151/2017 Tribunalul Cluj a admis acțiunea formulată de Lung Emilia prin care aceasta a solicitat să se dispună anularea parțială a Hotărârii nr. 493/2014 în ceea ce privește încadrarea imobilului proprietatea sa, situat în str. Eta Boeriu, înscris în C.F. nr. 300144, din categoria UTR AL în categoria L3c, cum a fost stabilit în vechiul P.U.G.

Prin hotărârea menționată instanța de judecată admite acțiunea reclamantei Lung Emilia, astfel:

Dispune anularea parțială a Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/2014 doar în ce privește încadrarea urbanistică în categoria UTR AL - livezi a terenului proprietatea reclamantei situat în Cluj-Napoca, str. Eta Boeriu, f.n., înscris în CF nr.300144, nr cad.30144. Obligă pârâții să efectueze demersurile necesare în vederea încadrării urbanistice a terenului proprietatea reclamantei, situat în Cluj-Napoca, str. Eta Boeriu, f.n., înscris în CF nr.300144, nr cad. 30144, în categoria UTR L3c.

Ulterior, prin admiterea cererii de lămurire a dispozitivului sentinței menționate se arată ca dispozitivul va fi interpretat în sensul ca pârâții au fost obligați la a efectua demersurile necesare în vederea încadrării urbanistice a terenului litigios într-o UTR având parametrii urbanistici similari celor din L3c.

Sentința a rămas definitivă și executorie prin Decizia nr. 890/2018 a Curții de Apel Cluj.

Ulterior a fost emisă Încheierea civilă nr. 4669/2019 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 4547/211/2019 definitivă, prin care instanța a dispus plata unei penalități în favoarea creditoarei Lung Emilia.

În raport cu disp. art. 906 alin (4) NCPC, „Dacă în termen de 3 luni de la data comunicării încheierii de aplicare a penalității debitorul nu execută obligația prevăzută în titlul executoriu, instanța de executare, la cererea creditorului, va fixa suma definitivă ce i se datorează cu acest titlu, prin încheiere dată de citarea părților. Creditorul poate solicita fixarea sumei definitive cu titlu de penalități de întârziere după trecerea fiecărui termen de 3 luni în care debitorul nu își execută obligația prevăzută în titlul executoriu, până la stingerea ei completă”.

Raportat la titlul executoriu în speță, în lumina celor dispuse de instanță în soluționarea cererii de lămurire a dispozitivului, având în vedere obligația de punere în executare a hotărârii

3

judecătorești, este necesară stabilirea încadrării urbanistice pentru terenul cu nr. cad. 300144 într-o UTR care să permită urbanizarea prin PUZ, similar cu regimul urbanistic stabilit prin PUG anterior - UTR L3c. Unitatea teritorială similară cu L3c este, conform PUG 2014 UTR ULi/c.

Direcția Generală de Urbanism propune astfel modificarea parțială a Hotărârii nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” în sensul că partea din parcela reclamantei, înscrisă în CF nr. 300144, nr. cad. 300144, încadrată în UTR AL va avea încadrarea funcțională UTR ULi/c - b – Subzona aferentă locuințelor colective mici.

Din punct de vedere tehnic, propunerea de modificare este însoțită de Avizul nr. 141 din 23.08.2019 al Arhitectului-șef al județului Cluj, prin care s-a avizat revizuirea încadrării funcționale pentru parcela înscrisă în CF nr. 300144 din UTR AL în UTR ULi/c b.

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

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind încadrarea urbanistică în UTR UTR ULi/c - b – Subzona aferentă locuințelor colective mici, a părții situată în UTR AL din parcela identificată prin nr. cad. 300144, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 3151/2017 pronunțată în Dosarul nr. 1603/117/2017, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 890/2018, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Direcția juridică
Director executiv,
Alina Rus

Șef Birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

03.09.2019

Redactat: Consilier Ion Buligă

1 exemplar



Ca urmare a cererii adresate de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, Direcția Generală de Urbanism cu sediul în Județul Cluj, municipiul Cluj Napoca, str. Calea Moșilor nr.3, înregistrată la nr. 29972/21.08.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 161 din 23.08.2019

pentru modificarea **Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca**, avizat prin avizul arhitectului-șef nr.10 data 03.12.2014 în sensul revizuirii încadrării funcționale pentru parcela înscrisă în cartea funciară CF nr.300144, nr. cadastral 300144 din UTR AL (zonă teren agricol aflate în intravilan – livezi) în UTR ULi/c_b (subzonă aferentă locuințelor colective mici), conform Sentinței civile nr. 3151/2017 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin decizia Civilă nr. 890/2018 a Curții de Apel Cluj și având în vedere prevederile Codului civil care menționează că deciziile instanțelor sunt obligatorii și se aplică,

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- Teren situat în intravilan, în zona teren agricol aflat în intravilan – UTR AL
- regim de construire: izolat
- funcțiuni predominante: exploatații pomicole - livezi
- H maxim – (S/D)+P
- POT maxim – 0% pentru livezi, pepiniere; 10% pentru construcții anexe ale exploatațiilor pomicole (max. 5% din suprafața totală a exploatației agricole)
- CUT maxim – 0% pentru livezi, pepiniere; 0,2 pentru construcții anexe ale exploatațiilor pomicole (max. 5% din suprafața totală a exploatației agricole)
- retragerea minimă față de aliniament – 6 m
- retrageri minime față de limitele laterale – 6 m
- retragerea față de limita posterioară – 6 m

Prevederi P.U.G. - R.L.U. propuse:

- Teren situat în intravilan, în zona locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici, subzona aferentă locuințelor colective mici - UTR ULi/c_b
- regim de construire: izolat
- funcțiuni predominante: locuire
- H maxim - (S)+P+1+M, (S)+P+2, D+P+1+M, D+P+2
- POT maxim – 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care POT max = 60%
- CUT maxim – 0,9
- retragerea minimă față de aliniament – 3 m
- retrageri minime față de limitele laterale – 3 m pentru locuințe izolate, 4,5 m pentru locuințe în cascadă
- retragerea față de limita posterioară – 6 m
- Interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ conform PUG Cluj-Napoca.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 22.08.2019 și se avizează **revizuirea încadrării funcționale** pentru parcela înscrisă în cartea funciară CF nr.300144, nr. cadastral 300144 aferentă Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, sub rezerva întocmirii PUZ.

5

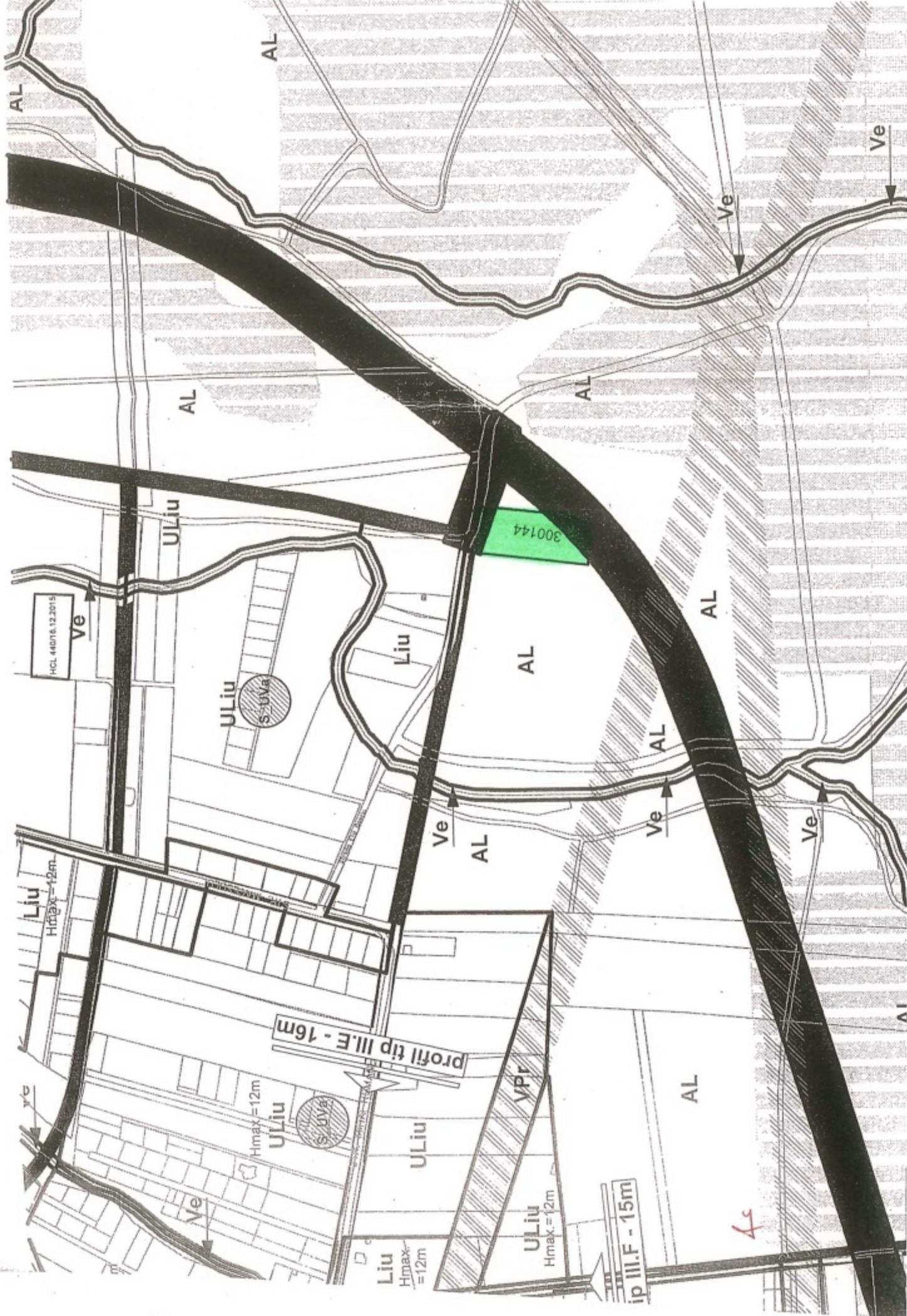
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării revizuirii încadrării funcționale pentru parcela înscrisă în cartea funciară CF nr.300144, nr. cadastral 300144 aferentă Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Planului Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca.

ARHITECT ȘEF
arh. Claudiu Daniel SALANȚĂ



Șef Serviciu S.U.A.T.: Nonn Tibor
Întocmit: Sanda Rusu



HCL 44016.12.2015

300144

profil tip III.E - 16m

ip III.F - 15m

4s

R O M Â N I A

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

SENTINȚA CIVILA Nr. 3151/2017
Ședința publică de la 31 Mai 2017
Completul compus din:
Președinte Maria-Francesca Bujor
Grefier Mariana-Maria Clapa

Pe rol fiind pronunțarea asupra cauzei formulată de reclamanta LUNG EMILIA în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, având ca obiect anulare act administrativ.

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

Procedura de citare este legal îndeplinită.

Mersul dezbaterilor și susținerile părților au fost consemnate prin încheierea ședinței publice din data de 25.05.2017, încheiere care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

La data de 29.05.2017, reclamanta a depus la dosarul cauzei scriptul intitulat „concluzii scrise”.

INSTANȚA

Prin acțiunea înregistrată sub numărul de mai sus, reclamanta Lung Emilia în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, prin primar, au solicitat să se dispună anularea parțială a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014, privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, în ceea ce privește încadrarea imobilului proprietatea sa, situat în Cluj-Napoca, str. Eta Boeriu, înscris în C.F. nr. 300144, nr. cadastral 300144 din categoria UTR AL – livezi în categoria UTR L3c, cum a fost stabilit în vechiul PUG, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamanta a arătat că este proprietara terenului sus-menționat iar conform vechiului P.U.G., imobilul a făcut parte din categoria UTR L3c, fiind permisă construirea de imobil și că i s-a emis certificatul de urbanism nr. 5979/09.12.2016, însă a constatat că în conformitate cu prevederile noului P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca, terenul, proprietatea a fost încadrat într-o zonă neconstruibilă, golind astfel de conținut dreptul său de proprietate asupra terenului în cauză.

De asemenea, a susținut că potrivit regulamentului aferent noului P.U.G. în zonele aferente acestei UTR se admite doar schimbarea destinației de pășunilor în fânețe, fiind interzisă orice altă schimbare a destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv potrivit aceluiași Regulament, și nu poate fi schimbat prin PUZ, respectiv că nu se poate vorbi de o zonă neurbanizată, având în vedere că vizavi de terenul său s-au edificat construcții rezidențiale, bransate la utilități.

Totodată, a susținut că în cursul anului 2016 au fost emise o serie de autorizații de construire pentru patru din parcelele învecinate, astfel că modificarea regimului economic al terenului este nelegală.

Reclamanta a învederat că încadrarea terenului său în această UTR, constituie o încălcare a prevederilor art. 1 din Protocolul nr. 1 din CEDO, respectiv că s-a realizat o îngrădire excesivă a prerogativelor dreptului de proprietate, echivalând cu o expropriere în fapt.

Prin întâmpinarea formulată, pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca au solicitat respingerea acțiunii, arătând că argumentele invocate în cuprinsul acțiunii sunt nefondate.

Pârâții au arătat că parcela reclamantei este amplasată în livadă având încadrarea funcțională în UTR AL – zonă terenuri agricole situate în intravilan – livezi iar certificatul de urbanism a fost emisă cu respectare reglementărilor în vigoare.

Pârâții au mai arătat că plângerea prealabilă a fost înregistrată sub nr. 26517/19.01.2017 și până în prezent nu a fost soluționată, deoarece nu are punctul de vedere al proiectantului PUG, acesta fiind necesar pentru prezentarea unei informări consiliului local.

De asemenea, a susținut că urmare a altor plângeri, consiliul local a recomandat modificarea PUG pentru UTR AL, în sensul permiterii urbanizării, în urma întocmirii unui PUZ.

Pârâții au învederat că aprobarea PUG s-a făcut de consiliul local în conformitate cu prevederile art. 36 pct. 5 lit.c din Legea nr. 215/2001, având în vedere și dispozițiile art. 46 din Legea nr. 350/2001.

Actualizarea, care implică și modificarea reglementărilor de urbanism este o procedura prevăzută de lege pentru a răspunde necesităților de dezvoltare a localității.

În opinia pârâților sunt incidente dispozițiile art. 46 Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, din care reiese că stabilirea modului de utilizare și a destinației terenurilor de pe raza unității administrativ-teritorială este prerogativa autorităților administrației publice locale, cărora le revine și obligația de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și cu principiul dezvoltării durabile.

Pârâții au mai învederat că PUG 2014 a fost elaborat și aprobat în baza unor analize de specialitate și studii de fundamentare premergătoare PUG care scot în evidență principalele trăsături ale stadiului actual al dezvoltării, definind în același timp puncte de plecare pentru planificarea următoarei decade.

De asemenea, au susținut că în cadrul memoriului general, parte din documentația de actualizare a Planului Urbanistic General se arată că acesta asigură cadrul de planificare și reglementare necesar gestiunii urbane din punct de vedere spațial a municipiului Cluj Napoca. Dezvoltarea urbană a ultimilor 10 ani a adus o importantă creștere a volumului construit în municipiu, cea mai mare sarcină a autorității publice fiind aceea de a coordona modul în care zonele nou constituite ale orașului vor putea deveni părți ale acestuia la un nivel de calitate satisfăcător. Pentru acest scop, Planul urbanistic general oferă nu numai parametri minimi calitativi pentru dezvoltare, ci și metodologia unor operațiuni urbane pentru transformarea teritoriilor prin urbanizare și restructurare.

Totodată, au susținut că în acord cu prevederile Legii nr. 350/2001, documentul preia prevederile planificărilor de rang superior: Planul de Amenajare a Teritoriului Național, Planul de Amenajare a Teritoriului Județean și urmează principiile unei dezvoltări durabile, după cum sunt formulate în legislație precum și în documentele și acordurile internaționale privitoare la planificarea urbană.

PUG are la bază strategia de dezvoltare a orașului, în versiunile elaborate în anul 2007 și 2013-2014.

Planul urbanistic general are caracter director și de reglementare operațională. Odată prevederile PUG aprobate, acestea sunt preluate și detaliate în documentații de urbanism elaborate pentru părți componente ale teritoriului cuprins în PUG (PUZ-uri și PUD-uri).

Oportunitatea adoptării unui act administrativ este atributul autorității publice locale, instanța de contencios administrativ neavând competența legală de a cenzura motivele legate de oportunitatea adoptării unui act administrativ decât cu încălcarea principiului autonomiei locale și a principiului separației puterilor în stat.

Astfel, autoritatea administrativă este singura care poate exprima și adopta soluții de configurare urbanistică menite a schimba înfățișarea urbei, în condițiile legii. În caz contrar, cenzura rațiunilor de oportunitate și urbanism care stau la baza adoptării unui PUG s-ar realiza de către instanță cu depășirea competenței și încălcarea principiului separației puterilor în stat. O astfel de acțiune prin care se dorește anularea parțială a PUG este inadmisibilă

deoarece o ceea ce se solicită de către reclamanți presupune reconfigurarea administrativă și urbanistică a unei zone de către instanță. Ori, nu este posibil ca instanța să procedeze la modificarea substanței unui plan urbanistic cu caracter director, consiliul local având atribuții exclusive în acest sens.

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, iar din acest punct de vedere, au considerat că este nefondată și critica referitoare la blocarea prerogativelor dreptului de proprietate.

Pârâții au mai considerat că în speța nu este vorba de o ingerință a autorității publice locale în exercitarea dreptului de proprietate și nu se pune problema restrângerii exercițiului dreptului de proprietate. Dreptul de proprietate, ca orice alt drept, trebuie exercitat cu bună-credință și în acord cu interesele și drepturile altor titulari de drepturi sau cu interesul general al societății sau al unei comunități determinate.

Pârâții au evidențiat 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 și urmăresc tocmai obținerea unui echilibru rezonabil între interesele particulare ale titularilor dreptului de proprietate și interesul public ce constă inclusiv în asigurarea, consolidarea și dezvoltarea infrastructurii urbane la cerințele traficului.

Din actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

In fapt:

Reclamanta este proprietara terenului situat din punct de vedere administrativ în Cluj-Napoca, str. Eta Boeriu, f.n, înscris în CF nr. 300144, nr cadastral 300144.

Prin certificatul de urbanism emis la cererea reclamantei, în scop de informare, sub nr. 2599/14.07.2014 (f35-38) autoritatea publică emitentă fost comunicat faptul că terenul, situat în intravilan, este încadrat în subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum P+2E, situate în noile extinderi. Utilizări admise: locuințe individuale și colective mici cu max. P+2 niveluri, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat. În funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate. Utilizări admise cu condiționări: se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul CUT a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei d_{emax}. 60% din aria unui nivel curent. Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele. Aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servitute de 250 m. realizarea locuințelor este condiționată de existența unui PUZ aprobat conform legii; pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

În baza certificatului de urbanism 2599/14.07.2014 și la cererea reclamantei Lung Emilia, la data de 25.11.2014, Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism a municipiului Cluj-Napoca a emis avizul de oportunitate nr. 315130/433 (f. 33) în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal-str Eta Boeriu- pentru parcelare și construire. Conform mențiunilor din cuprinsul Avizului menționat teritoriul de studiat prin PUZ este încadrat în UTR L3c-subzona locuințelor individuale și colective mici cu aproximativ P+2 niveluri, situate în noile extinderi.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22 decembrie 2014 a fost aprobată documentația „ Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” și regulamentul Local de Urbanism, cu valabilitate de aplicare de 10 ani de la data aprobării.

Urmare intrării în vigoare a Hotărârii mai sus evocate, prin certificatul de urbanism emis la cererea reclamantei, în scop de informare, sub nr. (f 26-32) a fost comunicat faptul că terenului proprietatea reclamantei, situat în intravilan, a fost schimbată încadrarea din UTR L3c în UTR AL și parțial în UTR Tr. Caracterul zonei: terenuri neurbanizate și

neurbanizabile cu destinație agricolă-livezi- introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare. Condiționări primare: este interzisă urbanizarea acestei categorii de terenuri. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ. Orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatații agricole) se vor amplasa și realiza pe baza unor PUZ sau PUD, după caz. Utilizări admise: exploatații pomicole-livezi

Prin plângerea prealabilă înaintată pârâtului Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca în temeiul art.7 din Legea nr 554/2004 , înregistrată sub nr.26517/3 din 19.01.2017 reclamanta Lung Emilia a solicitat revocarea parțială a PUG în sensul modificării încadrării urbanistice a terenului situat în Cluj-Napoca, str. Eta Boeriu din UTR AL în UTR L3c, cum a fost încadrat prin Planul Urbanistic General anterior.

Pârâtul a comunicat reclamantei, prin adresa nr. 26517/43/27.04.2017 (f. 126-137) relativ la plângerea prealabilă că prin Hotărârea consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nr. 144/2017 a fost aprobată inițierea demersurilor de actualizare a PUG al Municipiului Cluj-Napoca. A arătat pârâtul că „propunerea de actualizare/revizuire a PUG este justificată, printre altele, și de necesitatea corectării unor deficiențe ale documentației ,constatate în perioada implementării PUG și RLU în practica administrativă. Această propunere de inițiere a demersurilor este în conformitate cu Legea nr. 350/2001, art. 46” și în consecință a recomandat proiectantului modificarea Regulamentului PUG pentru UTR AL în sensul permiterii urbanizării în urma întocmirii unui PUZ conform legislației în vigoare (f. 12).

In drept:

Actul administrativ cu caracter normativ supus analizei a fost emis de Consiliul local în exercitarea atribuțiilor prevăzute de art.36 pct.5 lit.c,(„Consiliul local avizează sau aprobă, în condițiile legii, documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism ale localităților”), art.39 alin.2 „ Consiliul local se poate întruni și în ședințe extraordinare, la cererea primarului sau a cel puțin unei treimi din numărul membrilor consiliului.”)și art. 45 (“ În exercitarea atribuțiilor ce îi revin consiliul local adoptă hotărâri, cu votul majorității membrilor prezenți, în afară de cazurile în care legea sau regulamentul de organizare și funcționare a consiliului cere o altă majoritate.”) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale republicată cu modificări și în temeiul referatului privind aprobarea documentației „ Actualizare Plan urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca „ emis de Direcția Urbanism din cadrul Municipiului Cluj-Napoca.

În conformitate cu prevederile art. 10, art. 13 și art. 46 alin.1 din Legea nr. 350/2001:

Art. 10 - Urbanismul are ca principal scop stimularea evoluției complexe a localităților, prin elaborarea și implementarea strategiilor de dezvoltare spațială, durabilă și integrată, pe termen scurt, mediu și lung.

Art. 13 - Principalele obiective ale activității de urbanism sunt următoarele:

- a) îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;*
- b) crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap;*
- c) utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite;*
- d) protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural;*
- e) asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat din toate localitățile urbane și rurale;*
- f) protejarea localităților împotriva dezastrelor naturale.*

Art 46 -(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." iar potrivit prevederilor art. 48¹alin.2 din același act normativ:

(2) Stabilirea limitelor intravilanului prin planurile de urbanism general și zonal se va face în raport cu nevoile de dezvoltare ale localităților din cadrul unei anumite unități administrativ-teritoriale. Limita propusă va fi stabilită în funcție de elemente ale cadrului natural, căi majore de comunicații, amenajări hidrotehnice, precum și de alte categorii de lucrări cu caracter tehnic.

In conformitate cu prevederile art. 1 din primul Protocol adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului :

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 reglementării folosirii bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuții, sau a amenzilor.

In speță:

Reclamanta a invocat încălcarea de către pârât a prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul în sensul nerespectării principiilor privind evoluția unitară a zonei în care se află terenul proprietatea sa precum și faptul că autoritatea publică, prin actul administrativ emis, a încălcat garanția conferită de art. 1 din primul Protocol adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

În acest context instanța reține că anterior emiterii HCL Cluj-Napoca nr. 493/2014 terenul proprietatea reclamantei a fost încadrat în UTR L3c-subzona locuințelor individuale și colective mici cu aproximativ P+2 niveluri, prin urmare într-o zonă constructibilă, pentru ca prin noul Plan Urbanistic General, contestat în cauză, terenul să fie încadrat într-o zonă neconstructibilă.

Actul administrativ cu caracter normativ contestat are la bază lucrarea tehnică întocmită de specialiștii contractați în acest sens - în cazul de față Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca.

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

Maniera de exercitare concretă poate fi cenzurată în instanța de contencios administrativ exclusiv asupra legalității iar asupra oportunității, administrației îi este recunoscută o marjă de apreciere cu condiția să nu încalce normele de drept imperative și să nu poată fi reținut o conduită excesivă și abuzivă care să se încadreze în excesul de putere așa cum este definit la art. 2 alin. 1 lit. n) din Legea nr. 554/2004.

Astfel fiind, strict cu privire la prerogativele autorității publice acestea se înscriu atât în perimetrul normelor legale interne cât și a celor convenționale. Maniera concretă prin care autoritatea publică a ajuns să adopte soluția materializată în actul administrativ contestat comportă atât o analiză de legalitate cât și una de oportunitate.

Sub aspectul legalității intrinseci a actului administrativ și deci maniera în care instanța de fond a făcut interpretarea normelor legale incidente în cauză se reține că reclamanta nu aduce critici concrete ci mai degrabă evocă faptul că dreptul de proprietate având caracter absolut nu poate fi afectat prin nicio măsură a autorităților publice. Întrucât argumentele folosite de reclamantă converg înspre critica actului administrativ din perspectiva oportunității sale, instanța subliniază că o atare critică trebuie să se grefeze pe abuzul săvârșit de autoritatea publică privind dreptul de apreciere și care a cauzat astfel încălcarea dreptului subiectiv al reclamantei, limitele analizei instanței fiind, din această perspectivă, considerabil restrânse.

Conform art. 566 alin. 1 și 2 din Codul civil, dreptul de proprietate poate fi exercitat în limitele materiale ale obiectului său, prin lege putând fi limitată exercitarea atributelor acestui drept. Prin urmare deși dreptului de proprietate îi sunt recunoscute între altele ca atribute și acela de a fi absolut, această caracteristică poate fi relativizată prin lege.

Or, așa cum s-a spus mai sus, Legea nr. 350/2001 recunoaște autorităților administrației publice locale competența de a stabili regimul urbanistic la nivelul localității ori a unității administrativ teritoriale în perimetrul căreia își are jurisdicția sens în care aceasta poate, din punct de vedere urbanistic, să reglementeze modul de folosire a bunurilor imobile, respectiv a terenurilor aflate în proprietatea privată în consens cu cerințele și nevoile interesului public și al celui individual reprezentat de titular.

Din această perspectivă se pune problema de a ști dacă servitutea de urbanism care grevează imobilul proprietatea reclamantei este susceptibilă a fi înțeleasă ca reprezentând o ingerință în exercitiul dreptului de proprietate și în ce condiții s-ar putea considera că instituirea acesteia a rupt echilibrul între exigențele interesului general și imperativul apărării dreptului de proprietate.

Conform normei convenționale anterior citate: *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 reglementării folosirii bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuții, sau a amenzilor.*

Din economia dispozițiilor precitate rezultă că statele membre la Convenție sunt îndreptățite ca, în anumite scopuri, să reglementeze și să adopte acte de guvernământ prin care să reglementeze folosirea bunurilor, între altele, conform cu interesul general.

Potrivit paragrafului 2 alin art.1 din Protocol, dreptul la respectarea bunurilor unei persoane, consacrat prin primul paragraf al aceluiași text, nu interzice statelor să adopte reglementări cu privire la modul lor de folosință de către proprietar în conformitate cu interesul general. În acest context, prin jurisprudența sa constantă, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a considerat că excluderea unui teren, printr-un plan de ocupare al solului, dintr-o zonă construibilă într-o zonă neconstruibilă constituie o ingerință în dreptul de proprietate, chiar dacă nu este vorba despre o expropriere în sensul celui de al doilea paragraf al primului alineat al art.1 din Protocol și nici de o reglementare a folosinței bunurilor, caz prevăzut în al doilea alineat al aceluiași articol (Hotărârea CEDO în cauza Katte Klitsche de la Grange contra Italiei din 27 octombrie 1994).

Astfel, s-a decis că interdicția de a utiliza ca reședință o construcție ce aparține unei persoane și care se găsește într-o zonă protejată, (Hotărârea din 18 iulie 1986 Herrick împotriva Regatului Unit), restricțiile impuse unui proprietar de a utiliza un teren situat într-o zonă rezidențială pentru instalarea unui atelier de reparații mecanice (Hotărârea din 7 mai 1987, Chater împotriva Regatului Unit) sau adoptarea unui plan de amenajare a unei zone care limitează dreptul de a realiza alte tipuri de construcții decât cele prevăzute în acel plan (Hotărârea din 8 martie 1988, Jacobsson împotriva Suediei) reprezintă reglementări ale utilizării bunului conform interesului general.

Curtea a reținut că măsurile adoptate de autoritățile statale în materie de urbanism nu trebuie, însă, să afecteze însăși substanța dreptului de proprietate (Hotărârea din 23 aprilie 1996, Phocas împotriva Franței).

Un alt criteriu de apreciere a compatibilității măsurii de urbanism adoptate de autoritățile statale cu dispozițiile art .1 din Protocolul nr. 1 îl reprezintă acela al proporționalității ce trebuie să existe între scopul urmărit și mijloacele de realizare.

Necesitatea asigurării unui „ just echilibru” între exigențele intereselor generale ale comunității, în cazul de față cele de urbanism și imperativele apărării dreptului de proprietate al individului se concretizează și în necesitatea existenței unui raport rezonabil de proporționalitate între mijloacele folosite și scopul urmărit. Verificarea prezenței unui asemenea echilibru impune un examen global al diferitelor interese în cauză, ceea ce necesită

analiza nu numai a condițiilor de acordare a unor despăgubiri în situația litigioasă care apare ca o privare de proprietate ci și a comportamentului părților în litigiu, inclusiv a activității organelor competente ale statului.

Or, în speță, din starea de fapt care a fost probată în cauză, anterior adoptării actului administrativ contestat terenul proprietatea reclamantei, care face obiectul litigiului, a fost încadrat într-o unitate teritorială de referință care permitea construirea de locuințe pentru ca în urma adoptării actului contestat să fie încadrat urbanistic într-o zonă neconstruibilă, noua încadrare urbanistică interzicând urbanizarea cu caracter definitiv.

Nicio probă nu a fost produsă de autoritatea pârâtă, emitent al actului administrativ contestat, din care să rezulte motivele obiective care au determinat schimbarea regimului urbanistic al terenului proprietatea reclamantei de o manieră atât de drastică. O argumentație solidă era cu atât mai necesară cu cât aceeași autoritate publică a stabilit prin PUG anterior celui contestat în cauză, tot pe baza unor studii și proiecte de specialitate și în aplicarea aceluiași principii de urbanism avute în vedere la elaborarea PUG 2014, că terenul proprietatea reclamantei, deși înscris și la acea dată în cartea funciară în categoria de folosință „livadă”, era necesar a fi încadrat într-o zonă al cărei regim urbanistic permitea construirea. Prin urmare, apărea cu necesitate ca autoritatea administrativă să prezinte rațiunile pentru care principiile pe baza cărora a fost elaborat vechiul PUG nu mai sunt valabile precum și motivele pentru care viziunea urbanistică asupra zonei în litigiu a fost reconfigurată de maniera în care proprietarii terenurilor din zona străzii Eta Boeriu sunt ținute la a suporta sarcina exorbitantă a golirii de conținut a dreptului lor de proprietate.

Pentru considerentele de fapt și de drept mai sus expuse instanța stabilește că marja de apreciere a autorității emitente a actului administrativ contestat a determinat încălcarea dreptul subiectiv al reclamantei, măsura modificării nemotivate a regimului de urbanism al zonei în care se situează terenul proprietatea reclamantei în sensul transformării acesteia dintr-o zonă construibilă într-o zonă grevată de regula „non edificandi” fiind aptă a produce o încălcare a prerogativelor dreptului de proprietate, dreptul fiind afectat în însăși substanța lui.

Așa fiind, în temeiul art. 18 din Legea nr.554/2004 instanța va admite acțiunea formulată de reclamanta *Lung Emilia*, în contradictoriu cu pârâții *Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca reprezentat prin primar* și în consecință va dispune anularea parțială a Planului Urbanistic general al Municipiului Cluj-Napoca aprobat prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 doar în ce privește încadrarea urbanistică în categoria UTR AL -livezi a terenului proprietatea reclamantei situat în Cluj-Napoca, str. Eta Boeriu, f.n., înscris în CF nr.300144, nr cad.30144, pârâții fiind obligați să efectueze demersurile necesare în vederea încadrării urbanistice a terenului proprietatea reclamantei, situat în Cluj-Napoca, str. Eta Boeriu, f.n., înscris în CF nr.300144, nr cad.30144, în categoria UTR L3c.

În ce privește cererea reclamantei privind obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată instanța apreciază că se impune reducerea onorariului avocațial ținând seama de volumul de muncă necesar pentru documentare și redactarea cererii de chemare în judecată, analizate în contextul practicii în materie a Curții de Apel Cluj respectiv a Tribunalului Cluj. De asemenea, nu poate fi trecut cu vederea nici faptul că cererea de chemare în judecată a fost soluționată la al doilea termen acordat în cauză, pe baza probelor cu înscrisuri produse de părți.

Instanța precizează, în acord cu practica Inaltei Curți de Casație și Justiție, că această apreciere nu reprezintă o cenzurare a onorariului de avocat stabilit între părțile contractului de asistență juridică, ci este consecința evaluării cheltuielilor de judecată, care trebuie să țină cont de proporția rezonabilă între suma de bani achitată cu titlu de onorariu de avocat și munca prestată de către avocat, criteriu expres prevăzut de art. 274 alin. 3 C. proc. civ. (art. 451 alin. 2 NCPC).

În consecință, instanța va dispune reducerea onorariului avocațial solicitat cu titlu de cheltuieli de judecată de la suma de 16.221, 96 lei la suma de 5.000 lei iar în temeiul art. 453

Cod procedură civilă va obliga pârâții să plătească reclamantei cheltuieli de judecată în cuantum de 5.050 lei, taxă judiciară de timbru și onorariu avocațial redus.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE

Admite acțiunea formulată de reclamanta *Lung Emilia*, CNP _____, cu domiciliul procesual ales în Cluj-Napoca, str. Anatole France nr. 59, parter, jud. Cluj, av. Bora Horia în contradictoriu cu pârâții *Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca reprezentat prin primar*, ambii cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3, jud. Cluj.

Dispune anularea parțială a Planului Urbanistic general al Municipiului Cluj-Napoca aprobat prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 doar în ce privește încadrarea urbanistică în categoria UTR AL -livezi a terenului proprietatea reclamantei situat în Cluj-Napoca, str. Eta Boeriu, f.n., înscris în CF nr.300144, nr cad.30144.

Obliga pârâții să efectueze demersurile necesare în vederea încadrării urbanistice a terenului proprietatea reclamantei, situat în Cluj-Napoca, str. Eta Boeriu, f.n., înscris în CF nr.300144, nr cad.30144, în categoria UTR L3c.

Reduce onorariul avocațial la suma de 5.000 lei.

Obligă pârâții să plătească reclamantei cheltuieli de judecată în suma de 5.050 lei.

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

Recursul se depune la Tribunalul Cluj.

Pronunțată în ședința publică de la 31 Mai 2017.

Președinte,
Maria-Francesca Bujor

Grefier,
Mariana-Maria Clapa

Red.MFB/tehn.MG
5 ex. 29.09.17



ROMÂNIA
TRIBUNALUL CLUJ
SECȚIA MIXTA DE CONTENȚIOS ADMINISTRATIV SI FISCAL,
DE CONFLICTE DE MUNCA SI ASIGURARI SOCIALE
Dosar nr. 4005/117/2018
Operator de date cu caracter personal 3184

COPIE MINUTĂ
ÎNCHEIERE CIVILĂ NR. 681/CC/2018
Ședința publică din data de 03.12.2018
Instanța constituită din:
PREȘEDINTE : MARIA FRANCESCA BUJOR
GREFIER: MARIANA CLAUDIA DEDIU

.....
PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DISPUNE:

Admite cererea de lămurire a înțelesului și întinderii hotărârii civile nr.3151/2017 pronunțată în dosarul civil nr. 1603/117/2017 al Tribunalului Cluj, formulată de reclamanta *Lung Emilia* în contradictoriu cu pârâții *Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca*.

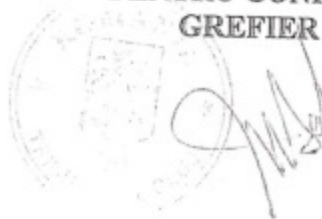
Dispozitivul sentinței civile nr.3151/2017 pronunțată în dosarul civil nr. 1603/117/2017 al Tribunalului Cluj va fi interpretat în sensul că pârâții au fost obligați la a efectua demersurile necesare în vederea încadrării urbanistice a terenului proprietatea reclamantei, situat în Cluj-Napoca, str. Eta Boeriu, f.n., înscris în CF nr.300144, nr. cad.30144, într-o categorie UTR având parametri urbanistici similari celor din categoria L3c în care terenul a fost încadrat anterior adoptării HG nr 493/22.12.2014.

Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare.Rekursul se depune la Tribunalul Cluj, sub sancțiunea nulității.

Pronunțată în ședință publică, astăzi, 3 decembrie 2018.

PREȘEDINTE
SS indescifrabil

PENTRU CONFORMITATE
GREFIER



ROMANIA
CURTEA DE APEL CLUJ
SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL
Cod ECLI ECLI:RO:CACLJ:2018:050.000890
Dosar nr. 1603/117/2017

DECIZIA CIVILĂ NR. 890/2018
Ședința publică de la 08 Februarie 2018
Instanța constituită din:
PREȘEDINTE Anca-Mihaela Ion
Judecător Liviu Ungur
Judecător Floarea Tămaș
Grefier Iuliu Traian Crișan



Pe rol soluționarea cererii de recurs formulată de pârâții Consiliul Local Al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca împotriva sentinței civile nr. 3151 din data de 31 mai 2017 pronunțată în dosarul nr. 1603/117/2017 al Tribunalului Cluj, în contradictoriu cu reclamanta Lung Emilia având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale HCL Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 privind PUG Cluj-Napoca.

Completul de judecată a fost compus prin participarea doamnei judecător Floarea Tămaș alături de doamna judecător Anca-Mihaela Ion și de domnul judecător Ungur Liviu ca urmare a admitterii cererii de abținere formulată de domnul judecător Dușa Radu-Rareș, aspecte relevate prin procesul-verbal atașat la dosar.

La apelul nominal făcut în ședință publică se prezintă pentru intimata Lung Emilia, reprezentant convențional, avocat, Bianca Achimeț, cu delegație de substituie depusă în ședință publică, lipsind recurenții Consiliul Local Al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează faptul că prezenta cauză se află la primul termen de judecată stadiul procesual recurs. La data de 17 noiembrie 2017 a fost depusă dovada achitării taxei judiciare de timbru în cuantum de 100 lei. În temeiul art. 223 al. 3 Cod pr. Civ. și art. 411 al. 2 fost solicitată judecarea cauzei și în lipsa părților de la dezbateri.

La data de 16 Noiembrie 2017 a fost depusă întâmpinare.

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

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

Reprezentanta intimatei depune la dosar înscrisuri reprezentând chitanță care atestă dovada cheltuielilor de judecată precum și practică judiciară invocată în cadrul memoriului de recurs.

Instanța pune în discuție excepția de nulitate a recursului formulată de intimată prin întâmpinare.

Reprezentanta intimatei solicită admiterea excepției invocate raportat la dispozițiile art. 488 Cod pr. civ. având în vedere că deși în mod formal, s-a făcut trimitere la dispozițiile art. 488 pct. 8 din Codul de pr. civ. nu s-a arătat în niciun fel care este norma de drept încălcată sau care este modalitatea în care instanța de fond a încălcat aceste norme de drept. Apreciază că nu se poate admite că este vorba despre un recurs formulat în conformitate cu dispozițiile legale întrucât nu se critică niciun aspect de drept.

Nemaifiind alte cereri de formulat sau excepții de invocat, în temeiul art. 244 C. pr. Civ. instanța declară închisă cercetarea judecătorească iar în condițiile art. 392 C. pr. Civ. deschide dezbaterile judiciare și acordă cuvântul părții prezente cu mențiunea că excepția nulității se va soluționa odată cu fondul cauzei.

Având cuvântul reprezentanta intimă solicită respingerea recursului formulat de pârâții Consiliul Local Al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, menținerea hotărârii pronunțate de către instanța de fond ca temeinică și legală și acordarea cheltuielilor de judecată astfel cum au fost indicate în înscrisurile depuse la dosar.

Arată că în speță este vorba despre un teren situat pe strada Eta Boeriu în mun. Cluj-Napoca, într-o zonă de case. Astfel cum a constatat instanța de fond, în reglementarea urbanistică anterioară a fost încadrat în zonă de locuințe mici, individuale și colective L3c însă odată cu intrarea în vigoare a noului PUG acest regim urbanistic a fost modificat în UTR AL, respectiv livezi. Practic, terenul reclamantei dintr-un teren perfect construibil a devenit un imobil „non edificandi”. Susține că această modificare a regimului funcțional a imobilului este o ingerință foarte mare asupra dreptului de proprietate a reclamantei, aspect recunoscut de către instanța de fond care a constatat că părțile adverse nu au adus nicio probă pentru susținerea modificării de asemenea manieră a regimului de încadrare funcțională a imobilului reclamantei.

Precizează că însuși recurentul a depus o adresă aflată la fila 187 din dosarul instanței de fond prin care recunoaște că ar fi putut să se fi produs o eroare în sensul modificării regimului urbanistic.

Pentru aceste considerente solicită respingerea recursului formulat, menținerea ca temeinică și legală a sentinței instanței de fond și acordarea cheltuielilor de judecată.

CURTEA :

Prin sentința civilă nr. 3.151 din 31.05.2017 pronunțată în dosarul nr. 1603/117/2017 al Tribunalului Cluj, s-a admis acțiunea formulată de reclamanta LUNG EMILIA, în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA reprezentat prin PRIMAR și s-a dispus anularea parțială a Planului Urbanistic general al Municipiului Cluj-Napoca aprobat prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 doar în ce privește încadrarea urbanistică în categoria UTR AL - livezi a terenului proprietatea reclamantei situat în Cluj-Napoca, str. Eta Boeriu, f.n., înscris în CF nr.300144, nr. cad.30144.

Pârâții au fost obligați să efectueze demersurile necesare în vederea încadrării urbanistice a terenului proprietatea reclamantei, situat în Cluj-Napoca, str. Eta Boeriu, f.n., înscris în CF nr.300144, nr.cad.30144, în categoria UTR L3c.

S-a redus onorariul avocațial la suma de 5.000 lei, iar pârâții au fost obligați să plătească reclamantei cheltuieli de judecată în suma de 5.050 lei.

Împotriva acestei sentințe, pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA reprezentat prin PRIMAR au formulat recurs, solicitând instanței casarea hotărârii atacate și rejudecând cauza pe fond, respingerea acțiunii reclamantei.

În motivarea recursului, întemeiat pe dispozițiile art. 488 pct. 8 C.pr.civ., s-a arătat că hotărârea atacată a fost pronunțată cu încălcarea și aplicarea greșită a normelor de drept material, respectiv ale art. 36 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, art. 3, 5 și 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 8 și art. 44 din Constituție.

În fapt, arată pârâții, prin cererea de chemare în judecată, reclamanta Lung Emilia a solicitat, în principal, anularea parțială a HCL nr. 493 din 22 decembrie 2014 în ceea ce privește încadrarea funcțională în UTR- a terenului proprietatea reclamantei - teren situat în mun. Cluj-Napoca-str. Eta Boeriu f.n. înscris în CF nr. 300144 Cluj-Napoca, cu număr cadastral 300144 în categoria UTR AL - livezi și pe cale de consecință, obligarea la modificarea încadrării economice a terenului din categoria UTR AL - livezi cum a fost stabilită prin HCL nr. 493/2014 în categoria UTR L3c cum a fost stabilit în vechiul PUG.

Deși prin întâmpinarea depusă la dosar, pârâții arată că s-au opus admiterii acțiunii reclamantei, întrucât aceasta este total neîntemeiată, instanța de fond a admis în totalitate cererea de chemare în judecată și a dispus anularea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014 doar în ceea ce privește încadrarea urbanistică în categoria UTR AL - livezi a terenului proprietatea reclamantei situat în mun. Cluj-Napoca str. Eta Boeriu f.n. înscris în CF nr. 300144 Cluj-Napoca, cu număr cadastral

300144 si au fost obligați la efectuarea demersurilor necesare în vederea încadrării urbanistice a terenului proprietatea reclamantei în categoria UTR L 3c. precum și la plata în favoarea reclamanților a sumei de 5050 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Pentru a ajunge la aceasta concluzie, instanța de fond a reținut în principal faptul ca prin schimbarea încadrării urbanistice a imobilului teren din litigiu în UTR AL - livezi se încalca dreptul de proprietate al reclamantei, fapt ce este inadmisibil.

În acest context, instanța de fond a reținut faptul ca măsura modificării nemotivate a regimului de urbanism al zonei în care se situează terenul proprietatea reclamantei în sensul transformării acesteia dintr-o zona constructibilă într-o zona grevată de regula „non edificandi” este apta a produce o încălcare a prerogativelor dreptului de proprietate, dreptul fiind afectat în însăși substanța lui.

Hotărârea instanței de fond este, în opinia recurenților, în totalitate nelegală, fiind dată cu încălcarea dispozițiilor art. 46 din Legea nr. 350/2001 cu referire la art. 3 și art. 5 alin. 1 din aceeași lege, din interpretarea căreia 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.

Singura, autoritatea administrativă, poate exprima și adopta soluții de configurare urbanistica care vor schimba înfățișarea urbei, în condițiile legii, iar legea urbanismului oferă remedii specifice pentru acomodarea unor situații speciale (constrângeri asupra proprietății) prin intermediul Planurilor Urbanistice de Detaliu,

În nicio circumstanță instanța de judecată nu poate cenzura, altfel decât depășindu-și competența și încălcând principiul separației puterilor în stat, rațiunile de oportunitate și urbanism - ordine publică și drept administrativ - ce stau la baza unui PUG legal adoptat.

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

Sub aspectul cauzei licite sau ilicite a actului administrativ a căror anulare parțială s-a solicitat, recurenții au arătat faptul ca în cazul din speță, contrar celor reținute de către instanța de fond, nu este încălcat dreptul de proprietate privată a reclamantei asupra imobilului din litigiu.

Potrivit prevederilor art. 44 din Constituție, dreptul de proprietate nu are caracter absolut, conținutul și limitele sale fiind stabilite de lege, iar, pe de altă parte, dreptul de proprietate obligă la respectarea constrângerilor privind protecția mediului și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului.

Contrar celor reținute în considerentele hotărârii de către prima instanță, în prezenta speță nu este vorba de o ingerință a autorității publice locale în exercitarea dreptului de proprietate și nu se 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.

Reglementările de urbanism se stabilesc în conformitate cu legislația specifică, în speță Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și alte acte normative în domeniu care urmăresc tocmai obținerea unui echilibru rezonabil între interesele particulare ale titularilor dreptului de proprietate și interesul public, ce constă inclusiv în asigurarea, consolidarea și dezvoltarea infrastructurii urbane la cerințele traficului, situație ce se regăsește în aceasta cauză.

Recurenții consideră faptul ca asupra modului de încadrare funcțională a terenurilor de pe raza unei unități administrativ-teritoriale instanța de judecată nu este competentă a se pronunța, iar prin dispozițiile art. 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul se statuează că fără echivoc faptul că stabilirea modului de utilizare și a destinației terenurilor de pe raza unității administrativ-teritoriale este prerogativa autorităților administrației publice locale,

căroră le revine și obligația de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și cu principiul dezvoltării durabile.

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

Pentru atingerea scopului menționat, Planul urbanistic general și Regulamentul local de urbanism oferă nu numai parametri minimi calitativi pentru dezvoltare, ci și metodologia unor operațiuni urbane pentru transformarea teritoriilor prin urbanizare și restructurare.

Totodată, au susținut recurenții, în acord cu prevederile Legii nr. 350/2001, documentul preia prevederile planificărilor de rang superior: Planul de Amenajare a Teritoriului Național, Planul de Amenajare a Teritoriului Județean și urmează principiile unei dezvoltări durabile, după cum sunt formulate în legislație precum și în documentele și acordurile internaționale privitoare la planificarea urbană.

PUG are la bază strategia de dezvoltare a orașului, în versiunile elaborate în anul 2007 și 2013-2014.

Odată prevederile PUG aprobate, acestea sunt preluate și detaliate în documentații de urbanism elaborate pentru părți componente ale teritoriului cuprins în PUG (PUZ-uri și PUD-uri).

Rezultă, în raport de reglementarea legală anterior menționată, că PUG și Regulamentul aferent nu sunt susceptibile prin de însele a prejudicia dreptul de proprietate al persoanelor asupra terenurilor ce fac parte din zona vizată de documentația de urbanism. Aceasta întrucât PUG reprezintă o viziune urbanistică, ce transpune la nivelul localităților urbane și rurale propunerile cuprinse în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean.

Așadar, un plan urbanistic aprobat printr-o hotărâre de Consiliu Local nu poate în nicio situație afecta un drept de proprietate.

Nivelul de analiză și de expertiză în materie de urbanism nu poate ține de competența puterii judecătorești. Întrucât la elaborarea acestuia au participat persoane/comisii cu expertiza în acest domeniu specific.

Pe asemenea, un plan urbanistic nu poate fi anulat în parte. „Anularea în parte” echivalează în astfel de dispozitive nu cu suprimarea și invalidarea unei prevederi juridice (articol anume) din hotărârea de Consiliu Local atacată, ci cu însăși reconfigurarea administrativă și urbanistică.

Nu intră în competențele instanței de contencios administrativ să sancționeze prin dispozitivul unor hotărâri judecătorești substanța unor planuri urbanistice cu caracter director.

O documentație de urbanism (plan director), nu numai că nu poate fi prin ea însăși ilegală atunci când regândește aspectul unui cartier, dar nu poate fi nici redesenată în instanță plecând de la considerente unilaterale, ce ar ține de protecția juridică a unei proprietăți private sau alteia, la cererea unui reclamant dispus să acționeze în judecată prin prisma strictă a interesului propriu.

Singură, autoritatea administrativă poate exprima și adopta soluții de configurare urbanistică care vor schimba înfățișarea urbei. în condițiile legii, iar legea urbanismului oferă remedii specifice pentru acomodarea unor situații speciale (constrângeri asupra proprietăților) prin intermediul Planurilor Urbanistice de Detaliu.

În nici o circumstanță instanța judiciară nu poate cenzura, altfel decât depășindu-și competența și încălcând principiul separației puterilor în stat, rațiunile de oportunitate și urbanism - ordine publică și drept administrativ - ce stau la baza unui PUG legal adoptat.

Presupunând însă că astfel de soluții de anulare a PUG ar rămâne irevocabile, oare ce procedură ar trebui urmată de către autoritatea administrativă în încercarea de conformare cu dispozitivul hotărârii judecătorești? Cum ar putea adapta arhitectii rețelele stradale neavându-se în vedere niciun fel de avize de trafic, de sistematizare, nici un fel de rațiuni de aliniament stradal... etc.? În atare situație ar fi afectat însuși peisajul urban și s-ar face imposibilă dezvoltarea urbană, iar

principiile „gestionării spațiale a teritoriului țării”, enunțate explicit în articolele introductive ale Legii 350/2001 ar rămâne complet fără aplicabilitate.

În concluzia celor mai sus expuse, recurenții arată faptul că instanța de judecată nu poate redesena sau invalida nici în tot, dar cu atât mai puțin „în parte” un PUG, conform solicitării unei părți interesate care se considera nemulțumită și virtual afectată de propunerile urbanistice avansate de arhitecți și adoptate ca atare de autoritatea administrativă locală. În nici un caz nu se poate îmbrățișa aceasta soluție, plecând de la considerente de ocrotire a proprietății private. Cenzura judiciară a legalității unui HCL de aprobare a PUG nu poate merge atât de departe încât să altereze substanța unui plan urbanistic.

O simplă analiză a dispozițiilor generale ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul e de natură a pune de îndată în contrast cadrul generalist, integrator, coeziv, și de perspectivă ce guvernează această specialitate, cu cadrul judiciar, subiectiv și atehnic.

Cauza actului administrativ, astfel cum este definit în literatura de specialitate, este o sinteză a scopului și motivelor acestuia, respectiv ansamblul circumstanțelor obiective și subiective care determină emiterea și fundamentarea unui act administrativ, analiza cauzei fiind pusă în relație cu oportunitatea adoptării actului de către autoritatea publică, iar controlul exercitat de instanță poate cenzura conduita administrației sub aspectul exercițiului puterii discreționare de care dispune (O. Podani).

Încadrarea funcțională a terenurilor din noul PUG s-a făcut cu respectarea normelor legale din materia urbanismului și în considerarea interesului public, cu respectarea competențelor și atribuțiilor exclusive stabilite de legiuitor în sarcina autorităților administrației publice locale.

În sensul celor de mai sus, recurenții fac trimitere la dispozițiile art. 36 din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, potrivit cărora în exercitarea atribuțiilor ce revin Consiliului Local acesta avizează sau aproba, în condițiile legii, documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism ale localităților.

Având în vedere faptul că reclamanta nu a suferit nici o vătămare a unui drept sau a unui interes legitim prin adoptarea hotărârii atacate cu prezenta acțiune, recurenții consideră că cererea acesteia nu este întemeiată nici din acest punct de vedere și în consecință se impune respingerea acesteia.

Reclamanta intimată LUNG EMILIA a depus întâmpinare prin care au invocat excepția nulității recursului formulat și menținerea ca temeinică și legală a sentinței recurate, cu obligarea părâtului la plata cheltuielilor de judecată (f.15).

Cu privire la excepția nulității recursului, reclamanta a invocat dispozițiile art. 489 alin. 1 și 2 C.pr.civ. arătând că deși în recursul formulat se menționează ca fiind temei de drept dispozițiile art. 488 pct. 8 C.pr.civ., în realitate, prin demersul formulat se reiau argumentele aduse în fondul litigiului, nu se critică și nu se indică norme de drept încălcate prin sentința Tribunalului Cluj.

Analizând recursul formulat, Curtea reține următoarele:

În cuprinsul memoriului de recurs, recurenții a invocat motivul de casare reglementat de art. 488 alin. 1 pct. 8 din Codul de procedură civilă, potrivit căruia constituie motiv de nelegalitate când hotărârea a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material, arătând că în cauză au fost încălcate art. 36 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, art. 3, 5 și 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și art. 8 și 44 din Constituție, că instanța de judecată nu poate cenzura în nicio circumstanță planul urbanistic general și nu se poate pronunța asupra modului de încadrare funcțională a terenurilor de pe raza unei unități administrativ-teritoriale și că nu este încălcat dreptul de proprietate privată a reclamantei asupra imobilului din litigiu, întrucât planul urbanistic general și regulamentul aferent nu sunt susceptibile prin ele însele a prejudicia dreptul de proprietate al persoanelor asupra terenurilor ce fac parte din zona vizată de documentația de urbanism.

În ceea ce privește excepția nulității recursului, invocată de intimată, curtea reține, după cum s-a arătat mai sus, că în cuprinsul recursului formulat a fost invocat în mod expres motivul de recurs reglementat de art. 488 alin. 1 pct. 8 din Codul de procedură civilă, fiind indicate totodată și normele de drept material a căror încălcare se apreciază că s-a realizat de către instanța de fond, respectiv dispozițiile art. 36 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, art. 3, 5 și 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și art. 8 și 44 din Constituție.

împrejurări în raport cu care se constată caracterul vădit nefondat al excepției invocate, impunându-se în cauză respingerea acesteia.

Analizând în fond argumentele recurenților, curtea reține că Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului conferă autorităților administrației publice locale competențe de a adopta acte administrative cu caracter normativ și individual privind stabilirea regimului urbanistic al localităților în perimetrul cărora exercită aceste competențe, sens în care pot stabili regimul juridic de folosire a bunurilor proprietate privată existentă în acel perimetru.

Maniera de exercitare concretă poate fi cenzurată de instanța de contencios administrativ exclusiv asupra legalității, iar în ceea ce privește problema cenzurării oportunității emiterii unui act administrativ emis în materia urbanismului, curtea reține că oportunitatea vizează conformitatea actului administrativ cu necesitățile în continuă transformare ale societății, aceasta intrând în conținutul dreptului de apreciere al autorității publice. Ca regulă, actul administrativ emis în exercitarea unei puteri de apreciere pe care o are autoritatea publică nu poate fi anulat de instanța de contencios administrativ.

Cu titlu de excepție însă, în ipoteza în care dreptul de apreciere se manifestă cu exces de putere, aspectul oportunității devine parte a legalității, cerință de valabilitate a actului administrativ, astfel că instanța este îndreptățită să analizeze și acest aspect, fără a i se putea opune încălcarea principiului separației puterilor în stat.

În susținerea acestei concluzii sunt chiar dispozițiile art. 2 alin. 1 lit. n din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, care definesc excesul de putere ca fiind exercitarea dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertățile cetățenilor.

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

Or, reținând aceste dispoziții legale și considerații jurisprudențiale, curtea constată că nu pot fi reținute ca fiind întemeiate susținerile recurenților privind inadmisibilitatea controlului de către instanță a rațiunilor de oportunitate și urbanism care stau la baza adoptării unui plan urbanistic general.

Limitele excesului de putere reglementat expres de Legea nr. 554/2004 prin manifestarea dreptului de apreciere, așa cum s-a relevat mai sus, sunt determinate, pe de o parte, de încălcarea de către autoritate a normelor ce reglementează competența și, pe de altă parte, de încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor.

Sub aspectul competenței organului administrativ nu sunt de făcut observații suplimentare, emitentul actului contestat fiind competent pentru a adopta actul administrativ din litigiu.

Cu privire însă la afectarea drepturilor ori libertăților cetățenilor care se constituie într-o conduită abuzivă-sub forma excesului de putere, se impune a se aprecia că în speță era necesar să se aprofundeze situația juridică a reclamantilor privită și din perspectiva condițiilor și împrejurărilor în care a fost adoptat actul administrativ.

Din starea de fapt dedusă judecății a rezultat că reclamanta este proprietara terenului situat din punct de vedere administrativ în Cluj-Napoca, str. Eta Boeriu, f.n, înscris în CF nr. 300144, nr. cadastral 300144 și că prin certificatul de urbanism nr. 2599/14.07.2014 autoritatea publică emitentă a comunicat faptul că terenul situat în intravilan este încadrat în subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum P+2E, situate în noile extinderi. În baza certificatului de urbanism, la data de 25.11.2014, Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism a municipiului Cluj-Napoca a emis avizul de oportunitate nr. 315130/433 în vederea elaborării

Planului Urbanistic Zonal-str. Eta Boeriu- pentru parcelare si construire, iar conform mențiunilor din cuprinsul avizului, teritoriul de studiat prin PUZ este încadrat în UTR L3c-subzona locuințelor individuale și colective mici cu aproximativ P+2 niveluri, situate în noile extinderi.

Ulterior, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22 decembrie 2014 a fost aprobată documentația „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” și regulamentul Local de Urbanism, cu valabilitate de aplicare de 10 ani de la data aprobării, iar, urmare a adoptării acestei hotărâri, printr-un nou certificat de urbanism i-a fost comunicat reclamantei faptul că terenului proprietatea sa, situat în intravilan, i-a fost schimbată încadrarea din UTR L3c în UTR AL și parțial în UTR Tr, caracterul zonei fiind de terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă – livezi - introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare, fiind interzisă urbanizarea acestei categorii de terenuri, această reglementare având caracter definitiv și neputând fi schimbată prin PUZ.

În speță, în raport de cele mai sus arătate se impunea a se analiza dacă prin adoptarea acestui nou act administrativ a fost sau nu afectat dreptul de proprietate al reclamantei în substanța lui, întrucât curtea apreciază că această pretinsă afectare intră sub perimetrul de cenzură dat de dispozițiile art. 2 alin. 1 lit. n) din Legea nr. 554/2004 atunci când se definește excesul de putere, analiză pe care instanța de fond a realizat-o în mod pertinent.

Astfel, potrivit art. 46 alin. 4 din Legea nr. 350/2001, planul urbanistic general se elaborează în baza strategiei de dezvoltare a localității și se corelează cu bugetul și programele de investiții publice ale localității, în vederea implementării prevederilor obiectivelor de utilitate publică.

Din perspectiva datelor speței, rezultă că necesitatea elaborării prin PUG a noului regim urbanistic asupra suprafeței ce consta în zona afectată de livezi în care se include și terenul reclamantei s-a justificat ca nouă strategie de dezvoltare a localității prin implementarea conceptului de dezvoltare durabilă prin completarea hărții spațiilor verzi din municipiu în beneficiul calității vieții locuitorilor și satisfacerea dreptului la un mediu sănătos.

Curtea constată că această strategie este compatibilă cu dreptul și prerogativa invocate de autoritatea publică la baza elaborării planului de urbanism general.

Dar, totodată este de notat că această strategie nu poate ocoli interesele și drepturile particularilor care pot fi afectați în drepturile lor patrimoniale. De aceea, legea a prevăzut expres că aceste strategii de dezvoltare trebuie însoțite și corelate cu bugetul și armonizate cu programele investiționale.

În speță, se constată că anterior emiterii Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22 decembrie 2014 terenul în litigiu era sub un anumit regim urbanistic, dar nu atât de restrictiv ca și cel adoptat prin noul PUG.

Astfel fiind, perspectiva reclamantei privind exploatarea și exercițiul atributului material al dreptului de proprietate a fost radical schimbat prin noul PUG, mergând până acolo încât să fie golit de conținut, întrucât reglementarea urbanistică existentă la momentul achiziționării terenului permitea acesteia construirea de locuințe colective de mici dimensiuni, ceea ce noua reglementare nu mai permite.

Or, în speță nu au fost produse probe din care să rezulte indubitabil voința autorității publice în sensul asanării vătămării aduse prin afectarea dreptului de proprietate

Conform art. 566 alin. 1 și 2 din Codul civil (Legea nr. 287/2009), 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. Prin lege poate fi limitată exercitarea atributelor dreptului de proprietate.

Astfel fiind, deși dreptului de proprietate îi sunt recunoscute între altele ca atribute și acela de a fi absolut, această caracteristică poate fi relativizată prin lege.

Or, așa cum s-a arătat mai sus, Legea nr. 350/2001 dă în prerogativa autorităților administrației publice locale competența de a stabili regimul urbanistic la nivelul localității ori a unității administrativ teritoriale în perimetrul căreia își are jurisdicția sens în care poate, din punct de vedere urbanistic, să reglementeze modul de folosire a bunurilor imobile, respectiv a terenurilor aflate în proprietatea privată în consens cu cerințele și nevoile interesului public și al celui individual reprezentat de titular.



Din cele ce precedă, rezultă că, prin efectul schimbării regimului urbanistic al terenului din litigiu, prispinirea este pusă în fața unei rezervări a unui teren pentru un posibil proiect incert sub aspectul existenței unui plan concret de realizare și concretizare. În această situație, ceea ce autoritatea publică a realizat a fost o exproprieri de fapt a proprietarei, fără o dreaptă și prealabilă despăgubire, încălcându-se astfel prevederile constituționale care garantează dreptul de proprietate.

Pe de altă parte, din punct de vedere al dreptului convențional al drepturilor omului acesta instituie o puternică garanție împotriva exproprierilor de fapt, instituind în art. 1 din primul protocol adițional la Convenție următoarele: *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 reglementării folosirii bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuții, sau a amenzilor.*

Din economia dispozițiilor convenționale precitate rezultă că statele membre la Convenție au o prerogativă, respectiv au îndreptățirea ca în anumite scopuri să reglementeze și adopte acte de guvernământ prin care să reglementeze folosirea bunurilor, între altele, conform cu interesul general.

Cu trimitere la jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului (CEDO) de aplicare și interpretare a acestei norme convenționale, s-a stabilit că suntem în prezența unei exproprieri de fapt de fiecare dată când diversele măsuri ale autorităților statale au ca rezultat lipsirea titularului de posibilitatea exercitării atributelor dreptului său.

În acest context, CEDO a subliniat că este necesar ca să se cerceteze situația în discuție dincolo de aparențe și să analizeze realitatea situației litigioase, respectiv dacă situația în discuție nu are semnificația unei exproprieri de fapt. O atare situație există atunci când proprietarul nu-și poate exercita oricare dintre atributele dreptului de proprietate (cauza *Sporrong et Lennroth c. Suedia*).

Schimbarea regimului urbanistic al terenului din litigiu nu poate fi justificat pe ideea de risc al pieirii bunului, risc care trebuie suportat de proprietar conform principiului consacrat de adagiul *rest perit domino*.

Un atare efect este produs dacă pierderea bunului este efectul cazului fortuit sau al forței majore nicidecum în cazul în care autoritatea publică intervine prin cate de putere publică în reglementarea exercițiului dreptului asupra bunului respectiv.

Față de cele ce precedă, Curtea reține că stabilirea unui nou regim urbanistic al terenului din litigiu de către autoritatea publică care afectează în substanță dreptul de proprietate a bunului și care nu este însoțit de garanții suficiente și concrete de asanare a prejudiciului produs în patrimoniul acestora constituie un element de nelegalitate a actului administrativ cenzurabil de instanță pe terenul art. 2 alin. 1 lit. n, parte finală din Legea nr. 554/2004 fiind încălcate prevederile art. 46 alin. 4 din Legea nr. 350/2001.

Curtea apreciază că restabilirea echilibrului dintre interesul privat și cel public nu poate avea loc în speță decât dacă reclamanta este repusă în situația juridică anterioară actului administrativ contestat. Prin aceasta, însă, instanța nu injoncționează cu dreptul de apreciere pe care autoritatea publică îl deține și constituie, în limitele speței și ale petitelor din acțiunea introductivă, modalitatea de reparație a dreptului încălcat.

Curtea apreciază că, la acest moment, aceasta este cea mai potrivită metodă de reparație ca expresie a principiului de bază în materia acoperirii prejudiciilor, reparația în natură conform art. 1386 Cod civil; înlăturându-se prin această cauzele exproprierii de fapt constatate în precedent.

Pentru aceste motive, în aplicarea art. 498 din Codul de procedură civilă, curtea va respinge excepția nulității invocată de intimat, respingând totodată recursul declarat de recurenții Consiliul Local Al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca împotriva sentinței civile nr. 3.151 din 31.05.2017 pronunțată în dosarul nr. 1603/117/2017 al Tribunalului Cluj, pe care o va menține în întregime.

În temeiul art. 451 alin. 1 și art. 453 alin. 1 C.pr.civ., fiind în culpă procesuală, recurenții vor fi obligați să plătească intimatului Lung Emilia suma de 5.000 lei, cheltuieli de judecată în recurs, reprezentând onorariu avocațial, respingând în rest pretențiile cu acest titlu, apreciind că onorariul în quantum de 10.944,43 de lei solicitat în recurs are o valoare disproporționată în raport de

apărarea concretă realizată în cauză constând în formularea întâmpinării și reprezentarea la un termen de judecată.

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

Respinge excepția nulității invocată de intimat.

Respinge recursul declarat de recurenții Consiliul Local Al Municipiului Cluj-Napoca si Municipiul Cluj-Napoca reprezentat prin Primar, ambii cu sediul în Cluj-Napoca, str.Moșilor, nr.1-3, jud.Cluj, împotriva sentinței civile nr. 3.151 din 31.05.2017 pronunțată în dosarul nr. 1603/117/2017 al Tribunalului Cluj, pe care o menține în întregime.

Obligă recurenții să plătească intimatei Lung Emilia, CNP _____ cu domiciliul procesual ales în mun. Cluj-Napoca, _____ jud. Cluj, av. Bora Horia, suma de 5.000 lei, cheltuieli de judecată în recurs, respingând în rest pretențiile cu acest titlu.

Decizia este definitivă și executorie.

Pronunțată în ședința publică din 08.02.2018.

PREȘEDINTE
ION ANCA-MIHAELA

JUDECĂTOR
UNGUR LIVIU

JUDECĂTOR
FLOAREA TĂMAȘ

GREFIER
CRIȘAN IULIU-TRAIAN

Red..A.M.I./24.03.2018.
Dact.H.C./4 ex.
Jud.fond: Maria-Francesca Bujor

