

25/10.12.2019

1-40 p.

HOTĂRÂRE

privind modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 3243/2018 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosar nr. 2395/117/2015, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 754/2019 a Curții de Apel Cluj

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

Examined proiectul de hotărâre privind modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 3243/2018 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosar nr. 2395/117/2015, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 754/2019 a Curții de Apel Cluj – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 6262/2/1/4.12.2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 626912 din 4.12.2019 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014,

Văzând Sentința Civilă nr. 3243/2018 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosar nr. 2395/117/2015, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 754/2019 a Curții de Apel Cluj, Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 222729/11.06.2015, procesul verbal al ședinței Consiliului local din 14 octombrie 2015 prin care a fost admisă Plângerea nr. 222729/11.06.2015 și Adresa nr. 39233-39237, 31042-31044 / 21.11.2019 a Consiliului județean Cluj;

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 nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 3243/2018 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosar nr. 2395/117/2015, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 754/2019 a Curții de Apel Cluj, în sensul revenirii pentru suprafețele de teren proprietatea S.C. Terra Holdings S.R.L. la regimul urbanistic reglementat prin PUZ și PUD „Ansamblu Rezidențial Terra Chinteni”, aprobat prin Hotărârea nr. 184/2008.

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

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul General al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 3243/2018 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosar nr. 2395/117/2015, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 754/2019 a Curții de Apel Cluj

Prin Sentința civilă nr. 3243/2018, instanța de judecată obligă pârâtul Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca să întocmească documentația și să adopte hotărârea necesară în vederea modificării documentației aferente PUG, în ceea ce privește regimul urbanistic al suprafeței de teren aferente Ansamblului rezidențial „Terra Gardens”, în sensul revenirii pentru suprafețele de teren proprietatea lor la regimul urbanistic reglementat prin PUZ și PUD „Ansamblu Rezidențial Terra Chinteni, aprobat prin HCL nr. 184/2008, aferent deciziei adoptate în acest sens în ședința Consiliului Local din 14.10.2015, prin admiterea plângerii administrative prealabile înregistrate sub nr. 222729/11.06.2015.

Plângerea prealabilă nr. 222729/11.06.2015, a fost dezbătută în ședința Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca din 14.10.2015 iar, în urma discuțiilor care au avut loc, a fost admisă, respectiv a fost admisă preluarea în PUG a reglementărilor stabilite prin PUZ „Ansamblu rezidențial Valca Chintăului” – beneficiar: Terra Holdings S.R.L., aprobat prin Hotărârea nr. 184/2008.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 3243/2018 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosar nr. 2395/117/2015, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 754/2019 a Curții de Apel Cluj.

PRIMAR
Emil Boc



Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca
Direcția Generală de Urbanism
Direcția Juridică
Nr. 626912 din 4.12.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de modificare a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 3243/2018 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosar nr. 2395/117/2015, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 754/2019 a Curții de Apel Cluj

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 626242/1 din 4.12.2019 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca și

Proiectul de hotărâre privind modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 3243/2018 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosar nr. 2395/117/2015, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 754/2019 a Curții de Apel Cluj,

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 222729/11.06.2015, petenta a solicitat revocarea în parte a Hotărârii nr. 493/2014, respectiv menținerea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUZ „Ansamblu rezidențial Valea Chintăului” - beneficiară: Terra Holding SRL, aprobat prin Hotărârea nr. 184/2008. Plângerea, însoțită de Informarea nr. 222729/43 din 22.09.2015 a Direcției Generale de Urbanism (prin care am propus admiterea plângerii), a fost prezentată Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca și a fost dezbătută în ședința din 14.10.2015. Având și acordul proiectantului PUG, în urma discuțiilor care au avut loc, plângerea prealabilă a fost admisă, respectiv a fost admisă preluarea în PUG a reglementărilor stabilite prin PUZ „Ansamblu rezidențial Valea Chintăului” - beneficiar: Terra Holdings S.R.L., aprobat prin Hotărârea nr. 184/2008.

Dar, deoarece prin Procesul-verbal de inspecție nr. 10674 încheiat în 18.03.2016 de către Inspectoratul de Stat în Construcții este stabilit că: *„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”*, am considerat că, pentru respectarea reglementărilor legale, este necesară reluarea procedurii de avizare a documentației PUG ce va conține toate modificările și corecțiile admise de Consiliul local iar documentația PUG revizuită, după finalizarea procedurii de avizare și consultare a publicului va putea fi prezentată Consiliului local pentru aprobare.

Ulterior, prin Sentința civilă nr. 3243/2018, pronunțată în Dosar nr. 2395/117/2018 instanța de judecată a admis acțiunea reclamantei S.C. Terra Holdings S.R.L. având ca obiect obligare emitere act administrativ - adoptare HCL pentru modificarea documentației de actualizare a PUG, astfel: obligă părătul Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca să întocmească documentația și să adopte hotărârea necesară în vederea modificării documentației „Actualizare PUG al municipiului Cluj-Napoca” în sensul modificării documentației aferente PUG, în ceea ce privește regimul urbanistic al suprafeței de teren aferente Ansamblului rezidențial „Terra Gardens”, în sensul revenirii pentru suprafețele de teren proprietatea lor la regimul urbanistic reglementat prin PUZ și PUD „Ansamblu Rezidențial Terra Chinteni, aprobat prin HCL nr. 184/2008, afcrent deciziei adoptate în acest sens în ședința Consiliului Local din 14.10.2015, prin admiterea plângerii administrative prealabile înregistrate sub nr. 222729/11.06.2015.

În motivarea soluției se arată că „în speță se impune cu putere de lucru judecat Sentința civilă 277/2018 a Tribunalului Cluj menținută prin Decizia civilă 3546/2018 a Curții de Apel Cluj în sensul în care s-a dispus anularea în mod definitiv a art. 3 din HCL 493/2014 prin care s-a stabilit că „Perioada de valabilitate a studiilor de urbanism aprobate anterior prezentei hotărâri, va fi de 18 luni, de la data aprobării documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, interval în care vor fi depuse documentațiile complete, conform prevederilor legale, pentru eliberarea autorizațiilor de construire”, instanța statutând în mod definitiv că „Față de cele menționate reține, în primul rând, că HCL nr. 493/2014 este o prevedere dintr-un act administrativ normativ care trebuie să fie adoptat și aplicat în conformitate cu prevederile Constituției României, cu dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, precum și cu principiile ordinii de drept. Actul administrativ normativ reglementează secundum lege, respectiv organizează aplicarea legii vizând o categorie nedeterminată de persoane”.

Sentința instanței de fond a fost menținută prin Decizia Civilă nr. 754/2019 a instanței de recurs, care a apreciat că instanța de fond a făcut o corectă aplicare a dispozițiilor legale incidente în speță.

Raportat la titlul executoriu în speță, în lumina celor dispuse de instanță, având în vedere și decizia adoptată în acest sens în ședința Consiliului Local din 14.10.2015, prin admiterea plângerii administrative prealabile înregistrate sub nr. 222729/11.06.2015 considerăm necesară modificarea documentației aferente PUG, în ceea ce privește regimul urbanistic al suprafeței de teren aferente Ansamblului rezidențial „Terra Gardens”, în sensul revenirii pentru suprafețele de teren proprietatea lor la regimul urbanistic reglementat prin PUZ și PUD „Ansamblu Rezidențial Terra Chinteni, aprobat prin HCL nr. 184/2008.

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 revenirii pentru suprafețele de teren proprietatea S.C. Terra Holdings S.R.L. la regimul urbanistic reglementat prin PUZ și PUD „Ansamblu Rezidențial Terra Chinteni, aprobat prin Hotărârea nr. 184/2008.

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 căroro 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 documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 3243/2018 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosar nr. 2395/117/2015, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 754/2019 a Curții de Apel Cluj, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția Generală de Urbanism

Arhitect Șef: Daniel Pop

Șef birou: Andreea Mureșan

Redactat: consilier Ion Buligă

1 exemplar

Direcția Juridică

Director executiv: Alina Rus

04.12.2019

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

Cod ECLI ECLI:RO:TBCLJ:2018:019.003243

Dosar nr. 2395/117/2018

ROMANIA

TRIBUNALUL CLUJ

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

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 3243/2018

Sediința publică de la 16 Noiembrie 2018

Completul compus din:

PREȘEDINTE Anca-Maria Groza

Grefier Lucian Cioban

Pe rol se află judecarea cauzei de contencios administrativ și fiscal privindu pe reclamantul TERRA HOLDINGS SRL, POP LUCIAN MARIAN și POP ALEXANDRA și pe pârâți CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR, având ca obiect obligare emitere act administrativ.

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă reprezentantul reclamantilor, av. Răzvan Bălșu.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefier.

Instanța în temeiul art. 131 din N.C.pr.civ. își verifică competența generală, materială și teritorială de soluționare a prezentei litigiu, și constată că este competentă general, material și teritorial să judece prezenta cerere, raportat la prevederile art.95 pct. 1 C.pr.civilă și art. 10 din Legea 554/2004 a contenciosului administrativ.

Instanța constată că s-au depus la dosar note scrise din partea reclamantilor și note scrise și adresă din partea pârâților, pe care le comunică reprezentantului reclamantilor.

Constată, de asemenea, că prin întâmpinare s-a invocat excepția inadmisibilității acțiunii ca urmare a neîndeplinirii procedurii prealabile, pe care o pune în discuție.

Reprezentantul reclamantilor solicită respingerea excepției invocate pentru motivele expuse pe larg în notele scrise, pe care le susține. Arată că a fost admisă plângerea prealabilă și că a sesizat instanța pentru un refuz nejustificat. La întrebarea instanței dacă dorește ca aceste note scrise să fie comunicate părții adverse, reprezentantul reclamantilor arată că aceste note scrise sunt la dosar și pot fi studiate.

Instanța, după deliberare, urmează să respingă excepția inadmisibilității acțiunii, raportat la lipsa plângerii prealabile, dat fiind modalitatea prin care a fost investită instanța, acțiunea având ca obiect refuzul nejustificat de a răspunde la cererea formulată, cu exces de putere, nu era necesară formularea unei plângeri prealabile, în raport de dispozițiile art. 7 al. 5 din Legea nr. 554/2004.

Instanța constată că prin întâmpinare s-a solicitat suspendarea judecării cauzei până la soluționarea dosarului nr. 3158/117/2018, pe care o pune în discuție.

Reprezentantul reclamantilor solicită respingerea cererii de suspendare formulată, soluția din prezentul dosar nu depinde de soluția care se va pronunța în acel dosar, cele două dosare având obiecte diferite.

Instanța, după deliberare, urmează să respingă cererea de suspendare a prezentei cauze până la soluționarea dosarului nr. 3158/117/2018 al Tribunalului Cluj, deoarece soluționarea prezentei cauze nu depinde de soluționarea aceluși dosar, fiind vorba de două deniersuri procesuale distincte, cu finalitate diferită.

Reprezentantul reclamanților solicită încuviințarea probei cu înscrisurile depuse la dosar și arată că nu are alte cereri.

Instanța încuviințează în baza art. 255 și urm. Cod pr. Civ. proba cu înscrisurile depuse la dosar, declară închisă cercetarea procesului potrivit art. 244 alin. 1 Cod pr. Civilă și acordă cuvântul pe fond potrivit art. 392 Cod pr. Civilă.

Reprezentantul reclamanților solicită admiterea acțiunii așa cum a fost formulată în scris, cu cheltuieli de judecată pe cale separată, obligarea pârâtului să întocmească și să finalizeze documentația și să adopte hotărârea, necesare în vederea modificării documentației.

Instanța, în baza art. 394 Cod pr. Civilă, închide dezbaterile și reține cauza în pronunțare.

INSTANȚA

Prin acțiunea înregistrată la data de 15.06.2018, reclamantul TERRA HOLDINGS SRL, POP LUCIAN MARIAN și POP ALEXANDRA în contradicție cu pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA a solicitat obligarea pârâtului de rd. 1 să întocmească și să finalizeze documentația și să adopte hotărârea necesară în vederea modificării documentației „Actualizare P.U.G. al mun. Cluj-Napoca” în sensul modificării documentației aferente PUG, în ceea ce privește regimul urbanistic al suprafeței de teren aferente Ansamblului Rezidențial „Terra Gardens”, în sensul revenirii pentru suprafețele de teren proprietatea lor, la regimul urbanistic reglementat prin PUZ și PUD „Ansamblul Rezidențial Terra Chinteni”, aprobat prin HCL nr. 184/15.04.2008, aferent deciziei adoptate în acest sens în ședința Consiliului Local din 14.10.2015, prin admiterea plângerii administrative prealabile înregistrate sub nr. 222729/11.06.2015.

În motivarea cererii, reclamanta a arătat că deține în proprietate mai multe parcele de teren situate în zona Valca Chintăului, mun. Cluj-Napoca iar printre aceste parcele se numără și cele două terenuri vizate de prezenta cerere, situate administrativ în Cluj-Napoca-str. Terra, F.N., în suprafață de 1819 mp. respectiv de 1542 mp., înscrise, cea dintâi în C.F. nr. 263068 Cluj-Napoca, iar cea din urmă, în C.F. nr. 291666 Cluj-Napoca.

A menționat că a conceput în cursul anului 2008, un proiect imobiliar și un plan de investiții reprezentat de crearea unui cartier rezidențial, privat, modern, la standarde occidentale, proiect ce a constat în urbanizarea completă a suprafețelor de teren pe care le deține în proprietate și implicit a celor două parcele mai sus menționate.

Astfel a învederat că suprafețele de teren, pe care le deține, au făcut obiectul unor documentații de urbanism, respectiv PUZ și PUD, documentații ce au fost aprobate prin HCL nr. 184/15.04.2008.

A susținut că prin HCL nr. 184/2008, PUZ-ul aferent proprietății i-a fost aprobat, fără a se limita în timp, durata sa de valabilitate. Ulterior aprobării documentațiilor de urbanism mai sus amintite, a început punerea în aplicare a prevederilor PUZ și PUD, respectiv a realizat toate lucrările de urbanizare și sistematizare ale suprafeței de teren deținute în proprietate.

A menționat că toate brăușajimentele și racordurile la utilități realizate, până în prezent, în mod complet, pentru toate parcelele componente ale cartierului TERRA GARDENS, au fost configurate și dimensionate, avându-se în vedere tipul de clădire a fi edificat pe fiecare parcelă conform prevederilor PUZ și PUD aprobate prin HCL nr. 184/2008.

De asemenea, a susținut că toate lucrările de amenajare, sistematizare și dotare cu utilități a suprafeței de teren proprietatea noastră, au fost realizate din investiții private proprii și totalizează până în prezent o valoare de aproximativ 4 milioane de euro.

A menționat și faptul că o serie de persoane fizice, debânditori ai parcelelor de teren, aflate în incinta cartierului TERRA GARDENS, fie au edificat deja, fie se află în curs de edificare sau autorizare, a unor construcții unifamiliale, cuplate sau individuale, construcții ce se vor realiza, avându-se în vedere proiectul de dezvoltare aprobat prin HCL nr. 184/2008.

Prin noul PUG al mun. Cluj-Napoca, aprobat prin HCL 493/2014, în mod inexplicabil a fost schimbat regimul urbanistic al imobilelor proprietatea noastră, acestea fiind incluse într-

o zonă cu UTR - ULIU/PUZ - reprezentând Zonă de urbanizare, respectiv o zonă cu destinație actuală agricolă, ce impune în prealabilul oricărei lucrări de construcție o procedură de urbanizare, cu toate că așa cum a arătat mai sus, la acea dată terenul și întreaga zonă a fost complet urbanizat.

Având în vedere cele de mai sus a formulat plângere prealabilă administrativă prin care a solicitat revocarea parțială a HCL nr.493/22.12.2014 în sensul revenirii pentru suprafața de teren menționată, la regimul urbanistic reglementat prin PUZ și PUD "Ansamblul Rezidențial Terra Chinteni" aprobat prin HCL 184/15.04.2008.

A arătat că în data de 14.10.2015 în cadrul ședinței de Consiliu Local al mun. Cluj-Napoca, în baza opiniei proiectantului/elaboratorului PUG și a reprezentanților Serviciului Urbanism din cadrul Primăriei Cluj-Napoca, plângerea administrativă a fost admisă și s-a dispus revenirea pentru terenul deținut la reglementarea urbanistică stabilită prin PUD și PUZ.

Mai mult s-a adresat cu cerere și Serviciului Urbanism din cadrul Consiliului Județean Cluj, cerere înregistrată sub nr.10931/05.05.2016, respectiv arhitectului șef al județului, prin care a solicitat lămuriri cu privire la regimul urbanistic al imobilului proprietatea sa

Ca răspuns la cererea mai sus amintită, Serviciul Urbanism din cadrul Consiliului Municipiului Cluj, prin Adresa nr.10931/2016, a învederat că documentația de urbanism PUD și PUZ Ansamblul Rezidențial Terra Chinteni aprobat prin HCL 184/15.04.2008 își păstrează valabilitatea și după intrarea în vigoare a noului PUG al mun. Cluj-Napoca, adoptat prin HCL 493/2014.

Ulterior adoptării deciziei de admitere a plângerii lor prealabile, Consiliul local al municipiului Cluj Napoca nu a mai elaborat nicio documentație tehnică și nu a mai adoptat vreo hotărâre în baza căreia DTC inițială, cea aferentă PUG 2014 aprobată prin HCL să fi fost modificată în sensul cerut de ei.

A arătat că prin această lipsă de acțiune a parașilor este în continuare împiedicat complet în a-și utiliza terenul în vreo formă, având în vedere lipsa de acțiune a parașilor, ulterior constatării propriilor greșeli.

În contextul celor mai sus arătate și întărite în drept, a solicitat parașilor să abordeze situația creată dintr-un punct de vedere constructiv și responsabil raportat la drepturile cetățenilor și să procedeze în consecință, conform actelor pe care le-au eliberat deja, respectiv să dispună modificarea PUG conform celor decise în cadrul ședinței Consiliului local din data de 14.10.2015 - elemente la care nu au răspuns.

Prin întâmpinarea depusă la data de 09.07.2018, pârâții Municipiul Cluj-Napoca și Primăria municipiului Cluj-Napoca au invocat excepția inadmisibilității cererii de chemare în judecată ca unană și neîndeplinirii procedurii prealabile, prevăzute de dispozițiile art.7 din Legea 554/2004 iar pe fond, respingerea cererii ca neîntemeiată.

În motive, pârâții au susținut că este real că plângerea prealabilă a reclamantei a fost admisă, însă deși Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCL nr. 184/15.04.2008 nu i-a fost atribuit un termen de valabilitate, în art. 1 din Hotărârea Consiliului Local nr. 118/01.04.2015, este stipulat faptul că "Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic General, ca și cele aprobate în condițiile al. (2), își păstrează valabilitatea pentru o perioadă de 18 luni de la data intrării în vigoare a prezentului PUG, indiferent dacă pentru această documentație - PUZ sau PUD - prin Hotărâre a Consiliului Local, s-a stabilit sau nu o perioadă de valabilitate. După expirarea termenului de 18 luni, pentru suprafețele în cauză se aplică exclusiv prevederile prezentului P.U.G."

În data de 11.06.2015 s-a înregistrat sub nr. 222729, o plângere prealabilă, prin care s-a solicitat revocarea în parte a Hotărârii nr. 493/2014 privind aprobarea documentației "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca", respectiv menținerea reglementărilor urbanistice stabilite în zona studiată prin PUZ - Ansamblu rezidențial Valea Chintăului - beneficiar S.C. Terra Holding S.R.L. aprobat prin HCL nr. 184/2008.

A considerat rezonabilă solicitarea de a întocmi o documentație modificatoare PUG într-un termen rezonabil. Însă, termenul în care poate fi întocmit și aprobat un PUG nu depinde numai de primărie. De exemplu, actualul PUG, pentru care contractul de proiectare a fost semnat în iunie 2009 a fost aprobat în decembrie 2014 (obținerea celor 29 de avize necesare a durat mai mult de 3 ani). Problema termenului foarte lung necesar pentru întocmirea, avizarea și aprobarea unei documentații de actualizare PUG este o problemă generală pentru toate marile orașe din țară. La București contractul de proiectare pentru revizuirea PUG a fost semnat în 2013 dar documentația este depășită de a fi finalizată.

Propunerea de actualizare/revizuire a PUG este justificată de necesitatea corelării cu planurile de amenajare a teritoriului și planurile urbanistice zonale aprobate după decembrie 2014.

De asemenea, în perioada implementării PUG și RLU aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în practica administrativă au fost constatate unele deficiențe ale documentației PUG 2014 și au fost înregistrate numeroase plângeri prealabile, dintre care multe au fost admise de consiliul local.

În final, a arătat că actualul PUG al municipiului Cluj-Napoca are termen de valabilitate de 10 ani de la aprobare - până în decembrie 2024. În prezent, prin Hotărârea nr. 144/2017 a fost aprobată inițierea demersurilor de actualizare a Planului urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca. În condițiile în care nu au încă semnat contractul de proiectare, estimează că documentația PUG poate fi întocmită, avizată și aprobată într-un termen de maximum de trei ani.

Analizând actele dosarului, instanța reține următoarele :

Reclamanta deține în proprietate mai multe parcele de teren situate în zona Valea Chintăului, mun. Cluj-Napoca iar printre aceste parcele se numără și cele două terenuri vizate de prezenta acțiune, situate administrativ în Cluj-Napoca str. Terra, F.N, în suprafață de 1819 mp, respectiv de 1542 mp, înscrise, cea dintâi în C.F. nr. 263068 Cluj-Napoca, iar cea din urmă, în CF nr. 291666 Cluj-Napoca.

În cursul anului 2008, reclamantul a conceput un proiect imobiliar și un plan de investiții reprezentat de crearea unui cartier rezidențial, privat, modern, la standarde occidentale, proiect ce a constat în urbanizarea completă a suprafețelor de teren pe care le deține în proprietatea și implicit a celor două parcele mai sus menționate.

Practic, suprafețele de teren pe care le deține au făcut obiectul unor documentații de urbanism, respectiv PUZ și PUD, documentații ce au fost aprobate prin HCL nr. 184/15.04.2008, PUZ-ul aferent proprietății fiindu-i aprobat, fără a se limita în timp, durata sa de valabilitate. Ulterior aprobării documentațiilor de urbanism mai sus amintite, reclamantul a pus în aplicare prevederile PUZ și PUD, respectiv a realizat toate lucrările de urbanizare și sistematizare ale suprafeței de teren deținute în proprietate.

Prin noul PUG al mun. Cluj-Napoca, aprobat prin HCL 495/2014, a fost schimbat regimul urbanistic al imobilelor proprietatea reclamantului, acestea fiind incluse într-o zonă cu UTR - ULIU/PUZ - reprezentând Zonă de urbanizare, respectiv o zonă cu destinație actuală agricolă, ce impune în prealabilul oricărei lucrări de construcție o procedură de urbanizare, cu toate că la acea dată terenul și întreaga zonă era deja complet urbanizat.

În acest context, reclamantul a formulat plângere prealabilă administrativă prin care a solicitat revocarea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014 în sensul revocării pentru suprafața de teren menționată, la regimul urbanistic reglementat prin PUZ și PUD "Ansamblul Rezidențial Terra Chintăului" aprobat prin HCL 184/15.04.2008.

La data de 14.10.2015, în cadrul ședinței de Consiliu Local al mun. Cluj-Napoca, în baza opiniei proiectantului/elaboratorului PUG și a reprezentanților Serviciului Urbanism din cadrul Primăriei Cluj-Napoca, plângerea administrativă a fost admisă și s-a dispus revocarea în parte a HCL 493/2014 pentru terenul din litigiu, aprobându-se revenirea la reglementarea urbanistică stabilită prin PUD și PUZ, aprobat prin HCL 184/2008. (f 71,72)

Mai mult, Serviciul Urbanism din cadrul Consiliului Municipiului Cluj, prin Adresa nr. 10931/2016 a învederat că documentația de urbanism PUD și PUZ Ansamblul Rezidențial

Terra Chinteni aprobat prin HCL 184/15.04.2008 își păstrează valabilitatea și după intrarea în vigoare a noului PUG al mun. Cluj-Napoca, adoptat prin HCL 493/2014.

Asa cum reiese din înălțimarea pârâților, motivul pentru care se solicită respingerea acțiunii este că deși Planului Urbanistic Zonal aprobat cu HCL nr. 184/15.04.2008 nu i-a fost atribuit un termen de valabilitate, în art. I din Hotărârea Consiliului Local nr. 118/01.04.2015, este scris faptul că "Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic General, ca și cele aprobate în condițiile al. (2), își păstrează valabilitatea pentru o perioadă de 18 luni de la data intrării în vigoare a prezentului PUG, indiferent dacă pentru aceste documentații - PUZ sau PUD - prin Hotărâre a Consiliului Local, s-a stabilit sau nu o perioadă de valabilitate. După expirarea termenului de 18 luni, pentru suprafețele în cauză se aplică exclusiv prevederile prezentului P.U.G."

În raport de această apărare, instanța nu va mai insista asupra fondului problemei, practic pârâții fiind obligați să-și ducă la îndeplinire cele asumate în ședința de consiliu local din 14.10.2015, anterior menționată, unde au hotărât exact contrariul.

În plus, instanța va reține că în speță se impune cu putere de lucru judecat Sentința civilă 277/2018 a Tribunalului Cluj menționată prin Decizia civilă 3546/2018 a Curții de Apel Cluj în sensul în care s-a dispus anularea în mod definitiv a articolului 3 din HCL 493/22.12.2014 prin care s-a stabilit că „Perioada de valabilitatea a studiilor de urbanism aprobate anterior prezentei hotărâri, va fi de 18 luni, de la data aprobării documentației sus-amintite, interval în care vor fi depuse documentațiile complete, conform prevederilor legale, pentru eliberarea autorizațiilor de construire”, instanța statuând în mod definitiv că „Peșă de cele menționate, reține, în primul rând, că HCL nr. 493/2014 este o prevedere dintr-un act administrativ normativ, care trebuie să fie adoptat și aplicat în conformitate cu prevederile Constituției României, cu dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, precum și cu principiile ordinii de drept. Actul administrativ normativ reglementează secundum lege, respectiv organizează aplicarea legii vizându-lă ca o categorie nedeterminată de persoane. Așfel, conform art. 81 din Legea 24/2000 „La elaborarea proiectelor de hotărâri, ordine sau dispoziții se va avea în vedere caracterul lor de acte subordonate legilor, hotărârilor și ordonanțelor Guvernului și altor acte de nivel superior.” În continuare, „Reglementările cuprinse în hotărârile consiliilor locale și ale consiliilor județene, precum și cele cuprinse în ordinele profesilor sau în dispozițiile primarilor nu pot contraveni Constituției României și reglementărilor din actele normative de nivel superior.”

Se consacră, așadar, principiul ierarhiei normelor cuprinse în actele normative, aceasta fiind o condiție imperativă de tehnică legislativă ce stă la baza statului de drept. Nerespectarea ierarhiei actelor normative are ca sancțiune neaplicarea prevederilor din actele normative cu o forță juridică inferioară, atunci când acestea contravin unor norme cuprinse în acte normative ierarhic superioare. Actele normative ce reglementează situații excedentare actului în temeiul cărui sunt emise pot fi supuse controlului instanței jurisdicționale de contencios administrativ în vederea anulării acestora.

Prin urmare, art. 3 din HCL nr. 493/2014 încalcă principiul ierarhiei normelor juridice în sensul că derogă de la prevederile art. 56 din Legea nr. 350/2001, prin faptul că introduce reglementări normative locale excedentare regulilor prevăzute de art. 56 din Legea nr. 350/2001 și, ulterior, de pct. 23 din OUG nr. 100/2016.”

În aceste condiții, instanța apreciază că solicitarea reclamantului trebuie admisă deoarece o atare procedură, impusă de pârât, de încadrare arbitrară și neconformă cu situația de fapt și de drept a imobilului reclamantului îi încalcă în mod grav dreptul de proprietate privată, ca drept fundamental ce este reglementat și garantat de art. 44 Constituția României și art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului.

Or, dreptul de proprietate implică cele trei atribute esențiale: posesia, folosința și dispoziția. Aceste trei elemente permit titularului dreptului să dispună după bunul său plac de

imobilul pe care îl deține, fără nici un fel de condiționare. Nemodificarea UTR pentru imobilul reclamanților blochează acest drept esențial și fundamental, cu atât mai mult cu cât duce la încălcarea dreptului lui de proprietate prin interzicerea exploatarea acestuia sub orice formă.

Astfel, potrivit art. 44 din Constituția României dreptul de proprietate, precum și ceranțele asupra statului, sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege. Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreptul și prealabilă despăgubire. Sunt interzise naționalizarea sau orice alte măsuri de trecere silită în proprietate publică a unor bunuri pe baza apartenenței sociale, etnice, religioase, politice sau de alta natură discriminatorie a titularilor. Pentru lucrări de interes general, autoritatea publică poate folosi subsolul oricărei proprietăți imobiliare, cu obligația de a despăgubi proprietarul pentru daunele aduse solului, plantațiilor sau construcțiilor, precum și pentru alte cătine imputabile autorității. Dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.

Din acest text de lege rezultă în mod neechivoc că dreptul de proprietate este un drept fundamental al cetățenilor garantat și ocrotit de lege în mod egal indiferent de titularul său.

Pornind de la aceste promisiuni rezultă că în speță, cu privire la terenul reclamantului s-a instituit o limitare a dreptului de proprietate fără fundament legal și contrară art. 44 din Constituție.

În consecință în mod categoric modul în care s-a reglementat regimul urbanistic al terenului în discuție încalcă dreptul de proprietate instituirea asupra acestuia limitări ce nu au un fundament legal și care contravin reglementărilor în materie existente.

În raport de toate argumentele sus menționate, în temeiul art. 8-18 din Legea 554/2004 au obliga pârâții de rd. 1 să întocmească și să finalizeze documentația și să adopte hotărârea necesară în vederea modificării documentației „Actualizare P.U.G. al mun. Cluj-Napoca” în sensul modificării documentației aferente PUG, în ceea ce privește regimul urbanistic al suprafeței de teren aferente Ansamblului Rezidențial „Terra Gardens”, în sensul revenirii pentru suprafețele de teren proprietatea lor, la regimul urbanistic reglementat prin PUZ și PUD „Ansamblul Rezidențial Terra Chinteni”, aprobat prin HCL nr. 184/15.04.2008, aferent deciziei adoptate în acest sens în ședința Consiliului Local din 14.10.2015, prin admiterea plângerii administrative prealabile înregistrate sub nr. 222729/11.05.2015.

Cheltuielile de judecată vor fi solicitate pe cale separată.

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

Admite acțiunea formulată de reclamantii TERRA HOLDINGS SRL, CUI 18261343, POP LUCIAN MARIAN, CNP [redacted] și POP ALEXANDRA, CNP [redacted] toți cu domiciliul procesual ales la cab. av. din Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 93, ap. 62, jud. Cluj în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR, ambii cu sediul în Cluj-Napoca, str. Motilor nr. 1-3, jud. Cluj.

Obligă pârâții de rd. 1 să întocmească și să finalizeze documentația și să adopte hotărârea necesară în vederea modificării documentației „Actualizare P.U.G. al mun. Cluj-Napoca” în sensul modificării documentației aferente PUG, în ceea ce privește regimul urbanistic al suprafeței de teren aferente Ansamblului Rezidențial „Terra Gardens”, în sensul revenirii pentru suprafețele de teren proprietatea lor, la regimul urbanistic reglementat prin PUZ și PUD „Ansamblul Rezidențial Terra Chinteni”, aprobat prin HCL nr. 184/15.04.2008,

afereant deciziei adoptate în acest sens în ședința Consiliului Local din 14.10.2015, prin
admiterea plângerii administrative prealabile înregistrate sub nr. 222729/11.06.2015.

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

Recursul se depune la Tribunalul Cluj.

Pronunțată în ședința publică de la 16 Noiembrie 2018.

Președinte,
Anca-Maria Groza

Grefier,
Lucian Cioban



Red. de CSMG
Sex. 1.7.02.2019

TRIBUNALUL CLUJ
Conform cu originalul
Grefier

R O M Â N I A

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

DECIZIA CIVILĂ NR. 754/2019

Ședința publică din data de 24 mai 2019

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE Alexandrina Amalia Marin

Judecător Anca-Mihaela Ion

Judecător Anamaria Gabriela Vida-Simiti

Grefier Mărioara Varadi-Goia

S-a luat în examinare recursul declarat de recurenții pârâți CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR împotriva sentinței civile nr. 3243/16.11.2018, pronunțată în dosarul nr. 2395/117/2018 al Tribunalului Cluj, în contradictoriu cu intimații reclamanți TERRA HOLDINGS SRL, POP LUCIAN MARIAN, POP ALEXANDRA, având ca obiect obligare emitere act administrativ adoptarea HCL pentru modificarea documentației de actualizare a PUG.

La apelul nominal, făcut în ședință publică, se prezintă reprezentantul intimaților reclamanți Terra Holdings SRL, Pop Lucian Marian, Pop Alexandra, avocat Balosu Răzvan din Baroul Cluj, cu delegație la dosar, lipsă fiind intimații reclamanți.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, care învederează instanței următoarele: cauza se află la primul termen de judecată în recurs; procedura de citare este legal îndeplinită; recursul este legal timbrat; intimații reclamanți au depus întâmpinare.

Reprezentantul intimaților reclamanți Terra Holdings SRL, Pop Lucian Marian, Pop Alexandra, avocat Balosu Răzvan, întrebat fiind de instanță, arată că nu are obiecțiuni cu privire la competența instanței.

Verificându-și competența, instanța constată că este competentă general, material și teritorial în soluționarea recursului declarat în cauză raportat la dispozițiile art. 10 alin. 2 din Legea nr. 554/2004 și art. 96 pct. 3 Cod pr.civ.

Curtea pune în discuție excepția de nulitate a cererii de recurs invocată prin întâmpinare.

Reprezentantul intimaților reclamanți Terra Holdings SRL, Pop Lucian Marian, Pop Alexandra, avocat Balosu Răzvan, solicită admiterea excepției, apreciind că s-a indicat două motive de recurs, respectiv cele întemeiate pe pct. 6 și 8.

În ceea ce privește motivul întemeiat pe pct. 6 a constatat că nu există niciun fel de legătură între susținerea acestui recurs și motivele dezvoltate în scris. Apreciază că este o indicare pur formală a acestui capăt de casare a hotărârii pronunțate de către instanța de fond.

În ceea ce privește pct. 8 se invocă niște argumente care, în opinia sa, sunt străine pricinii. Intimații au invocat o nesoluționare a cererii sau un refuz nejustificat prin prisma nepunerii în executare a hotărârii de admitere a plângerii prealabile ori ce se argumentează de către recurenți ar fi o revenire a lor asupra deciziei de admitere a plângerii, care excede obiectului cererii deduse judecării.

În urma deliberării, **instanța respinge excepția de nulitate** având în vedere că sancțiunea nulității ar trebui să vizeze întreaga cerere de recurs. În cererea de recurs se invocă două motive de recurs, respectiv motivele de recurs reglementate de dispozițiile art. 488 pct. 6 Cod pr. civ. pentru care se invocă omisiunea instanței de fond de a analiza aplicabilitatea dispozițiilor art. 56 din Legea nr. 350/2001.



În ce privește motivul reglementat de art. 488 pct. 8 Cod pr. civ. există argumente de drept, urmând a se verifica dacă ele au relevanță și există o motivare și subsidiară a primei instanțe și ele vizează acea motivare care face referire la aceste texte de lege.

Ca atare, nu se poate aplica o sancțiune a nulității pe întreaga cerere de recurs, urmând ca la analiza aspectelor invocate să se vadă care dintre ele prezintă relevanță sau nu în soluționarea cauzei.

Curtea constată că în întâmpinare s-au dezvoltat și argumente din perspectiva unei soluții diferite față de alte persoane aflate în aceeași situație juridică, aspect care în fața instanței de fond nu a fost dezvoltat.

Reprezentantul intimaților reclamanți Terra Holdings SRL, Pop Lucian Marian, Pop Alexandra, avocat Balosu Răzvan arată că în notele scrise depuse la instanța de fond a făcut referire la aceste aspecte și a depus HCL 579/2018. Este vorba despre suprafețe de teren care au fost reglementate prin PUD și în 2018 Primăria a modificat Regulamentul local de urbanism și a recunoscut pentru acele suprafețe de teren regimul anterior. Situația este identică cu cea din speța de față.

Curtea ia act de poziția procesuală exprimată de reprezentantul intimaților.

Curtea acordă cuvântul în probațiune.

Reprezentantul intimaților reclamanți Terra Holdings SRL, Pop Lucian Marian, Pop Alexandra, avocat Balosu Răzvan depune în probațiune un certificat de urbanism pentru a arăta că și în acest moment regimul urbanistic pe care primăria îl recunoaște pentru suprafețele de teren proprietatea intimaților este cel aferent PUG, respectiv stabilesc un UTR ULiu, iar certificatele de urbanism pe care le solicită în scopul de a edifica construcția conform prevederilor PUZ se eliberează în scop de informare și nu în scop de construire, arătând că regimul urbanistic este tot cel dat de către PUG.

În urma deliberării, Curtea încuviințează în probațiune înscrisurile depuse în ședință.

Nefiind alte cereri de formulat sau excepții de invocat, Curtea constată efectuată cercetarea judecătorească, declară deschise dezbaterile asupra recursului declarat în cauză.

Reprezentantul intimaților reclamanți Terra Holdings SRL, Pop Lucian Marian, Pop Alexandra, avocat Balosu Răzvan, solicită respingerea recursului și menținerea soluției instanței de fond, apreciind că nu sunt regisibile în speța situații care ar face aplicabile prevederile art.488 alin. 1 pct. 6 și pct. 8 Cod pr. civ.

Ceea ce este esențial a se avea în vedere este faptul că în această speță Consiliul local a admis plângerea prealabilă formulată de intimații reclamanți. Admițând plângerea a revocat actul său administrativ, respectiv HCL-ul de aprobare a PUG-ului și a hotărât revenirea pentru imobilul proprietatea intimaților la reglementarea stabilită prin PUD și PUZ. Acest lucru s-a întâmplat în 2015, iar după 4 ani, interval de timp în care primăria nu a făcut nimic în sens tehnică administrativ de a aduce la zi documentația PUG în sensul aprobat prin admiterea plângerii prealabile.

Mai mult decât atât, se refuză recunoașterea acestui regim urbanistic stabilit prin PUD și PUZ, cu toate că argumente juridice sunt o sumedenie. Pe lângă admiterea plângerii prealabile se poate discuta despre efectele în timp pe care acele documentații le produc prin prisma anulării art. 3 din HCL nr. 493, singurul text de lege care limita în timp efectele respectivelor documentații de urbanism și prin prisma art. 56 alin. 5 din Legea nr. 350.

Efectele pe care admiterea plângerii prealabile ar fi trebuit să le producă în beneficiul intimaților lipsesc cu desăvârșire, motiv pentru care intimații au introdus în instanță această acțiune întemeiată pe refuzul nejustificat de soluționare a cereri, respectiv refuzul de punere în aplicare a hotărârii de admitere a plângerii prealabile.

În această situație litigioasă nu sunt argumente valide pe baza cărora autoritatea publică locală să refuze în continuare recunoașterea și eficiența acelei decizii de admitere a plângerii prealabile. Unul dintre argumentele invocate este că nu se poate modifica documentația PUG decât în urma unor proceduri complexe administrative. Or, această problemă nu este a societății private sau a cetățeanului și nu se poate transla în sarcina și detrimentul cetățenilor aceste



operațiuni complexe și durată lot. Este sarcina primăriei să fie o administrație eficientă și să facă în așa fel încât vătămarea drepturilor cetățenilor să fie cât mai limitată în timp.

Or, în acest dosar vătămarea drepturilor intimaților reclamanți este o chestiune indiferentă pentru recurenți. Adică dacă durează un an, o lună, 6 sau 10 ani pentru recurenți este unul și același lucru în condițiile în care este vorba despre o autoritate privată pe care în primul rând recurenții au încadrat-o greșit în regimul urbanistic de teren neurbanizat, cu toate că a depus la dosar o sumedenie de acte care atestă urbanizarea terenului, autorizare de construire, recepția lucrărilor. Este o suprafață de teren complet urbanizată, drumuri, infrastructură rutieră, utilități, apă, canal, gaz, rețele de iluminat public, fibră optică, în care s-au investit o sumedenie de bani și care ca și dotări, confort și mediu de viață este superioară poate multor suprafețe de teren din centrul orașului pe care le administrează primăria.

Suprafața de teren în discuție este administrată privat. S-a conceput un proiect de afacere în care au început cu investițiile în infrastructură și apoi doreau să investească în construcții sau să înstrăineze parcele gata urbanizate.

În pofida tuturor evidențelor și atenționării exprese în procedura de consultare publică cu ocazia elaborării PUG, în pofida atenționării exprese ale elaboratorului, a Direcției de Urbanism și a tuturor celorlate persoane implicate intimații reclamanți au ajuns în postura de a le fi admisă plângerea prealabilă, însă acest proiect este blocat întrucât certificatele de urbanism se emit cu reglementare de UTR ULiu fără posibilitatea de construire a construcțiilor pe care intimații le doresc.

Se invocă de către primărie această operațiune extrem de complexă, care pentru alții a putut fi parcursă, însă pentru intimații reclamanți nu. Apreciază că în cauză este vorba despre o vătămare a unui interes privat și a unui drept de proprietate privată, care trebuie observată și sancționată ca și comportament al primăriei.

Instanța de fond a reținut două aspecte esențiale, respectiv că primăria în condițiile în care a admis plângerea prealabilă trebuie să facă tot ce ține de ea pentru a o pune în aplicare și că acest comportament este unul lezionar pentru dreptul de proprietate privată al intimaților.

Recurenții invocă chestiuni de aplicare a legii pe pct. 8, care în opinia sa sunt subsidiare. Intimații reclamanți le-au adus în discuție tangențial pentru a arăta faptul că și din alte perspective regimul urbanistic este tot acela pe care îl susțin intimații, respectiv cel dat de către PUZ și PUD, respectiv au arătat faptul că art. 3 din HCL a fost anulat și că această anulare având în vedere actul administrativ cu caracter normativ anulat are efecte generale.

S-au mai invocat chestiuni care țin de art. 56 din Legea nr. 350, respectiv se argumentează în recurs faptul că instanța nu ar fi observat faptul că nu ar fi aplicabile prevederile din art. 56 alin. 5. Or, intimații reclamanți nici nu au adus în discuție o astfel de chestiune. Prin prisma anulării art. 3, intimații pun în discuție art. 56 alin. 4 care spune că documentațiile de urbanism își păstrează valabilitatea pe toată durata de valabilitate care a fost stabilită odată cu emiterea actului, iar în cazul de față PUD și PUZ aprobat prin HCL din 2008 au fost date fără limitare în timp.

Cu cheltuieli de judecată pe cale separată.

Curtea reține cauza în pronunțare.

CURTEA

Deliberând asupra recursului de față, constată următoarele:

Prin sentința civilă nr. 3243/16.11.2018, pronunțată în dosarul nr. 2395/117/2018 al Tribunalului Cluj, s-a admis acțiunea formulată de reclamanții Terra Holdings SRL, Pop Lucian Marian și Pop Alexandra în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca prin Primar.

A fost obligat pârâțul de rd. 1 să întocmească și să finalizeze documentația și să adopte hotărârea necesară în vederea modificării documentației „Actualizare P.U.G. al mun. Cluj-Napoca” în sensul modificării documentației aferente PUG, în ceea ce privește regimul urbanistic al suprafeței de teren aferente Ansamblului Rezidențial „Terra Gardens”, în sensul

revenirii pentru suprafețele de teren proprietatea lor la regimul urbanistic reglementat prin PUZ și PUD „Ansamblul Rezidențial Terra Chinteni”, aprobat prin HCL nr. 184/15.04.2008, aferent deciziei adoptate în acest sens în ședința Consiliului Local din 14.10.2015, prin admiterea plângerii administrative prelabile înregistrate sub nr. 222729/11.06.2015.

Împotriva acestei hotărâri au declarat recurs pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca prin Primar, prin care au solicitat casarea sentinței, rejudecarea cauzei și respingerea acțiunii ca nefondată.

În motivarea recursului întemeiat pe dispozițiile art. 488 alin.1 pct. 6 și 8 C.pr.civ., pârâții susțin că sentința este nelegală, instanța de fond omițând să analizeze aplicabilitatea textelor legale invocate, respectiv disp. art. 56 Legea nr. 350/2001, admitând acțiunea pe baza altor considerente decât cele invocate de către reclamantă ca temei de drept în cuprinsul cererii de chemare în judecată. În al doilea rând, raportat la apărările din cuprinsul întâmpinării, nu se analizează sub nici o formă dacă în cauză există exprimat din partea autorității un refuz nejustificat de modificare a documentației PUG sau nu.

De asemenea, în mod greșit și nefondat s-a reținut în cauză efectul puterii de lucru judecat a sentinței civile nr. 277/2018 a Tribunalului Cluj, definitivă conform Deciziei civile nr. 3546/2018 a Curții de Apel Cluj.

Învederează că pentru respectarea reglementărilor legale autoritatea a efectuat demersuri pentru reluarea procedurii de avizare a documentației PUG ce va conține toate modificările și corecțiile admise de Consiliul local, documentația PUG revizuită urmând a fi prezentată, după finalizarea procedurii de avizare și consultare a publicului, Consiliului local pentru aprobare.

Astfel, aprobarea plângerii prelabile de către Consiliul local în sensul revocării încadrării în UTR Uliu/PUZ și preluarea în PUG a reglementărilor din PUZ Ansamblu rezidențial Valea Chintăului, poate produce efecte juridice doar după modificarea documentației PUG, avizarea și aprobarea acestora conform procedurii reglementate de lege, deci odată cu aprobarea modificării documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”.

Modificarea încadrării funcționale se realizează prin actualizarea PUG, conform Legii nr. 350/2001. În acest sens, prin HCL nr. 144/2017 a fost aprobată inițierea demersurilor de actualizare a Planului urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca. A fost întocmit caietul de sarcini pentru pregătirea licitației de proiectare a viitorului P.U.G.

Până la actualizarea PUG cu respectarea procedurii reglementate de Legea nr. 350/2001, se aplică exclusiv prevederile prezentului P.U.G. și RLU aferent, astfel cum a fost modificat prin HCL nr. 737/2017, prin care s-a introdus posibilitatea constatării procedurii de urbanizare cu consecința înlăturării necesității de elaborare a unui PUZ însă cu respectarea reglementărilor urbanistice specifice stabilite prin PUG pentru zona respectivă și subzonele aferente acestora, în speță aferente UTR Uliu cu subzonele SJEt și S_Va, conform precizărilor de la pct. 4 din certificatul de urbanism și avizului arhitectului-șef; nr. 1105/27.11.2017, emis pentru constatarea finalizării procedurii de urbanizare pentru teritoriul studiat prin P.U.Z și P.U.D ansamblu rezidențial Valea Chintăului, aprobat prin H.C.L nr. 184/2008.

În prezent, în această zonă, pentru construirea de locuințe colective este necesară modificarea reglementărilor de construire printr-un nou P.U.Z. în raport de art. 32 din Legea nr. 350/2001.

Anularea art. 3 din HCL nr. 493/2014 nu are niciun impact în ce privește valabilitatea HCL nr. 184/2008. În ce privește puterea de lucru judecat a hotărârilor judecătorești pronunțate în dosarul nr. 6919/117/2017, reclamantă Șenilă Camelia, respectiv sentința civilă nr. 277/31.01.2018 menținută prin decizia civilă nr. 3546/27.06.2018, considerăm că această reținere este una nefondată, fiind încălcate disp. art. 430 și 431 NCPC.

Situațiile analizate sunt substanțial diferite iar considerente care au stat la baza pronunțării hotărârilor invocate au fost următoarele:

- CU emis în 05.05.2016 în baza PUD din 2004 iar în perioada de valabilitate a CU, a fost depusă de către reclamanta Șenilă Camelia cerere AC în 10.03.2017;



- pentru aceleași argumente ca în speța din dosarul nr. 5430/117/2017, reclamant Fărcaș Robert se reține nelegalitatea art. 3 din HCL nr. 493/2014; a fost anulat art. 3 din HCL nr. 493/2014 apreciindu-se de către instanță că introduce reglementări locale excedentare regulilor prevăzute de art. 56 din legea nr. 350/2001 iar competența autorității locale de stabilire a duratei de valabilitate a documentațiilor de urbanism nu este o chestiune de oportunitate ci poate fi exercitată doar în limitele și constrângerile legale. S-a concluzionat că art. 3 exclude nelegal posibilitatea ca o documentație de urbanism să își extindă valabilitatea ulterior 22.06.2016 inclusiv pentru documentațiile pentru care a fost emis certificat de urbanism în perioada în care documentația era valabilă, o interpretare contrară fiind de natură a aduce atingere drepturilor și intereselor reclamantului de a se bucura de un act administrativ în vigoare; se reține adițional că "certIFICATELE de urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produce efecte pe toată durata de valabilitate a acestora" ceea ce înscamnă, în opinia instanței că regimul urbanistic pentru aceste situații este cel prevăzut în certificatul de urbanism și nu în noul PUG. Reține, astfel, în esență, că se aplică PUG-ul în vigoare la data începerii procedurii de obținere a AC și nu PUG-ul intervenit în cursul derulării acestei proceduri, raportat la art. 2 din Legea nr. 50/1991, potrivit căreia procedura de autorizare începe cu emiterea certificatului de urbanism.

Ori, în prezenta cauză, nu se menține aceeași concluzie, circumstanțele de fapt fiind diferite. Reglementările privind valabilitatea documentațiilor de urbanism, înscrise în art. 3 din H.C.L. nr. 493/2014 și a art. 31, alin (4) și (5) din R.L.U., așa cum au fost modificate prin H.C.L. nr. 118/2015 nu sunt contrare Legii nr. 350/2001. Este adevărat că atunci când a fost aprobată documentația PUZ Valea Chintăului prin HCL nr. 184/15.04.2008, legea nu solicita stabilirea unui termen de valabilitate al documentației prin HCL, dar art. 56 din Legea nr. 350/2001 a fost completat cu alin (4) „Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia” prin OUG nr. 27/27.08.2008. Corect a procedat proiectantul când a făcut planificarea urbană prin analizarea situației existente (pe teren iar nu cea propusă prin PUZ.) Iar Ordinul nr. 13/N/1999 al MLPAT arată că propunerile de organizare urbanistică se enunță pe baza ... - analizei efectuate de elaboratorul PUG asupra situației existente”.

Referitor la limitarea în timp a valabilității PUZ, consideră că perioada de opt ani cât a fost valabil (aprilie 2008 - iunie 2016) a fost o perioadă suficientă pentru implementarea prevederilor PUZ și pentru obținerea autorizațiilor de construire pentru obiectivele propuse. Limitarea valabilității unei documentații de urbanism este o chestiune ce ține de logica organizării activității de urbanism la nivelul unei localități. Este adevărat că „valabilitatea prevederilor documentațiilor de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate” dar locuințele colective și dotările pe care reclamantul solicită să le construiască și pentru care nu a solicitat certificat de urbanism și autorizație de construire nu pot fi considerate investiții începute.

În ce privește disp. art. 56 alin. (5) din Legea nr. 350/2001, detaliate prin art. 28 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, potrivit cărora valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, respectiv a fost demarat procesul de autorizare și/sau executare a lucrărilor de construcții, până la finalizarea acestora, în interpretare coroborată cu art. 2 alin. (2¹) din Legea nr. 50/1991, potrivit căreia "(2¹) Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții începe odată cu depunerea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism în scopul obținerii, ca act final, a autorizației de construire, acestea sunt incidente în cazul investițiilor începute (așa cum este definiția legală) în perioada de valabilitate a documentației PUZ, nu și în cazul certificatelor de urbanism emise ulterior datei de 22.06.2016, data încetării valabilității PUZ.

Cu alte cuvinte, valabilitatea acestei documentații de urbanism a încetat în conformitate cu dispozițiile RLU aferent PUG aprobat prin HCL nr. 493/2014, modif. și complet, prin HCL nr. 118/2015, respectiv la data de 22.06.2016.



Având în vedere încetarea valabilității PUZ din 2008 la data de 22.06.2016, în raport de data intrării în vigoare a OUG nr. 51/2018 coroborat cu disp. art. 15 alin. (2) din Constituția revizuită, art. 6 alin. (1), alin. (2) și alin. (5), respectiv art. 9 alin. (2) din Codul civil, cu privire la necetroactivitatea legii civile și aplicarea imediată a legii civile noi actelor și faptelor juridice încheiate sau produse după intrarea în vigoare a acesteia, opinăm că OUG nr. 51/2018 nu este incidentă în speță iar forma în vigoare la data de 22.06.2016 a disp. art. 56 alin. (5) din Legea nr. 350/2001 în interpretare coroborată cu art. 28 din Ordinul nr. 233/2016 face referire strict la investițiile începute, în înțelesul demarării procedurii de autorizare.

În acest context, în care autoritatea este în curs de derulare a procedurii de modificare, respectiv de actualizare a PUG aprobat prin HCL nr. 493/2014, cu respectarea procedurii prevăzute de legea nr. 350/2001, inclusiv sub aspectul modificării încadrării urbanistice a terenurilor reclamantei prin preluarea în PUG a reglementărilor din PUZ aprobat în 2008, iar obiectul cererii de chemare în judecată îl constituie obligarea de aprobare a unei astfel de hotărâri, nu constatarea prelungirii valabilității PUZ, consideră că în mod greșit s-a reținut existența unui refuz nejustificat al autorității de a duce la îndeplinire cele asumate în ședința Consiliului local din data de 14.10.2015. Caracterul justificat este dat tocmai de obligația de respectare a procedurii prevăzute de lege pentru modificarea unei documentații de urbanism de tip plan urbanistic general, cu etapele de elaborare - avizare-aprobare și termenele aferente.

Pentru toate aceste motive, consideră că soluția tribunalului este nefondată și solicită admiterea recursului, casarea sentinței civile, rejudecarea cauzei și respingerea acțiunii ca nefondată.

Prin întâmpinarea formulată, intimații Terra Holdings SRL, Pop Lucian Marian și Pop Alexandra au solicitat respingerea recursului promovat în cauză și menținerea sentinței civile recurate.

Intimații au invocat excepția de nulitate a recursului raportat la dispozițiile art. 489 C.pr.civ. Deși recurenții au indicat, în mod formal doar, faptul că își întemeiază cererea pe prevederile art. 488 alin. 1 pct. 6 și pct. 8 C.pr.civ, în realitate, pe de o parte între temeiul de drept și dezvoltarea motivelor de recurs nu există niciun fel de legătură logico-juridică, iar pe de altă parte argumentele și criticile formulate la adresa soluției instanței de fond nu au legătură cu obiectul cererii deduse judecării în prezentul dosar.

În ceea ce privește critica privind considerentele străine de natura cauzei, pe care instanța de fond le-ar fi avut în vedere, arată intimații că instanța de fond a identificat în mod corect două chestiuni litigioase ce au stat la baza soluției pronunțate, chestiuni pe care le-a soluționat corect, și anume:

Prima, în sensul că pârâta Consiliul Local nu mai poate reveni asupra deciziei sale de admitere a plângerii prelabile administrative, sens în care orice alte argumente ale acesteia în sensul respingerii cererii noastre se impun a nu fi avute în vedere. Această concluzie este corectă, raportat la caracterele actului administrativ, care în pe de o parte se emite în vederea producerii unor efecte juridice, iar pe de altă parte, are un caracter obligatoriu, în primul rând pentru emitentul actului.

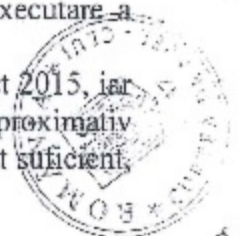
A doua, în sensul că prin conduita sa Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca încalcă dreptul de proprietate asupra imobilelor, de care intimații în prezent nu pot dispune în mod liber și eficient, fiindu-le instituită prin PUG o limitare a dreptului ce până în prezent nu a fost în mod complet înlăturată.

Recurenții arată că instanța de fond, în mod eronat nu a constatat că în speță nu ne aflăm în prezenta unui refuz nejustificat de soluționare a cererii.

Critica este nefondată.

Conform L.554/2004, este asimilat refuzului nejustificat și nepunerea în executare a actului administrativ ca urmare a admiterii plângerii prelabile.

În speța dedusă judecării, plângerea prelabilă a fost admisă în data de 14 oct 2015, iar prezenta întâmpinare este redactată în data de 10 aprilie 2019, deci la o distanță de aproximativ 3 ani și jumătate, fără ca în acest interval de timp, apreciat de noi a fi mai mult decât **suficient**.



17

autoritatea să fie reușit să își pună în executare decizia de a admite plângerea și de a corecta tehnic documentația PUG în acest sens.

Obligația administrației publice de a realiza în mod activ demersuri în vederea înlăturării unor consecințe vătămătoare ale actelor sale față de cetățeni, nu este și nu poate fi considerată o obligație pur potestativă.

Excesul de putere apare atunci când administrația are un drept de apreciere asupra modalității de rezolvare a unei probleme, iar aceasta înțelege să își exercite acest drept de apreciere prin desconsiderarea drepturilor cetățenilor.

În speța de față, administrația a admis, în 14 octombrie 2015, că s-a produs o greșeală cu ocazia întocmirii documentației PUG, a decis să corecteze respectiva greșeală, recunoscând implicit încălcarea drepturilor, iar ulterior a rămas într-o pasivitate evasi-totală în ceea ce privește finalizarea operațiunii de modificare tehnică efectivă a acestei documentații, fiindu-i complet indiferente efectele negative pe care această conduită le produce.

Chestiunea necesității obținerii unor avize, în vederea modificării documentației PUG, invocată de administrație, ca "scuză" pentru nefinalizarea demersurilor cerute, o apreciază raportat la durata de 42 de luni pe care administrația le-a avut la dispoziție până în prezent ca fiind complet de neacceptat în prezenta speța, iar de asemenea apreciază a fi o falsă problemă, în condițiile în care autoritatea a modificat în repetate rânduri documentația PUG, atât în anul 2015 (HCL 118) cât și în anul 2017 (HCL 737) sau anul 2018 (HCL 579), ca dovadă că intervalul de timp trecut de la momentul admiterii plângerii a fost mai mult decât suficient.

Suplimentar față de cele de mai sus, se arată faptul că părțile încearcă să inducă cu rea-credință în eroare instanța de judecată întrucât în realitate, municipalitatea și consiliul local au operat asupra documentației PUG 2014 modificări identice cu cele pe care le solicită reclamantii, cu respectarea procedurii de avizare a unui astfel de demers.

În acest sens, intimații invocă adoptarea de către Consiliul local al mun. Cluj-Napoca a HCL 579/8 iulie 2018 prin care s-a modificat RLU aferent PUG 2014 prin introducerea art. 31 ind.1 prin care s-a prevăzut că pentru anumite imobile reglementate în trecut prin documentații PUZ, noul PUG nu modifică regimul acestora, ci se preiau de către PUG reglementările stabilite prin PUZ aprobat anterior.

Ceea ce s-a stabilit prin HCL 579/2018, respectiv prin art. 31 ind. 1 din RLU, este o chestiune identică 100% cu cea care formează obiectul prezentului dosar și pe care reclamantii sunt obligați să o obțină prin intermediul instanțelor de judecată, în condițiile în care alți beneficiari de PUZ au obținut-o prin intermediul unei proceduri administrative.

Interesant este și faptul că imobilele reglementate prin PUZ anterior adoptării PUG 2014 și pentru care s-a putut parcurge procedura de modificare a PUG, fără impedimente și într-un termen extrem de scurt, reprezintă în proporție covârșitoare proprietatea municipiului Cluj-Napoca sau vizează zone în care municipiul este implicat sau asociat în activități comerciale.

Față de cele mai sus descrise, intimații invocă art. 14 CEDO.

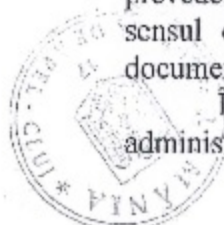
Raportat la speța dedusă judecătii și la obiectul acesteia, înțeleg să invoce o discriminare în sensul art. 14 CEDO, în contextul în care există un refuz nejustificat al autorității publice de a parcurge o procedură necesară protecției dreptului de proprietate, în timp ce în beneficiul altor proprietari cu o situație identică, le este demarată și finalizată aceeași procedură, fără niciun fel de impediment pentru autoritatea publică.

Recurenții fac o analiză a efectelor produse în speța de prev. art. 3 din HCL 493/2014. Se afirmă că hotărârea de anulare a prev. art. 3 din HCL 493/2014 nu ar fi aplicabilă în speța.

Critica nu este fondată.

Regimul urbanistic al imobilului, pe care îl susțin în prezentul dosar, își are sorgintea în actul de admitere a plângerii prealabile administrative. Chestiunea înlăturării prin anulare a prevederilor art. 3 din HCL 493/2014 are din acest punct de vedere un caracter subsidiar, în sensul de a confirma și dintr-o altă perspectivă, realitatea juridică a efectelor pe care documentațiile PUZ și PUD le produc în continuare pentru imobilele proprietatea reclamantilor.

În al doilea rând faptul că hotărârile judecătorești prin care s-au anulat acte administrative cu caracter normativ sunt general obligatorii în baza art.23 din L.554/2004 și



18

sunt general aplicabile, nefiind posibilă opțiunea reținerii sau nereținerii aplicabilității efectului de anulare de la un caz la altul, așa cum doresc recurenții.

Recurenții fac o analiză a aplicabilității în speță a prevederilor art. 56 alin. 5 din L.350/2001.

Această analiză nu apreciem că poate fi considerată o critică atât timp cât instanța de fond nu a avut în vedere acest text la soluționarea cauzei.

De altfel recurenții se și află într-o eroare în ceea ce privesc prevederile art. 56 din L.350/2001, în condițiile în care reclamantii au susținut că revocarea parțială a HCL 493/2014 de către pârața Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca duce la repunerea în vigoare a actului anterior ce avea ca obiect aceleași situații juridice, iar în speța de față un astfel de act există, fiind vorba de HCL de aprobare a PUZ și PUD elaborate, HCL ce a fost emis, fără a se limita în timp, durata sa de valabilitate.

Astfel, raportat la această succesiune a actelor administrative ce și-au produs efectele în timp, reintrarea în vigoare a efectelor HCL nr. 184/2008, face ca aplicabile cu prioritate în speță să fie prevederile art. 56 alin. 4 din L. 350 și nu cele analizate de recurenți respectiv art. 56 alin.5 din L.350.

Față de toate cele arătate mai sus solicită respingerea recursului ca nefondat.

Examinând recursul declarat prin prisma motivelor invocate și a dispozițiilor legale incidente, Curtea urmează a-l respinge pentru următoarele considerente:

Motivele de casare invocate în cauză sunt cele prevăzute de art. 488 pct. 6 și 8 din Codul de procedură civilă, recurenții susținând că *sentința Tribunalului Cluj nu cuprinde motivele pe care se întemeiază sau cuprinde motive contradictorii ori numai motive străine de natura cauzei, respectiv că a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material.*

Recurenții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca învederează că instanța de fond a omis să analizeze aplicabilitatea textelor legale invocate, respectiv dispozițiile art. 56 Legea nr. 350/2001 și că a admis acțiunea pe baza altor considerente decât cele invocate de către reclamantă ca temei de drept în cuprinsul cererii de chemare în judecată.

Se constată că reclamantii au specificat prin cererea de chemare în judecată că formulează acțiune împotriva refuzului nejustificat de a se efectua operațiunea administrativă necesară pentru exercitarea sau protejarea drepturilor și intereselor lor legitime, în baza prevederilor art. 8 teza finală din Legea nr. 554/2004. În susținerea cererii, se arată că, ulterior adoptării deciziei de admitere a plângerii prealabile, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca nu a mai elaborat nicio documentație tehnică și nu a mai adoptat vreo hotărâre în baza căreia documentația tehnică inițială aferentă PUG 2014 să fi fost modificată în sensul cerut. Această stare de incertitudine cu privire la regimul urbanistic actual al proprietăților le crează reclamantilor un prejudiciu actual.

În motivarea hotărârii, instanța de fond reține că pârâul Consiliul Local nu mai poate reveni asupra deciziei sale de admitere a plângerii prealabile administrative, apoi statuază puterea de lucru judecat a sentinței civile nr. 277/2018 a Tribunalului Cluj, menținută prin decizia civilă nr. 3546/2018 a Curții de Apel Cluj, pentru ca în final să rețină încălcarea dreptului de proprietate al reclamantilor prin modalitatea de reglementare a regimului urbanistic al terenului în discuție.

Raportat la aceste aspecte, este evident că prima instanță a soluționat cererea astfel cum aceasta a fost formulată, fără a apela la alte considerente decât cele invocate de reclamantii, după cum se susține în recurs. Apărările din cuprinsul întâmpinării sunt implicit înlăturate, iar prin aplicarea art. 8 și 18 din Legea contenciosului administrativ instanța validează poziția procesuală a reclamantilor și sancționează refuzul nejustificat al autorității de modificare a documentației PUG.



Din perspectiva pct. 8, recurenții subliniază că aprobarea plângerii prealabile de către Consiliul local în sensul revocării încadrării în UTR Uliu/PUZ și preluarea în PUG a reglementărilor din PUZ Ansamblu rezidențial Valea Chintăului poate produce efecte juridice doar după modificarea documentației PUG, avizarea și aprobarea acesteia conform procedurii reglementate de lege, deci odată cu aprobarea modificării documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”.

Or, aceasta reprezintă premisa promovării cererii de chemare în judecată. Reclamanții au solicitat iar tribunalul a dispus obligarea pârâtului Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca să întocmească și să finalizeze documentația și să adopte hotărârea necesară în vederea modificării documentației „Actualizare P.U.G. al mun. Cluj-Napoca” în sensul modificării documentației aferente PUG, în ceea ce privește regimul urbanistic al suprafeței de teren aferente Ansamblului Rezidențial „Terra Gardens”, în sensul revenirii pentru suprafețele de teren proprietatea lor la regimul urbanistic reglementat prin PUZ și PUD „Ansamblul Rezidențial Terra Chinteni”, aprobat prin HCL nr. 184/15.04.2008, aferent deciziei adoptate în acest sens în ședința Consiliului Local din 14.10.2015, prin admiterea plângerii administrative prealabile înregistrate sub nr.222729/11.06.2015.

Pentru aceasta, prima instanță a reținut că la data de 14.10.2015, în cadrul ședinței de Consiliu Local al mun. Cluj-Napoca, în baza opiniei proiectantului/elaboratorului PUG și a reprezentanților Serviciului Urbanism din cadrul Primăriei Cluj-Napoca, plângerea administrativă a reclamanților a fost admisă și s-a dispus revocarea în parte a HCL 493/2014 pentru terenul din litigiu, aprobându-se revenirea la reglementarea urbanistică stabilită prin PUD și PUZ, aprobat prin HCL 184/2008.

Mai mult, Serviciul Urbanism din cadrul Consiliului Municipiului Cluj, prin Adresa nr.10931/2016 a învederat că documentația de urbanism PUD și PUZ, Ansamblul Rezidențial Terra Chinteni aprobat prin HCL 184/15.04.2008 își păstrează valabilitatea și după intrarea în vigoare a noului PUG al mun. Cluj-Napoca, adoptat prin HCL 493/2014.

Așa cum reiese din întâmpinarea pârâților, motivul pentru care se solicită respingerea acțiunii este că, deși Planului Urbanistic Zonal aprobat cu HCL nr. 184/15.04.2008 nu i-a fost atribuit un termen de valabilitate, în art. I din Hotărârea Consiliului Local nr. 118/01.04.2015 este stipulat faptul că "Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic General, ca și cele aprobate în condițiile al. (2), își păstrează valabilitatea pentru o perioadă de 18 luni de la data intrării în vigoare a prezentului PUG, indiferent dacă pentru aceste documentații - PUZ sau PUD - prin Hotărâre a Consiliului Local, s-a stabilit sau nu o perioadă de valabilitate. După expirarea termenului de 18 luni, pentru suprafețele în cauză se aplică exclusiv prevederile prezentului P.U.G."

În raport de această apărare, instanța de fond a reținut că pârâții sunt obligați să-și ducă la îndeplinire cele asumate în ședința de consiliu local din 14.10.2015, anterior menționată, unde au hotărât exact contrariul.

Se constată că recursul nu critică în vreun fel aceste considerente din hotărârea instanței de fond. Recurenții nu contestă motivele avute în vedere și expuse de instanța de fond referitoare la obligativitatea respectării deciziei administrative de admitere a plângerii prealabile. Aceasta are un caracter obligatoriu, în primul rând pentru emitentul actului.

Recurenții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca subliniază că până la actualizarea PUG cu respectarea procedurii reglementate de Legea nr. 350/2001 se aplică exclusiv prevederile prezentului PUG și RLU aferent, dar aceste aspecte nu fac obiectul prezentei cauze. Reclamanții intimați nu au solicitat a se determina care este regimul urbanistic aplicabil la acest moment, ci au solicitat se da eficiență obligației asumate deja de actualizare PUG, conform plângerii prealabile admise. Or, recurenții nu contestă existența acestei obligații.

În acest context, făcându-se aplicarea art. 494 raportat la art. 477 din Codul de procedură civilă, urmează că respectivele considerente au rămas definitive, nefiind recurate.

Partea de hotărâre care soluționează problema litigioasă, nerecurată, se bucură de autoritate de lucru judecat cu privire la chestiunea tranșată (art. 430 alin. 1 din Cod).

Or, acestea atrag concluzia că refuzul pârâtului de a da efecte depline soluției de admitere a plângerii prealabile a reclamanților intimai reprezintă refuz nejustificat în sensul art.2 alin. 1 lit. i din Legea nr. 554/2004.

Se susține că obligația de respectare a procedurii prevăzute de lege pentru modificarea unei documentații de urbanism de tip plan urbanistic general, cu etapele de elaborare – avizare-aprobare și termenele aferente – reprezintă o justificare a refuzului, însă durata de timp de 4 ani scursă de la admiterea plângerii prealabile și până în prezent se încadrează în excesul de putere, de natură a împieta asupra dreptului de proprietate al reclamanților (considerente din sentința de asemenea nerecurate).

Recurenții mai arată că în mod greșit și nefondat s-a reținut în cauză efectul puterii de lucru judecat al sentinței civile nr. 277/2018 a Tribunalului Cluj, definitivă conform Deciziei civile nr. 3546/2018 a Curții de Apel Cluj, deoarece situațiile analizate sunt substanțial diferite iar considerente care au stat la baza pronunțării hotărârilor invocate au fost altele.

Pe de o parte, se constată că argumentele privind puterea de lucru judecat a acestor hotărâri judecătorești sunt unele subsidiare, instanța motivând soluția de admitere a cererii în principal pe obligația pârâților de a-și duce la îndeplinire cele asumate în ședința de consiliu local din data de 14.10.2015.

Apoi, se notează că art. 23 din Legea nr. 554/2004 dispune, sub titlul *Obligația publicării*, că „*Hotărârile judecătorești definitive prin care s-a anulat în tot sau în parte un act administrativ cu caracter normativ sunt general obligatorii și au putere numai pentru viitor. Acestea se publică obligatoriu după motivare, la solicitarea instanțelor, în Monitorul Oficial al României, Partea I, sau, după caz, în monitoarele oficiale ale județelor ori al municipiului București, fiind scutite de plata taxelor de publicare*”.

Prin Decizia nr. 10/2015 a Înaltei Curți de Casație și Justiție s-a stabilit că aceste dispoziții se interpretează în sensul că hotărârea judecătorească irevocabilă/definitivă prin care s-a anulat în tot sau în parte un act administrativ cu caracter normativ produce efecte și în privința actelor administrative individuale emise în temeiul acestuia care, la data publicării hotărârii judecătorești de anulare, sunt contestate în cauze aflate în curs de soluționare pe rolul instanțelor judecătorești. Această decizie este obligatorie potrivit dispozițiilor art. 521 alin. 3 din Codul de procedură civilă.

Prin urmare, soluția de anulare a art. 3 din H.C.L. nr. 493/2014 se impune în procesele în curs, fără a fi necesar a se proceda la verificarea considerentelor care au stat la baza pronunțării hotărârii și a situațiilor similare.

Arată apoi recurenții că perioada de opt ani cât a fost valabil PUZ (aprilie 2008 - iunie 2016) a fost o perioadă suficientă pentru implementarea prevederilor sale și pentru obținerea autorizațiilor de construire pentru obiectivele propuse. Se constată că aceste critici exced cadrulul procesual, cererea de chemare în judecată urmărind valorificarea soluției autorității administrației publice locale de admitere a plângerii prealabile a reclamanților și de revenire la reglementarea urbanistică stabilită prin PUZ, iar nu extinderea valabilității planului urbanistic zonal expirat.

Nici dispozițiile art. 56 alin. 5 din Legea nr. 350/2001, art. 28 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 nu sunt incidente în speță întrucât reclamanții intimai nu se prevalcă de prelungirea valabilității PUZ, ci de modificarea încadrării urbanistice a terenurilor prin preluarea în PUG a reglementărilor din PUZ aprobat în 2008, care deja s-a aprobat.

Având în vedere toate aceste considerente, Curtea apreciază că prima instanță a făcut o corectă aplicare a dispozițiilor legale incidente în speță, sens în care, în temeiul art. 496 Cod de



procedură civilă, va respinge recursul declarat în speță și va menține în întregime sentința recurată.

În temeiul art. 494 raportat la art. 453 din Cod, se ia act că reprezentantul intimaților a specificat că vor fi solicitate pe cale separată cheltuielile de judecată în recurs.

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

Respinge recursul declarat de recurenții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR, ambii cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3, jud. Cluj, împotriva sentinței civile nr. 3243/16.11.2018, pronunțată în dosarul nr. 2395/117/2018 al Tribunalului Cluj, pe care o menține în întregime.

Decizia este definitivă.

Pronunțată în ședința publică din data de 24 mai 2019.

Președinte,
Alexandrina Amalia Marin

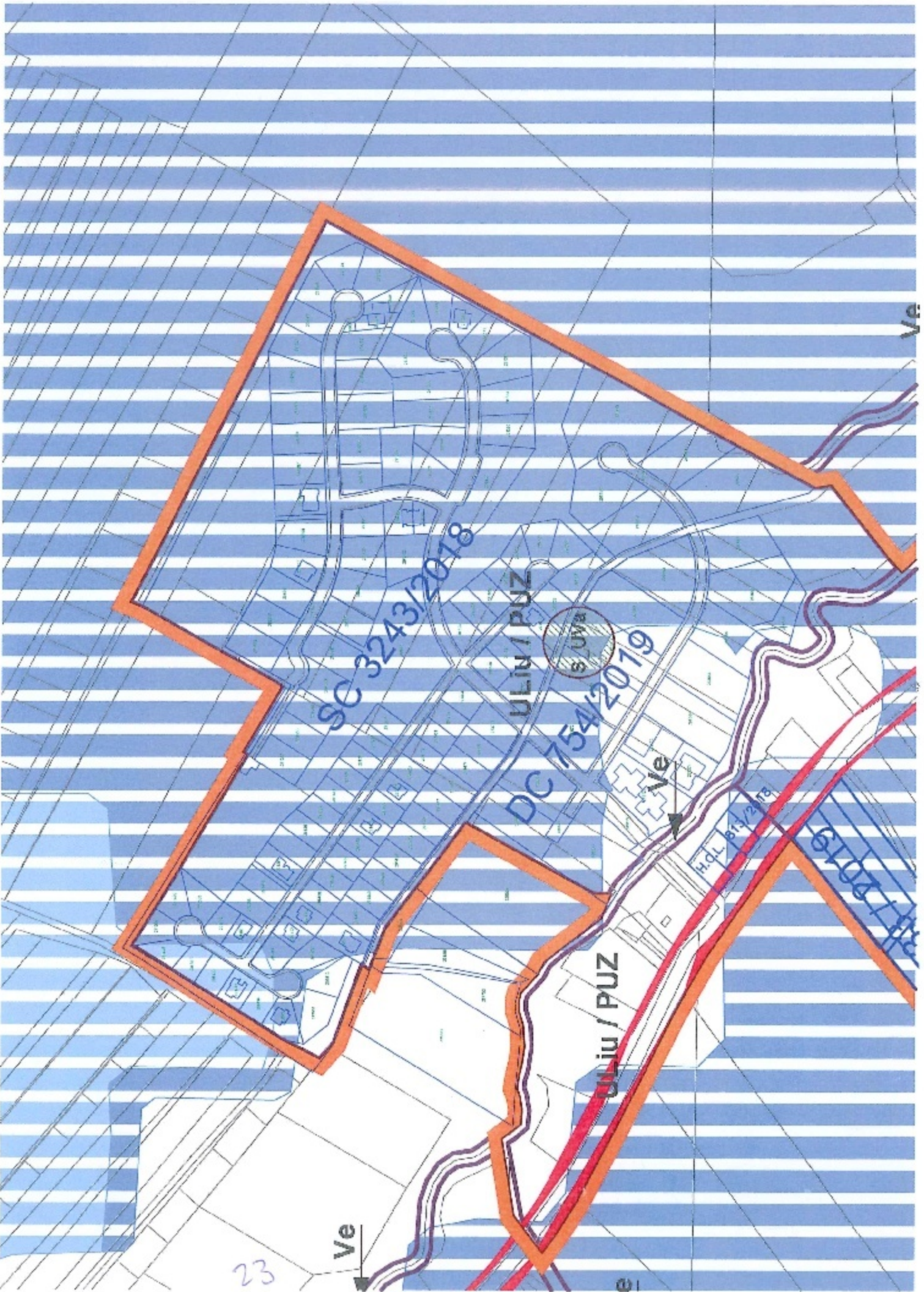
Judecător,
Anca-Mihaela Ion

Judecător,
Anamaria Gabriela Vida-
Simiti

Grefier,
Mărioara Varadi-Goia

Red. A.G.V.S. / Tehn. U.K.G.
4 ex. / 24.06.2019
Jud. fond Anca-Maria Groza





SC 3243/2018

ULIU / PUZ

DC 754/2019

ULIU / PUZ

HQL 813/2018

DC 754/2019

S. UWA

Ve

Ve

23

e-

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Planului Urbanistic de Detaliu
ansamblu rezidențial - Valea Chintăului f.n.

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a
Planului Urbanistic de Detaliu - pentru ansamblu rezidențial - Valea Chintăului f.n. -
proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 18861 din 10.04.2008 al Direcției urbanism și dezvoltare
urbană prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Planului Urbanistic
de Detaliu - pentru ansamblu rezidențial - Valea Chintăului f.n., beneficiară: S.C. Terra
Holdings S.R.L.;

Având în vedere avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism
nr. 18861/9750 din 21.02.2008, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și
urbanismul;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Planul Urbanistic de Detaliu - pentru
ansamblu rezidențial - Valea Chintăului f.n., beneficiară: S.C. Terra Holdings
S.R.L.

Prin PUZ se propune organizarea urbanistică a zonei în jurul străzii de
acces, str."A", dinspre str. Valea Chintăului, (4 benzi carosabil plus trotuar), iar
zonele funcționale sunt:

UTR = L2 - locuințe unifamiliale D+P+E cu POT = 25%, CUT = 0,75
ADC/mp. teren

UTR = L3e - locuințe unifamiliale/cuplate D+P+E+M cu POT = 30%, CUT =
0,9 ADC/mp. teren

UTR = L5 - locuințe colective P+3E cu POT = 30%, CUT = 1,2 ADC/mp.
teren

UTR = CM - imobil cu funcțiuni mixte - locuințe și dotări comerț - max.
P+4E cu POT = 30%, CUT = 1,5

UTR = VIb – funcțiuni sportive

UTR = G – utilități

UTR = VI – spații verzi

UTR = D – dotări specifice de agrement, parc.

Pria PUD se propune un tip de parcelare a terenului, alinierea la străzi, organizarea acceselor, parcărilor, a circulațiilor pietonale și auto. Pentru fiecare zonă funcțională s-au stabilit indicii și reglementările de construire. Pe ansamblul zonei se propun: 96 de locuințe individuale, 19 locuințe colective cu cca. 418 de apartamente, 439 de locuri de parcare pentru locuințe colective plus cele de pe parcelele individuale. Dotările comune vor fi: grădiniță, club, piscină și alte amenajări sportive, spațiu verde public amenajat, eventual școală.

Lucrările de infrastructură, circulații și echipare edilitară se vor realiza cu prioritate de către beneficiarii investitori în baza unor proiecte de specialitate, cu acordul administratorilor rețelelor edilitare, cu respectarea normelor tehnice și juridice specifice și având în vedere dezvoltarea durabilă a zonei. De asemenea, podul peste Valea Chintăului se va realiza de către beneficiar.

Se aprobă avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nr. 18861/9750 din 21.02.2008.

Art. 2. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția urbanism și dezvoltare urbană.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ.

Jr. Csoma Botond

CONTRASEMNEAZĂ:

Secretarul municipiului.

Jr. Aurora Târnure

Nr. 184 din 15 aprilie 2008
(Hotărârea a fost adoptată cu 25 voturi)

Cabinet avocat Balosu Razvan

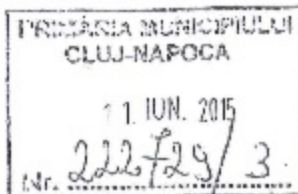
Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie 1989 nr. 93, ap.62

Tel./Fax: 0040-264-413986

avocatalosurazvan@gmail.com

Către

*43 → in/ann C.L.
+ 305 (mijloc constituire locu)
11.06.2015*



CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA

Petenții:

1. **TERRA HOLDINGS SRL**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Inului, nr.2-5, ap.2, corp II, jud. Cluj, avînd CUI 18261343, atribut fiscal RO, înregistrată la ORC Cluj sub nr. J12/11/2006, prin administrator;

2. **POP LUCIAN MARIAN**, avînd CNP _____
jud. Cluj, identificat prin C.I. seria _____
domiciliu, avînd CNP _____

domiciliat in sat Floresti, :
și soția **POP ALEXANDRA**, cu același

toți cu adresă de corespondență aleasă în Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie, nr.93, ap.62, jud. Cluj respectuos, vă adresăm următoarea

PLÎNGERE PREALABILĂ

prin care vă solicităm:

- revocarea parțială a HCL nr.493/22.12.2014, prin care s-a aprobat documentatia " Actualizare Plan Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca", in sensul modificării documentației, aferente PUG mun. Cluj-Napoca, în ceea ce privește regimul urbanistic al suprafeței de teren aferente Ansamblului Rezidential "Terra Gardens", în sensul revenirii pentru suprafața de teren menționată, la regimul urbanistic reglementat prin PUZ și PUD " Ansamblul Rezidential Terra Chinteni" aprobat prin HCL 184/15.04.2008

MOTIVE

Stare de fapt:

1. Subsemnații și subscrisa petentă deținem calitatca de proprietari ai unor parcele de teren, în suprafața totală de aproximativ 140.000 mp, imobile ce se află situate în zona Valea Chintăului

27

2

din mun. Cluj-Napoca. În dovedirea calității noastre de proprietari asupra suprafețelor de teren mai sus menționate, atasăm prezentei plîngerii, extrasele de CF, ce atestă acest fapt.

Subsemnații și subscrișa, am conceput în cursul anului 2008, un proiect imobiliar și un plan de investiții, reprezentat de crearea unui cartier rezidențial, privat, modern, la standarde occidentale, proiect ce a constat în urbanizarea completă a suprafețelor de teren proprietatea noastră, respectiv introducerea de utilități, crearea și dezvoltarea unei rețele reale de drumuri de acces interior, crearea unor zone de locuit, diferențiate ca amplasament sau regim de înălțime și în crearea unor spații comune de agrement sau servicii.

2. Suprafețele de teren, ce constituie proprietatea noastră, au făcut obiectul unor documentații de urbanism, respectiv PUZ și PUD, documentații ce au fost aprobate prin HCL nr.184/15.04.2008.

Prin aprobarea documentațiilor de urbanism mai sus amintite, aprobare ce a avut la bază Avizul nr.18861/43/2008 emis de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, s-a aprobat organizarea urbanistică a proprietății noastre, cu următoarele zone funcționale:

UTR = L2 - locuințe unifamiliale D+P+E cu POT = 25%, CUT = 0,75 ADC/mp. teren

UTR = L3c - locuințe unifamiliale/cuplate D+P+E+M cu POT = 30%, CUT = 0,9 ADC/mp. teren

UTR = L5 - locuințe colective P+3E cu POT = 30%, CUT = 1,2 ADC/mp. teren

UTR = CM - imobil cu funcțiuni mixte - locuințe și dotări comerț - max. P+4E cu POT = 30%, CUT = 1,5

UTR = V1b - funcțiuni sportive

UTR = G - utilități

UTR = V1 - spații verzi

UTR = D - dotări specifice de agrement, parc

Este de menționat faptul că prin HCL nr.184/2008, PUZ-ul aferent proprietății noastre a fost aprobat, fără a se limita în timp, durata sa de valabilitate!!

3. Ulterior aprobării documentațiilor de urbanism mai sus amintite, subsemnații și subscrișa am început punerea în aplicare, a prevederilor PUZ și PUD, respectiv am realizat toate lucrările de urbanizare și sistematizare, ale suprafeței de teren proprietatea noastră, ce au constat în următoarele:

- dezmembrarea suprafețelor de teren, în parcele, conform prevederilor PUZ și PUD, rezultând astfel, suprafețele componente ale cartierului rezidențial TERRA GARDENS (Chinteni), constând în drumuri de acces, alei de acces, spații verzi, zone de agrement și sport, precum și parcele construibile, configurate conform destinațiilor stabilite prin documentațiile urbanistice, respectiv parcele de dimensiuni și configurații diferite, destinate construirii unor locuințe colective, unor locuințe unifamiliale cuplate și unor locuințe unifamiliale individuale;

- realizarea în întregime, în incinta cartierului TERRA GARDENS, a rețelelor de utilități, respectiv rețele de apă, canalizare menajeră și pluvială, rețea electrică, rețea de gaz. Se impune menținerea

că aceste rețele au fost prelungite pe o distanță de câțiva kilometri, pe cheltuiala noastră și au fost dimensionate (supradimensionate față de necesitățile noastre) în așa fel încât să deservească întreaga zonă de intrare în mun. Cluj-Napoca, dinspre Valea Chintăului.

Se impune de asemenea observația, că toate bransamentele și racordurile la utilități realizate, până în prezent, în mod complet, pentru toate parcelele componente ale cartierului TERRA GARDENS, au fost configurate și dimensionate, avându-se în vedere tipul de clădire a fi edificat pe fiecare parcelă conform prevederilor PUZ și PUD aprobate prin HCL nr.184/2008.

- realizarea în înregime a lucrărilor de sistematizare verticală a terenului aferent cartierului TERRA GARDENS, lucrări ce au constat în realizarea și asfaltarea străzilor de acces în incinta cartierului, lucrări de consolidare și terasare a terenului, lucrări de realizare a unei rețele de iluminare exterioară, etc.;

Menționăm faptul că toate lucrările de amenajare, sistematizare și dotare cu utilități a suprafeței de teren proprietatea noastră, au fost realizate din investiții private proprii și totalizează până în prezent o valoare de aproximativ 4 milioane de euro !!!

- realizarea unora dintre construcțiile colective prevăzute în documentațiile PUZ și PUD, construcții pentru care s-a respectat întocmai amplasamentul prevăzut în aceste documentații;

- înstrăinarea către terțe persoane, a unor parcele de teren, din interiorul cartierului rezidențial TERRA, față de care ne-am obligat la respectarea întru totul a proiectului de dezvoltare urbanizată conceput și aprobat prin HCL nr.184/2008.

Este de menționat faptul că o serie de persoane fizice, dobânditori ai parcelelor de teren, aflate în incinta cartierului TERRA GARDENS, fie au edificat deja, fie se află în curs de edificare sau autorizare, a unor construcții unifamiliale, cuplate sau individuale, construcții ce se vor realiza, avându-se în vedere proiectul de dezvoltare aprobat prin HCL nr.184/2008.

- constituirea unei asociații "Cartierul Terra Gardens" și conceperea unui regulament intern al cartierului, regulament care are la bază zonificarea și dezvoltarea imobiliară a cartierului concepută prin documentațiile PUZ și PUD, aprobate prin HCL nr.184/2008.

4. Prin noul PUG al mun. Cluj-Napoca, aprobat prin HCL 493/2014, s-a schimbat regimul urbanistic al imobilelor proprietatea noastră, acestea fiind incluse într-o zonă cu UTR - ULIU/PUZ - reprezentând Zonă de urbanizare, respectiv o zonă cu destinație actuală agricolă, ce impune în prealabilul oricărei lucrări de construire o procedură de urbanizare.

Conform regulamentului aferent documentației PUG al mun. Cluj-Napoca, respectiv conform art.31 din respectivul regulament, Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic General și pentru care nu a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca își păstrează valabilitatea pentru o perioadă de 18 luni de la data aprobării PUG.

Stare de drept

1. Apreciem că includerea imobilelor proprietatea noastră, în zona de UTR - Uliu/PUZ, constituie o evidentă eroare, o încălcare a dreptului nostru de proprietate și are la bază o analiză gresită a situației acestor imobile.

1.1. O primă observație care se impune este aceea că includerea terenurilor noastre într-un UTR - Uliu, este neconformă cu realitate din teren și starea faptică actuală a imobilelor

Conform art.44 din L.350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul "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 localităților. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii."

Conform Ghidului privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic General, aprobat prin Ordinul 13N/1999 al M.I.PAT, respectiv pct.3.2, subpunct 3.2.1., lit.A3, elaboratorul PUG, trebuia să aibă în vedere la conceperea propunerilor sale de reglementare, situația existentă a imobilelor sau zonelor reglementate.

În cazul proprietății noastre, se poate lesne observa faptul că elaboratorul PUG, nu a studiat sau analizat situația reală a imobilelor noastre, în condițiile în care le-a inclus în categoria terenurilor agricole neurbanizate.

Mai mult decât atât, arătăm că, dispozițiile legale, prevăd în mod obligatoriu, ca proiectul PUG să aibă la bază un plan cadastral actualizat. Ori, dacă elaboratorul PUG ar fi consultat cu atenție, planul cadastral pus la dispoziție de OCPI, ar fi putut să observe pe suprafața de teren a imobilelor noastre, atât existența dezmembrărilor efectuate conform PUZ, cât și existența proiectelor tehnice ce au stat la baza executării lucrărilor de edificare a drumurilor, rețelelor de utilități și a construcțiilor colective și individuale, realizate pînă în acest moment.

Eroarea regăsită în documentația PUG, în ceea ce privește imobilele noastre, este evidentă și dacă lecturăm condițiile stabilite pentru UTR - Uliu, în regulamentul aferent documentației PUG (A. Conditionări primare), necesare a fi îndeplinite pentru a se putea edifica construcții într-o astfel de zonă. Astfel, arătăm că în ceea ce privește imobilele proprietatea noastră, toate aceste condiții sau etape de urbanizare au fost deja parcurse și implementate. !!!

Arătăm în acest sens, că pentru imobilele noastre:

- a fost obținut Avizul CTATU;
- a fost obținut un Avizul de Oportunitate;
- a fost elaborată o documentație PUZ;

- a fost aprobată o documentație PUZ prin HCL 184/2008;
- au fost elaborate proiecte tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică;
- au fost autorizate și executate lucrările de echipare completă edilitar - urbanistică;
- a fost intabulată noua structură parcelară a proprietății, conform PUZ-ului aprobat;
- prin PUZ-ul aprobat, au fost reglementate în cadrul cartierului rezidențial TERRA GARDENS și subzonele verzi, subzona de servicii sau activități comerciale;

Raportat la cele enumerate mai sus, este evident că și raportat la condițiile de urbanizare, concepute de elaboratorul PUG, imobilele proprietatea noastră erau în mod complet urbanizate la data elaborării PUG, astfel că includerea lor în UTR - ULiu, o apreciem a fi în mod vădit eronată.

1.1. O altă chestiune care se impunea a fi avută în vedere de către elaboratorul PUG, era aceea că prin stabilirea unui UTR - ULiu, pentru proprietatea noastră, se crează o disfuncționalitate evidentă, între construcțiile colective deja edificate în cadrul cartierului TERRA GARDENS și destinația viitoare propusă, respectiv aceea de zonă de locuințe unifamiliale.

1.2. Un alt element care ne conduce spre concluzia că elaboratorul PUG, nu a studiat de loc, documentațiile de urbanism PUD și PUZ, aferente imobilelor proprietatea noastră, este acela, că s-a ignorat în mod complet faptul, că din suprafața totală a proiectului nostru imobiliar, o suprafață de aproximativ 30.000 mp, are destinația de zonă verde.

Ori în condițiile, în care mun. Cluj-Napoca, are nevoie stringentă de spații verzi, iar existența acestor spații verzi într-o anumită proporție din teritoriul municipiului, a fost și una din condițiile de avizare a noului PUG-ul, nu înțelegem de ce elaboratorul PUG, a înțeles să ignore existența unei zone verzi reglementate prin PUZ-ul nostru de aproximativ 3 ha, și să o includă în mod eronat în UTR - ULiu.

2. În ceea ce privește situația imobilelor proprietatea noastră, arătăm că Etapa de consultare a populației, ca etapă în proiectul de elaborare a documentației PUG a fost complet ignorată

În vederea faptului că în temeiul prevederilor art. 57 alin.2 și art.60 din Legea 350/2001, subscrisă, am informat în baza Adresei înregistrate sub nr.286705/43/4.09.2013, atît Comisia de Elaborare PUG din cadrul Primăriei Cluj-Napoca, cît și în mod direct elaboratorul PUG, asupra faptului că propunerea de reglementare privind regimul urbanistic al imobilelor proprietatea noastră, este neconformă atît cu situația reală a imobilelor cît și cu situația reglementată prin PUZ aprobat prin HCL 184/2008.

Observăm că demersul nostru a fost în mod complet ignorat, neoferindu-se nici un fel de răspunsuri sau argumente contrare, față de poziția și solicitarea noastră legitimă.

Apreciem că etapa consultării populației, este expres reglementată de legiutor, tocmai pentru a se oferi posibilitatea reglării și ajustării unei documentații urbanistice, încă dintr-o etapă incipientă, anterioară adoptării ei prin hotărâre de consiliu local.

În cazul nostru, nu înțelegem de ce ne-a fost refuzat acest drept de a consulta elaboratorul PUG, cu privire la reglementările referitoare la proprietatea noastră, însă este cert faptul că prin omiterea acestei etape, s-a ajuns în mod evident la un conținut greșit al documentației PUG, rezultat ce în mod evident de ne încalcă drepturile și interesele legitime.

3. Limitarea în timp a efectelor PUZ " Cartier rezidențial TERRA Chintenti" aprobat prin HCL 184/2008 contravine dispozițiilor L.350/2001

Cu toate că prin documentația aferentă PUG mun. Cluj-Napoca, pentru imobilul nostru a fost stabilit ITR-ul ULIU/PUZ, ceea ce conform art.31 din Regulamentul PUG, duce la păstrarea pentru încă 18 luni de la intrarea în vigoare a noului PUG, a valabilității documentației PUZ, apreciem această situație a fi vătămătoarea pentru noi și totodată contrară legii.

3.1. În primul rând dorim să arătăm faptul că proiectul nostru de investiție a fost conceput și gândit ca un proiect ce va fi executat în mai multe etape, care ar fi trebuit să se întindă pe o durată mai lungă de timp.

Arătăm faptul că subsemnații în calitate de dezvoltatori imobiliari, am început implementarea proiectului, în manieră normală, care de altfel este și cea propusă de elaboratorul PUG a fi utilizate de toți dezvoltatorii imobiliari, de acum încolo, manieră ce a constat în etapa inițială, în sistematizarea și dotarea cu utilități a tuturor parcelelor de teren ce constituie cartierul rezidențial.

Abia ulterior, finalizării acestei prime etape de viabilizare, sistematizare și echipare a zonei, subsemnații am trecut la etapa edificării de construcții în cartierul rezidențial, construcții care sunt realizate fie de noi fie de cumpărători ai parcelelor de teren viabilizate.

Menționăm faptul că în prezent, în ceea ce privește cartierul rezidențial TERRA GARDENS, ne aflăm în etapa înstrăinării de parcele către terți beneficiari și a edificării construcțiilor stabilite prin PUZ, fie de către noi fie de către terți beneficiari.

Este cert faptul că dacă, în anul 2008, an în care a fost aprobată documentația noastră PUZ, ni s-ar fi stabilit de către Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca, un termen de valabilitate a documentației PUZ, subsemnații și subscriși, am fi conceput altfel, implementarea proiectului de dezvoltare imobiliară sau poate nu am mai fi inițiat nici un fel de investiție pe acest teren.

Practic, în cazul nostru, după ce în perioada 2009-2014, am investit resurse bănești importante, în viabilizarea și sistematizarea unei suprafețe însemnate de teren, la finalul anului 2014, prin aprobarea PUG în forma actuală, am fost puși în fața situației de a mai beneficia de reglementările urbanistice ale PUZ-ului aprobat pentru doar încă 18 luni, fapt ce în mod evident contravine planului de dezvoltare și de afacere gândit de noi.

În acest moment, subsemnatilor si subscrisei ne este practic blocata, posibilitatea de a mai instraina parcele de teren in cadrul cartierului TERRA GARDENS, in conditiile in care aceste parcele de teren, vor mai fi construibile doar pentru o durata de 6 luni, moment dupa care regimul terenurilor noastre va deveni cel de UTR- Uliu, fapt ce duce in mod evident la lipsa de valoare si atractivitate pe piata imobiliara a proiectului nostru.

3.2. În al doilea rînd, arătăm că limitarea prin PUG a valabilității PUZ aprobat prin HCL 184/2008, contravine dispozițiilor L.350/2001

Înțelegem să invocăm în susținerea afirmației de mai sus următoarele dispoziții legale:

Art. 56 alin.4 din L.350 - Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

În cazul proprietății noastre arătăm că prin HCL 184/2008, nu s-a prevăzut o limitare in timp a valabilității documentației PUZ.

Art. 49 alin.3 din L.350 - După aprobare Planul urbanistic general, Planul urbanistic zonal și Planul urbanistic de detaliu împreună cu regulamentele locale de urbanism aferente sunt opozabile în justiție.

Arătăm faptul că subsemnații prin implementarea documentației PUZ aprobata prin HCL, am introdus in circuitul civil acest act administrativ, care și-a început producerea efectelor juridice, motiv pentru care apreciem a fi nelegală, limitarea în timp a efectelor sale, ulterior adoptării sale.

Art.56 alin.5 din L.350- Valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora.

Apreciam că o dată demarată implementarea PUZ-ului aprobat prin HCL 184/2008, valabilitatea acestei documentații de urbanism rămîne în vigoare, pînă la finalizarea completă a proiectului de dezvoltare imobiliară, constînd în cartierul TERRA GARDENS, moment care va avea loc doar prin edificarea tuturor construcțiilor prevăzute în acest proiect.

Arătăm că autoritatea publică locală, nu are posibilitatea legală, ca pe baza unei HCL, să limiteze in timp efectele unei documentații PUZ, prin încălcarea dispozițiilor exprese ale L.350/2001.

Doctrina și jurisprudența sunt unanime în a statua că un act administrativ pentru a fi valabil și pentru a produce efecte juridice, este necesar ca el să îndeplinească, în principal, următoarele condiții: actul administrativ să fie emis de organul competent și în limitele competenței sale; actul administrativ să fie emis în forma și cu procedura prevăzută de lege; actul administrativ să fie conform din punctul de vedere al conținutului cu legea și cu actele cu forță juridică superioară.

Or, rezultă în mod clar că HCL 493/2014, nici prin conținut, nici prin aplicare și nici prin interpretare nu poate duce la limitarea în timp a efectelor documentației PUZ, înafara limitelor temporale, prevăzute expres de L.350/2001.

Despăgubiri

În măsura în care prezenta plîngere nu v-a fi soluționată în mod favorabil, ne vedem nevoiți să ne adresăm instanței de judecată, în fața căreia vom solicita atât anularea parțială a actului atacat cât și obligarea autorității publice locale, în solidar cu funcționarii publici responsabili de producerea prejudiciului în sarcina noastră, în temeiul art. 16 din L.554/2004, la plata de despăgubiri, constînd în valoarea la zi, a imobilelor teren, proprietatea noastră.

Menționăm faptul, că în acest moment este absolut imposibilă reconfigurarea proiectului de dezvoltare imobiliară TERRA GARDENS, în condițiile în care toate investițiile în sistematizarea zonei, dotarea cu utilități și parcelare, s-au efectuat ținîndu-se cont în mod exclusiv de proiectele de PUD și PUZ aprobate prin HCL.184/2008.

În concluzie,

vă solicităm să revocați parțial HCL nr.493/2014, și să dispuneți modificarea PUG mun. Cluj-Napoca, în sensul păstrării pentru imobilele proprietatea noastră a regimului tehnic și urbanistic anterior, regim reglementat prin PUZ aprobat prin HCL 184/2008.

Anexăm prezentei plangeri:

- extrase CF, HCL 184/2008, Aviz CTATU, planse PUZ - PUD, AC realizare utilități/drumuri, procese verbale de terminare a lucrărilor, Adresa 286705/43/4.09.2013, contracte v-c teren în cartierul Terra Gardens, Statut Asociație Proprietari Terra Gardens, Regulament cartier Terra Gardens, AC pentru construire imobile în cartier Terra Gardens, Dovada recepție rețele de utilități, planse foto, împuternicire avocatăla

TERRA HOLDINGS SRL

POP LUCIAN, POP ALEXANDA

prin av. RAZVAN BALOSU



1-15 pag.

26/14.10.2015

INFORMARE

Către,
Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 222729/11.06.2015, S.C. Terra Holdings S.R.L. solicită revocarea în parte a Hotărârii nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” respectiv menținerea reglementărilor urbanistice stabilite în zona studiată, prin PUZ „Ansamblu rezidențial Valca Chintăului” - beneficiar: Terra Holdings S.R.L., aprobat prin Hotărârea nr. 184/2008.

Opinia comunicată de proiectant, reprezentat de șeful de proiect, este că:

„Se propune preluarea în PUG a structurii funcționale instituite prin PUZ „Ansamblu Rezidențial Terra Chinteni”, având în vedere că prevederile acestuia au fost materializate în teren, în maniera prevăzută în procedura de urbanizare a terenurilor, constituind un model în acest sens.”

Punctul de vedere al Direcției Urbanism este că, având în vedere că au fost emise mai multe autorizații pentru construirea clădirilor, construcțiile sunt în curs de execuție sau chiar finalizate, sunt executate drumuri și rețele edilitare, documentația PUZ este respectată integral, poate fi admisă solicitarea.

Concluzie: propunem Consiliului local admiterea Plângerii prealabile și, pe cale de consecință, revocarea în parte a Hotărârii nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” respectiv preluarea în PUG a reglementărilor stabilite prin PUZ „Ansamblu rezidențial Valca Chintăului” - beneficiar: Terra Holdings S.R.L., aprobat prin Hotărârea nr. 184/2008.

Arhitect Șef,
Arh. Ligia Subțirică

Director executiv,
Ing. Corina Ciuban

Redactat: Consilier Ion Buligă
1 exemplar

35

1

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

PROCES-VERBAL

Încheiat azi, 14 octombrie 2015, cu ocazia ședinței ordinare a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, ședință convocată de către primar.

La apelul nominal se constată că absentează consilierii locali Radu Mihai Constantea și Flavius-Lucian-Valentin-Gheorghe Milășan (absent motivat).

Secretarul municipiului – supune la vot procesul-verbal al ședinței anterioare și se obține unanimitate.

Se intonează Imnul de Stat al României.

Președintele de ședință – supune atenției următorul proiect al ordinii de zi:

1. Proiect de hotărâre privind aprobarea execuției bugetului general al municipiului Cluj-Napoca la data de 30.09.2015.
2. Proiect de hotărâre privind aprobarea rectificării bugetului de venituri și cheltuieli pe anul 2015 al Regiei Autonome de Termoficare Cluj-Napoca.
3. Proiect de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind deținerea câinilor și accesului persoanelor însoțite de câini în municipiul Cluj-Napoca și a Regulamentului de funcționare a parcurilor publice pentru câini.
4. Proiect de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Primăriei municipiului Cluj-Napoca.
5. Proiect de hotărâre privind aprobarea Statului de funcții, a Organigramei și a Regulamentului de Organizare și Funcționare, ale Centrului Bugetar de Administrare Creșe.
6. Proiect de hotărâre privind însușirea documentației tehnice de înscriere a suprafeței imobilului-teren-curte, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Zaharia Bârsan nr. 6.
7. Proiect de hotărâre privind însușirea documentației tehnice de dezlipire și înscriere în cartea funciară imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Constanța nr. 6.
8. Proiect de hotărâre privind însușirea documentației tehnice de înscriere a suprafeței imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. General Eremia Grigorescu nr. 134.

Se supune la vot proiectul, cu amendamentul Comisiei IV, și se obține unanimitate.

23. Proiect de hotărâre privind aderarea Municipiului Cluj-Napoca la Association of Significant Cemeteries in Europe – Asociația Cimitirelor Semnificative din Europa (A.S.C.E.).

Comisia II – aviz favorabil.

Comisia VI – aviz favorabil.

Se supune la vot proiectul și se obține unanimitate.

24. Proiect de hotărâre privind acordarea unei „diplome de aur” și a câte unui premiu în sumă netă de 1.000 lei, de la bugetul local pe anul 2015, cupurilor clujene care au împlinit 50 de ani de căsătorie neîntreruptă.

Comisia I – aviz favorabil.

Comisia V – aviz favorabil.

Se supune la vot proiectul și se obține unanimitate.

25. Informare referitoare la Cererea înregistrată sub nr. 253.073/43 în data de 3.07.2015, prin care doamna Gabor Ana solicită schimbarea încadrării funcționale stabilite prin noul P.U.G. pentru două parcele de teren situate pe str. Râului (Someșeni).

Comisia III – „propune admiterea parțială a plângerii prealabile, respectiv introducerea în parte a terenului din U.T.R. Va în UTR Uli/c, în funcție de traseul servituții create pentru accesibilizarea parcelelor din zonă, prin reglementarea P.U.G.”

Se supune la vot propunerea comisiei și se obțin 23 de voturi pentru și o abținere.

Domnul consilier Moisin părăsește sala, fiind învoit.

26. Informare referitoare la Plângerea prealabilă formulată de S.C. Terra Holdings S.R.L., înregistrată sub nr. 222.789/11.06.2015.

Comisia III – „propune admiterea plângerii prealabile, revocarea în parte a Hotărârii nr. 493/2014, respectiv preluarea în P.U.G. a reglementărilor stabilite prin P.U.Z. Ansamblul rezidențial Valea Chintăului, aprobat prin Hotărârea nr. 184 din 2008.”

DI. cons. Stoica – anunță că nu participă la vot.

Președintele de ședință – „supun la vot propunerea comisiei; cine este pentru, împotriva, abțineri?; cu o abținere și cu o lipsă, deci, consider... cu o neparticipare la vot, de fapt două neparticipări la vot, și domnul Moisin, proiectul de hotărâre a trecut cu..., nu, admiterea plângerii a trecut cu 22 de voturi.” (Consilierul local Doru Mugurel Stoica nu participă la vot).

27. Informare referitoare la Plângerea prealabilă formulată de Simon Mioara, Curticiu Liana, Albu Gabriel, Nedelcea Johanna și Bokor Ioan, înregistrată sub nr. 193.023, 193.027, 193.031 și 193.037 în 20.05.2015.

Comisia III – „a propus amânarea acestui punct, pentru a putea identifica mai exact parcela despre care este vorba; este o parcelă la limita între o pășune și o zonă de pădure și, în acest sens, pentru a fi clarificați în ce stare este, în momentul de față, acel teren, am cerut amânarea până la ședința următoare.”

Președintele de ședință – ”propun la vot amânarea, propunerea comisiei; cine este pentru, împotriva, abțineri?; deci, se amână punctul 27.”

28. Informare referitoare la Plângerea prealabilă formulată de Levi Cristina Anamaria, înregistrată sub nr. 192.982/3 în 20.05.2015.

Comisia III – propune menținerea hotărârii

Se supune la vot propunerea comisiei și se obțin 17 voturi pentru și 6 abțineri.

Domnul consilier Stoica părăsește sala, fiind învoit.

29. Informare referitoare la Plângerea prealabilă formulată de S.C. Lav&M S.R.L., înregistrată sub nr. 121.269/3 în 27.03.2015.

Comisia III – propune menținerea hotărârii și respingerea plângerii.

Se supune la vot propunerea comisiei și se obțin 16 voturi pentru și 6 abțineri.

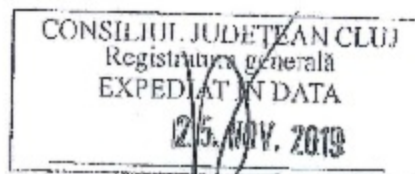


ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL JUDEȚEAN



Dirrecția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului
nr. 39233-39237, 31042-31044 / 21.11.2019

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 1-3, 400001
tel: 0264-59.60.30 fax: 0264-59.93.29
email: primaria@primariaclužnapoca.ro



domnului primar EMIL BOC
domnului arhitect șef Daniel POP

ref.: aplicarea deciziilor instanțelor de judecată cu privire la
modificarea Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-
Napoca aprobat prin HCL nr. 493 din 2014

Domnule PRIMAR,

Având în vedere:

- Cererea nr. 534210/433/18.10.2019 înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. 39237 din 31.10.2019, prin care ne solicitați avizul arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a Sentinței Civile nr. 6936/2017 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 3950/2018 a Curții de Apel Cluj;
- Cererea nr. 534212/433/18.10.2019 înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. 39236 din 31.10.2019, prin care ne solicitați avizul arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a Sentinței Civile nr. 3243/2018 a Tribunalului Cluj, definitivă;
- Cererea nr. 534204/433/18.10.2019 înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. 39235 din 31.10.2019, prin care ne solicitați avizul arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a Sentinței Civile nr. 2909/2018 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 615/2018 a Curții de Apel Cluj;
- Cererea nr. 534207/433/18.10.2019 înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. 39234 din 31.10.2019, prin care ne solicitați avizul arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a Sentinței Civile nr. 1324/2018 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 4291/2018 a Curții de Apel Cluj;
- Cererea nr. 534209/433/18.10.2019 înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. 39233 din 31.10.2019, prin care ne solicitați avizul arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a Sentinței Civile nr. 1351/2018 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 4504/2018 a Curții de Apel Cluj;
- Cererea nr. 344753/43/21.08.2019 înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. 31044 din 28.08.2019, prin care ne solicitați avizul arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a Deciziei civile nr. 628/2019 a Curții de Apel Cluj;
- Cererea nr. 417280/43/14.08.2019 înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. 31043 din 29.08.2019, prin care ne solicitați avizul arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a Sentinței Civile nr. 1344/2018 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 4436/2018 a Curții de Apel Cluj;

ARHITECT ȘEF

Str. Calea Dorobanților, nr.106, C.P. 400609, Cluj-Napoca, Cluj.
Tel: 0372640075 | Fax: 0372640089 | cam. 506
E-mail: cclui@cclui.ro, infopublic@cclui.ro | Web: www.cclui.ro

39

- Cererea nr. 355244/43/14.08.2019 înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. 31042 din 28.08.2019, prin care ne solicitați avizul arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a Deciziei civile nr. 473/2017 a Curții de Apel Cluj;

Ținând cont de prevederile:

- Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, din care menționăm:
 - art. 37 alin. (1³) *Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz, coroborat cu prevederile Anexei 1 capitolul B pct. 5;*
 - art. 64 alin. (3) *Litigiile generate de emiterea, revizuirea, suspendarea sau anularea hotărârilor de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se soluționează de instanțele de contencios administrativ competente. ...*
 - Anexa 2 - *Avizare - procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.*
- Legii nr. 554 din 2 decembrie 2004, a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare, din care menționăm:
 - art. 18 alin. (1) *Instanța, soluționând cererea la care se referă art. 8 alin. (1), poate, după caz, să anuleze, în tot sau în parte, actul administrativ, să oblige autoritatea publică să emită un act administrativ, să elibereze un act înscris sau să efectueze o anumită operațiune administrativă.*
 - art. 21 *Hotărârile judecătorești definitive și irevocabile prin care s-a anulat în tot sau în parte un act administrativ cu caracter normativ sunt general obligatorii și au putere numai pentru viitor.*
 - art. 22 *Hotărârile judecătorești definitive pronunțate potrivit prezentei legi sunt titluri executorii.*

Vă comunicăm faptul că, prin prisma prevederilor legale precitate, nu se impune emiterea unui aviz al arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a hotărârilor definitive ale instanțelor de judecată. A condiționa punerea în aplicare a unei hotărâri definitive a instanței de avizul tehnic al arhitectului-șef ar însemna acordarea unor privilegii sporite acestui aviz, respectiv de a da posibilitatea cenzurării hotărârii definitive a instanței printr-un eventual aviz nefavorabil al arhitectului-șef al județului, or acest aspect excede vădit cadrul legal.

Ne exprimăm speranță că aspectele menționate în prezenta adresă vor conduce la clarificarea situațiilor prezentate și vă asigurăm de întreaga noastră disponibilitate de a vă sprijini în activitatea pe care o desfășurați.

Cu aleasă considerație,

Președinte



ARHITECT ȘEF
 arh. Claudiu-Daniel SALANȚĂ
 2 ex. / nr. conex: 305

ARHITECT ȘEF
 Str. Calea Dorobanților, nr.106, C.P. 400609, Cluj-Napoca, Cluj,
 Tel: 0372640075 | Fax: 0372640089 | eam. 505
 E-mail: cju@cjcluj.ro, infopublicu@cjcluj.ro | Web: www.cjcluj.ro

40