

50/19.12.2019

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.1344/2018 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosar nr. 783/2017, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 4436/2018 a Curții de Apel Cluj

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

Examinând 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. 1344/2018 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosar nr. 783/2017, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 4436/2018 a Curții de Apel Cluj – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 646726/1/13.12.2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 647139/43 din 13.12.2019 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. 1344/2018 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosar nr. 783/117/2017, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 4436/2018 a Curții de Apel Cluj 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. 2, 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. 1344/2018 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosar nr. 783/2017, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 4436/2018 a Curții de Apel Cluj, în sensul de a trasa o altă linie de demarcație între UTR Lip și UTR Rr M1, cu consecința încadrării imobilului teren și construcție situat administrativ în municipiul Cluj-Napoca, str. Porumbeilor nr. 14, înscris în Cf. nr. 315227, cu nr. topo/cadastral 315227, în UTR RrM1.

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

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

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

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PRIMARUL
Nr. 646726 /I/13.12.2019

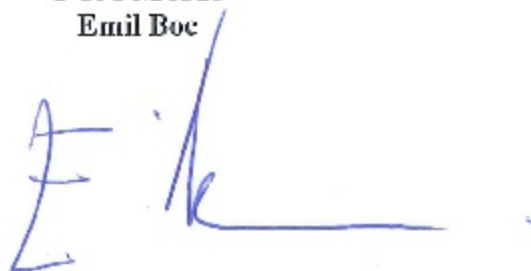
REFERAT DE APROBARE

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. 1344/2018 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosar nr. 783/2017, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 4436/2018 a Curții de Apel Cluj

Prin Sentința civilă nr. 1344/2018, instanța de judecată obligă pârâtul Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca să modifice II.C.L. nr. 493/2014 în sensul de a trasa o altă linie de demarcație între UTR Lip și UTR Rr M1, cu consecința încadrării imobilului teren și construcție situat administrativ în mun. Cluj-Napoca, str. Porumbeilor, nr. 14, CF. nr. 315227, nr. topo/cadastral 315227, în UTR RrM1. Sentința a rămas definitivă prin pronunțarea Deciziei Civile nr. 4436/2018 a Curții de Apel Cluj.

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. 1344/2018 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosar nr. 783/2017, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 4436/2018 a Curții de Apel Cluj.

PRIMAR
Emil Boc



Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca
Direcția Generală de Urbanism
Direcția Juridică
Nr. 647139 din 13.12.2019

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. 1344/2018 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosar nr. 783/2017, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 4436/2018 a Curții de Apel Cluj

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 646726/1 din 13.12.2019 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. 1344/2018 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosar nr. 783/2017, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 4436/2018 a Curții de Apel Cluj,

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin Sentința civilă nr. 1344/2018, instanța de judecată a admis acțiunea reclamantei Sabău Marta și obligă Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca să modifice H.C.L. nr. 493/2014 în sensul de a trasa o altă linie de demarcație între UTR Lip și UTR RrM1, cu consecința încadrării imobilului teren și construcție situat administrativ în mun. Cluj-Napoca, str. Porumbeilor, nr. 14, CF. nr. 315227, nr. topo/cadastral 315227, în UTR RrM1. Sentința a rămas definitivă prin pronunțarea Deciziei Civile nr. 4436/2018 a Curții de Apel Cluj.

În motivarea soluției se arată că reclamanta este proprietara imobilului teren și construcție situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Porumbeilor nr. 14, CF nr. 315227, nr. topo/cadastral 315227. Prin autorizația de construire nr. 1872 din 19.10.2007, reclamantei și soțului acesteia li s-a permis edificarea unei case de locuit cu regim de înălțime D+P+E+M, însă aceștia au edificat un imobil cu regimul de înălțime D+P+2E+M, adică cu un etaj în plus, fiind sancționați în acest sens prin procesul-verbal de constatare și sancționare a contravenției nr. 248/12.12.2011. Urmărind intrarea în legalitate, reclamanta s-a adresat Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanis, care a emis Avizul nr. 307530/43/15.12.2011 pentru intrarea în legalitate a lucrărilor executate. Conform acestui aviz, indicii urbanistici se încadrează în valorile maxime ale zonei UTR L3a, cu un POT max. 35% și un CUT de 0,9 mc/mp. Prin răspunsul din data de 20.02.2014, pârâții, prin Direcția de Urbanism au corectat avizul de mai sus. Cererea reclamantei nu a fost soluționată favorabil.

Instanța reține că în momentul în care a fost edificată construcția, aceasta deși nu a respectat autorizația de construire, a respectat indicatorii urbanistici și tehnici stabiliți în reglementarea de la acel moment. Acest lucru rezultă din avizul nr. 307530/43/15.12.2011 emis de către CTATU, pentru intrarea în legalitate a lucrărilor executate, completat cu adresa nr. 31846/43/20.02.2014 emisă de către Direcția de Urbanism.

Prin noul Plan de Urbanism General, aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014, terenul reclamantei a fost încadrat în UTR – Lip, fiind alipit de zona RrM1, după cum rezultă din planul de situație la dosar. Din acest plan se poate observa faptul că în careul C-a-4-II, careu în care se încadrează și terenul reclamantei, există două UTR-uri ce reglementează zona: UTR Lip și UTR RrM1. Potrivit Legii nr. 350/2001, anexa nr. 2, prin unitate teritorială de referință (UTR) – se înțelege subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă.

UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

Instanța a solicitat punctul de vedere al acesteia, în vederea clarificării criteriilor care au fost avute în vedere la trasarea unităților teritoriale de referință. În acest sens, în completarea definiției date de Legea nr. 350/2001, prin adresa depusă la dosar de către proiectantul PUG-ului, s-a arătat că UTR RrM1 face parte din categoria unităților teritoriale de referință ce prevăd restructurarea, deci transformarea caracterelor morfologice ale terenurilor respective, adiacente principalelor spații de circulație/publice ale orașului, în timp ce UTR Lip, face parte din categoria celor ce urmăresc conservarea, întărirea caracterelor existente. S-a arătat că principiul de delimitare între aceste tipuri de UTR, în general, este acela de a extinde cât mai puțin posibil procesul de restructurare în teritoriu/pe străzile pe care se vor prezerva trăsăturile existente, ținând cont de configurația locală. În aceeași adresă, în justificarea criteriilor avute în vedere pentru a trasa linia de demarcație dintre cele două UTR-uri, pe linia de hotar dintre nr. 12 și 14, proiectantul a arătat că zona este una atipică, generată de existența la numerele 8-10 a unei clădiri de cult. S-a arătat că acest edificiu, care constituie în sine o excepție ca funcțiune, e realizat pe un teren rezultat din alipirea unor parcele și e poziționat într-o manieră atipică zonci, dar specifică programului unei biserici, clădirea fiind mult retrasă față de limita de proprietate. Pe limita de proprietate estică, la numărul 12, se află o clădire parter ce oferă spre incinta clădirii de cult un calcan (perete orb). S-a arătat că această situație este nefirească, deoarece principiul general valabil în construcția urbană este acela ca în dreptul unei clădiri retrase de la limita laterală de proprietate să fie amplasată o clădire retrasă la rândul ei față de acea limită. În plus, spațiul neconstruit din fața clădirii de cult, puternic perceptibil la nivel urban, e firesc să fie încadrat de volume de același tip/anvergură. S-a concluzionat de către proiectant că în aceste condiții apare ca și logică amplasarea limitei UTR RrM1 între parcelele de pe str. Porumbcilor, de la numerele 12 și 14, mai ales că imobilul de la numărul 14 prezintă spre vest un calcan, de care un nou edificiu, pe parcela de la nr. 12 se poate alipi, în condiții de învecinare/coexistență rezonabile.

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

Instanța constată că, după cum în mod corect a sesizat și reclamanta, deși proiectantul a explicat punctual de ce s-a impus mutarea limitei până la numărul 12, la explicația legată de limita de parcelă dintre numărul 12 și 14, se produce o frântură de raționament, arătând că apare ca logică amplasarea limitei de UTR RrM1 între parcelele 12 și 14, fără însă să analizeze care este situația imobilelor nr. 12 și 14. Așa fiind, mergând mai departe cu același raționament, și în ceea ce privește numerele 12 și 14, instanța observă faptul că la numărul 14 există două imobile: unul în aliniament, cu regim de înălțime P și un imobil nou, retras, cu un regim de înălțime P+2E+M (comparabil, la nivel de amplasament și regim de înălțime cu lăcașul de cult). Așa fiind, dacă pe parcela de la numărul 12, supusă regenerării, urmează să se construiască o clădire retrasă de la limita laterală de proprietate, situația dintre imobilele nr. 12 și 14 devine identică cu cea care există acum între imobilele nr. 10 și 12: adică la imobilul nr. 12 va exista o clădire retrasă de la limita laterală de proprietate, în timp ce la numărul 14, va exista clădirea parter, amplasată direct pe limita vestică de proprietate. Respectând astfel același raționament se observă că și imobilul de la numărul 14 ar trebui supus regenerării. Așadar, chiar dacă s-ar face abstracție de noua clădire de la numărul 14, care a fost edificată fără respectarea autorizației de construire, încadrarea parcelei de la numărul 14 în zona RrM1

s-ar impune, tocmai pentru a exista o omogenitate între această parcelă și parcelele din partea vestică, de la numerele 12 și 10, deoarece situația imobilului parter de la numărul 12 este similară cu cea de la nr. 10, care s-a apreciat că trebuie supus regenerării. Apoi, trebuie observat că imobilul nou, situat la numărul 14 este un imobil similar cu clădirea de cult – mult retras din aliniament și detașat/retras față de toate limitele de proprietate, respectiv cu clădirea preconizată a fi edificată pe parcela nr. 12, conform principiilor de urbanism invocate. Așa fiind, respectând raționamentul avut de proiectat, se impune concluzia că linia de demarcația trebuia să fie cel puțin după nr. 14. Nu în ultimul rând, instanța observă că la numărul 16 există o clădire parter, în aliniament, dar retrasă de la limita laterală vestică, fiind poziționată pe limita estică unde are calcan și lipită de clădirea de la numărul 20, care prezintă calcan în partea vestică. În aceste condiții, chiar dacă s-ar accepta că o unitate teritorială de referință nu ar trebui să fie încadrată în cvartal, se impune concluzia că limita UTR RrM1 ar fi trebuit trasată pe limita de proprietate dintre imobilele nr. 14 și 16. În acest fel s-ar respecta și principiul general valabil în construcția urbană, potrivit căruia în dreptul unei clădiri retrase de la limita laterală de proprietate se amplasează o clădire retrasă la rândul ei, de la acea limită.

În ceea ce privește susținerea pârâților potrivit căreia stabilirea reglementărilor de construire pe o zonă din municipiu este prerogativa și sarcina administrației publice locale și că oportunitatea adoptării unui act administrativ nu poate fi cenzurată de către instanța de judecată, instanța o va respinge, ca neîntemeiată. Într-adevăr oportunitatea adoptării unui act administrativ excede cenzurii instanței de contencios administrativ. Cu toate acestea, în măsura în care dreptul de apreciere al autorităților publice este exercitat astfel încât se încalcă drepturile și libertățile cetățenilor ne aflăm în prezenta unui exces de putere definit de art. 2 lit. n din Legea 554/2004, exces de putere care transferă această problemă în domeniul legalității actului administrativ și astfel respectivul aspect poate fi verificat de instanța de contencios administrativ în cadrul unei acțiuni în anulare. Or, după cum s-a arătat mai sus, dreptul de apreciere al administrației în delimitarea unității teritoriale de referință UTR RrM1 a fost exercitat cu încălcarea drepturilor reclamantei de a obține intrare în legalitate cu noua construcție edificată pe terenul de la nr. 14.

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

Împotriva sentinței menționate instituția noastră a declarat recurs, dar acesta a fost respins prin Decizia civilă nr. 4436/2018 a Curții de Apel Cluj, instanța de recurs arătând că soluția instanței de fond este legală.

După pronunțarea mai multor sentințe prin care instanțele au dispus modificarea parțială a PUG am solicitat avizul/punctul de vedere al Arhitectului-șef al județului Cluj iar în răspunsul dat prin Adresa nr. 39233-39237, 31042-31044 / 2019, acesta ne-a comunicat: „nu se impune emiterea unui aviz al arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a hotărârilor definitive ale instanțelor de judecată”.

Raportat la titlul executoriu în speță, în lumina celor dispuse de instanță, considerăm necesară modificarea documentației aferente PUG, în ceea ce privește regimul urbanistic al suprafeței de teren proprietatea reclamantei Sabău Marta în sensul de a trasa o altă linie de demarcație între UTR Lip și UTR Rr M1, cu consecința încadrării imobilului teren și construcție situat administrativ în mun. Cluj-Napoca, str. Porumbeilor, nr. 14, CF. nr. 315227, nr. topo/cadastral 315227, în UTR RrM1.

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 arătat mai sus.

Raportat la dispozițiile Art. 56, 64 și 65 din Legea nr. 350/2001, coroborate cu Art. 622 alin (1) CPC, Art. 24 din Legea nr. 554/2004 și Art. 129 alin. 6 lit. c, din O.U.G nr. 57/2019

privind aprobarea Codului administrativ, potrivit căroră aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind 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. 1344/2018 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosar nr. 783/2017, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 4436/2018 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

Direcția Juridică

Director executiv: Alina Rus

18.12.2019

Redactat: consilier Ion Buligă
1 exemplar

6

Cod ECLI ECLI:RO:TBCLJ:2018:019.001344

Dosar nr. 783/117/2017

Cod operator de date cu caracter personal 3184

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

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 1344/2018

Ședința publică din 08.05.2018

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE Ioan Gaga

Grefier Anamaria Tișe

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

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

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei de față, instanța reține următoarele:

Prin acțiunea înregistrată la data de 31.01.2017, reclamanta Sabău Marta Adriana, în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, prin primar, a solicitat obligarea pârâtului de rând I la modificarea HCL nr. 493/2014 în sensul de a trasa o altă linie de demarcație între UTR Lip și UTR RrM1 cu consecința încadrării imobilul teren și construcție situat administrativ în jud. Cluj, localitatea Cluj-Napoca, str. Porumbeilor, nr. 14, CF nr. 315227, nr. topo./cadastral 315227 în UTR RrM1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cererea a fost legal timbrată (f. 35).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

răspuns la cererea sa, iar ulterior, aceasta a și fost soluționată, chiar dacă nefavorabil, însă conform reglementărilor legale în vigoare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Instanța a încuviințat proba cu înscrisuri, interogatoriu.

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

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

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

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

12

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

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

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

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

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

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

În ceea ce privește întocmirea documentației privind actualizarea Planului de urbanism general al mun. Cluj-Napoca, această obligație a revenit societății SC Planwerk SRL, în baza contractului de servicii nr. 117937 din 05.06.2009, motiv pentru care, instanța a solicitat punctul de vedere al acesteia, în vederea clarificării criteriilor care au fost avute în vedere la trasarea unităților teritoriale de referință (f. 160-166). În acest sens, în completarea definiției date de Legea nr. 350/2001, prin adresa depusă la dosar de către proiectantul PUG - ufui, s-a arătat că UTR RrM1 *face parte din categoria unităților teritoriale de referință ce prevăd restructurarea, deci transformarea caracterelor morfologice ale terenurilor respective, adiacente principalelor spații de circulație/publice ale orașului, în timp ce UTR Lip, face parte din categoria celor ce urmăresc conservarea, întărirea caracterelor existente. S-a arătat că principiul de delimitare între aceste tipuri de UTR, în general, este acela de a extinde cât mai puțin posibil procesul de restructurare în teritoriu/pe străzile pe care se vor prezerva trăsăturile existente, ținând cont de configurația locală (f. 138).*

În aceeași adresă, în justificarea criteriilor avute în vedere pentru a trasa linia de demarcație dintre cele două UTR-uri, pe linia de hotar dintre nr. 12 și 14, proiectantul a arătat că zona este una atipică, generată de existența la numerele 8-10 a unei clădiri de cult. S-a arătat că acest edificiu, care constituie în sine o excepție ca funcțiune, e realizat pe un teren rezultat din alipirea unor parcele și e poziționat într-o manieră atipică zonei, dar specifică programului unei biserici, clădirea fiind mult retrasă față de limita de proprietate. Pe limita de proprietate estică, la numărul 12, se află o clădire parter ce oferă spre incinta clădirii de cult un calcan (perete orb). S-a arătat că această situație este nefirească, deoarece principiul general valabil în construcția urbană este acela ca în dreptul unei clădiri retrase de la limita laterală de proprietate să fie amplasată o clădire retrasă la rândul ei față de acea limită. În plus, spațiul, neconstruit din fața clădirii de cult, puternic perceptibil la nivel urban, e firesc să fie încadrat de volume de același tip/anvergură. S-a concluzionat de către proiectant că în aceste condiții, apare ca și logică amplasarea limitei UTR RrM1 între parcelele de pe str. Porumbeilor, de la numerele 12 și 14, mai ales că imobilul de la numărul 14 prezintă spre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Președinte
Ioan GAGA

Grefier
Anamaria TIȘE
TRIBUNALUL CLUJ
Conform cu originalul

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

Grefier

Cod ECLI ECLI:RO:CA:CLJ:2018:050.004436

Prezentul document este supus reglementărilor aplicate sub incidența Regulamentului U.E. 2016/679

Dosar nr. 783/117/2017

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

Decizia civilă nr. 4436/2018

Ședința publică de la 29 Noiembrie 2018

Completul constituit din:

PREȘEDINTE Radu-Rareș Dușa

Judecător Anca-Mihaela Ion

Judecător Liviu Ungur

Grefier Iosefina Nicoleta Trif



Pe rol soluționarea cererii de recurs formulată de pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA ȘI MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR împotriva sentinței civile nr. 1344 din data de 08 mai 2018 pronunțată în dosarul nr. 783/117/2017 al Tribunalului Cluj în contradictoriu cu reclamața SABĂU MARTA ADRIANA având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale HCL nr. 493/2014 - trasare linie demarcație în UTR Lip și UTR ReM1 și recursul incident formulat de intimata SABĂU MARTA ADRIANA.

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

Procedura de citare este legal îndeplinită.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



CURTEA

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

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

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

Parcele aflate în proprietatea reclamantei este amplasată în UTR Lip alipit de zona RrM1 iar delimitarea este justificată de caracterul actual și de potențialul de dezvoltare diferit.

Așa cum s-a arătat și în fața instanței de fond delimitarea UTR-urilor nu se poate face de străzile adiacente pentru că parcelele situate spre str. București, spre Piața Abator și extremitatea vestică a str. Porumbeilor sunt neregulate, au forme și dimensiuni foarte variate și sunt ocupate de clădiri modeste, iar parcelele situate pe str. Izei și pe partea de mijloc a str. Porumbeilor au formă regulată, regim de construire izolat sau cuplat cu clădiri de locuit de loc tradițional în stare bună. Caracterul atipic este dat de existența la nr. 8-10 din str. porumbeilor a unei clădiri de cult retrasă față de limita de proprietate iar pe limita de proprietate estică la nr. 12 se află o clădire parte ce oferă spre incinta-clădirii de cult un calcan, situație nefirească întrucât spațiul neconstruit din fața clădirii de cult trebuie încadrat de volume de același tip. Astfel este logică și eficientă amplasarea linutei UTR RrM1 între parcele de pe str. Porumbeilor nr. 12-14.

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

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

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

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

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

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

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

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

De asemenea intimata reclamantă a formulat recurs incident împotriva încheierii din 24.04.2018 solicitând casarea parțială a încheierii cu privire la soluția respingerii modificării cererii de chemare în judecată raportat la motivul de nelegalitate privind încălcarea art. 25 și 27 din Legea 350/2001 și 31, 32 din RGU.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Asupra recursului declarat, Curtea de Apel va reține următoarele:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Respinge cererea de sesizare a ÎCCJ.

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

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

Decizia este definitivă și executorie.

Pronunțată în ședința publică din 29.11.2018.

PREȘEDINTE
Radu-Rareș Dușa

JUDECĂTOR
Anca-Mihaela Ion

JUDECĂTOR
Liviu Ungur

Grefier
Iosefina Nicoleta Trif





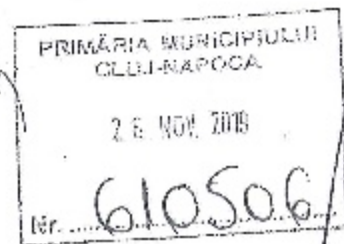
ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL JUDEȚEAN

Direcția 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: 0264-59.95.29
email: primaria@primariaclujnapoca.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. Calca Dorobanților, nr.106, C.P. 400609, Cluj-Napoca, Cluj,
tel: 0264-59.60.30 fax: 0264-59.95.29 e-mail: primaria@primariaclujnapoca.ro

23

- 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;

Tinând cont de prevederile:

- Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, din care menționăm:
 - o 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;*
 - o 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. ...*
 - o 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:
 - o 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 alt înscris sau să efectueze o anumită operațiune administrativă.*
 - o 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.*
 - o 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 cerzurării 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

Atin-TISE



ARHITECT ȘEF:
 arh. Claudiu-Daniel SALANȚĂ
 2 ex. / nr. conex: *[signature]*

ARHITECT ȘEF
 Str. Calea Dorobanților, nr.106, C.P. 400609, Cluj-Napoca, Cluj,
 Tel: 0372640075 | Fax: 0372640089 | e-mail: 506

31. IAN. 2017

ROMÂNIA		
TRIBUNALUL CLUJ		
Nr.	783/117/17	
Ziva.....Luna.....Anul.....		

Uniunea Națională a Barourilor din România – Baroul Cluj
Podaru, Buciuman & Asociații - Societate civilă profesională de avocați
Cluj-Napoca, str. Baba Novac, nr. 20, ap. 2, jud. Cluj, cod poștal 400080
Tel/Fax: 0040 264 439 221; E-mail: opodaru@yahoo.com; adinabuciuman@yahoo.com

Nr. intern 95 / 20.01.2017

Către,

TRIBUNALUL CLUJ

Subsemnata, **Sabău Marta Adriana**, domiciliată în Jud. Cluj, localitatea Cluj-Napoca, str. reprezentată de avocatul *Ovidiu Podaru*

În contradictoriu cu:

1. Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca, cu sediul în cu sediul în Calea Moșilor, nr. 3, jud. Cluj;

2. Municipiul Cluj-Napoca, prin primar, cu sediul în Calea Moșilor, nr. 3, jud. Cluj;

În temeiul art. 8, alin. (1) din Legea nr. 554/2004, coroborat cu art. 18, alin. (1) din Legea nr. 554/2004 formulez prezenta

ACȚIUNE ÎN CONTENCIOS ADMINISTRATIV

prin intermediul căreia solicit instanței competente să oblige pârâtul de rând 1 la modificarea HCL nr. 493/2014 în sensul de a trasa o altă linie de demarcație între UTR Lip și UTR RrMI cu consecința încadrării imobilul teren și construcție situat administrativ în jud. Cluj, localitatea Cluj-Napoca, str. Porumbeilor, nr. 14, CF nr. 315227, nr. topo./cadastral 315227 în UTR RrMI

Pentru următoarele

CONSIDERENTE

I. Aspecte de fapt

În fapt, prin autorizația de construire nr. 1872 din 19.10.2007, subsemnatei și soțului meu ni s-a permis edificarea unei case de locuit cu regim de înălțime D+P+E+M, pe imobilul teren amplasat în teritoriu pe strada Porumbeilor, nr. 14 și identificat în CF 315227, nr. topo./cadastral 315227. Valabilitatea autorizației s-a prelungit până în 19.10.2011. Mai apoi, subsemnata am fost sancționată contravențional prin procesul-verbal nr. 248/12.12.2011 pentru nerespectarea regimului de înălțime impus prin autorizația de construire. În concret, subsemnata împreună cu soțul am edificat un imobil, construind un etaj în plus. Ca atare, regimul actual de înălțime al construcției este de D+P+2E+M.

Chiar dacă, în momentul edificării, nu am respectat regimul de înălțime impus prin autorizația de construire, arăt autorității competente că prin construirea etajului suplimentar nu am încălcat normele materiale de urbanism. Astfel, urmărind intrarea în legalitate, subsemnata m-am adresat CTATU, care a emis avizul nr. 307530/43/15.12.2011 pentru intrarea în legalitate a lucrărilor executate. Însă, în cuprinsul acestuia se regăsește o eroare cu privire la încadrarea în zonă a edificiului. Conform avizului amintit, indicii urbanistici se încadrează în valorile maxime ale zonei UTR L3a, cu un POT max 35% și un CUT de 0,9 mc/mp. Observând această eroare, subsemnata m-am adresat Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Direcția Urbanism Compartimentul Strategii Urbane, pentru o eventuală îndreptare și confirmare a greșelii. Ca atare, prin răspunsul primit, administrația recunoaște greșala existentă în cuprinsul avizului CTATU și stabilește că încadrarea corectă a terenului subsemnatei este în UTR CA1 cu un POT max de 35% și CUT max de 2,4. **Cu alte cuvinte, construcția subsemnatei respecta indicatorii urbanistici și tehnici stabiliți prin reglementarea de la acel moment.**

Ca atare, în acel moment, aveam posibilitatea de a intra în legalitate cu construcția astfel edificată. În acea perioadă însă m-am confruntat cu o serie de probleme personale, determinant fiind decesul soțului meu. Datorită destabilizării emoționale angrenată de acest eveniment nefericit, subsemnata am neglijat problema construcției, fapt pentru care actualmente mă aflu în această situație. Menționez că de edificarea propriu-zisă a construcției, precum și de obținerea actelor necesare, inclusiv a autorizației de construire, s-a ocupat exclusiv soțul meu, actualmente decedat.

Având în vedere că de la primirea răspunsului favorabil au trecut aproximativ 5 ani, și având în vedere că normele urbanistice de la nivelul județului Cluj s-au modificat, voi analiza situația de fapt prin prisma reglementărilor incidente conform noului PUG.

II. Aspecte juridice

a) Procedura prealabilă

Una dintre condițiile *sine qua non*, în ceea ce privește admisibilitatea acțiunii în contencios administrativ, constă în parcurgerea în prealabil a unei proceduri în fața autorității competente, emitentul actului vătămător. În acest sens învederez instanței că procedura prealabilă a fost îndeplinită, subsemnata trimițând prin poștă plângerea prealabilă, intitulată „cerere” – în data de 01.08.2016.

Având în vedere că **nu am primit niciun răspuns** din partea Consiliului Local al Mun. Cluj-Napoca, subsemnata sunt îndreptățită să formulez prezenta acțiune. În acest context arăt că art. 2, alin. (2) din Legea 554/2004 asimilează lipsa răspunsului administrației cu actele administrative unilaterale, dând posibilitate persoanei vătămate să urmeze procedura în fața instanțelor de judecată.

b) Lipsa motivării din partea administrației

Art. 31, alin.(2) din Constituția României impune în sarcina autorității obligația de a informa particularul cu privire la orice aspect de interes public sau personal. Astfel, textul amintit prevede că: „*Autoritățile publice, potrivit competențelor ce le revin, sunt obligate să asigure informarea corectă a cetățenilor asupra treburilor publice și asupra problemelor de interes personal.*” În acest context, în speța dedusă judecării autoritatea nu a oferit un răspuns subsemnatei, deși starea de fapt necesită anumite explicații și clarificări în privința modului de delimitare a celor două UTR-uri.

Este adevărat că stabilirea și delimitarea UTR este atributul administrației însă, o atare delimitare trebuie să fie impusă justificat. Or, în situații excepționale – cum este regăsită în prezenta cauză – în care delimitarea UTR nu are un fundament, consider că sunt necesare explicațiile organului competent. Dar așa cum am precizat, administrația nu a răspuns, până în prezent, plângerii prealabile formulată de subsemnata.

c) Noțiunea de UTR și omogenitatea sa

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

În acord cu definiția expusă, subsemnata consider că împărțirea teritoriului de pe str. Porumbcilor, în funcție de cele două UTR-uri, nu este justificată. Așadar, subdiviziunile aferente celor două UTR-uri nu determină o împărțire omogen-funcțională, nefiind delimitate în funcție de modul de construire al clădirilor cu caracteristici similare. Însă autoritatea administrativă competentă nu a conferit nicio explicație subsemnatei cu privire la rațiunea delimitării acestor două UTR-uri. Or, conform definiției expuse în rândurile anterioare se arată că o atare împărțire se realizează în funcție de anumite reguli urbanistice prestabilite de legiuitor. Totuși, în situația pendinte nu a fost realizată o împărțire corectă, motiv pentru care am considerat oportun a întreba administrația care este fundamentul acestei delimitări. Având în vedere că explicația solicitată nu a primit niciun răspuns subsemnata înțeleg să propun o corectă delimitare.

În acest sens, consider că imobilul subsemnatei trebuie încadrat în perimetrul zonei în care se regăsesc clădiri similare. Ca atare, consider că împărțirea conformă și omogenă s-ar impune prin

respectarea limitelor determinate de infrastructura unității teritoriale. Mai exact, o delimitare conformă a UTR RrM1 în raport cu UTR Lip ar trebui realizată în funcție de străzile adiacente străzii Porumbeilor. În acest sens, UTR RrM1 ar trebui să cuprindă și o parte din UTR Lip, fiind delimitat în funcție de cvartalul compus din străzile: str. Porumbeilor, str. Izei, Calea București și str. Anton Pann (marcat cu galben pe harta anexată). Subsemnata consider că o astfel de împărțire s-ar justifica din prisma definiției expuse în rândurile anterioare, realizându-se astfel scopul impus prin regulile urbanistice.

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

d) Necesitatea delimitării UTR-urilor în funcție de cvartal

Necesitatea delimitării UTR RrM1 de UTR Lip, în funcție de cvartalul străzilor Porumbeilor, Izei, Calea București și Anton Pann, reiese din analiza comparativă a celor două planșe anexate prezentei: planșa aferentă careului C-a-4-II - cu precădere zona străzii Porumbeilor - și planșa Google Earth. Ca atare, din perspectiva regimului de înălțime, imobilul subsemnatei situat în UTR Lip se aseamănă cu imobilul Biserica Martorii lui Iehova, situat în UTR RrM1. Or, subsemnata nu găsește rațiunea pentru care acest obiectiv de cult beneficiază de reglementarea mai avantajoasă specifică UTR RrM1, iar edificiul subsemnatei - având aceeași înălțime - a fost încadrat în UTR Lip, prevedere ce impune un regim scăzut de înălțime pentru construcțiile aflate sub incidența sa. În consecință, subsemnata nu găsește o rațiune pentru care cele două imobile, cu același regim de înălțime, au fost încadrate în două unități teritoriale de referință distincte, ce impun deopotrivă prevederi distincte în privința modalității de construire.

Mai apoi, nu există justificare pentru care, imobilul casă de locuit, aflat lângă Biserica Martorii lui Iehova beneficiază de reglementarea permisivă specifică UTR RrM1, în condițiile în care regimul de înălțime al acestui imobil se încadrează perfect în prevederile specifice UTR Lip. Ca atare, retorice întrebăm: De ce limita dintre cele două UTR-uri nu s-a stabilit cu o casă distanță înspre dreapta, astfel încât să nu includă în UTR RrM1 imobilul cu regim de înălțime scăzut; sau de ce limita nu a fost stabilită cu o casă mai în stânga, astfel încât să fie inclus în UTR RrM1 și imobilul subsemnatei?

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

e) Regimul de înălțime admis în cadrul UTR-ului

Problema identificată la nivelul celor două UTR-uri, strict din perspectiva regimului de înălțime, este aceea că, prevederile specifice UTR Lip sunt mult mai restrictive decât cele regăsite în RrMI.

Zona în care reglementările UTR Lip sunt incidente este caracterizată prin specificul construcțiilor admise a fi construite, cu regim redus de înălțime. Astfel, regimul de înălțime maxim admis pentru imobilele încadrate în UTR Lip este de **trei niveluri supratereane** (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (dcmisol + parter + mansardă / nivel retras). În contrapartidă, în zona de incidență a UTR RrMI înălțimea maximă admisă la cornișă, pentru clădirile comune, nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R.

Arăt că **imobilul subsemnatei este situat în zona de incidență a UTR Lip**. Or, este inexplicabil de ce, **la o casă distanță față de subsemnată**, normele aplicabile imobilelor sunt distincte, având în vedere reglementările specifice UTR RrMI.

Având în vedere că imobilul construcție, edificat de subsemnată, nu respectă regimul de înălțime reglementat prin autorizația de construcție nr. 1872/19.10.2007, având un etaj suplimentar, subsemnata depun diligențe în vederea intrării în legalitate. Mai mult, cunoscând faptul că nu există o justificare clară cu privire la delimitarea zonelor aferente străzii Porumbeilor, solicit instanței competente să anuleze în parte HCL 493/2014 cu consecința obligării pârâtului de rând I la încadrarea imobilului, aparținând subsemnatei, în zona reglementată de UTR RrMI, incluzând astfel și casa subsemnatei în specificul acestei reglementări.

În drept îmi întemeiez pretențiile pe dispozițiile regăsite în prezenta acțiune.

În probațiune solicit încuviințarea următoarelor probe:

1. Înscrisuri

Anexez prezentei:

1. Plângerea prealabilă;
2. Certificat de urbanism nr. 1514/25.03.2016;
3. Foaie de prezentare intrare în legalitate;
4. Memoriu justificativ intrare în legalitate;
5. Extras CF nr. 315227;
6. Plan de amplasament și delimitare a imobilului;

29

7. Proces verbal de constatare nr. 178;
8. Proces verbal de constatare și sancționare a contravenției nr. 248/12.12.2011;
9. Chitanța seria MCJ, nr. 2.930.874/14.12.2011;
10. Aviz CATU nr. 307530/43/15.12.2011;
11. Răspuns de la Direcția de Urbanism nr. 31846/43/20.02.2014;
12. Autorizație de construire nr. 1872/19.10.2007;
13. Planșa careului C-a-4-II, cu propunerea delimitării;
14. Planșa Google Earth;
15. Împuternicire avocațială;

2. Cercetarea la fața locului

3. Proba testimonială

Cluj-Napoca
19.01.2017

Sabău Marta Adriana
prin avocat



30