

1-19P.

29/17.02.2020

HOTĂRÂRE

privind modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 723/2018 a Curții de Apel Cluj pronunțată în Dosar nr. 3231/117/2015

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

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 Deciziei Civile nr. 723/2018 a Curții de Apel Cluj pronunțată în Dosar nr. 3231/117/2015 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 79746/1/11.02.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 79760 din 11.02.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014,

Văzând Decizia Civilă nr. 723/2018 a Curții de Apel Cluj pronunțată în Dosar nr. 3231/117/2015, Adresa nr. 39233-39237, 31042-31044/21.11.2019 a Consiliului Județean Cluj și avizul comisiei de specialitate;

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

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE :

Art. I. – Se aprobă modificarea parțială a Hotărârii nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, în sensul schimbării încadrării funcționale a terenurilor înscrise în CF nr. 270374 și nr. 270381 în U.T.R. CB5, în conformitate cu Decizia Civilă nr. 723/2018 a Curții de Apel Cluj pronunțată în Dosar nr. 3231/117/2015.

Art. II. – Regulamentul Local de Urbanism se va completa cu regulamentul pentru UTR CB5 = centru de conferințe și expoziții internaționale, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. III. – 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

CB - ZONE SITUATE IN AFARA CARTIERULUI CENTRAL CARE GRUPEAZA FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA SUPRAMUNICIPALA SI MUNICIPALA

GENERALITATI: CHARACTERUL ZONEI:

Zona contine unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a municipiului, a caror calitate functionala si estetica conditioneaza intreaga dezvoltare a municipiului.

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati de referinta:

CB 1 - subzone echipamentelor publice dispersate existente

CB 2 - subzone echipamentelor publice dispersate existente in zone protejate

CB 3 - poli tertiar principali;

CB 4 - campus universitar si pol de cercetare;

CB 4a - campus universitar;

CB 4b - pol de cercetare;

CB 5 - centru de conferinte si expozitii internationale

Pentru fiecare dintre aceste zone este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal sau in cazul transformarii sau extinderii unei cladiri din unitatile teritoriale de referinta CB 1a si CB 1b, a unui PUD.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

CB 1+ CB 2 - se mentin functiunile actuale cu completari si adaptari in functie de necesitati.

CB 3 - conform PUZ, cu urmatoarele conditionari privind profilele admise:

- servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale (sedii de companii si firme in cladiri specializate);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- unitati mici si mijlocii specializate in activitati de productie abstracta si concreta in domenii de varf;
- servicii financiar-bancare si de asigurari;
- unele insertii de institutii si servicii publice supramunicipale si municipale;
- centre de informare, biblioteca-mEDIATECA;
- releu infostructura, posta si telecomunicatii;
- edituri, servicii pentru media;
- activitati asociative diverse;
- hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie;
- spatii pentru expozitii, galerii;
- servicii profesionale, colective si personale pentru angajati si clienti;
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri;
- comert;
- loisir - casino, dancing, cinema, centre de recreere, sport in spatii acoperite si descoperite;
- unitati productive manufacturiere si depozitare mic-gros legate de functionarea polului tertiar,
- locuinte cu partiu special pentru profesii liberale;
- parcaje multietajate.

CB 4a - spatii pentru invatamant superior, auditoriu academic, servicii universitare, biblioteca-mEDIATECA, camine, restaurante, birouri si ateliere de intretinere, spatii sociale si medicale pentru studenti, spatii acoperite si descoperite pentru sport si loisir, locuinte pentru profesori si profesori-vizitatori, club profesori, comert, servicii personale, parcaje.

CB 4b - spatii pentru cercetare in profile legate de cele ale invatamantului superior din campus;

CB 5 - centru de conferinte format dintr-o grupare de sali de conferinte de diferite capacitati cu serviciile anexa, sali de expozitie, biblioteca-mEDIATECA, centru de presa, releu infostructura, parcaje multietajate;

- centru de formare-informare cuprinzand o grupare de sali de seminarii si conferinte, spatii pentru activitatile specifice si birouri pentru gestionarea centrului;

- pavilioane de expozitie, platforme de expunere, birouri, ateliere, restaurante, loisir in spatii acoperite si in spatii libere, alte servicii, parcaje multietajate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

CB 1 - extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia nu inkomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate.

CB 2 - extinderile si schimbarile de profil sa fie compatibile cu statutul zonei protejate.

CB 3 + CB 4 + CB 5 – conform PUZ, cu urmatoarele recomandari;

- intrucat realizarea acestor obiective se va derula in timp, se recomanda ca prin PUZ terenul ramas neafectat in prima etapa si pastrat in rezerva sa fie amenajat sumar ca un spatiu plantat accesibil locuitorilor, vegetatia importanta urmand sa faca parte din amenajarea definitiva a zonei.

CB 5- se admite comert cu amanuntul numai pentru mafurile prezentate in scop promotional in perioada expozitiilor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 - se interzic:

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau inkomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

CB 2 - se interzic functiunile inkompatibile cu statutul de zona protejata.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

CB 1 + CB 2 - se mentin limitele actuale ale diferitelor unitati.

CB 3 + CB 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia;

- se vor rezerva terenuri pentru institutii si servicii publice, circulatii si spatii plantate publice (conform temei PUZ aprobate de CLM Cluj-Napoca), in conditiile normelor existente, prin teme ale titularilor de investitii sau, in lipsa acestora, se vor mentine rezerve avand suprafata minima de 1000 mp. si un front la strada de minim 30.0 metri, restul terenului urmand a fi parcat pentru servicii de interes general in parcele avand minim 800 mp. si un front la strada de minim 18.0 metri in cazul fronturilor continue si de minim 24.0 metri in cazul fronturilor discontinue.

CB 4 - conform PUZ elaborat pe baza temei beneficiarului.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

CB 1 + CB 2 – extinderea sau reconstructia echipamentelor publice izolate se va face cu o retragere de la aliniament de minim 10 metri sau, in cazul fronturilor continue, vor fi dispuse pe aliniament in functie prospectul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;

- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior);

- pe strazile din zonele protejate se va mentine situatia existenta de configurare a fronturilor stradale – cu retragere de de minim 4.0 metri sau cu dispunere pe aliniament.

CB 3 + CB 4 + CB 5 - se va asigura o retragere a cladirilor de minim 10 metri de la aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 - conform P.U.Z, cu urmatoarele conditionari:

CB 1 + CB 2 – in cazul reconstructiei sau extinderii cladirilor publice in regim izolat, aceastra se vor retrage de la limitele laterale cu o distanta egala cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa principala dar nu cu mai putin de **5.0** metri;

- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **5.0** metri;

- caile care vor alcatui fronturi continue se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispus pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim **20.0** metri de la aliniament;

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de **5.0** metri.

CB 3 + CB 4 + CB 5 - conform PUZ.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele dar nu mai putin de **6.0** metri;

- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de **4.0** metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminaarea unor incaperi pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

CB 4a + CB 4b – distantele dintre cladiri vor respecta normele specifice; in absenta acestora se va respecta o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de **6.0** metri;

- distantele dintre cladiri care adapostesc laboratoare sau spatii de cercetare cu conditii speciale se vor stabili in functie de normele specifice.

CB 5 – conform P.U.Z. cu conditia ca sa se respecte o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de **6.0** metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3.0** metri latime dintr-o circulatie publica;

CB 2 - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30.0** metri.

CB 5 - circulatiile carosabile din campus vor fi prevazute cu denivelari transversale (rampe) pentru temperarea vitezei autovehiculelor;

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 - in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in cladirile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 - conform PUZ., cu urmatoarele conditionari:

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

- locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra / subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu gard viu de 1.20 m inaltime;

CB 1 + CB 2 - in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim **250** metri.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

CB 1 + CB 2 - se admit inaltime maxime in planul aliniamentului de P+6 pe strazile cu 4 fire de circulatie si P+3 pe strazile cu doua fire de circulatie; nu se limiteaza inaltimea maxima admisibila dar in cazul in care inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente va fi retrasa cu o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu cu mai putin de **4.0** metri;

- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, inaltimea cladirilor de pe o strada principala cu fronturi continue sau discontinue se va intoarce si pe strazile secundare care debuseaza in aceasta pe o lungime de **50.0** metri pe strazile de 4 fire de circulatie si pe o lungime de **25** metri pe strazile cu doua fire de circulatie sau cu unul singur; in acest spatiu se recomanda racordarea in trepte a inaltimei cladirilor de pe strada considerata principala cu inaltimea cladirilor de pe strada secundara daca diferenta dintre acestea este mai mare de doua niveluri.

CB 1 + CB 3 - conform P.U.Z. si cu respectarea avizului autoritatii aeronautice privind conditiile impuse de culoarului de zbor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

CB 1 - aspectul exterior al cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

CB 2 - in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaj sau macheta pentru interventii asupra cladirilor existente;

- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;

- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulatiile publice sau de pe inaltimele inconjuratoare.

CB 1 - aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor (similar centrului de afaceri).

CB 3 + CB 4 + CB 5 - aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta".

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cablu din fire optice;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0** metri inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0** cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **5** arbori in perimetrul operatiunii urbanistice;

- spatiile neocupate si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100** mp;

- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- in zonele de versanti se va apela la consultari de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizeaza stabilizarea terenului;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.30 m., partea superioara transparenta si vor putea fi dublate de gard viu.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZAREA TERENULUI

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 - conform P.U.Zcu urmatoarele recomandari:

- in zona de ses - **POT maxim = 80%**
- in zona de versanti construibili (stabili si consolidati) - **POT maxim = 35%**
- in zona de podis - **POT maxim = 45%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 - conform P.U.Z in functie de studiile geotehnice, cu urmatoarele conditionari:

- in zona de ses - **CUT maxim = 2.4 mp.ADC/mp.teren**
 - in zona de versanti - **CUT maxim = 1.0 mp.ADC/mp.teren**
 - in zona de platou - **CUT maxim = 1.8 mp.ADC/mp.teren**
-

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PRIMARUL
Nr. 79746/1/11.02.2020

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 Deciziei Civile nr. 723/2018 a Curții de Apel Cluj pronunțată în Dosar nr. 3231/117/2015

Prin Decizia Civilă nr. 723/2018, Curtea de Apel Cluj a casat Sentința civilă nr. 3888/2017 și, rejudecând, a admis în parte cererea de chemare în judecată formulată de Cozea Ovidiu și Cozea Narcisa Alina anulând parțial HCL nr. 493/2014 în ceea ce privește încadrarea funcțională - UTR a terenurilor proprietatea reclamanților și obligă consiliul local la schimbarea încadrării funcționale a acestor terenuri în încadrarea avută anterior emiterii HCL nr. 493/2014 și anume UTR CB5.

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 Deciziei Civile nr. 723/2018 a Curții de Apel Cluj pronunțată în Dosar nr. 3231/117/2015.

PRIMAR
Emil Boc



Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca
Direcția Generală de Urbanism
Direcția Juridică
Nr. 79760 din 11.02.2020

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 Deciziei Civile nr. 723/2018 a Curții de Apel Cluj pronunțată în Dosar nr. 3231/117/2015

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 79746/1 din 11.02.2020 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 Deciziei Civile nr. 723/2018 a Curții de Apel Cluj pronunțată în Dosar nr. 3231/117/2015,

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Terenul înscris în CF nr. 270374 și 270381 este situat în zona Pepiniera Becaş – prelungire str. (fostă) Lucia Sturdza Bulandra are suprafața de 700 mp. (iar terenul cu destinația de drum, deținut în coproprietate, are suprafața de 3265 mp.) și are înscrisă în CF categoria de folosință „arabil”. Prin PUG 1999, când era în proprietatea statului român, i-a fost stabilită încadrarea în *UTR CB5* - "centru de conferințe și expoziții internaționale". Prin noul PUG terenul este încadrat în *UTR UVa* = zonă de urbanizare – zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Prin Plângerea prealabilă formulată de Cozea Ovidiu și Cozea Narcisa Alina, înregistrată sub nr. 52604/2015 s-a solicitat, în principal, revocarea parțială a Hotărârii nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, în ceea ce privește încadrarea funcțională a terenului, respectiv renunțarea la încadrarea *UVa* și revenirea la încadrarea *UTR CB5* sau stabilirea unei încadrări care să permită construirea de locuințe.

Plângerea, însoțită de Informarea nr. 52602 din 15.05.2015 a Direcției Urbanism, informare ce include și punctul de vedere al proiectantului, a fost prezentată Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca și a fost dezbătută în ședința din 21.05.2015. La ședință a participat, din partea proiectantului, Șeful de proiect, Arh. Adrian Borda. În urma discuțiilor care au avut loc, plângerea prealabilă a fost respinsă, urmând ca, de comun acord cu reclamantii, Consiliul local să stabilească mijloace de compensare a intereselor acestora.

Prin Decizia Civilă nr. 723/2018 a Curții de Apel Cluj pronunțată în Dosar nr. 3231/117/2015, instanța a admis în parte cererea de chemare în judecată formulată de reclamantii Cozea Ovidiu și Cozea Narcisa Alina anulând parțial HCL nr. 493/2014 în ceea ce privește încadrarea funcțională - *UTR* a terenurilor proprietatea reclamantilor și obligă consiliul local la schimbarea încadrării funcționale a acestor terenuri în încadrarea avută anterior emiterii HCL nr. 493/2014 și anume *UTR CB5*.

În motivarea soluției se arată: „Curtea reține că stabilirea unui nou regim urbanistic al terenului din litigiu de către autoritatea publică care afectează în substanță dreptul de proprietate a bunului și care nu este însoțit de garanții suficiente și concrete de asanare a prejudiciului produs ..., constituie un element de nelegalitate a actului administrativ cenzurabil de instanță”.

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 reclamanților Cozea Ovidiu și Cozea Narcisa Alina din UTR UVa = zonă de urbanizare – zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat în **UTR CB5 - "centru de conferințe și expoziții internaționale"**.

Direcția Generală de Urbanism propune astfel modificarea parțială a Hotărârii nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” în sensul că, în ceea ce privește regimul urbanistic al suprafeței de teren ce a făcut obiectul litigiului, înscrise în CF nr. 270374 și nr. 270381, se va modifica U.T.R. UVa reglementat prin P.U.G. 2014 în U.T.R. CB5, așa cum a fost reglementat prin PUG anterior. În acest sens, Regulamentul Local de Urbanism va fi completat cu unitatea teritorială de referință CB5, care va avea reglementările așa cum au fost stabilite în vechiul regulament, aprobat prin HCL nr. 792/1999.

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

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 723/2018 a Curții de Apel Cluj pronunțată în Dosar nr. 3231/117/2015, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția Generală de Urbanism

Arhitect Șef: Daniel Pop

Șef birou: Andreea Mureșan

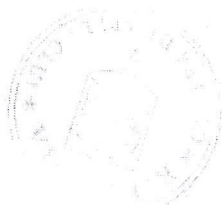
Direcția Juridică

Director executiv: Alina Rus

11.02.2020.

Redactat: consilier Ion Buligă
1 exemplar

ROMANIA
CURTEA DE APEL CLUJ
SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL
Cod ECLI ECLI:RO:CACLJ:2018:050.000723
Dosar nr. 3231/117/2015



DECIZIE CIVILĂ Nr. 723/2018
Ședința publică de la 01 Februarie 2018
Completul compus din:
PREȘEDINTE Anca-Mihaela Ion
Judecător Liviu Ungur
Judecător Iarina-Ioana Prelipceanu
Grefier Iuliu Traian Crișan

Pe rol soluționarea cererii de recurs formulată de reclamantii COZEA OVIDIU și COZEA NARCISA ALINA împotriva sentinței civile nr. 3888 din data de 28.06.2017 pronunțată în dosarul nr. 3231/117/2015 al Tribunalului Cluj în contradictoriu cu pârâțul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale HCL Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință după care, se constată că mersul dezbaterilor au fost consemnate în încheierea de ședință din data de 18 ianuarie 2018, încheiere care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

CURTEA

Prin sentința civilă nr. 3888 din 28.06.2017 pronunțată în dosarul nr. 3231/117/2015 al Tribunalului Cluj, s-a respins cererea formulată de către reclamantii Cozea Ovidiu, Cozea Narcisa Alina, în contradictoriu cu pârâțul Consiliul Local Al Mun. Cluj Napoca.

Fără cheltuieli de judecată.

Pentru a pronunța această hotărâre, prima instanță a reținut următoarele:

Reclamantii sunt proprietari unor parcele de teren situate în Cluj-Napoca, în zona Pepiniera Becaș - prelungire str. Lucia Sturza Bulandra, înscrise în C.F. nr. 270374 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 270374 și CF nr. 270381 Cluj-Napoca cu nr. cadastral 270381.

Conform PUG anterior, terenurile făceau parte din UTR=CB5 "Centru de conferințe și expoziții internaționale".

Prin HCL 493 din 22 decembrie 2014 - Actualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca și Regulamentul Local de Urbanism, parcelele reclamantei au dobândit o nouă încadrare funcțională UTR - Uva ceea ce reprezintă „zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat”.

Potrivit noii reglementări, este interzisă schimbarea destinației terenului, reglementarea având caracter definitiv ce nu poate fi schimbată prin PUZ.

Autoritatea publică și-a manifestat dreptul de apreciere conferit de lege, de a dezvolta pe acest teritoriu o amplă zonă verde - Parcul Est.

Instanța a examinat cererea reclamantilor dar și înscrisurile depuse în probațiune și nu a identificat motive de nelegalitate a HCL 493 din 22 decembrie 2014 pentru ca aceasta să poată fi anulată parțial, astfel cum au solicitat reclamantii.

Instanța a observat că în cea mai mare parte, observațiile de nelegalitate ale reclamantilor se circumscriu sferei dreptului de proprietate, reclamantii pretinzând că prin HCL atacată și prin schimbarea destinației zonei li se încalcă dreptul de proprietate deoarece nu mai pot construi pe teren, nu îl mai pot vinde și nici nu pot fi obligați să deschidă accesul publicului în mod nelimitat pe proprietatea lor.

Pretind reclamantii că HCL atacată încalcă art. 44 din Constituție și dispozițiile Codului civil care reglementează proprietatea.

A reținut instanța însă că adoptarea HCL 493 din 22 decembrie 2014, inclusiv sub aspectul schimbării destinației terenului reclamanților a fost făcută în baza art. 46 al Legii 350/2001 și a Legii 215/2001, de către autoritatea locală în sarcina căreia s-a atribuit în mod expres, prin lege, o astfel de competență.

Dreptul de stabilire al reglementărilor de construire pentru o zonă a unității administrativ-teritoriale reprezintă un drept suveran al autorității publice, căreia îi revine sarcina de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și principiile dezvoltării durabile.

Astfel, s-a reținut că adoptarea HCL 493 din 22 decembrie 2014, inclusiv sub aspectul schimbării destinației terenului reclamanților presupune o analiză de oportunitate, aprecierea oportunității fiind atributul exclusiv al autorității locale.

Oportunitatea nu poate fi cenzurată de către instanța de judecată decât în condițiile în care aceasta s-a manifestat cu exces de putere.

Un exces de putere nu a fost dovedit însă în cauză.

Împrejurarea că reclamanții nu mai pot construi pe teren datorită schimbării regimului zonei reprezintă suportarea unui risc al bunului, risc ce este suportat de către proprietar, în baza art. 558 din Codul civil.

Desigur că reclamanții nu pot fi obligați să deschidă accesul publicului pe proprietatea lor, însă pentru realizarea obiectivului de înființare a Parcului de Est, autoritatea s-a declarat gata de a achiziționa terenul.

Indiferent că terenul va fi achiziționat sau expropriat, această împrejurare nu aduce o limitare dreptului autorității de stabilire a destinației terenului.

A reținut instanța că prin Legea 135/2014 s-a completat art. 18 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților în sensul că (9) Terenurile înscrise în cartea funciara ca fiind în categoria curți- construcții, terenuri ce se afla în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu.

Categoria de folosință în privința terenului reclamanților nu este cea menționată de textul legal mai sus citat, terenul reclamanților având categoria arabil. Prin urmare, nu operează interdicția de inventariere sau declarare a spațiilor verzi prevăzută de textul de lege citat, astfel nu se poate constata o nelegalitate din acest punct de vedere.

În ceea ce privește nerespectarea procedurii de consultare a publicului, nu s-a putut demonstra existența unui motiv de nulitate nici în această privință, fiind respectate dispozițiile art. 57 și urm. din Legea 350/2001.

Cu privire la cererea subsidiară în despăgubiri, s-a apreciat că nici aceasta nu poate fi admisă.

S-a reținut, potrivit art. 18 și 19 din Legea 554/2004, că în materia contenciosului administrativ, acordarea despăgubirilor cauzate prin emiterea unui act administrativ fiscal nelegal se pot solicita odată cu acțiunea în anularea actului sau cu acțiunea în obligare, printr-o cerere accesorie, ce urmează soarta cererii principale, sau după anularea actului de către instanța de contencios administrativ, în termen de un an de la data cunoașterii pagubei, dacă paguba nu a fost cunoscută la data judecării, prin acțiune principală, adresată instanței de contencios administrativ și fiscal.

Din interpretarea dispozițiilor art. 18 alin. (3) din Legea nr. 554/2004, care instituie regula în materia contenciosului administrativ și ale art. 19 din aceeași lege, care instituie excepția, rezultă că acțiunea în răspundere patrimonială are un caracter subsecvent acțiunii în anularea actului.

Ca și condiție de admisibilitate, cererea întemeiată pe dispozițiile art. 19 din Legea nr. 554/2004 este strict legată de existența unei hotărâri judecătorești prin care să fi fost admisă acțiunea îndreptată împotriva actului administrativ nelegal, repararea pagubei fiind o latură intrinsecă a litigiului administrativ.

Pentru aceste motive, s-a apreciat că, atâta timp cât nu s-a anulat un act administrativ în cauză, lipsa anulării actului constituie un sine de neprimire al acțiunii în despăgubiri.

În acest sens, practica judiciară este constantă. (ICCJ Decizia nr.7215/2013)

Rămâne, prin urmare reclamanților, calea civilă de rezolvare a pretențiilor, inclusiv sub aspectul despăgubirilor.

Pentru motivele arătate, în baza art. 18 din Legea 554/2004, instanța a respins cererea formulată.

Fără cheltuieli de judecată.

Împotriva acestei hotărâri a declarat recurs reclamanții Cozea Ovidiu, și Cozea Narcisa Alina, solicitând casarea sentinței recurate, iar în rejudecare admiterea cererii de chemare în judecată și obligarea pârâtului la plata cheltuielilor de judecată.

Dreptul de apreciere al autorității publice, reținut de prima instanță de judecată ca fiind un drept suveran al acesteia, a fost exercitat nelegal, în mod abuziv, cu încălcarea flagrantă a dispozițiilor legale privitoare la modul de adoptare a documentațiilor de urbanism de tip PUG și a dreptului de proprietate privată al reclamanților.

Acest drept de apreciere reținut de prima instanță de judecată nu poate fi exercitat discreționar de către autoritatea publică locală, nu poate fi exercitat cu încălcarea dispozițiilor legale privitoare la modul de adoptare a documentațiilor de urbanism de tip PUG și cu încălcarea dreptului de proprietate privată al reclamanților.

În acest sens, în mod evident, pârâtul, prin modul în care a adoptat noul PUG, prin noua încadrare funcțională atribuită terenurilor proprietatea reclamanților a încălcat dispozițiile art. 1 alin. 5 și art. 2 alin. 2 din Legea nr. 350/2001 texte de lege ce reglementează dreptul de folosire echitabilă a terenurilor, atât de către indivizi, cât și de către colectivități.

Este evidentă încălcarea acestor dispoziții legale și a dreptului nostru de proprietate privată în contextul în care la 22 decembrie 2014 pârâtul a schimbat categoria de folosință a terenurilor proprietatea reclamanților, golind dreptul de proprietate de conținut, anihilând atributele dreptului nostru de proprietate privată, imprimând dreptului nostru de proprietate privată un caracter public, fără nicio compensație.

Recurenți nu mai pot exercita nici un atribut la dreptului de proprietate privată a supra terenurilor, tocmai ca urmare a schimbării încadrării funcționale, având însă în continuare obligația de a achita anual impozitul.

În aceste condiții, se mai poate vorbi oare despre un drept de folosire echitabilă a terenurilor ce trebuie asigurată reclamanților ca indivizi, prin gestionarea spațială a teritoriului de autoritatea publică locală, în temeiului dreptului de apreciere suveran la care a făcut trimitere prima instanță de judecată?

De asemenea, trebuie să observăm și faptul că pârâtul, prin modul în care a adoptat noul PUG, prin noua încadrare funcțională atribuită terenurilor proprietatea subsemnaților a încălcat dispozițiile art. 46 art. 46 alin. 4 din Legea nr. 350/2001 dispoziții reținute de prima instanță de judecată.

Deși schimbarea încadrării funcționale a terenurilor proprietate recurenților a intervenit la data de 22 decembrie 2014, nici până la data prezentei în bugetul local nu există o nicio sumă alocată pentru despăgubirea proprietarilor privați din așa numită zonă a "Parcului Est", nu există nicio procedură de expropriere demarată pentru realizarea acestui pretins obiectiv public, care ca și concept există de peste 40 de ani.

Drept urmare, apare ca evidentă lipsa de corelare dintre adoptarea Planului Urbanistic General la 22 decembrie 2014, prin care peste 25 de ha de teren proprietate privată au fost încadrate funcțional ca zonă verde - parc cu acces public nelimitat - și bugetele locale și programele de investiții publice aferente anilor 2014, 2015, 2016 și 2017.

Rezultă așadar, cu forța evidenței faptul că prin noul PUG au fost încălcate dispozițiile art. 46 alin 4 din legea nr. 350/2001, fiind dovedită lipsa vădită de corelare între nou PUG și bugetele sau programele de investiții publice ale localității, în vederea implementării prevederilor obiectivului de utilitate publică "Parcul Est".

Apoi, prima instanță reține faptul că autorității publice îi revine "... sarcina de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și principiile dezvoltării durabile" fără a observa însă dispozițiile art. 2 alin. 2 din Legea nr. 350/2001 care cu valoare de principiu prevede dreptul de folosire echitabilă, atât a indivizilor, cât și al colectivităților.

Nici prin motivele invocate prin cererea de chemare în judecată și nici prin susținerile realizate în fața primei instanțe de judecată recurenți nu au solicitat ca instanța de judecată să se pronunțe asupra unor aspecte legate de oportunitate, ci dimpotrivă întreaga argumentare a fost formulată pe aspecte de legalitate a hotărârii atacate, pe efectele nelegale pe care le produce această hotărâre.

Deși instanța a reținut că în cauză nu s-a dovedit un exces de putere, trebuia să se observe că exercitarea dreptului de apreciere a pârâtului s-a realizat prin încălcarea flagrantă a dreptului de proprietate privată, realizând practic, prin schimbarea încadrării funcționale a terenurilor, prin golirea de conținut a dreptului de proprietate privată, o expropriere de fapt, fără justă și prealabilă despăgubire.

De asemenea, prima instanță de judecată trebuia să observe că exercitarea dreptului de apreciere a pârâtului s-a realizat prin încălcarea flagrantă a dispozițiilor din Legea nr. 350/2001 - art. 1 alin. 5 și art. 2 alin. 2, art. 46 alin. 4 - și a dispozițiilor art. 44 din Constituție, art. 554, art. 555 și art. 556 cod civil - în concluzie, prin încălcarea dreptului nostru de proprietate privată.

Drept urmare, dreptul de apreciere al pârâtului s-a realizat în mod cert prin încălcarea dreptului de proprietate privată, ceea ce semnifică faptul că dreptul de apreciere al autorității locale s-a exercitat în mod vădit cu exces de putere.

Prima instanță de judecată califică acest exces de putere al pârâtului, respectiv încălcarea dreptului de proprietate privată prin schimbarea încadrării funcționale, prin transformarea proprietății private în proprietate publică fără expropriere, ca fiind un risc al pierii bunului, conform art. 558 Cod civil.

Altfel spus, prima instanță de judecată consideră că prin această schimbarea a încadrării funcționale din UTR - CB 5 (centre expoziționale) în UTR - UVa (zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat) bunul imobil - terenurile proprietatea privată a subsemnaților recurenți - a pierit, iar subsemnații recurenți trebuie să suport riscul pierii fortuite a bunului, în condițiile art. 558 cod civil ires perit domino).

Poate fi asimilată, sub aspectul efectelor pe care le produce, schimbarea încadrării funcționale a unui teren prin PUG cu pieri rea fortuită a bunului ?

Apreciază reclamanții că prin asimilarea efectelor pe care le produce schimbarea încadrării funcționale a terenurilor prin noul PUG, cu efectele pe care le produce pierirea fortuită a bunului, conform art. 558 Cod civil, prima instanță de judecată a săvârșit o gravă eroare juridică, fiind inadmisibil ca printr-un act administrativ, ce se pretinde a fi legal, să fie lipsiți de bunul proprietate privată, fără nicio despăgubire.

Deși noua încadrare funcțională a terenului în UTR - Uva "zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat" prevede în mod expres accesul nelimitat al publicului, prima instanță de judecată reține că "Desigur reclamanții nu pot fi obligați să deschidă accesul publicului pe proprietatea lor, însă pentru realizarea obiectivului de înființare a Parcului de Est, autoritatea s-a declarat gata de a achiziționa terenul."

Prima instanță de judecată, prin cele reținute, nu oferă niciun argument pentru care prevederile noii încadrări funcționale, UTR - Uva ar fi aplicabile și obligatorii doar în parte, cu excluderea accesului nelimitat al publicului.

Dacă putem exclude prin propria voință o parte din prevederile noii încadrări funcționale, cea privitoare la accesul nelimitat al publicului, se pune întrebarea dacă întreaga încadrare funcțională, cu toate prevederile sale, este sau nu obligatorie, imperativă?

Este evident faptul că această excludere a accesului nelimitat al publicului din reglementarea noii încadrări funcționale nu are niciun temei juridic.

Mai mult decât atât, prima instanță de judecată reține, împotriva evidenței faptul că " ... pentru realizarea obiectivului de înființare a Parcului de Est autoritatea s-a declarat gata de a „achiziționa terenul.”, în condițiile în care nu s-a făcut dovada existenței vreunei sume alocate în bugetul local sau în programele de investiții publice, pentru achiziționarea acestor terenuri.

De altfel, acest slogan ai autorității publice, privitor la pretinsa achiziționare a terenurilor ce sunt afectate de "Parcul de Est", îl auzim încă din data de 22 decembrie 2014, fără însă nici un efect concret, fără o procedură de achiziție începută.

Reclamanții apreciază faptul că, în mod legal, autoritatea publică locală, anterior schimbării încadrării funcționale trebuia să procedeze fie la achiziționarea acestor terenuri la valoarea lor reală, fie să procedeze la exproprierea acestor terenuri în vederea realizării unui pretins obiectiv de utilitate publică ce dăinuie de peste 40 ani.

Subliniază că nici la data prezentei nu există o hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca prin care să se fi aprobat executarea unui asemenea obiectiv de utilitate publică "Parcul de Est", nu există un proiect aprobat cu privire la pretinsul "Parc de Est", nu există perspectivă de finanțare a unui asemenea proiect, astfel că totul se rezumă la o simplă idee nefezabilă de altfel, în baza căreia dreptul de proprietate privată a fost golit de conținut.

Prima instanță de judecată reține faptul că "indiferent că terenul va fi achiziționat sau expropriat această împrejurare nu aduce o limitare dreptului autorității de stabilire a destinației terenului."

În primul rând, nu este indiferent dacă terenul va fi achiziționat sau expropriat de autoritatea publică deoarece cele două proceduri sunt diferite, cu termen de realizare diferite.

În al doilea rând, prin considerentele reținute prima instanță de judecată a achiesat la poziția abuzivă a autorității publice, în sensul că oricare dintre cele două proceduri, cea de achiziție sau cea de expropriere, la libera alegere a autorității publice va putea fi realizată cândva într-un viitor oricât de îndepărtat ar fi acela, fără o compensație justă pentru proprietarii lipsiți de dreptul lor de proprietate.

Prin aceste considerente prima instanță de judecată încalcă dispozițiile art. 46 alin 4 din Legea nr. 350/2001, care prevăd expres că elaborarea Planului Urbanistic General se face în corelare cu bugetul local și programele de Investiții publice ale localității, în vederea implementării prevederilor obiectivelor de utilitate publică.

Or, elaborarea noului PUG în lipsa oricărei sume din bugetul local pentru realizarea acestui pretins obiectiv, în lipsa oricărui program de investiție publică pentru acest pretins obiectiv, reprezintă o vădită necorelare între elaborarea noului PUG și resursele financiare necesare pentru realizarea pretinsului obiectiv de utilitate publică.

Prin faptul că noul PUG a fost elaborat în lipsa oricărei surse de finanțare a pretinsului obiectiv de utilitate publică "Parcul de Est" pârâtul a "rezervat" în mod nelegal terenurile proprietate privată, prin schimbarea încadrării funcționale, golind dreptul de proprietate de orice conținut, în vederea realizării unei viitoare și incerte achiziții sau exproprieri.

Prima instanță de judecată reține de asemenea și faptul că numai terenurile ce sunt înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria "curți construcții nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere.

Per a contrario, potrivit opiniei instanței de judecată, rezultă că orice alte terenuri (cu excepția curților și construcțiilor) pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, chiar dacă reprezintă obiective de utilitate publică - parcuri cu acces nelimitat a publicului - fără îndeplinirea procedurii de expropriere.

Într-o asemenea interpretare sunt încălcate dispozițiile privitoare la dobândirea dreptului de proprietate publică, la exproprierea pentru utilitate publică (art. 44 din Constituție, art. 554, art. 555 și art. 556 din Codul civil).

Reclamanții susține că își menține celelalte motive invocate prin cererea de chemare în judecată privitoare la neîndeplinirea procedurii de consultare a publicului și cele privitoare la petitul 2 din cererea de chemare în judecată.

În concluzie, soluția de respingere a cererii de chemare în judecată pronunțată de prima instanță de judecată este nelegală și netemeinică bazându-se pe considerente străine de cauză (ex: oportunitatea) sau profund netemeinice și nelegale.

În drept, dispozițiile art. 488 pct. 6 și pct. 8 din Codul de procedură civilă și pe dispozițiile legale invocate în memoriul de recurs.

În apărare a formulat întâmpinare la data de 09 noiembrie 2017 pârâtul Consiliul Local Al Mun. Cluj Napoca, solicitând respingerea recursului promovat în cauză ca fiind nefondat (f.19-23).

Analizând recursul declarat prin prisma motivelor invocate și a dispozițiilor legale incidente, Curtea îl apreciază ca întemeiat și urmează a-l admite pentru următoarele considerente:

1. Cu referire la primul motiv de recurs axat pe prevederile art. 488 alin. 1 pct. 6 C.pr.civ. Curtea reține că din cele trei ipoteze ale textului recurenței par că evocă prima ipoteză respectiv aceea că hotărârea nu ar cuprinde motivele pe care se sprijină, dar nuanțează critica invocând în concret insuficiența motivare a sentinței atacate.

Strict această critică nu se încadrează formal în prevederile textului de lege citat.

Motivarea lacunară a hotărârii nu este în sine un motiv de recurs decât dacă instanța de fond nu abordează elementele decisive ale cauzei pe care-și sprijină soluția.

Intensitatea, densitatea argumentelor nu sunt elemente care, prin prisma art. 488 alin. 1 pct. 6 C.pr.civ., trebuie analizate strict ca motive de nelegalitate.

Cu toate acestea, criticile deduse de recurenți conform cărora motivarea ar fi lapidară și nu abordează toate argumentele evocate de aceștia în fața instanței de fond nu sunt întemeiate instanța de fond abordând, privind din perspectiva elementului decisiv reținut, teza dacă sunt sau nu îndeplinite cerințele legale pentru adoptarea actului administrativ de către autoritatea publică pârâtă.

Din această perspectivă faptul că instanța de fond nu a răspuns în sentința atacată în mod separat și dezvoltat fiecărui argument evocat de reclamant și le-a grupat și le-a analizat împreună selectând argumentele decisive, nu este și nu poate fi evaluat ca un motiv de recurs ce conduce la casarea pe temeiul art. 488 alin. 1 pct. 6 c.pr.civ.

Față de cele ce precedă, Curtea reține că primul motiv de recurs nu este fondat, sentința atacată nefiind susceptibilă de casare sub acest aspect și nici nu sunt îndeplinite condițiile prev. la art. 20 alin. 3 din Legea nr. 554/2004 coroborate cu prev. art. 498 alin. 2 C.pr.civ. pentru casarea cu trimitere spre rejudecare.

2. Cu referire la cel de-al doilea motiv de recurs axat pe prevederile art. 488 alin. 1 pct. 8 C.pr.civ. și prin care se impută interpretarea și aplicarea greșită în cauză a normelor legale de drept material referitoare la regimul urbanistic stabilit față de terenul din litigiu, Curtea reține următoarele:

Într-o primă critică se arată că instanța de fond a interpretat și aplicat greșit dispozițiile de drept material conținute de Legea nr. 350/2001.

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

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

Astfel fiind, strict cu privire la prerogativele autorității publice acestea se înscriu atât în perimetrul normelor legale interne cât și a celor convenționale.

Maniera concretă prin care autoritatea publică a ajuns să adopte soluția materializată în actul administrativ contestat comportă atât o analiză de legalitate cât și una de oportunitate.

Din cele ce precedă, rezultă că nu se poate reține că dispozițiile Legii nr. 350/2001 restrâng semnificativ dreptul de apreciere a autorității, ci se poate reține că această prerogativă aparține în exclusivitate consiliului local dar care trebuie temeinic fundamentată tocmai pentru a se preveni abuzul de drept.

Conduita autorității care optează pentru însușirea sau nu a propunerilor din documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil, se grefează pe dreptul de apreciere a acesteia care este conferit de lege și se circumscrie oportunității de a emite sau nu actul administrativ prin care se elaborează strategia de dezvoltare a localității.

Dreptul de apreciere semnifică posibilitatea de a decide asupra oportunității unei atitudini sau acțiuni concretizată ulterior în emiterea ori adoptarea unui act administrativ care prin efectele

produse va interveni asupra realității înconjurătoare în sensul modificării acesteia, modificare ce ar trebui să fie întotdeauna cu interesul general și cu respectarea drepturilor cetățenilor, deci spre binele societății.

De lege lata se admite, inclusiv în jurisprudență, că există posibilitatea unui control al actelor administrației sub aspectul oportunității ca cerință de valabilitate a actului administrativ pentru exces de putere.

Consacrarea legală a acestei prerogative a jurisdicțiilor judiciare de contencios administrativ este în Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004 care definește această noțiune în art. 2 alin. 1 lit. n) ca semnificând *exercitarea dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor*.

Totodată, prin art. 2 alin. 2 din aceeași lege, se asimilează actelor administrativ unilaterale și refuzul nejustificat de a rezolva o cerere referitoare la un drept sau la un interes legitim ori, după caz, faptul de a nu răspunde solicitantului în termenul legal.

Și în ipoteza refuzului nejustificat al autorității publice din textul legal precitat, care interesează speța de față, manifestarea de voință a autorității publice de a nu satisface o cerere a unei persoane reprezintă o manifestare a puterii discreționare.

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

Sub aspectul competenței organului administrativ nu sunt de făcut observații suplimentare acesta a fost și este competent pentru a adopta actul administrativ din litigiu.

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

Din starea de fapt dedusă judecății a rezultat că terenul reclamanților este situat în zona Pepiniera Becăș -prelungire str. Lucia Sturza Bulandra. De asemenea, a rezultat că, potrivit PUG anterior, terenurile făceau parte din UTR=CB5 -"centru de conferințe și expoziții internaționale" iar prin noul PUG, contestat în cauză, s-a relocat teritoriul destinat construirii centrului expozițional (un obiectiv de importanță municipală și regională în accepțiunea intimatedei), pentru a se putea dezvolta pe acest teritoriu o amplă zonă verde - Parcul Est. obiectiv de importanță publică majoră, care urmează a completa harta spațiilor verzi din municipiu, o altă încadrare funcțională a terenurilor din zona menționată fiind neavenită în viziunea dezvoltării durabile a municipiului. În justificarea intimatedei, tocmai aceasta dezvoltare durabilă s-a avut în vedere la momentul adoptării noului PUG.

Trebuie analizat dacă prin adoptarea acestui nou act administrativ a fost sau nu afectat dreptul de proprietate al reclamanților în substanța lui, căci aceasta pretinsă afectare intră sub perimetrul de cenzură dat de dispozițiile art. 2 alin. 1 lit. n) din legea nr. 554/2004 atunci când se definește excesul de putere.

De la început, Curtea are în vedere că, potrivit art. 46 alin. 4 din legea nr. 350/2001, planul urbanistic general se elaborează în baza strategiei de dezvoltare a localității și se corelează cu bugetul și programele de investiții publice ale localității, în vederea implementării prevederilor obiectivelor de utilitate publică.

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

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

Dar, totodată este de notat că această strategie nu poate ocoli interesele și drepturile particularilor care pot fi afectați în drepturile lor patrimoniale. De aceea, legea a prevăzut expres că

aceste strategii de dezvoltare trebuie însoțite și corelate cu bugetul și armonizate cu programele investiționale.

În speță, se constată că la data achiziției terenului în litigiu acesta era sub un anumit regim urbanistic dar nu atât de restrictiv ca și cel adoptat prin noul PUG.

Astfel fiind, perspectiva reclamanților privind exploatarea și exercițiul atributului material al dreptului de proprietate a fost radical schimbat prin noul PUG, mergând până acolo încât să fie golit de conținut.

Or, această serioasă afectare trebuia însoțită de garanții din partea autorității publice că într-un termen rezonabil de timp obiectivul de investiții se va realiza și că reclamanții în calitate de proprietari ai terenului inclus în zona Parcului de Est vor fi indemnizați corespunzător pentru afectarea dreptului de proprietate.

Or, în speță nu au fost produse probe din care să rezulte indubitabil voința autorității publice în sensul asanării vătămării.

Conform art. 566 alin. 1 și 2 din Codul civil (Legea nr. 287/2009), dreptul de proprietate poate fi exercitat în limitele materiale ale obiectului său. Acestea sunt limitele corporale ale bunului care formează obiectul dreptului de proprietate, cu îngrădirile stabilite prin lege. Prin lege poate fi limitată exercitarea atributelor dreptului de proprietate.

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

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

Din cele ce precedă, rezultă că prin efectul schimbării regimului urbanistic al terenului din litigiu, proprietarii sunt puși în fața unei rezervări a unui teren pentru un viitor proiect incert sub aspectul existenței unui plan concret de realizare și concretizare. A evoca faptul că în decursul a 10 ani cât este în mod obișnuit durata unui plan urbanistic de dezvoltare direcția de dezvoltare strategică se va concretiza nu este la adăpost de critică fără minime garanții de realizare în acest sens.

În această situație, ceea ce autoritatea publică a realizat a fost o expropriere de fapt a proprietarilor, fără o dreaptă și prealabilă despăgubire, încălcându-se astfel prevederile constituționale care garantează dreptul de proprietate.

Pe de altă parte, din punct de vedere al dreptului convențional al drepturilor omului acesta instituie o puternică garanție împotriva expropriierilor de fapt, instituind în art. 1 din primul protocol adițional la Convenție următoarele: *Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional. Dispozițiile precedente nu aduc atingere dreptului statelor de a adopta legile pe care le consideră necesare reglementării folosirii bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuții, sau a amenzilor.*

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

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

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

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

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

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

Într-o atare situație se impune anularea parțială a actului administrativ contestat respectiv cu privire la anihilarea efectelor juridice ale regimului urbanistic asupra terenului din litigiu.

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

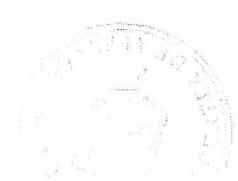
Curtea apreciază că la acest moment aceasta este cea mai potrivită metodă de reparație ca expresie a principiului de bază în materia acoperirii prejudiciilor, reparația în natură conform art. 1386 Cod civil, înlăturându-se prin aceasta cauzele exproprierii de fapt constatate în precedent.

Ca atare, cererea de acordare a despăgubirilor materiale nu poate fi admisă, pe lângă faptul că aceasta nu conține o sumă determinată sau determinabilă nu este nici întemeiată față de metoda de repunere în situația anterioară decisă în speță.

Față de cele ce precedă, Curtea reține că este dat fondat motivul de casare prevăzut la art. 488 alin. 1 pct. 8 C.pr.civ. sens în care în temeiul art. 20 alin. 3 din Legea nr. 554/2004 se va admite recursul declarat de reclamanți, se va casa sentința atacată și în rejudecare se va admite în parte cererea de chemare în judecată în sensul anulării parțiale a HCL Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 în ceea ce privește încadrarea funcțională - UTR a terenurilor proprietatea reclamanților și obligă pârâtul la schimbarea încadrării funcționale a acestor terenuri în încadrarea funcțională avută anterior HCL nr. 493/22.12.2014 și anume UTR - CB5.

Conform art. 453 C.pr.civ. pârâtul va fi obligat și la plata cheltuielilor de judecată în sumă de 2480 lei la instanța de fond și la suma de 1390 lei în recurs (f. 9,17,42) cu titlu de taxe de timbru și onorariu avocațial.

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



Admite recursul declarat de recurenții COZEA OVIDIU, având CNP [redacted] și COZEA NARCISA ALINA având CNP [redacted] ambii cu domiciliul procesual ales la cabinet avocat Iulia Podar, din Cluj-Napoca, str. Petru Maior nr.7, ap.4, jud. Cluj, împotriva sentinței civile nr. 3888 din 28.06.2017 pronunțată în dosarul nr. 3231/117/2015 al Tribunalului Cluj pe care o casează, în tot, în sensul că rejudecând, admite în parte cererea de chemare în judecată formulată de reclamanți în contradictoriu cu pârâtul CONSILIUL LOCAL AL MUN.CLUJ NAPOCA, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3, jud. Cluj și în consecință, anulează parțial HCL Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 în ceea ce privește încadrarea funcțională - UTR a terenurilor proprietatea reclamanților și obligă pârâtul la schimbarea încadrării funcționale a acestor terenuri în încadrarea funcțională avută anterior HCL nr. 493/22.12.2014 și anume UTR - CB5.

Obligă pârâtul la plata către reclamanți a sumelor de 1240 lei cheltuieli de judecată în fond și sumei de 2480 lei cheltuieli de judecată în recurs.

Decizia este definitivă și executorie.

Pronunțată în ședință publică din data de 01.02.2018.

Președinte,
Anca-Mihaela Ion

Judecător,
Liviu Ungur

Judecător,
Iarina-Ioana Prelipceanu

Grefier,
Iuliu Traian Crișan

Red. U.L. / 19.02.2018
Tehn. U.K.G. / 4 ex.
Jud. fond Monica Trofin



~~Penru conformitate
cu originalul~~

Grefier,