

Nr. 384621/433 din 18.05.2022

1-76 pag.

5/7.06.2022

El

## I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de Mitre Viorel și Mitre Ioana, înregistrată sub nr. 384621/3 din 15.03.2022

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. de mai sus ni se solicită revocarea prevederilor privind interdicția de urbanizare (construire) conținute de Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, respectiv:

- din cadrul Secțiunii 1 - Caracterul zonei - revocarea noțiunii de terenuri neurbanizabile;
- din cadrul Capitolului A - Condiționări primare - revocarea prevederii „Este interzisă urbanizarea acestor terenuri. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.”

Solicitanții dețin mai multe parcele înscrise în CF nr. 300905 cu nr. cad. 6338, în CF nr. 301183 cu nr. cad. 6339, în CF nr. 300927 cu nr. cad. 6337, în CF nr. 265720 cu nr. cad. 625720, în CF nr. 316824 cu nr. cad. 316824, în CF nr. 316820 cu nr. cad. 316820 și în CF nr. 153368 cu nr. topo 18566/2, situate în zona străzii Fânașelor și străzii Oașului.

Terenul pentru care s-a solicitat modificarea încadrării funcționale este încadrat în PUG 2014 în UTR AL = Zonă a terenurilor agricole situate în intravilan - livezi. Pentru situații similare când, prin plângeri prealabile, a fost solicitată modificarea încadrării funcționale a livezilor, șeful de proiect PUG ne-a mai comunicat:

„Conform Studiului Peisagistic Teritorial, concluziilor grupului de lucru privind “Problemele de mediu în cadrul proiectului de elaborare PUG Cluj-Napoca” și recomandărilor Gărzii Naționale de Mediu-Comisariatul Regional Cluj, prin RLU livezile sunt menținute și protejate, întrucât au un rol ecologic important prin:

- asigurarea producției de aer proaspăt, controlul curenților de aer, reglarea vitezei vântului;
- reducerea, minimizarea eroziunilor și fixarea solului;
- constituie coridoare ecologice și fac parte dintr-un concept integrat de conservare a mediului în oraș și împrejurimile sale.

Ținând cont că teritoriul intravilan cuprinde suprafețe suficiente pentru dezvoltare, nu există nici o motivație tehnică, economică sau juridică pentru transformarea livezilor în teren pentru construcții”.

Livezile sunt, cf. RLU „Terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă - livezi - introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare. Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, este obligatorie conservarea și protejarea livezilor aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii.

Prin Avizul de Mediu nr. 4 – NV6 din 07.06.2012, emis de Agenția Regională pentru Protecția Mediului Cluj.Napoca, se precizează că: „emiterea avizului de mediu s-a făcut avându-se în vedere (...) protejarea livezilor și pădurilor existente prin restricționarea operațiunilor de urbanizare pe acestea”.

Reglementările de urbanism se stabilesc în conformitate cu legislația specifică, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și alte acte normative specifice. Stabilirea regimului de folosință a terenurilor este în competența autorității locale conform art.

46 și urm. din Legea nr. 350/2001. 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 proprietate privată în consens cu cerințele și nevoile interesului public și al celui individual reprezentat de titular.

Conform Legii nr. 350/2001, Art. 46 alin. (2) „Planul urbanistic general cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de baza, cu privire la:

- b) stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;
- c) zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație;

Direcția Generală de Urbanism susține menținerea încadrării funcționale a zonei, stabilită prin noul PUG. Considerăm și noi că nevoile de dezvoltare a municipiului nu justifică urbanizarea terenurilor ce au destinația de livezi.

Defrișarea unei livezi cu durata normală de funcționare expirată sau modificarea categoriei de folosință în C.F. nu presupune și modificarea încadrării funcționale în P.U.G.

Mai trebuie avut în vedere că modificarea parțială a PUG, pentru a ne conforma cerinței reclamanților, nu este posibilă pentru că modificarea documentației PUG aprobate nu poate fi făcută decât cu respectarea procedurii legale explicitate în cuprinsul art. 64, alin. 2 și art. 65, alin. 2 din Legea nr. 350/2001.

Petenții, în calitate de proprietari asupra terenurilor ce fac obiectul plângerii prealabile anterior menționată și care sunt încadrate în prezent din punct de vedere urbanistic în UTR AL-livezi și sunt situate în proximitatea străzii Fanațelor și a străzii Oașului, apreciază faptul că deși aceste terenuri sunt încadrate funcțional ca AL, aceasta destinație este una pur artificială, în condițiile în care faptic, terenurile au fost defrișate și în prezent categoria de folosință a acestora este de teren arabil.

Pe de altă parte, la momentul aprobării PUG 2014 s-a avut în vedere categoria de folosință a terenurilor la data respectivă, iar, raportat la prevederile Legii 350/2001, obținerea avizelor de defrișare în cursul anului 2020 nu are relevanță pentru anularea PUG aprobat prin HCL nr. 493/2014.

Ceea ce se solicită în speță este în fapt o actualizare a PUG aprobat prin HCL 493/2014, în sensul înlocuirii UTR AL cu UTR A - conform cu situația acestui imobil în anul 2022.

Încadrarea funcțională a terenului obiect al plângerii prealabile s-a făcut de către autoritatea publică în baza atribuțiilor conferite de lege, aceasta având drept de apreciere în materie de urbanism și amenajarea teritoriului. Dreptul de stabilire al reglementărilor de construire pentru o zona a unității administrativ-teritoriale reprezintă un drept al autorității publice, căreia îi revine sarcina de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și principiile dezvoltării durabile.

Adoptarea HCL 493/2014, inclusiv sub aspectul încadrării urbanistice a terenului în speță, presupune o analiza de oportunitate și s-a făcut în baza prevederilor art. 46 din Legea 350/2001.

Totodată, modificarea/actualizarea PUG nu se poate face decât prin reluarea procedurii de avizare, aprobare, ... etc. prevăzută de Legea 350/2001 și celelalte norme incidente, iar orice modificare a acestui act normativ trebuie supusa aprobării Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Astfel, PUG aprobat prin HCL 493/2014 nu va putea fi modificat/ actualizat decât în condițiile legii, cu respectarea dispozițiilor art. 64, alin. 2 și art. 65, alin. 2 din Legea nr. 350/2001.

De asemenea, potrivit prevederilor art. 25, alin. 1 din Legea 350/2001: „Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului”.

Aprobarea, în acord cu prevederile Anexei nr. 1 a Legii 350/2001, reprezintă „opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții”.

*Prin hotărâri pronunțate în cauze cu obiecte asemănătoare instanțele de judecată au admis cererea* reclamanților și pe cale de consecință au dispus anularea parțială a Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca probat prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22/12/2014.

*Spre deosebire de situația terenurilor ce fac obiectul prezentei plângeri prelabile*, în alte spețe, fie încadrarea urbanistică din PUG anterior era un UTR construibil, fie s-a solicitat modificarea din UTR Vp și Ve în UTR A, ori în acest caz, în vechiul PUG terenul era situat preponderent în extravilan.

Concluzie: propunem Consiliului local respingerea plângerii prelabile ca nefondată privitor la modificarea reglementărilor de urbanism a zonei UTR AL, în care se află parcelele înscrise în CF nr. 300905 cu nr. cad. 6338, în CF nr. 301183 cu nr. cad. 6339, în CF nr. 300927 cu nr. cad. 6337, în CF nr. 265720 cu nr. cad. 625720, în CF nr. 316824 cu nr. cad. 316824, în CF nr. 316820 cu nr. cad. 316820 și în CF nr. 153368 cu nr. topo 18566/2, situate în zona străzii Fânațelor și străzii Oașului și menținerea reglementărilor stabilite prin P.U.G.

Arhitect Șef,  
**Arh. Daniel Pop**

Șef Birou,  
**Arh. Andreea Mureșan**

Redactat: Consilier Ion Buligă  
1 exemplar



43 → Imp. c. l.  
305 (imp. c. l.)  
16.03.2022

Buliga



**Către:** 1) Municipiul Cluj-Napoca prin Primar, cu sediul in mun. Cluj-Napoca, str. Motilor nr.3, jud. Cluj;  
2) Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca,  
3) Primarul Municipiului Cluj-Napoca,

**De la:** Mitre Viorel si Mitre Ioana, reprezentati conventional prin MAXIM / Asociatii;

**Obiect:** Procedura prealabila referitoare la HCL nr. 493/2014 emisa de Consiliul Local Cluj-Napoca privind adoptarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism;

**Contact:** Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 8, etaj I, jud. Cluj; e-mail: [office@maxim-asociatii.ro](mailto:office@maxim-asociatii.ro);

**Data:** 10 martie 2022

Subsemnatii, **Mitre Viorel si Mitre Ioana**, ambii cu domiciliul in mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj,

Avand domiciliul procesual ales la sediul societatii civile de avocati MAXIM/ Asociatii, in Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr.8, etaj 1, jud. Cluj, adresa de corespondenta electronica [office@maxim-asociatii.ro](mailto:office@maxim-asociatii.ro), unde solicitam comunicarea tuturor actelor de procedura (persoana imputernicita cu primirea actelor: Roxana Borzas),

Reprezentati conventional prin **MAXIM/Asociatii SCPA, prin avocat Andrei Maxim**

In temeiul art. 7 alin.1 si 7 alin. 1<sup>1</sup> Legea 554/2004 formulam prezenta

### PLÂNGERE PREALABILĂ

Impotriva HCL nr. 493/2014 privind aprobarea documentatiei „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”.

Prin care solicitam respectuos urmatoarele:



1. Revocarea prevederilor privind interdicția de urbanizare (construire) conținute de Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului de Urbanism General aprobat prin HCL nr. 493/2014, și anume :

- Din cadrul Secțiunii 1 – *Caracterul zonei*, solicităm revocarea noțiunii de terenuri neurbanizabile;
- Din cadrul Secțiunii A – *Condiționări primare*, solicităm revocarea următoarei prevederi: *Este interzisă urbanizarea acestei categorii de terenuri. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.*

Prezenta plangere prealabila se fundamenteaza pe urmatoarele:

### MOTIVE

#### 1. Considerente prealabile

În primul rând arătăm că subsemnații petenți suntem proprietarii terenurilor situat în Mun. Cluj-Napoca, identificate în CF în CF 300905 Cluj-Napoca și având nr. cad. 6338, CF 301183 Cluj-Napoca și având nr. cad 6339, CF 300927 Cluj-Napoca și având nr. cad 6337, CF 265720 Cluj-Napoca și având nr. cad 265720 CF Cluj-Napoca și având nr. cad 316824, în CF Cluj-Napoca și având nr. cad 316820 și a terenului identificat în CF 153368 Cluj-Napoca și având nr. cad 18566/2 (conform extraselor CF anexate).

Imobilele antementionate sunt încadrate în prezent din punct de vedere urbanistic în UTR AL-reprezentând terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă – livezi și sunt situate în proximitatea strazii Fanatelor și a strazii Oașului, în cadrul mun. Cluj-Napoca.

Deși imobilele aflate în proprietatea noastră sunt încadrate funcțional ca fiind livezi, acestea reprezintă în realitate teren arabil, după cum se menționează expres și în cadrul extraselor de carte funciară anexate. În acest sens menționăm că livezile existente în trecut au fost defrișate, după cum rezultă și din cadrul autorizațiilor de defrișare emise în beneficiul subsemnaților :

- Autorizația MADR pentru defrișarea pomilor fructiferi nr. 3977/17.06.2020;
- Autorizația MADR pentru defrișarea pomilor fructiferi nr. 4278/24.06.2020;
- Autorizația MADR pentru defrișarea pomilor fructiferi nr. 590 /2021;
- Autorizația MADR pentru defrișarea pomilor fructiferi nr. 591/2021;

*De facto*, zona în care se situează terenurile noastre este una eterogenă, încadrare funcțională variind de la terenuri încadrate în UTR A, AL, Em și inclusiv Lip.

2. Solicitarea de revocare în parte a dispozițiilor HCL nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” și a dispozițiilor RLU cu privire la interdicția de construire UTR AL

Planul Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca (în continuare denumit PUG ) aprobat prin HCL nr. 493/2014 este un act administrativ normativ și drept urmare poate fi contestat oricând în



conformitate cu prevederile art. 7 alin. 1 ind. 1 din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ.

Regulamentul local de urbanism (în continuare RLU) face parte integrantă din Planul Urbanistic General, astfel cum rezultă din prevederile art. 46<sup>1</sup> lit c din Legea 350/2001.

Astfel, autoritatea emitentă are competența de a revoca prevederile nelegale conținute de documentațiile de urbanism (PUG și implicit RLU) ca urmare a parcugerii plângerii prealabile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 554/2004.

Unitatea teritorială de referință AL – livezi, este circumstanțiată de către RLU ca fiind compusă din terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă - livezi - introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare.

Norma din cadrul PUG și RLU a carei revocare o solicităm este secțiunea denumită în cadrul RLU „Zonă a terenurilor agricole situate în intravilan – livezi”. Din această secțiune, solicităm revocarea următoarelor prevederi:

- Din cadrul Secțiunii 1 – *Caracterul zonei*, solicităm revocarea noțiunii de terenuri *neurbanizabile*;
- Din cadrul Secțiunii A -*Condiționări primare*, solicităm revocarea primei părți, respectiv: *Este interzisă urbanizarea acestei categorii de terenuri. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.*

În esență, prin prevederile de mai sus, categoria de terenuri agricole de *livezi*, din intravilan, este reglementată ca fiind o zonă *neurbanizabilă (deci care nu se poate urbaniza)*, iar de la această normă nu se poate deroga, nici chiar pe calea unui PUZ.

### 3. Prevederile RLU și PUG Cluj privind reglementarea UTR AL încalcă principiul legalității

#### 3.1. Interdicția de urbanizare consacrată prin UTR AL încalcă prevederile legislației speciale privind urbanismul;

Reglementarea UTR AL cu mențiunea interdicției absolute de urbanizare reprezintă o încălcare prevederilor Legii nr. 350/2001, după cum vom arăta în cele ce urmează.

Încadrarea funcțională UTR AL reglementează situația terenurilor situate în intravilanul mun. **Cluj-Napoca**, privind livezile și plantațiile pomicole. UTR AL este o subdivizie a zonei terenurilor și unităților agricole din intravilan, alături de UTR A – terenuri agricole. Subliniem și faptul că pentru încadrarea UTR A este posibilă urbanizarea, în condiții specifice, ca urmare a realizării PUZ.

Conform definiției zonei intravilane statuate prin Anexa 2 din Legea 350/2001, terenul intravilan presupune - *totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări.*



Similar, prin Regulamentul General de Urbanism, se reglementează situația terenurilor agricole din intravilan, cu instituirea posibilității urbanizării pentru toate aceste tipologii de terenuri, fără a se instaura vreă excepție cu privire la terenurile agricole livezi și plantații pomicole.

Pentru claritate redăm textul art. 4 din cadrul Regulamentului General de Urbanism conform HG nr. 525/1996 :

*(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.*

*(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:*

*a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;*

*b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;*

*c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.*

*(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.*

Or, conform art. 8 din Legea nr. 350/2001, activitatea de întocmire a documentațiilor de urbanism se realizează la nivelul țării cu respectarea principiului ierarhizării normelor.

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HG 525/2996 constituie o documentație de amenajare a teritoriului (art. 41 Legea nr. 350/2001) și are caracter director (In acest sens sunt chiar prevederile art. 1 din HG 525/1996).

Așadar, Regulamentul General de Urbanism (RGU) fiind o documentație de amenajare a teritoriului cu caracter director impune respectarea acestuia de către autoritățile publice locale la elaborarea și întocmirea documentațiilor de urbanism.

Mai departe, din analiza prevederilor RGU expuse mai sus și corelate cu prevederile Legii 350/2001 rezultă că toate terenurile situate în intravilanul localităților sunt urbanizabile.

Instituirea interdicției de construire prin RLU pentru UTR AL de către autoritățile publice locale ale mun. Cluj-Napoca reprezintă o nesocotire a reglementării categoriei terenului intravilan (astfel cum este stabilită inclusiv de către Legea 350/2001) ce presupune eminentemente trăsătura urbanizabilă și posibilitatea de construire a terenurilor situate în intravilan. Tocmai posibilitatea de urbanizare și construire departajează teritoriile intravilane de cele extravilane.

Rezultă că, această reglementare a interdicției de urbanizare și, eventual, construire antereferită constituie o încălcare a principiului ierarhizării normelor, deoarece reglementarea terenurilor intravilane cu funcționalitatea UTR AL prin RLU se abate de la modalitatea de definire a terenurilor intravilane prin RGU ( o documentație de amenajare a teritoriului ce trebuie respectată în elaborarea documentațiilor de urbanism subsecvente).





### 3.2. Incălcarea prevederilor art. 46 alin. (5) din Legea nr. 350/2001;

Potrivit art. 46 alin. (5) din Legea nr. 350/2001, *Prin PUG se identifică zone pentru care se pot institui reglementări ce nu pot fi modificate prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu și de la care nu se pot acorda derogări. Aceste reglementări se formulează cu claritate în Regulamentul local de urbanism aferent PUG.*

Administrația publică locală are deci competența de a reglementa, prin PUG, zone *pentru care se pot institui reglementări ce nu pot fi modificate prin PUZ*, cu condiția ca aceste reglementări să fie formulate *cu claritate în Regulamentul local de urbanism aferent PUG.*

Legea permite deci instituirea unor reglementări care nu pot fi modificate prin PUZ, în schimb impune exigența *clarității unor atare reglementări*. Având în vedere că textul art. 46 alin.(5) se referă la prevederi din PUG, care este act administrativ, este cert, în opinia noastră, că prin exigența *clarității*, legiuitorul are în vedere motivarea actului administrativ.

Altfel spus, este legal ca anumite reglementări din PUG să fie imuabile, imposibil de modificat prin alte documentații, atât timp cât acele reglementări sunt motivate (sunt formulate „cu claritate”).

Or, reglementările din cadrul RLU Cluj-Napoca nu întrunesc această exigență a motivării.

Prevederile RLU sunt ambigue și lipsite de o motivare efectivă, intrucât:

i) Atunci când descrie zona terenurilor agricole – livezi, Regulamentul local prevede următoarele: *„Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, este obligatorie conservarea și protejarea livezilor aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii. Criterii economice și ecologice impun păstrarea terenurilor de producție pomicolă în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole”.*

Această descriere constituie deci, fundamentul și motivarea reglementării acordare zonei de livezi. O altă descriere sau motivare nu regăsim în cadrul secțiunii privitoare la livezi (restul reglementărilor din RLU cu privire la zona de livezi instituie reguli, condiționări, servituți, etc., și în niciun caz nu cuprind o *motivare* a acestora).

ii) În schimb, atunci când se descrie, prin RLU, categoria terenurilor agricole în general (categoria “livezilor” fiind o subcategorie a acestora), Regulamentul local folosește o motivare **identică**: *„Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, ca și existența în intravilan a unei rezerve de teren substanțiale destinate urbanizării, este posibilă și se impune conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii. Criterii economice și ecologice impun păstrarea unei rezerve substanțiale de terenuri de producție și unități agricole în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.”*

Se va observa deci că, în esență, motivarea reglementării pentru terenurile agricole este identică cu cea a livezilor.



În aceste condiții, este inexplicabil motivul pentru care soluțiile adoptate sunt diametral opuse: în vreme ce terenurile agricole sunt urbanizabile prin PUZ, livezile au un regim imposibil de schimbat, chiar și pe calea PUZ.

Raportat la modul în care legiutorul local a *motivată* această reglementare a livezilor, apreciem că nu sunt întrunite exigențele art. 46 alin. (5) din Legea nr. 350/2001, tocmai pentru că reglementările *nu sunt formulate cu claritate în Regulamentul local de urbanism*. Din motivarea RLU, este imposibil de determinat *de ce* regimul livezilor este unul diferit de al terenurilor agricole, cu atât mai mult cu cât livezile sunt o categorie a terenurilor agricole.

### 3.3. Încălcarea prevederilor Legii 348/2003 privind pomicultura;

Încadrarea imobilelor în UTR AL și reglementarea acestei zone funcționale trebuie să respecte și legislația specifică, respectiv Legea 348/2003 republicată, conform Ghidului GP038/99.

Detaliind, Legea 348/2003 reglementează cadrul de dezvoltare a plantațiilor pomicole precum și modalitatea de exploatare a acestor plantații.

Potrivit art. 16 alin. (2) din Legea 348/2003, *In cazul în care, după defrișare, terenul respectiv nu se replantează, deținătorii au obligația și înaintea la direcțiile pentru agricultură și dezvoltare rurală județene, cu 3 luni înaintea defrișării, documentația necesară pentru schimbarea categoriei de folosință a terenurilor(...)*”.

*Bref*, în ipoteza în care livezile dintr-o zonă sunt defrișate (cum este și cazul terenurilor deținute de noi), potrivit Legii nr. 348/2003, deținătorii (proprietarii) terenurilor au obligația de a proceda la schimbarea categoriei de folosință a terenurilor. Deci, pe de o parte Legea ne obligă la schimbarea categoriei de folosință a terenurilor, în cazul defrișării livezilor, dar pe de altă parte, un act administrativ normativ cu forță juridică inferioară Legii, și anume Regulamentul Local de Urbanism (aprobat prin Hotărâre de Consiliu Local), *interzice orice modificare a zonei, indiferent și independent de situație*. Or, tocmai în cazul unei ipoteze de defrișare, Legea nr. 348/2003 obligă la schimbarea categoriei de folosință a terenurilor.

Legea pomiculturii nu prevede menținerea categoriei de folosință livezi/plantații în mod perpetuu pentru terenurile utilizate pentru plantații pomicole, existând chiar o obligativitatea de schimbare a încadrării categoriei de folosință pentru ipoteza în care faptic nu se exploatează astfel de plantații.

În aceste condiții, reglementarea UTR AL restricționează în mod nejustificat posibilitatea de urbanizare și edificare a construcțiilor, stabilindu-se o destinație funcțională pomicolă perpetuă pe durata încadrării în această unitate teritorială de referință. Or, această reglementare contravine în mod cert Legii 348/2003 ce nu conține astfel de restricții.

3.4. În cazul zonelor de terenuri agricole, încadrarea funcțională trebuie să poată fi modificată, pentru a corespunde realității și stării reale a imobilelor.



Astfel cum am arătat mai sus, suntem de acord că, prin PUG și RLU, se pot institui anumite reglementări *care nu pot fi modificate, nici prin PUZ*. Cu toate acestea, apreciem că, în cazul *încadrării funcționale a terenurilor care au regim special, cum ar fi terenurile agricole, încadrarea funcțională* dată de Consiliul Local prin PUG trebuie să reflecte realitatea faptică a terenurilor.

Astfel, prin Planul Urbanistic General, autoritatea publică are dreptul și competența de a stabili și decide „strategiile și direcțiile principale de evoluție a unui teritoriu la diverse niveluri de complexitate” (art. 39 alin. 3 din Legea nr. 350/2001); totodată, prin Planul Urbanistic se procedează la *stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan* (art. 46 alin. 2 lit. b din Legea nr. 350/2001).

În lumina acestor prevederi, în mod cert autoritatea locală are o marjă de apreciere și decizie în stabilirea încadrării funcționale a unei zone/UTR, etc. Totodată, autoritatea locală are posibilitatea de a institui reglementări care nu pot fi modificate.

Cu toate acestea, în cazul specific în care ne aflăm, al unei *categorii de terenuri agricole – respectiv livezi*, modalitatea în care autoritatea și-a exercitat această prerogativă nu reprezintă doar un element de oportunitate a actului administrativ (cenzurabil, eventual, în caz de exces de putere), ci și o chestiune de legalitate.

Zona reglementată prin PUZ este una de *livezi*. Or, în cazul unei asemenea zone, marja de apreciere a autorității publice în privința este mult mai redusă – în cazul dat, o zonă ar putea fi încadrată funcțional în această categorie doar dacă aceste livezi există deja, și sunt viabile. *Bref*, în cazul zonei de livezi, PUG-ul trebuie să reflecte situația reală, și nu poate fi acceptată încadrarea, sau păstrarea încadrării unui teren lipsit de livezi în această categorie, doar ca exercițiu de apreciere și viziune urbanistică a autorității publice locale.

Deci, dacă autoritatea are competența de a decide reincadrarea unei zone în general, în cazul de față, ea este obligată să respecte realitatea faptică. Tot în aceeași notă, PUG-ul trebuie să permită *schimbarea încadrării funcționale*, pentru a *reflecta realitatea faptică*, ori de câte ori apar *modificări – cum ar fi, de pildă, degradarea, dispariția sau defrișarea livezilor*. În acest sens converg o serie de prevederi normative pe care actuala încadrare din PUG le încalcă.

*Prima facie*, atunci când se reglementează zona *terenurilor agricole situate în intravilan – livezi*, Regulamentul local de urbanism definește caracterul zonei astfel: „Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, este obligatorie conservarea și protejarea livezilor aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii. Criterii economice și ecologice impun păstrarea terenurilor de producție pomicolă în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole”.

Deci, atunci când este reglementată această zonă, însăși autoritatea locală a statuat faptul că fundamentarea și viziunea ce stă la baza încadrării funcționale este *conservarea și protejarea livezilor aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii*. Totodată, se specifică faptul că este necesară *păstrarea terenurilor de producție pomicolă*.



Din chiar modalitatea de formulare, rezultă că încadrarea unui teren în zona AL se realizează pentru conservarea și protejarea livezilor, și pentru păstrarea terenurilor de producție pomicolă. *A fortiori* deci, aceste livezi și producții pomicole trebuie să existe deja pe acele terenuri, tocmai pentru a putea fi...conservate și protejate. Dacă, prin ipoteză, pe aceste terenuri *nu mai există producție pomicolă*, nu se mai justifică...protejarea și conservarea acestora, în mod logic, și deci trebuie permisă *schimbarea încadrării* (bunăoară, din livezi în teren agricol simplu).

Apreciem deci că, prin chiar modalitatea în care Regulamentul Local de Urbanism definește această zonă, se instituie regula afirmată și de noi: vor fi încadrate în această zonă acele terenuri pe care există deja plantații pomicole, și doar atât timp cât există aceste plantații pomicole.

Suplimentar, tot din secțiunea de reglementare a acestei zone, din cadrul RLU (secțiunea B), rezultă că acestei zone I se aplică toate prevederile din RLU, Capitolul 2 – *Terenuri și zone cu caracter special*.

Deci, în viziunea Regulamentului Local, zona de livezi se încadrează în categoria de *terenuri și zone cu caracter special*. Or, această categorie este reglementată prin Capitolul 2 din RLU. Prin art. 3 din Capitolul 2 al RLU, se prevăd următoarele: „*PUG și prezentul RLU stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice repertoriate, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislației, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană*”

Prin art. 3 alin. (2) din RLU se prevede, în completarea alin. (1), faptul că „*Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, astfel cum sunt zonele constând în suprafețele împădurite, zone verzi de agrement, zone care conțin resurse identificate ale subsolului, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul RLU și în documentațiile urbanistice în ansamblul lor*”.

Raportat la prevederile art. 3 alin. (1) și alin. (2) din RLU, în mod cert zona de livezi este referită și considerată de autoritatea locală prin art. 3 alin. (2) teza a 2-a - „*terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, astfel cum sunt zonele constând în suprafețe împădurite, zone de agrement, (...)*”.

Or, astfel cum rezultă din chiar definiția acestor zone, ele au un regim special *imprimat de natura lor* – deci, nu autoritatea publică *decide oportunitatea încadrării unei zone ca fiind cu regim special*, ci exact invers: autoritatea publică *constată*, pe baza *naturii terenului*, că acesta se încadrează în zona specială, și deci o încadrează ca atare. Ori de câte ori *natura terenului s-a schimbat*, autoritatea locală *trebuie să permită schimbarea încadrării funcționale*.

*Summa summarum* deci, în cazul livezilor, ca zonă specială, normată ca atare prin RLU, încadrarea trebuie să decurgă din situația concretă a terenurilor. Din acest motiv, nu este permisă *interdicția de a modifica, indiferent de motiv și nelimitat în timp*, încadrarea funcțională ca livezi, și interzicerea oricărei proceduri de urbanizare.



Concluzia de mai sus este întărită și de dispozițiile art. 16 alin. (2) din Legea nr. 348/2003, citate anterior.

Rezultă și din prevederea legală faptul că, odată defrișată o livadă, deținătorul (proprietarul) este *obligat* să înainteze către Direcția pentru agricultură *documentația necesară pentru schimbarea categoriei de folosință a terenurilor*. Altfel spus, în cazul defrișării unei livezi, schimbarea categoriei de folosință a terenului este...obligatorie.

Și din această prevedere rezultă că, oricând după aprobarea și intrarea în vigoare a PUG, autoritatea locală este obligată să transpună, sau să permită transpunerea *realității din teren*, prin modificări aduse prin PUZ, PUD, etc. Este așa pentru că, potrivit art. 16 alin. (2) din Legea nr. 348/2003, odată ce o livadă nu mai există, este interzisă menținerea acestei categorii de folosință. Or, prin încadrarea din PUG, proprietarul terenului este obligat (1) pe de o parte să schimbe categoria de folosință, în CF și evidențele agricole, și (2) pe de altă parte, să respecte vechea categorie de folosință, datorită încadrării din PUG....

Mai mult, pentru ipoteza în care s-a dorit de către legiuitor limitarea dreptului de proprietate prin instaurarea interdicției de construire, acest aspect trebuia reținut prin RGU și legislația specifică. Spre exemplu, pentru terenurile cu destinație forestieră se prevede prin art. 5 alin.1 RGU în mod expres interdicția de construire, prevedere corelată cu dispozițiile art. 37 din Codul Silvic, aprobat prin Legea 46/2008.

Drept urmare, apreciem că se impune anularea interdicției de construire reglementată de RLU pentru UTR AL, și similar condițiilor UTR A, instituirea posibilității de urbanizare/construire în baza elaborării PUZ. În această modalitate este posibilă corelarea prevederilor RLU cu prevederile Legii 348/2003, fiind prevăzută posibilitatea de edificare a construcțiilor ca urmare a unor studii aprofundate realizate prin PUZ.

### **3.5. Încălcarea prevederilor conținute de Constituție și Legile organice în materia dreptului de proprietate**

Liminar precizăm că reglementarea interdicției de construire pentru categoria UTR AL nesocotește prevederile art. 44 alin.1 și 2 din Constituția României ce statuează că dreptul de proprietate este garantat și ocrotit de lege. Mai apoi, conform art. 1 din Protocolul 1 la Convenția EDO „*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*”.

Mai departe, dispozițiile Codului Civil menționează expres faptul că proprietatea privată conferă titularului dreptul de a posedă, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, perpetuu și absolut potrivit art. 555.

Or, reglementarea interdicției de urbanizare absolută pentru UTR AL nu respectă principiul proporționalității între interesul public și cel privat. Astfel, chiar dacă nu se produce o încălcare în integralitate a dreptului de proprietate prin interdicția de urbanizare/construire, acesta este într-o asemenea măsură afectat, încât îi este afectată substanța.



În acest sens amintim că, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a subliniat în cauzele *Sporrong și Lonnroth împotriva Suediei* și *Antares Transport S.A. și Transroby SRL împotriva României* că atât atingerea adusă respectării bunurilor, cât și abținerea de la acțiune trebuie să păstreze un just echilibru între cerințele interesului general al comunității și imperativele apărării drepturilor fundamentale ale individului. În mod special, trebuie să existe un raport rezonabil de proporționalitate între mijloacele utilizate și scopul urmărit prin orice măsură care privează o persoană de proprietatea sa, instanța fiind datoare a verifica dacă, din cauza acțiunii sau inacțiunii statului, persoana în cauză a fost nevoită să suporte o sarcină disproporționată și excesivă.

După cum am exemplificat prin secțiunile 3.1 și 3.2. din cadrul prezentei, reglementarea UTR AL cu o interdicție absolută de urbanizare, respectiv de construire, este nejustificată și încalcă rigorile legislative ale Legii 350/2001, HG 525/1996 și a Legii 348/2003. Reiterăm că, terenurile incluse în intravilanul localității, chiar dacă sunt agricole, sunt construibile pentru orice tip de construcții, ca efect al legii. Astfel, actualele condiționări din cadrul UTR AL constituie o încălcare a dreptului de proprietate a tuturor persoanelor de drept privat ce dețin imobil astfel încadrate.

#### 4. Reglementarea UTR AL prin RLU și PUG denotă exces de putere

**Excesul de putere**, este definit prin art. 2 lit. n) din Legea nr. 554/2004 ca fiind *exercitarea dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor*.

În cazul de față, excesul de putere este materializat prin aceea că UTR AL prevede o interdicție absolută de urbanizare (edificare construcții), cu nesocotirea prevederilor Legii 350/2001, HG 525/1996 și a Legii 348/2003.

Or, această interdicție nu are corespondent în cadrul legislației privind urbanismul și nici a pomiculturii.

De asemenea, după cum am ilustrat pe parcursul prezentei plângeri prealabile, prin reglementarea acestei interdicții prin RLU sunt încălcate textele legale ale RGU, ce trebuie aplicat ca normă generală la nivel național.

Mai departe, terenurile agricole cu destinație livezi încalcă chiar categoria agricolă ce prevede în mod expres caracteristica urbanizabilă a acestor zone în baza elaborării PUZ.

Astfel, prin actuala reglementare a UTR AL se creează o încadrare funcțională hibrid prin aplicarea interdicțiilor speciale privind interdicția de neurbanizare specifice UTR V și UTR VP (paduri în intravilan) cu privire la zona terenurilor și unităților agricole situate în intravilan.

Or, instituirea interdicției de urbanizare/construire nu relevă nicio justificare concretă, fiind indicată doar cu titlu generalist necesitatea conservării calității mediului și a stabilității terenurilor. Însă, aceste din urmă ingerințe nu sunt specifice zonelor terenurilor și unităților agricole situate în intravilan, din care face parte UTR AL, ci zonei verde (UTR V).



Rezultă că, în mod nejustificat interdicția de urbanizare (construire) este reglementată și în ceea ce privește UTR AL, deși aceasta este o subdivizie a zonei terenurilor și unităților agricole situate în intravilan. Pentru o reglementare coezivă și omogenă a zonificării funcționale, apreciem că și imobilele încadrate în UTR AL pot fi urbanizate (construite) în condițiile elaborării unui PUZ, similar imobilelor încadrate în UTR A.

În acest sens, amintim că potrivit art. 47 din Legea 350/2001 Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Subsecvent, prin revocarea interdicției de urbanizare (construire) în ceea ce privește UTR AL nu ar fi încălcată strategia de dezvoltare a zonei stabilite prin PUG, existând posibilitatea urbanizării (construirii) doar în urma realizării unui PUZ, similar UTR A.

Nu în ultimul rând, arătăm că urbanizarea/construirea în cadrul UTR AL este permisă de către alte documentații de urbanism din România. Spre exemplu, prin RLU Brașov se reglementează posibilitatea edificării de construcții cu privire la toate terenurile situate în intravilan, fiind instituite condiționări doar cu privire la necesitatea elaborării PUZ.

## 5. Concluzii.

Sumarizand toate aspectele expuse prin prezenta plangere prealabila, solicitam revocarea in parte a prevederilor RLU sub aspectul interdicției de urbanizare (construire) instituite pentru UTR AL, astfel cum această documentație de urbanism a fost aprobată prin HCL nr. 493/2014.

In drept: prevederile legale la care am facut referire in cuprinsul prezentei.

Anexam:

- Împuternicire avocatiala;
- Copie CI petenți;
- Extrase CF;
- Extras RLU UTR A, UTR AL;

Cluj-Napoca, 10.03.2022

Mitre Viorel si Mitre Ioana, prin MAXIM / Asociatii, prin avocat Andrei Maxim





Forma de exercitare a profesiei  
Maxim SCPA  
Societate civila profesionala de avocați

**ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ**  
Nr. 85/14.03.2022

Domnul/doamna avocat **Andrei MAXIM, Raluca MAXIM, Călina TEJAN, Andreea Talida ARDELEAN, Alexandru FILIP și Alexandra TOMUȚA** din cadrul Maxim SCPA se împuternicesc de către **Mitre Viorel și Mitre Ioana** să exercite următoarele activități:

- Redactare, semnare și depunere/comunicarea Plângere prealabilă împotriva HCL nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, precum și a oricăror acte necesare care se impun;
- Asistența și reprezentare în fața Municipiului Cluj-Napoca prin Primar, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, Primarul Municipiului Cluj-Napoca;
- Ridicare, semnare și depunere acte;
- Transmitere și recepționare corespondență în numele clientului;

Cluj-Napoca, Data 14.03.2022

CLIENT/REPREZENTANT, \*  
.....  
(semnătura)

**Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea**

Maxim SCPA, societate civila profesionala de avocați, prin avocat,

**ANDREI MAXIM**





# A

## Zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan - pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă, introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare.

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, ca și existența în intravilan a unei rezerve de teren substanțiale destinate urbanizării, este posibilă și se impune conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii.

Criterii economice și ecologice impun păstrarea unei rezerve substanțiale de terenuri de producție și unități agricole în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.

Pe termen lung, aceste terenuri pot constitui o rezervă pentru extinderi ale orașului și pentru obiective strategice, a căror natură și necesitate nu pot fi prevăzute în prezent.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatarea agricolă) se vor amplasa și realiza pe baza unor PUZ sau PUD, după caz.

Se recomandă transformarea pășunilor în fânațe.

#### B. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRIȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

##### Servicii de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu e cazul

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Pajiști, fânațe  
Pășunat, culturi agricole diverse, pepiniere  
Unități agricole / ferme existente

Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI



Ferme și unități zootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor de protecție sanitară pe care acestea le impun

Ciupercării, sere, alte clădiri de producție, cu condiția ca suprafața terenului aferent exploatației agricole să fie mai mare de 1 ha.

Construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții:

- (a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole
- (b) suprafața minimă a exploatației va fi de 1 ha
- (c) parcela va avea acces dintr-un drum public (direct sau prin servitute)
- (d) folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - arător, livadă, pomet, pășune, fânaț
- (e) terenul va fi înscris în registrul agricol
- (f) exploatația agricolă va fi înregistrată juridic
- (g) în cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10% din suprafața totală a exploatației agricole.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

Pentru construirea de anexe agricole și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației agricole va reprezenta maximum 10% din suprafața acesteia.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 6 m.

#### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 6 m.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor utiliza de regulă drumurile publice și de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în PUZ.

Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Pentru anexe agricole regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+P.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie.

Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole.

Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor.

Se recomandă transformarea pășunilor în fânațe.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

## 14. ÎMPREJMUIRI

În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere  
POT max = 0%

Pentru construcții și amenajări agricole:  
POT max se va stabili prin PUZ funcție de caracterul acestora

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole  
POT max = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere  
CUT max = 0

Pentru construcții și amenajări agricole:  
CUT max se va stabili prin PUZ funcție de caracterul acestora

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole  
CUT max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă - livezi - introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare.

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, este obligatorie conservarea și protejarea livezilor aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construcțiilor.

Criterii economice și ecologice impun păstrarea terenurilor de producție pomicolă în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.

**A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Este interzisă urbanizarea acestei categorii de terenuri. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatații agricole) se vor amplasa și realiza pe baza unor PUZ sau PUD, după caz.

**B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII**

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 – Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)

**C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC**

Nu e cazul

**SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

**1. UTILIZĂRI ADMISE**

Exploatații pomicole – livezi

Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură

**2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Pepiniere pomicole, cu condiția ca terenurile pe care acestea se înființează să nu fie ocupate cu livezi productive.

Construcții anexe și amenajări pentru exploatații pomicole, cu următoarele condiții:

- să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației pomicole
- suprafața minimă a exploatației va fi de 2 ha
- parcelele va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare (direct sau prin servitute)

- (d) folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - livadă, pomet
- (e) terenul va fi înscris în registrul agricol
- (f) exploatarea pomicolă va fi înregistrată juridic
- (g) în cadrul exploatarei va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația de livadă. Această zonă va reprezenta maximum 5% din suprafața totală a exploatarei pomicole.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

## **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

Pentru construirea de anexe și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatarei pomicole va reprezenta maximum 5% din suprafața acesteia.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 6 m.

### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 6 m.

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor utiliza de regulă drumurile publice și de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în PUZ.

Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor.

### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Pentru anexe ale exploatarei pomicole regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+P.

### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcției acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor pomicole este obligatorie.

Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor pomicole.

Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor - livadă.

Eliminarea / tăierea pomilor fructiferi este interzisă, cu excepția situațiilor în care apare ca necesară înnoirea totală sau parțială a fondului pomicol. În acest caz tăierea pomilor fructiferi existenți se va efectua numai în coordonare cu plantarea puieților.

## 14. ÎMPREJMUIRI

În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Livezi, pepiniere:  
POT max = 0%

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor pomicole  
POT max = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 5% din suprafața totală a exploatației agricole)

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Livezi, pepiniere:  
CUT max = 0

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor pomicole  
CUT max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 5% din suprafața totală a exploatației agricole)



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 300927 Cluj-Napoca

Nr. cerere	60193
Ziua	25
Luna	02
Anul	2020
Cod verificare	
	
100079540080	

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi:984 N

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 6337.	33.301	Arător, Grădină și Pomet la Dealul Sf. Gheorghe

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>29813 / 26/08/2005</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 746/2005 emis de BNP Fuchs;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MITRE VIOREL, și soția 2) MITRE IOANA, bun comun OBSERVATII: (provenita din conversia CF 984 N)	A1
<b>92606 / 19/11/2007</b>		
Act nr. 0;		
B2	Se notează extinderea de acțiune înaintată la Judec Cluj sub nr. 15203/11.01.2005, de către reclamantii Adei Mariana și soțul Adei Grigore împotriva părților Toth Iuliu, Mitre Viorel, Mitre Ioana. OBSERVATII: (provenita din conversia CF 984 N)	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 6337.	33.301	Arător, Grădină și Pomat la Dealul Sf. Gheorghe

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsit.

## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	-	33.301	-	-	-	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

25/02/2020, 12:12



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 301183 Cluj-Napoca

Nr. cerere	60194
Ziua	25
Luna	02
Anul	2020
Cod verificare	
	
100079540079	

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi:986 nedefinitivă

Adresa: Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 6339	23.819	arător, grădină și pomet la Dealul Sf. Gheorghe

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>29813 / 26/08/2005</b>	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 746/2005 emis de notar public Fuchs Roza;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>MITRE VIOREL</b> , și soția 2) <b>MITRE IOANA</b> , bun comun <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 986 nedefinitivă)</i>
<b>5961 / 05/02/2007</b>	
Act nr. 0;	
B2	se notează interdicția de înstrăinare, grevare, ipotecare, modificare, închiriere 1) <b>SC VOLKSBANK ROMANIA ( VB LEASING RO) IFN SA</b> <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 986 nedefinitivă)</i>
<b>45485 / 26/06/2007</b>	
Act nr. 0;	
B3	se notează interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, comasare, construire, demolare, ipotecare, arendare și/sau orice cesiune totală/parțială a dreptului de folosință și/sau uzufruct, modificare 1) <b>SC VOLKSBANK LEASING ROMANIA IFN SA</b> <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 986 nedefinitivă)</i>

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>5961 / 05/02/2007</b>	
Contract De Ipoteca nr. 360, din 02/02/2007 emis de notar public Mariana Lupea;	
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:8600 EUR 1) <b>SC VOLKSBANK ROMANIA ( VB LEASING RO) IFN SA</b> <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 986 nedefinitivă)</i>
<b>45485 / 26/06/2007</b>	
Contract De Ipoteca nr. 1934, din 25/06/2007 emis de notar public Lupea M;	
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:106400 EUR

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
1) SC VOLKSBANK LEASING ROMANIA IFN SA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 986 nedefinitivă)	



**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 6339	23.819	arător, grădină și pomet la Dealul Sf. Gheorghe

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

*Geometria pentru acest imobil nu a fost g sit.***Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	-	23.819	-	-	-	grădină și pomet

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

25/02/2020, 12:12



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 300905 Cluj-Napoca

Nr. cerere	60195
Ziua	25
Luna	02
Anul	2020



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi:985 Nedefinitivă

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 6338	18.058	Arător și pomat la Dealul Sf. Gheorghe

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>29813 / 26/08/2005</b>	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 746/2005 emis de BNP Roza Margit Fuchs;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) MITRE VIOREL, și soția	
2) MITRE IOANA, bun comun	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 985 Nedefinitivă)	
<b>14534 / 04/02/2014</b>	
Act Notarial nr. 275, din 03/02/2014 emis de LUPEA MARIANA;	
B2	A1
se notează interdicția de înstrăinare, grevare cu sarcini, închiriere, dezmembrare, alipire, construire și amenajare	
1) CEC BANK S.A PRIN SUCURSALA CLUJ-NAPOCA, CIF:5773830	

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>14534 / 04/02/2014</b>	
Act Notarial nr. 275, din 03/02/2014 emis de LUPEA MARIANA;	
C1	A1
Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:275416 LEIși celelalte obligații de plată aferente creditului	
1) CEC BANK S.A PRIN SUCURSALA CLUJ-NAPOCA, CIF:5773830	



## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 6338	18.058	Arător și pomet la Dealul Sf. Gheorghe

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

*Geometria pentru acest imobil nu a fost găsit.*

## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	-	18.058	-	-	-	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

25/02/2020, 12:12



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 265720 Cluj-Napoca

Nr. cerere	234046
Ziua	28
Luna	11
Anul	2019



Cod verificare  
100077048196

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi:153368  
Nr. topografic:18565/1/2

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	265720	13.821	Arător și fânaț la Dosul din Valea Chintăului

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
7843 / 15/03/2005 Sentinta Civila nr. 15914/2004 emis de Judecătoria Cluj;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATECu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MITRE VIOREL, și 2) MITRE IOANA, bun comun OBSERVATII: (provenita din conversia CF 153368)	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

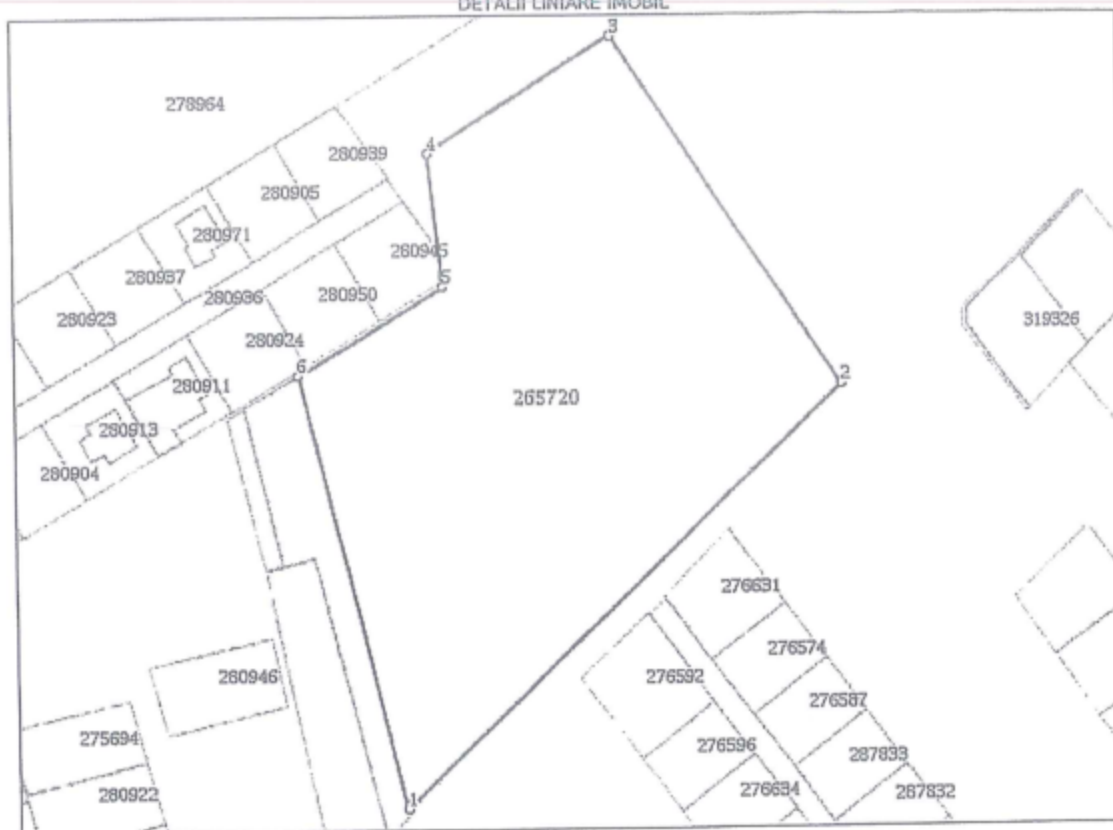
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
265720	13.821	Arător și fânaț la Dosul din Valea Chintăului

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	13.821	-	-	18565/1/2	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment L (m)
1	2	155.035
2	3	105.909
3	4	55.449
4	5	33.857
5	6	43.698
6	1	112.755



\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.  
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,  
28/11/2019, 13:53







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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 266279 Cluj-Napoca

Nr. cerere	234031
Ziua	28
Luna	11
Anul	2019



Cod verificare  
100077048033

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi:153368

Adresa: Jud. Cluj, Dosul din V. Chintăului

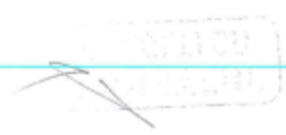
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 18566/2	13.937	

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>7843 / 15/03/2005</b> Sentinta Civila nr. 15914/2004 emis de Jud. Cluj Napoca (Dosar nr. 9446/2004);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Hotarare judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) MITRE VIOREL, și 2) MITRE IOANA, bun comun OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 153368)
<b>47587 / 22/04/2010</b> Act Administrativ nr. 37275, din 26/03/2010 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA (inscris sub semnatura privata nr. 292/23-03-2010 emis de MITRE VIOREL);	
B2	se notează respingerea cererii cu nr de mai sus, având ca obiect actualizare date cadastrale
<b>47590 / 22/04/2010</b> Inscris Sub Semnatura Privata nr. 292, din 23/03/2010 emis de MITRE VIOREL (act administrativ nr. 37275/26-03-2010 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA);	
B3	se notează respingerea cererii cu nr de mai sus, având ca obiect actualizare date cadastrale

#### C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 18566/2	13.937	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

*Geometria pentru acest imobil nu a fost g sit.*

## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	-	13.937	-	-	18566/2	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

28/11/2019, 13:50





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 316820 Cluj-Napoca

Nr. cerere	234044
Ziua	28
Luna	11
Anul	2019



Cod verificare  
100077048663

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	316820	1.194	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>183834 / 04/11/2015</b> Act Notarial nr. 3628, din 03/11/2015 emis de Lupea Diana (act administrativ nr. 168479/09-10-2015 emis de OCPI CLUJ);	
B1	Se înființează cartea funciara 316820 a imobilului cu numărul cadastral 316820/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 265791 înscris în cartea funciara 153368 (identificator electronic 265791);
Sentința Civila nr. 15914/2004 emis de Judecătoria Cluj N (dos. 9446/2004);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare și dezlipire, dobândit prin HOTARARE JUDECĂTOREASCA, cota actuala 1/1 1) MITRE VIOREL 2) MITRE IOANA, bun comun OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 265791/Cluj-Napoca, înscrisă prin încheierea nr. 7843 din 15/03/2005; poziție transcrisă din CF 265791/Cluj-Napoca, înscrisă prin încheierea nr. 7843 din 15/03/2005;

**C. Partea III. SARCINI .**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Carte Funciară Nr. 316820 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca  
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
316820	1.194	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	1.194	-	-	-	Lot 1 - Imobil neîmprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	72.946
2	3	8.43
3	4	114.48
4	5	16.262
5	6	40.986
6	1	8.233

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.  
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,  
28/11/2019, 13:53

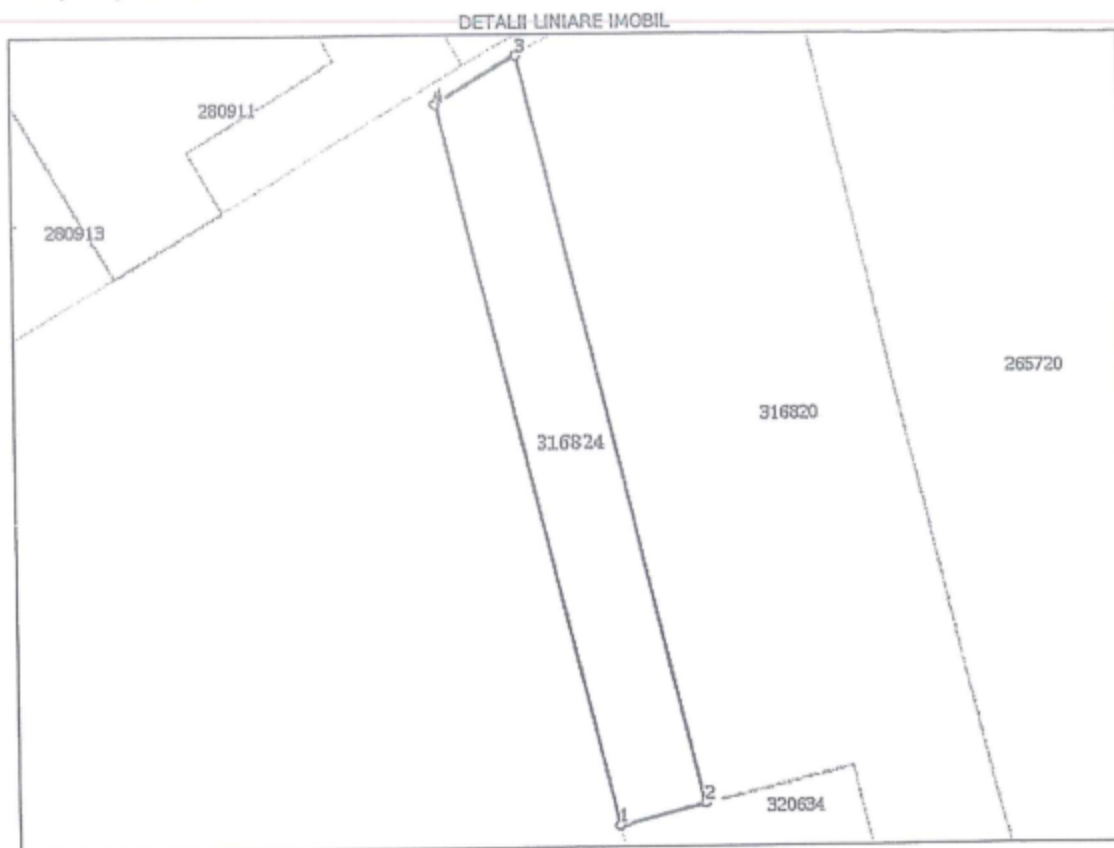


Carte Funciară Nr. 316824 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca  
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
316824	194	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	194	-	-	-	Lot 2 - Imobil neimprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.814
2	3	40.986
3	4	5.03
4	1	39.529

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 316824 Cluj-Napoca

Nr. cerere	234045
Ziua	28
Luna	11
Anul	2019



100077048685

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	316824	194	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

	Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
	183799 / 04/11/2015 Act Notarial nr. 3627, din 03/11/2015 emis de Lupea Diana (act administrativ nr. 168603/09-10-2015 emis de OCPI CLUJ);	
B1	Se înființează cartea funciara 316824 a imobilului cu numărul cadastral 316824/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 265785 înscris în cartea funciara 153368 (identificator electronic 265785);	A1
	Sentinta Civila nr. 15914/2004 emis de Jud. Cluj Napoca;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare și dezlipire, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MITRE VIOREL, și 2) MITRE IOANA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 265785/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 7843 din 15/03/2005; pozitie transcrisa din CF 265785/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 7843 din 15/03/2005;	A1
	Act Administrativ nr. 31851, din 16/03/2010 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA (inscris sub semnatura privata nr. 292/23-03-2010 emis de MITRE VIOREL);	
B3	se notează actualizarea informațiilor cadastrale al imobilului de sub A1 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 265785/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 36456 din 25/03/2010;	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

28/11/2019, 13:53

CONFORM CU  
ORIGINALUL



Anulare act emis de autoritati publice localeCurtea de Apel ORADEA

Instituția emitentă

Curtea de Apel ORADEA

Număr hotărâre

283/2020

Obiect dosar

anulare act emis de autoritati publice locale

Data

15-06-2020

Materie juridică

Contencios administrativ si fiscal

Stadiu procesual

Recurs

Cod ECLI: ECLI:RO:CAORA:2020:008.xxxxxx

R O M Â N I A

CURTEA DE APEL O \_\_\_\_\_

- SECȚIA A - II - A CIVILĂ, DE C \_\_\_\_\_

ADMINISTRATIV ȘI FISCAL -

*Nr. operator de date cu caracter personal : 3159*

Dosar nr. 6154 /111/CA/201 7\*

DECIZIA NR. 283 /CA/2020 – R

Ședința publică din data de 15.06.2020

*Completul de judecată constituit din:*

Președinte: O \_\_\_\_\_ B \_\_\_\_\_

Judecător: A \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_ O \_\_\_\_\_

Judecător: Alin V \_\_\_\_\_

Grefier: M\_\_\_\_\_ P\_\_\_\_\_

Pe rol fiind soluționarea recursului în contencios administrativ formulat de recurenții pârâți C\_\_\_\_\_ L\_\_\_\_\_ al M\_\_\_\_\_ O\_\_\_\_\_ și Municipiul O\_\_\_\_\_, ambii cu sediul în O\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, județ Bihor, în contradictoriu cu intimații reclamanți Ș\_\_\_\_\_ S\_\_\_\_\_ D\_\_\_\_\_, Ș\_\_\_\_\_ Ș\_\_\_\_\_ R\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ D\_\_\_\_\_ M\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ D\_\_\_\_\_ și M\_\_\_\_\_ A\_\_\_\_\_ L\_\_\_\_\_, toți cu domiciliul procesual a\_\_\_\_\_ la SCA P\_\_\_\_\_ & S\_\_\_\_\_ (Av. C\_\_\_\_\_ I\_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_), din Cluj-N\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, județ Cluj, împotriva sentinței civile nr. 716 din 19 septembrie 2019, pronunțată de Tribunalul Bihor, având ca obiect *anulare act emis de autoritățile publice locale*.

La apelul nominal făcut în ședință publică răspund intimații-reclamanți, prin avocat C\_\_\_\_\_ I\_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_, în baza împuternicirii avocațiale emise de Baroul Cluj, aflate la fila 46 din dosar, lip sind recurenții.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei învederându-se instanței că recursul este legal timbrat, după care:

La solicitarea instanței, reprezentanta intimaților-reclamanți arată că nu mai are alte cereri de formulat sau excepții de invocat.

Nefiind alte cereri de formulat sau excepții de invocat, în baza art. 494 cu referire la art. 392 din Codul de procedură civilă, Curtea declară deschise dezbaterile asupra recursului și acordă cuvântul în acest sens.

Reprezentanta intimaților, având cuvântul, solicită respingerea recursului, cu cheltuieli de judecată pe cale separată.

Arată că p\_\_\_\_\_, în mod abuziv, prin planul urbanistic general, a trecut terenurile din cauză la categoria vii-livezi, deși în zonă există case. În acest mod, s-a realizat, oarecum, o expropriere, deoarece proprietarii nu mai pot să construiască pe terenuri, fiind încălcate normele legale în materie.

Curtea, în baza art. 494 cu referire la art. 394 alin. 1 din C.proc.civ., consideră că au fost lămurite toate împrejurările de fapt și temeiurile de drept ale cauzei și declară închise dezbaterile, reținând cauza pentru deliberare și pronunțare.

**CURTEA DE APEL,**

**DELIBERÂND:**

**Asupra recursului în contencios administrativ de față, constată:**

Prin sentința nr. 716 din 19 septembrie 2019, Tribunalul Bihor a admis în parte cererea de chemare în judecată formulată de reclamanții S\_\_\_\_\_ D\_\_\_\_\_, Ș\_\_\_\_\_ Ș\_\_\_\_\_ R\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ D\_\_\_\_\_ M\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ D\_\_\_\_\_ și M\_\_\_\_\_ A\_\_\_\_\_ L\_\_\_\_\_, în contradictoriu cu pârâții C\_\_\_\_\_ L\_\_\_\_\_ al M\_\_\_\_\_ O\_\_\_\_\_ și Municipiul O\_\_\_\_\_.

A anulat în parte Planul Urbanistic General, aprobat prin Hotărârea Consiliului L \_\_\_\_ O \_\_\_\_ nr. 501/28.07.2016, cu privire la încadrarea terenului cu nr. cadastral xxxxxx, înscris în CF xxxxxx O \_\_\_\_, în zonă a terenurilor agricole situate în intravilan – livezi și vii (UTR ALV).

A respins ca neîntemeiată cererea de stabilire a destinației terenului cu nr. cadastral xxxxxx ca fiind un teren pentru locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un pl an parcelar de tip urban (UTR L \_\_\_\_).

Împotriva acestei sentințe au formulat recurs recurenții C \_\_\_\_ L \_\_\_\_ al M \_\_\_\_ O \_\_\_\_ și Municipiul O \_\_\_\_, solicitând admiterea recursului, modificarea sentinței atacate, în sensul respingerii acțiunii formulate de reclamanții § \_\_\_\_ S \_\_\_\_ D \_\_\_\_, § \_\_\_\_ S \_\_\_\_ R \_\_\_\_, G \_\_\_\_ D \_\_\_\_ M \_\_\_\_, G \_\_\_\_ D \_\_\_\_ și M \_\_\_\_ A \_\_\_\_ L \_\_\_\_.

În motivare, recurenții arată că recursul are în vedere motivul de casare prevăzut de art. 488 alin. 1, pct. 8 C.proc.civ.

Dupa cum se poate observa, instanța de fond apreciază ca au fost încălcate prevederile art. 4 al. 5 din Regulamentul L \_\_\_\_ de Urbanism privind UTR ALV.

Recurenții precizează că regulamentul l \_\_\_\_ de urbanism nu condiționează introducerea unui teren în UTR ALV de existența la acel moment al unor culturi de vii sau livezi, articolul invocat de instanța, art. 4 al. 5 din Regulament, instituind doar o excepție de la posibilitatea urbanizării acestor terenuri pe baza unei documentații de tip PUZ.

Articolul nr. 5 din Regulament se refera la intravilan și terenurile agricole din intravilan și nicidecum nu reglementează sau enumera condițiile în care se pot introduce terenurile într-o anumita unitate teritoriala de referință.

"(4) Terenurile agricole din intravilan care nu fac parte din zonele delimitate în vederea operațiunilor de urbanizare în prezentul Plan Urbanistic General, păstrează destinația Teren Agricol până la aprobarea unor planuri urbanistice zonale. Schimbarea destinației acestor terenuri va putea fi făcută numai cu respectarea următoarelor condiții: (a) respectarea procedurii de urbanizare reglementată prin intermediul prezentului regulament;

(b) suprafața minimă care va face obiectul operațiunii de urbanizare va fi de 5 ha,

(5) Fac excepție de la prevederile alineatului (4) suprafețele ocupate de livezi și vii, aferente UTR ALV, care vor păstra destinația actuală. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD."

Recurenții apreciază că este clară intenția legiuitorului, articolul instituind o excepție și nu o condiție.

Recurenții precizează că instanța face doar o simplă presupunere, faptul că terenul nu ar fi fost ocupat cu vii și livezi, neexistând nicio dovada depusa la dosar de către reclamanți în acest sens, iar în al doilea rând acest raționament se bazează tot pe premisa că există o obligativitate impusă prin regulament că terenul să fi fost ocupat de vii și livezi pentru introducerea în UTR ALV, ceea ce este eronat. Prin elaborarea planului urbanistic general un municipiu stabilește destinația urbanistica viitoare a unui teren, în funcție de anumite caracteristici ale acestuia și direcția de dezvoltare aleasă și nicidecum nu e obligatorie păstrarea aceleiași destinații.

Ar fi lipsita de sens elaborarea unui nou PUG daca nu s-ar putea schimba încadrarea urbanistică a unui teren sau nu s-ar putea implementa o strategie de dezvoltare.

Tocmai din acest motiv nu este necesar ca terenul sa fi fost ocupat de vii și livezi pentru introducerea în UTR ALV.

Criteriile pentru introducere a terenurilor în UTR ALV sunt mai complexe decât ocuparea lor la data elaborării PUG.

Recurenții arată că \_\_\_\_\_ număr cadastral xxxxxx  
O \_\_\_\_\_ nu a făcut obiectul niciunei documentații de urbanism, prin care sa se definească un set de reglementari urbanistice în vederea amplasării de construcții, adică nu s-a manifestat intenția de a construi.

Pe \_\_\_\_\_, xxxxxx O \_\_\_\_\_ exista doar zona verde, aceasta fiind învecinată atât cu o zona urbanizată parțial dar și cu o zona neurbanizată. Astfel, nu a fost afectată omogenitatea funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural în zona respectivă.

\_\_\_\_\_ -o zona colinară, care pe de-o parte prezintă un risc de alunecare iar în al doilea rând a fost ocupată în mod tradițional cu vii și livezi.

Deși instanța de fond susține că nu ar fi analizată oportunitatea includerii terenului în UTR ALV este exact ceea ce a făcut. Instanța a analizat poziționarea terenului față de zona urbanizată și ocuparea acestuia. Aceste aspecte însă au fost analizate și de elaboratorii Planului Urbanistic General, specialiști în urbanism.

Nefiind impusă o condiționare prin regulament sau prin orice altă lege cu privire la ce terenuri pot fi incluse în UTR ALV, este normal ca autoritatea locală, cu ajutorul specialiștilor în urbanism, să poată decide care terenuri se pretează a fi incluse în UTR ALV pentru implementarea direcției de dezvoltare stabilite prin PUG.

Recurenții precizează că în sentința atacată se arată și faptul că lipsa oricăror obiecțiuni din partea reclamantului în perioada de elaborare a noului PUG nu are nicio importanță. Acest lucru înseamnă de fapt că autoritatea locală nu poate modifica destinația urbanistică a unui teren, în măsura în care acest lucru afectează interesul proprietarului.

O asemenea condiție nu este prevăzută de lege, fiind în prezența unei norme create pe cale judiciară.

Referitor la adoptarea unei măsuri cu exces de putere prin încălcarea dreptului de proprietate privată al reclamantului, în jurisprudența s-a reținut în repetate rânduri că o asemenea încălcare există doar în situația în care, prin reglementări urbanistice, se depășește limita reglementării folosinței bunurilor, ajungându-se la o veritabilă expropriere de fapt. Or, pentru a hotărî că a avut loc o asemenea expropriere de fapt, trebuie comparată situația actuală a terenului cu situația din trecut, fiind în prezența unei încălcări a dreptului de proprietate doar atunci când situația actuală limitează considerabil acest drept față de situația din trecut.

Acest lucru ar însemna ca asupra terenurilor să fie instituită o interdicție de construire.

Terenurile reclamantilor însă au fost incluse în UTR ALV adică au următoarele funcțiuni;

- construcții și amenajări agricole;

- construcții anexe pentru exploatații agricole.

Recurenții precizează că este de necontestat ca dreptul legitim de a construi există doar în cazurile permise de lege și în condițiile stabilite de aceasta. Terenurile din intravilan sunt construibile în măsura în care respectă reglementările locale referitoare la modul de utilizare a terenurilor. Terenul reclamanților este construibil, însă pe acesta se pot edifica doar construcții compatibile cu Unitatea Teritorială de Referință în care terenul este încadrat. Acest lucru înseamnă ca s-au păstrat toate atributele dreptului de proprietate stabilindu-se doar tipul construcțiilor care pot fi edificate. Pentru terenul reclamanților nu exista o interdicție de construire acesta nefiind indisponibilizat.

Prin raportare la acest raționament, reclamanții din prezenta cauza, care au posibilitatea să folosească terenul pentru construcții și amenajări agricole, nu pot susține că a existat o vătămare exorbitantă care nu poate fi înlăturată decât prin anularea HCL nr. 501/2016 .

Faptul că reclamanții nu poate edifica orice tip de construcții doresc nu echivalează cu o expropriere în fapt sau cu o sarcină specială și exorbitantă, prin urmare, măsura luată de autorități nu poate fi apreciată ca abuzivă.

Nicio prevedere legală și nici Constituția României nu garantează dreptul unei persoane de a edifica pe un teren ce tip de construcție dorește, stabilirea destinației urbanistice a terenurilor fiind dată de legiuitor în sarcina autorităților locale.

Apreciază recurenții că instanța de judecată nu poate să decidă dacă este sau nu oportună poziționarea unei unități teritoriale de referință de tip ALV lângă alte tipuri de unități, la fel cum nu poate decide nici câte unități de tip ALV pot fi incluse într-o zonă cu alt specific, unde și cum ar trebui acestea poziționate, acest lucru cazând în sarcina specialiștilor în urbanism, adică a elaboratorilor Planului Urbanistic General.

În analiza acestei situații instanța este competentă să analizeze modificarea doar din punctul de vedere al proprietarului terenului și al efectelor pe care măsura le produce față de acesta, nefiind în măsură să aprecieze din punct de vedere urbanistic (tehnic) dacă se impunea sau nu modificarea regimului de înălțime pentru construcțiile dintr-o anumită zonă.

Măsura înființării acestor unități teritoriale de referință urmărește utilizarea optimă a terenurilor, iar destinația a fost stabilită doar pentru terenuri neocupate de construcții și pe care nu s-a dorit de către proprietari edificarea de locuințe.

Procesul de refacere a Planului Urbanistic General al m\_\_\_\_\_ O\_\_\_\_\_ s-a desfășurat în perioada 2012-2016 și a cuprins mai multe etape:

Recurenții arată că evaluarea situației existente a m\_\_\_\_\_ din punct de vedere economic, social, a fondului construit și a calității mediului natural, pe baza unor studii de fundamentare și a situației cadastrale confirmate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bihor. Etapa s-a finalizat cu identificarea disfuncționalităților existente la nivelul m\_\_\_\_\_.

Elaborarea Strategiei de dezvoltare urbană a m\_\_\_\_\_ O\_\_\_\_\_ (Masterplan 2030), care a fost supusă dezbaterii publice și apoi varianta modificată a fost aprobată prin HCL 334/2013.

Elaborarea Planului Urbanistic General al m\_\_\_\_\_ O\_\_\_\_\_ și a Regula mentului L\_\_\_\_\_ de Urbanism aferent acestuia. În această etapă, pe baza viziunii, obiectivelor și politicilor definite

prin Masterplan, precum și a situației existente în teren ia acea data s-au delimitat UTR-urile și setul de reglementari urbanistice aferente acestora.

Consultarea publicului - În conformitate cu Ordinul nr.2701/2010 și Regulamentului L\_\_\_\_ de implicare a publicului în elaborarea și modificarea planurilor urbanistice și de amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL 161/2011, prima varianta a PUG-ului și Regulamentului L\_\_\_\_ de Urbanism aferent a fost supus consultării publicului pentru o perioadă de 45 de zile. Considerăm ca acesta era momentul în care orice cetățean, mai ales în situația în care este deținătorul a cel puțin unei parcele de teren în municipiu ar fi trebuit să se implice prin observații și sesizări, solicitare de clarificări cu privire la reglementările propuse prin noul Plan Urbanistic General Varianta planului urbanistic general și a regulamentului L\_\_\_\_ de urbanism, în forma rezultată în urma consultării publicului, după obținerea avizului de principiu din partea Consiliului L\_\_\_\_ al m\_\_\_\_ O\_\_\_\_ (HCL 866/2013) a fost supus avizării instituțiilor avizatoare, potrivit Legii 350/2001 în forma actualizată. Menționăm ca sesizările depuse de proprietari, chiar și pe parcursul etapei de avizare au fost supuse analizei elaboratorilor PUG-ului și în măsura în care ele erau justificate s-au operat corecturile necesare.

Ținând seama de deficitul de zone verzi la nivel de municipiu, precum și de faptul că se recomandă păstrarea culturilor de vii și livezi în zonele cu potențial de alunecare, ca măsura de creștere a stabilității solului, terenurile aflate în zona de dealuri a m\_\_\_\_ care până la data avizării PUG-ului nu au fost scoase din circuitul agricol prin documentații de urbanism, au fost înscrise în UTR ALV - culturi de livezi și vii. S-a avut în vedere faptul că păstrarea culturilor de vii și livezi în zonele cu potențial de alunecare, reprezintă o măsură recomandată pentru creșterea stabilității solului. În acest context s-a delimitat zona de UTR ALV astfel încât cultura de pomi/vie existentă să fie conservată, iar zona în care deja exista construcții a fost cuprinsă în UTR. Sesizările proprietarilor de terenuri, privind inadvertențele generate de reglementările P.U.G-ului ar fi trebuit formulate înainte de aprobarea acestuia, în perioada destinată consultării publicului și chiar și în perioada de avizare, până la eliberarea avizului Ministerului Mediului.

Planul urbanistic general se elaborează pentru dezvoltarea armonioasă a unei așezări urbane/rurale. Inadvertențele generate de PUG-ul aprobat prin HCL nr. 501/2016 sunt rezultatele slabei implicări a populației în etapa de consultare a publicului. Documentația aferentă noului PUG este la dispoziția publicului încă din anul 2013, reclamanții nefacând în esență altceva decât să își invoce propria culpă. De asemenea, dacă reclamanții și-ar fi reglementat situația terenului printr-o documentație de urbanism de tip PUZ sau PUD înainte de aprobarea Planului Urbanistic General situația ar fi putut fi evitată, documentațiile aprobate anterior fiind preluate de către noul PUG.

Elaborarea planului urbanistic general (PUG) în vigoare, a fost un proces care a demarat la sfârșitul anului 2011 și s-a bazat pe studii de fundamentare pentru evaluarea situației existente din punct de vedere a resurselor de teren existente în zona de intravilan, a situației economice, sociale și din punct de vedere a calității mediului.

Recurenții precizează că reglementările propuse prin PUG au fost puse la dispoziția publicului pentru consultare în perioada 15.07.2013 — 28.08.2013, iar apoi, până la aprobarea lor de către C\_\_\_\_ L\_\_\_\_ al M\_\_\_\_ O\_\_\_\_, ele au fost publicate pe site-ul [www.o\\_\\_\\_\\_.ro](http://www.o____.ro), fără ca să se fi înregistrat vreo obiecțiune pentru UTR-ul în care au fost înscrisă aceasta \_\_\_\_\_ seama de concluziile studiilor de fundamentare

din care rezulta faptul ca pe parcelele reclamantului exista doar zona verde și tinand cont de poziționarea acestora (zona colinara), în etapa de elaborare a reglementarilor PUG-ului actual s-a propus introducerea parcelei în unitate teritoriala de referinta(UTR) de tip ALV.

În acest tip de UTR sunt cuprinse terenurile situate în zona de intravilan destinate culturii de vii și livezi, terenuri, care potrivit regulamentului 1\_\_\_\_\_ de urbanism aferent PUG-ului aprobat prin HCL 501/2016, nu pot fi supuse procesului de urbanizare.

Pe parcelele situate în UTR de tip ALV este permisa amplasarea unor construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatații agricole, a căror amplasare și realizare se reglementează prin planuri urbanistice (PUZ sau PUD). Utilizarea terenurilor din UTR de tip ALV pentru livezi și vii nu este una improprie pentru terenurile situate în zona colinara a orașului, având în vedere ca în mod tradițional aceasta zona a fost ocupata de livezi sau vii, iar schimbarea destinației terenului este considerata ca inoportuna din considerente de ordin economic, urbanistic și ecologic, și anume:

Recurenții precizează că în vederea reglementării urbanistice a protejării arealelor pomicele, în etapa de analiză a PUG, au fost identificate suprafețele ocupate de livezi, consultând bazele de date disponibile (topografice, cadastrale, ortofotografice) și prin studii de teren.

Terenul în cauză nu a fost niciodată ocupat cu construcții și cu atât mai puțin cu locuințe. Păstrarea utilizării sale agricole nu împiedică valorificarea economică a terenului și nu afectează dreptul asupra proprietății.

Pe de altă parte, limitarea modului de utilizare a terenurilor private în raport cu drepturile și interesele celorlalți membri ai comunității și în raport cu interesul public, prin reglementarea funcțiunii, a formei de ocupare etc, este scopul în sine al oricărui regulament urbanistic.

Conform Art. 46 din Legea nr.350/2001: - (1) Planul urbanistic general are caracter director și de reglementare operațională. Fiecare localitate trebuie să întocmească Planul urbanistic general, să îl actualizeze la 5-10 ani și să îl aprobe, acesta constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

(2) Planul urbanistic general cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază, cu privire la:

- a) stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității;
- b) stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;
- c) zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație;
- d) delimitarea zonelor afectate de servituti publice;
- e) modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- f) stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice;
- g) formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor;
- h) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate.

(3) Planul urbanistic general cuprinde prevederi pe termen mediu și lung cu privire la:

a) evoluția în perspectivă a localității;

b) direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu;

c) traseele coridoarelor de circulație și de echipare prevăzute în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean.

Recurenții precizează că nu există nicio prevedere legală care să interzică schimbarea categoriei de folosință a unui teren printr-un nou plan urbanistic general, dimpotrivă, este un drept și o atribuție dată de legiuitor în sarcina administrației locale.

În ceea ce privește necesitatea asigurării unei stabilități juridice și a unei previzibilități a categoriei de folosință a terenurilor, arată că planul urbanistic general în municipiu se reactualizează la minim 10 ani, ultimul plan urbanistic general fiind aprobat prin HCL nr. 6/2001. (Planul Urbanistic General al m. \_\_\_\_\_ a fost aprobat în anul 1995 (HCL 142/1995) și reactualizat prin HCL nr. 6/2001) Aprobarea unui nou plan urbanistic după 15 ani tinde mai mult să justifice necesitatea adoptării acestuia decât să ducă la concluzia că această măsură tinde să facă imprezibil regimul de constructibilitate a terenurilor. Procedura aprobării noului Plan Urbanistic General durează din anul 2011, timp în care reclamanta nu a întreprins niciun demers pentru a sesiza administrația locală cu privire la terenul în cauză. Reglementările propuse prin PUG au fost puse la dispoziția publicului pentru consultare în perioada 15.07.2013, iar apoi, până la aprobarea lor de către C. \_\_\_\_\_ L. \_\_\_\_\_ al M. \_\_\_\_\_ O. \_\_\_\_\_, ele au fost publicate pe site-ul [www.o.\\_\\_\\_\\_\\_.ro](http://www.o._____.ro), fără să se fi înregistrat vreun obiectiv de vedere conform căruia administrația locală

\_\_\_\_\_ de vedere conform căruia administrația locală nu ar avea dreptul să stabilească categoria de folosință a unui teren doar pentru că acesta se află în proprietate privată este lipsită de orice fundament, o asemenea limitare eliminând practic orice posibilitate de dezvoltare a unității administrativ teritoriale. Toate terenurile ar rămâne în această ipoteză cu același regim juridic și urbanistic pentru totdeauna. O asemenea limitare ar face imposibilă trecerea terenurilor din extravilan în intravilan, ar face imposibilă schimbarea categoriei de folosință a terenurilor din zonele care sunt în curs de urbanizare, blocând orice tendință de dezvoltare a m. \_\_\_\_\_.

Dacă s-ar accepta argumentele reclamantului modificarea categoriei de folosință este perfect legală dacă regimul de constructibilitate devine mai permisiv și este un abuz dacă regimul devine mai restrictiv. Un asemenea punct de vedere nu poate fi acceptat, procedul juridic fiind același pentru ambele situații. Reglementările cu privire la proprietatea privată au caracter general nelimitându-se la anumite categorii. Simplul fapt că reclamantul are în proprietate un bun, de exemplu un automobil, o construcție sau un teren, nu înseamnă că îl poate utiliza oricum crede de cuviință, trebuind să respecte limitele impuse de lege.

Recurenții mai arată că limitarea modului de utilizare a terenurilor private în raport cu drepturile și interesele celorlalți membri ai comunității și în raport cu interesul public, prin reglementarea funcțiunii, a formei de ocupare etc, este scopul în sine al oricărui regulament urbanistic. Indiferent însă de natura lor, limitările dreptului de proprietate nu conduc la negarea acestuia. Deși drept absolut, opozabil erga omnes, dreptul de proprietate se exercită în cadrul unor raporturi sociale care presupun luarea în considerare atât a intereselor individuale, cât și a intereselor de ordin general, ce țin de însăși organizarea vieții de către autoritățile statale, în limitele competențelor lor.



În drept, recurenții invocă art. 488 alin. 1, pct. 8 C.proc.civ., Legea nr. 350/2001, H.G. nr. 525/1996 și HCL nr. 501/2016.

Intimații-reclamanți Ș \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ D \_\_\_\_\_, Ș \_\_\_\_\_ Ș \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_, G \_\_\_\_\_ D \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_, G \_\_\_\_\_ D \_\_\_\_\_ și M \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_ L iliane au formulat întâmpinare, solicitând respingerea recursului.

În motivare, intimații arată că la o simplă observare a „Caracterului zonei” din UTR ALV - astfel cum este publicat PUG O \_\_\_\_\_, zonele care pot fi considerate și încadrate în ALV sunt: „Terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă - livezi și vii - introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare. Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, și a protejării unor tradiții economice locale, este obligatorie conservarea și protejarea livezilor și viilor aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii. Criterii economice și ecologice impun păstrarea terenurilor de producție pomicolă și viticolă în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.”

Menționează că imobilul astfel cum a fost dovedit în cauza, nici nu a fost inclus în intravilan printr-o documentație de urbanism anterioară, nici nu avea destinația agricolă care să impună vreo conservare a tradițiilor și protejarea livezilor și viilor. Terenul nu se circumscrie caracterului zonei. Parații își justifică greșita reglementare susținând că POT introduce în UTR ALV orice imobil din municipiu, pe baza tradițiilor etc. Or, astfel este dovedită încadrarea abuzivă și eronată a imobilului, dincolo de orice îndoială, la momentul studierii acestei definiții a UTR ALV.

Legiuitorul primar, când a definit un astfel de UTR, a avut în vedere existența deja la fața locului a unor vii livezi justificate de necesitatea protecției, de conservarea tradițiilor etc - specific probabil anumitor zone din țară și a zonelor rurale. Sub nici o formă însă legiuitorul primar nu a vizat instituirea de livezi sau zone agricole pe terenuri cum este cel care le aparține, acest fapt cu încălcarea exclusivității dreptului de proprietate.

Intimații apreciază că instanța de fond, în mod corect a reținut lipsa oricărui corespondent în re UTR ALV și realitatea de la fața locului, excesul de putere al autorității în a „aprecia” discreționar asupra terenului de către autoritatea publică - contrar tendinței de dezvoltare a zonei în care este poziționat imobilul și destinației acestuia - etc .

Mai mult, chiar recurenții afirmă în cuprinsul recursului deus faptul că zona în care este poziționat imobilul ar fi fie de urbanizare, fie zona verde, apreciind că nu este necesar ca acesta să fi avut anterior destinație de vii-livezi, contrar RLU aferent ALV. Cu toate acestea, nici măcar nu s-a avut în vedere o potențială încadrare în verde - și aceea abuzivă și inoportună prin prisma Legii 350/2001 - instituind un UTR ALV fără nici un fel de legătură cu realitatea faptică sau urbanistică.

Dimpotrivă, excedând dreptului lor de a reglementa urbanistic, parații au apreciat că în zona s-ar justifica a fi edificate niște livezi - aspect atât în contradicție cu prevederile constituționale referitoare la dreptul de proprietate, cât și cu dreptul de exploatare imobilului conform destinației la momentul dobândirii și conform cu dreptul pe care îl aveau anterior, de a-l putea construi, mai grav însă, contrar propriei lor reglementări ALV. Or, mergând mai departe cu abuzul, pe lângă faptul că terenul nici măcar nu a fost vreodată reglementat conform unei destinații urbanistice

reale, parații chiar încearcă a obliga, să fie limitați la a planta copaci pe acest teren - acest lucru doar pentru ca autoritatea și „specialiștii în urbanism” „pot” legifera în municipiu.

Or, în principal, aceasta a fost o critica pe care a adus-o reglementarii ALV: și anume ca abuzând de dreptul de a aprecia, autoritatea publica justifica o încadrare pe considerente de oportunitate, fara nici un suport factic sau legal. Aceasta oportunitate insa a trebuie sa aiba ca temei motive de legalitate. În cazul dat, singura justificare a paraților este ca „pot” face acest lucru, încercând sa inducă instanței de judecata faptul ca aceasta nu ar avea pregătirea necesara în urbanism cat sa poată cenzura astfel de acțiuni nelegale și contrare oricărui drept.

Daca s-ar accepta o astfel de poziție, cum este cea reținuta prin recursul formulat, ar însemna că instanțele de judecata nu ar mai putea cenzura pozițiile de abuz și de exces de putere al autorității, sens în care ar fi libera calea spre orice fel de abuz contra intereselor persoanelor.

Instanța de fond insa, judicios, a reținut specificul zonei în care se afla poziționat imobilul respectiv ca aceasta este urbanizata și destinata unei dezvoltări, a constatat faptul ca imobilul este într-o zona de urbanizare/urbanizabila, a constatat ca imobilul nu are nici un fel de legătura cu un UTR ALV, a constatat ca printr-o astfel de procedura de legiferare parații încalcă dreptul de proprietate și depășesc dreptul autorității de legiferare în urbanism.

Intimații arată că legiuitorul a pus în competenta autorității publice locale dreptul de apreciere asupra oportunității legiferării urbanistice a unității teritoriale. Cu toate acestea, acest drept nu poate fi privit exc esiv și discreționar, fara a avea la baza argumente legale care sa întemeieze oportunitatea invocata în reglementarea urbanistica. Or, fara o dovada a legalității modificărilor urbanistice, oportunitatea poate lasa locul discreționarului și abuzului de put ere, sens în care instanța de judecata poate interveni pentru a cenzura aceste acțiuni discreționare ale autorității publice - conform art. 18 din legea contenciosului administrativ.

Referitor la cele mai sus arătate, poziția procesuala a recurenților cont inua excesul de putere și abuz fata de dreptul de proprietate. Aceștia susțin ca zona s-ar preta, actualmente, la unul dintre cele doua UTR-uri în zona, respectiv fie spațiu verde, fie construibil, cu toate acestea insa dispun încadrarea în UTR ALV, diferi t atât de spațiu verde cat și de construibil. Mai mult, în vechea reglementare PUG, prin întocmirea unui PUZ putea reglementa zona, în vreme ce prin UTR ALV aceasta posibilitate este interzisa categoric, impunandu-le obligatoriu a edifica exclusiv așezăminte care sa includă livezi. Or, o astfel de restrângere a dreptului a solicitat instanței sa o constate ca fiind abuziva și nelegala, atâta timp cat un municipiu de talia orașului O\_\_\_\_\_ nu are astfel de tendințe de dezvoltare, mai a\_\_\_ în zona în care se afla poziționat terenul - aspect dovedit de cercetarea judecătoreasca efectuata în dosarul de fond.

Nici un singur argument nu sta în sprijinul celor reținute de recurenți, dimpotrivă, modul în care înțeleg sa trateze și sa legifereze arata cinismul fata de drepturile lor, ca proprietari în municipiul O\_\_\_\_\_.

Deciziile de speța invocate de asemenea de recurenți nu au nici un fel de legătura cu speța dedusa judecații.

Nu cunoaște rațiunile unor astfel de reglementari eronate și în detrimentul, decât faptul ca pentru a-și obține avizele de la diferite structuri centrale, proiectantul PUG avea nevoie de un procent de spatii verzi în PUG și un procent de rezerve de terenuri, pentru varii dezvoltări ale m\_\_\_\_\_. În scopul de a obține aceste procente s-a procedat la încadrarea contrara

realității a imobilelor proprietate privată, chiar dacă aceasta era nelegală, sub masca oportunității lăsată în sarcina lor. Aceasta a fost situația la nivelul m\_\_\_\_\_ Cluj-N\_\_\_\_\_ - unde deja PUG-ul a suferit sute de modificări, atât în instanța cât și în procedura administrativă, în cauză fiind aceeași situație, proiectantul PUG O\_\_\_\_\_ fiind același cu proiectantul PUG Cluj. Astfel cum au mai reținut instanțele din Cluj-N\_\_\_\_\_, în vederea stabilirii celui necesar de rezerve (încadrări cu specific A) și de spații verzi, în primul rând proiectantul trebuia să se îndrepte cu legiferări de acest gen către proprietatea m\_\_\_\_\_, nicidecum față de proprietatea privată. Cu toate acestea, astfel cum s-a mai dovedit, faptul că s-a hotărât ca terenurile să sufere prin reglementare a fost o opțiune a proiectantului, fără nici un argument legal, strict pentru a descuraja persoanele fizice să mai întreprindă demersuri în instanțe, cu trecerea unor perioade lungi de timp în vederea îndreptării unor astfel de situații. Multe persoane fizice descurajate de acest mod de operare, au preferat să aștepte noile reglementări PUG pentru a se dispune îndreptarea erorilor, situație care în cazul lor nu este așa.

În cauză dedusă judecării, instanța de judecată, în limitele casării, a fost chemată să constate dacă autoritatea publică a efectuat o cercetare efectivă a zonei în care este poziționat imobilul, respectiv dacă după studierea zonei de către elaboratorul PUG, era necesară această schimbare radicală a destinației urbanistice a zonei în sensul instituirii unei interdicții absolute de a putea demara o procedură de autorizare, implicit prin această interdicție obligarea de a edifica pe proprietate, exclusiv, așezăminte agricole - cum stipulează în prezent acest UTR ALV al paraților-recurenți.

Or, astfel cum s-a dovedit în fața instanței de judecată, autoritatea publică nu a dispus o cercetare nici a imobilului, nici măcar a zonei în care este poziționat acest imobil. Dacă s-ar fi procedat în mod riguros, conform legii, se putea lesne observa (astfel cum reiese din imaginile depuse la dosarul cauzei) faptul că zona în care se afla poziționat imobilul nu se încadrează într-o zonă care să aibă tendința de a se dezvolta ca o zonă arabila-vii-livezi. Dimpotrivă, imobilul este poziționat într-o zonă deja urbanizată, la fața locului existând deja edificate case (cu autorizații emise chiar de către parați), trase utilitățile, zona fiind în plin proces de dezvoltare urbanistică. În preajma acestui imobil au fost întocmite documentații PUZ, mai mult, astfel cum s-a dovedit deja la dosarul cauzei au fost emise autorizații de construire, zona fiind astfel evident că este deja urbanizată, fiind destinată construirii de case, nicidecum de așezăminte agricole.

Ca este așa o dovedesc inclusiv parații care, la dosarul cauzei, doar la solicitarea instanței însă au depus dovada existenței utilităților în întreaga zonă în care este inclus și imobilul, sens în care deja este dovedită greșita încadrare a zonei în UTR ALV. Zona, astfel cum este autorizată și urbanizată de către parați, este o zonă aparținând UTR L\_\_\_\_\_, astfel cum reiese din cele arătate mai sus și din probatiunea depusă la dosar.

În plan procedural, intimații arată că la realizarea unui nou Plan Urbanistic General, în orice municipiu din România:

- elaboratorul PUG trebuie să se conformeze întocmai dispozițiilor Ghidului Metodologic de realizare PUG GP038/99 și la HG 525/1996 în ceea ce privește realizarea Regulamentului L\_\_\_\_\_ de Urbanism. Aceste două norme amintite constituie cadrul general pe care parații nu au voie să le depășească, trebuind să își coreleze reglementările la nivel l\_\_\_\_\_ cu reglementările arătate mai sus, reglementări care reprezintă „codul urbanismului” aplicabil în România.

Și acest fapt cu atât mai mult cu cât, în cazul de față, PUG al M \_\_\_\_\_ O \_\_\_\_\_ vizează o „actualizare” a situației urbanistice existente în municipiu, nicidecum implementarea unor noi UTR-uri pentru zonele din municipiu.

Cu alte cuvinte, o actualizare implica o aducere la zi a situațiilor urbanistice, nicidecum schimbări radicale de UTR-uri aplicabile unei zone - aspecte care ar putea fi făcute printr-o nouă reglementare PUG (cum nu este în cazul de față, actualmente vorbindu-se despre o actualizare) și în acest caz și aici zona ar permite-o.

Nu cunoaște la acest moment motivele pentru care s-a abordat de autoritatea publică adoptarea acestei forme a PUG-ului, se poate doar intui faptul că „actualizarea” unei documentații PUG implica avize mult mai ușor de obținut decât în cazul unui nou PUG. F \_\_\_\_\_ a face însă obiectul acestui dosar, o „actualizare” trebuie aplicată prin menținerea destinației unor zone deja instituite urbanistic, în vreme ce o nouă documentație ar permite autorității redesenari ale m \_\_\_\_\_.

Mai mult, din punct de vedere factual, instituirea UTR-urilor arabile sau verzi într-un municipiu sunt cerute de autoritățile centrale în vederea avizării documentației PUZ într-un anumit procent existent necesar. În acest sens, autoritatea publică a recurs inclusiv la abuzuri față de cetățeni, incluzându-le terenurile în arabile sau verzi, chiar dacă acestea nu aveau în realitate această destinație, strict cu scopul de a atinge acele necesități de spațiu verde și arabil, cât să le fie admise și avizate documentațiile necesare PUG, chiar dacă în realitate acestea nu se regăsesc la fața locului. Cu toate acestea se apreciază justificată încălcarea dreptului de proprietate și indisponibilizarea terenurilor din speță de către autoritate (deși p \_\_\_\_\_ nu a procedat la fel cu propriile imobile) pentru a se asigura obținerea avizelor necesare, deși realitatea urbanistică este alta.

În cazul de față, încadrarea terenului în zona arabilă - vii — livezi, separat că nu are nici un fel de legătură cu destinația urbanistică, de case, data zonei tocmai de către autoritatea publică prin actele emise deja, a fost făcută ignorând specificul de municipiu al orașului, fie cu scopul de a se obține acele avize, fie cu scopul de a bloca terenuri pentru o perioadă mai îndelungată de timp.

Ra portat la cele de mai sus, în baza art. 18 alin 2 din Legea 554/2004: "(2) Instanța este competentă să se pronunțe, în afara situațiilor prevăzute la art. 1 alin. (8), și asupra legalității actelor sau operațiunilor administrative care au stat la baza emiterii actului supus judecății." - contrar celor susținute de recurenți, conform cărora instanța nu poate interveni asupra reglementării urbanistice. Instanța poate însă cenzura abuzul de putere al autorității, dacă se constată că oportunitate sub care se ascunde această autoritate nu are vreun fundament legal.

Instanța de rejudecare a fost chemată în acest context să analizeze dacă la „actualizarea” PUG al Mun. O \_\_\_\_\_ prin HCL 501/2016, au fost sau nu respectate prevederile Ghidului GP038/99, cu privire la faptul că Ghidul Metodologic impune realizatorului acestuia ca actualizarea PUG să se facă în consens cu situația existentă, pe baza de acte care să reflecte situația la zi a imobilelor. În concret, actualizarea PUG se face cu raportare la situația existentă și nu în contradicție cu aceasta.

Prin noul PUG nu se poate modifica o zonă construibilă în una neconstruibilă, deoarece acest aspect contravine metodologiei Ghid GP038/99 și prevederilor Legii nr. 350/2001, urbanismul având o viziune pe termen lung.

Un alt aspect de nelegalitate (separat de incalcarea Ghidului mai sus arătat) invederat instanței se refera la nerespectarea dispozițiilor HG 525/1996: Astfel:

Art 1. din HG prevede Rolul Regulamentului general de urbanism.

„(1) Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.”

ARTICOLUL 2 Domeniul de aplicare

„(1) Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.”

ARTICOLUL 4 Terenuri agricole din intravilan

„(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări SPECIFICE LOCALITĂȚILOR, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament”.

Însumând dispozițiile legale mai sus arătate, astfel cum acestea sunt cuprinse în HG 525/1996, rezulta cu evidenta faptul ca terenurile din intravilanul localității, chiar daca sunt agricole, sunt construibile pentru orice tip de construcții, ca efect al legii, respectandu-se inclusiv specificul localității. În acest context, chiar daca prin absurd s-ar fi apreciat ca zona în care se afla imobilul ar fi arabila, interdicția de urbanizare nu putea fi inclusa în regulamentul UTR ALV. Prin urbanizare s-ar fi putut deroga de la regimul arabil, terenul putând fi construit conform destinației data deja zonei de către parați. Or, în cazul de fata, reglementarea ALV, cu interdicția absoluta de urbanizare, incalca toate rigorile legislative arătate mai sus.

În plus, astfel cum se poate observa, nu s-a recurat hotărârea instanței de fond referitoare la necesitatea apreciata de instanța de a urbaniza totuși zona imobilului. Prin acest fapt se achiesează opiniei instanței de fond ca terenul poate fi suspus rigorilor unui PUZ aprobat de autoritatea publica, PUZ prin care autoritatea poate sa limiteze dreptul de construire pe specificul imobilelor deja existente în zona. Prin respingerea solicitării de a fi incluși în UTR L\_\_, instanța de fond i-a dirijat către posibilitatea de a efectua un PUZ, documentație care va fi făcuta în fata autorității publice recurente, sens în care vor fi respectate atat Legea 350/2001, cat și Ghidul mai sus arătat și tendința de dezvoltare a zonei, atat de către reclamanți, in sa și de către autoritatea publica.

Raportandu-se la dispozițiile art. 1 alin 1 din HG 525/1996, parații aveau obligația de a incadra acest teren într-un UTR constructibil, aspect interzis categoric de pârâți prin reglementarea noua pe care au adus-o imobilului.

Intimații arată că un element esențial, în plus fata de cele arătate mai sus referitoare la legalitate și oportunitate, este faptul ca în vechiul PUG al m \_\_\_\_\_ imobilul era constructibil, sens în care, în actuala reglementare, interdicția absoluta de a putea construi acest imobil apare cu atat mai grava și în afara legii.

În ceea ce privește „oportunitatea” de care se prevalează parații, susținerea întregii jurisprudente în materie este ca administrația publica nu se poate prevala de dreptul de oportunitate atâta timp cat incalca prevederile legii și metodologia de realizare a Planurilor Urbanistice.

„Oportunitatea” trebuie înțeleasă ca un atribut de a alege modul de dezvoltare urbanistică în consens cu dezvoltarea zonelor m \_\_\_\_\_, toate acestea însă în strânsă legătură cu legea, astfel cum s-a arătat mai sus.

Administrația publică nu este îndrituită să încalce legea prevalându-se de dreptul de oportunitate, în subsidiar neputând invoca necunoașterea dispozițiilor legii, respectiv HG 525/1996 și Ghid GP038/99 - acestea fiind singurele fundamente legale în baza cărora se poate elibera o documentație de rang PUG.

Administrația publică poate dispune de dreptul de apreciere în limitele legii, în sens contrar actele administrative nelegale putând fi anulate de către instanța de contencios administrativ, în urma verificării legalității actelor care stau la baza adoptării HCL 501/2016.

Mai mult decât atât, parații, la stabilirea reglementărilor din RLU, au încălcat textul de lege al RGU, care trebuie aplicat ca norma generală la nivel național. Parații nu au competența de a adăuga la lege, a modifica textul de lege și a-și crea proprii legiferări - contrare normelor legale. Singurele reglementări la nivel l \_\_\_\_\_ pot fi acceptate în măsura în care sunt în concordanță cu legea, nicidecum instituirea unei legi la nivel l \_\_\_\_\_, care adăuga/modifica/suprimează actele normative de rang superior.

Pentru schimbarea încadrărilor și funcționalitatea terenurilor din intravilan, grevându-le ca neconstruibile pentru o perioadă de 10 ani, parații trebuie să aibă arogată această competență în textul de lege, element care nu se regăsește în nici o normă legală, decât în reglementarea paraților, la nivel l \_\_\_\_\_.

În plus, prevederile Legii 350/2001 cataloghează terenurile arabile poziționate în intravilan ca fiind construibile, nefiind necesară scoaterea acestora din circuitul agricol, acestea fiind scoase din acest circuit ca efect al legii, prin poziționarea în intravilan.

Intimații apreciază că municipiul este supus unei dezvoltări durabile și previzibile pentru viitorii ani prin documentațiile de urbanism care la 10 ani se actualizează și în nici un caz nu modifică gândirea și strategia dezvoltării durabile.

Parații, prin instituirea UTR ALV unui teren aflat într-o zonă dominată de case, își încălcă inclusiv propria viziune asupra zonei în care este poziționat terenul. Imobilul este încadrat într-o zonă deja încheșată și constituită urbanistic.

Alături de definiția UTR cuprinsă în Legea 350/2001, arătată mai sus, intimații fac referire la terminologia aferentă anexei Legii 350/2001:

„Teritoriul administrativ al localității - suprafața constituită din suprafața agricolă (teren arabil, pășuni, fânețe, vii și livezi), suprafața fondului forestier, suprafața ocupată de construcții și amenajări de infrastructură (căi de comunicație, echipare energetică, lucrări de gospodărire a apelor), bălți și suprafața aferentă intravilanului (construcții și amenajări), a căror carte funciară sau alte evidențe funciare au aparținut localității respective la data intrării în vigoare a Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României”.

„Teritoriu intravilan - totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).”

Concluzionând, din Legea 350/2001 se desprinde fara dubiu ideea ca teritoriul intravilan este compus din totalitatea terenurilor construibile, sub nici o forma și nicăieri în cadrul Legii 350/2001 nu apare vreo limitare de construire a terenurilor din intravilan, cum în mod abuziv, neoportun, nelegal și discreționar au procedat parații prin reglementarea din PUG al m \_\_\_\_\_ O \_\_\_\_\_ și instituirea interdicției de intocmire a PUZ. Practic, prin această interdicție, alături de faptul ca nu se respecta specificul zonei, parații lasa impresia ca pentru următorii 10 ani cunosc tendința de dezvoltare urbanistica a zonei, instituind astfel interdicții. Nu puține au fost însă situațiile în care parații și-au recunoscut erorile și au îndrumat cetățenii sa apeleze la instanțele de judecata, decât sa ramana o situație urbanistica eronata timp de 10 ani - ani. Acest fapt este o consecința a lipsei unei studieri a imobilului la fața locului de către proiectantul PUG și a lipsei unei motivări în cuprinsul HCL 501 a necesității acestei interdicții absolute, incluzând interdicția de elaborare PUZ.

Singurul element pe care parații aveau dreptul sa legifereze într-o „actualizare” PUG era eventual regimul de înaltime, în funcție de viziunea urbanistica care caracterizează oportunitatea atribuita de lege autorității publice locale. Prin limitarea excesiva și nelegala a dreptului de proprietate, parații se poziționează atât în culpa de a nu respecta atribuțiile urbanistice care le revin, cât și în culpa de a încalca prerogativele dreptului de proprietate care le aparține.

Separat însă de toate argumentele legale care dovedesc lipsa de oportunitate în legiferare a autorității publice locale, și separat de punctele de vedere depuse în probatiune, esențiala în prezenta cauza este viziunea urbanistica a paraților și modul în care aceștia au inteles sa reglementeze municipiul O \_\_\_\_\_.

Astfel, oportunitatea lăsată de lege în sarcina paraților trebuie văzută în coroborare cu tendința de dezvoltare urbanistica atât a unei zone, cât și a întregului municipiu, în stricta coroborare cu vreo lege care sa permită astfel de acțiuni. În măsura în care la dosarul cauzei s-a dovedit faptul ca zona imobilului nici nu este de livezi-vii-arabila, nici nu este în vreo dezvoltare în acest sens, reiese dincolo de orice îndoiala faptul ca reglementarea data zonei este nelegală, abuziva și inoportuna.

Mai mult, aceasta eroare de apreciere duce la încălcarea dreptului constituțional de proprietate, drept care la acest moment este afectat în mod iremediabil, prin obligarea la a construi într-o zona de case strict așezăminte agricole.

Intimații arată că susținerea punctului de vedere al reprezentantului paraților, conform căruia ei nu și-ar fi exprimat vreo intenție anterioara de a construi, reiterează încă o dată lipsa de respect a autorității fata de dreptul constituțional de proprietate. Din motive strict juridice acest imobil nu a putut fi inclus în PUZ-ul deja existent în zona, sens în care nu ar putea fi susținuta o lipsa de dezinteres în a exploata dreptul de proprietate, cum s-a susținut în fata instanței de către parați. Este evident ca nu s-a achiziționat imobilul pentru a planta vii sau a construi ferme de animale, la fel cum este evident faptul ca nu se poate sa se rețină vreo culpa în a nu fi construit pana la acest moment, pentru ca parații sa poată susține astfel de aserțiuni, fara nici un drept și fara nici o legătura cu realitatea. Lipsind argumentul legal este dovedita și lipsa de oportunitate, sub masca căreia parații isi justifica erorile de proiectare și lipsa cercetării amănunțite a zonei în care se afla imobilul nostru.

Intimații mai arată că daca parații ar fi făcut o cercetare efectiva a zonei la fața locului și daca parații ar fi respectat legea folosind date actualizate (conform Ghidului și HG 525/1996 și

conform scopului Legii 350/2001), aceștia puteau să observe faptul ca zona este construita și urbanizata, și ca sub nici o forma aceasta zona nu este, și nu a fost, agricolă - respectând astfel scopul Legii nr. 350/2001. Daca parații ar fi folosit - conform Ghidului din 1999 - o legiferare pe baza de extrase actualizate ar fi putut observa ca în zona în care au aprobat PUZ-uri și autorizații de construire de case, nicidecum de așezăminte aericole. Daca parații dădeau dovada de viziune urbanistica și respect fata de drepturile cetățenilor pe care ii reprezintă aplicau îndeaproape prevederile legale invocate pe parcursul cercetării prezentului dosar.

Practica CEDO a sancționat în nenumărate cazuri statele care au incalcat dreptul de proprietate al cetățenilor, acțiunea paraților prin care aceștia restricționează fara nici un fel de argument urbanistic, faptic, legal, echivalând practic cu o expropriere - lipsindu-ne de proprietatea noastră pe o perioada nedeterminata. Oricare dintre atributele mai sus arătate odată incalcat duce automat la incalcarea în esența a dreptului de proprietate, element juridic care este extrem de dur sancționat de Curtea Europeana a Drepturilor Omului.

Or, parații, ca reprezentanți ai Statului R\_\_\_\_, au obligațiile stabilite prin Protocolul 1 din CEDO și anume respectarea dreptului la proprietate și obligația de abținere de la orice acțiune care ar duce la incalcarea dreptului de proprietate al cetățenilor pe care ii reprezintă. La acest moment inasa, reglementarea impusa, duce tocmai la incalcarea obligațiilor paraților.

Nu în ultimul rand, intimații precizează că în cauza data lipsește cu desăvârșire din actul normativ HCL 501/2016, orice fel de motivare a acestei schimbări de reglementare față de vechiul PUG (care permitea construirea de imobile – casa) a terenului, neavand nici un fel de argument legal din partea paraților al acestei schimbări, decât ca parații pur și simplu „pot”.

Or, aceasta este principala critica adusa paraților, respectiv faptul ca abuzând de poziția de autoritate și putere, ascunzandu-se sub masca oportunității lăsate de lege, aceștia în mod nelegal, fara nici o motivare sau susținere urbanistica, au dispus instituirea unei interdicții absolute de a putea construi pe imobil, interdicție care în vechea reglementare nu exista, sens în care, alături de argumentele urbanistice, parații incalca iremediabil dreptul de proprietate.

**Examinând sentința atacată prin prisma motivelor de recurs invocate, instanța apreciază recursul declarat de recurenții C\_\_\_\_\_ L\_\_\_\_\_ O\_\_\_\_\_ și P\_\_\_\_\_ M\_\_\_\_\_ ORADAE ca fiind nefondat , pentru următoarele consider ente:**

Potrivit Planului urbanistic general, aprobat prin HCL O\_\_\_\_\_ nr. 501/28.07.2016, terenul cu nr. cadastral xxxxxx, înscris în CF nr. xxxxxx O\_\_\_\_\_, aflat în proprietatea reclamanților, este un teren arabil situat în mun. O\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ suprafață de 2499 mp și este este amplasat în zona ALV – zonă a terenurilor agricole situate în intravilan – livezi și vii.

Utilizarea admisă este pentru exploatații pomicole – livezi și viticole, conform certificatului de urbanism din 16.03.2017 și planșelor, care fac parte din Regulamentul l\_\_\_\_\_ de urbanism (componentă a PUG).

Potrivit alin. 4 și 5 din Regulamentul l\_\_\_\_\_ de urbanism aferent Planului urbanistic general al m\_\_\_\_\_ O\_\_\_\_\_, aprobat prin HCL nr. 501/2016:

„ (4) Terenurile agricole din intravilan care nu fac parte din zonele delimitate în vederea operațiunilor de urbanizare în prezentul Plan Urbanistic General, păstrează destinația Teren Agricol până la aprobarea unor planuri urbanistice zonale. Schimbarea destinației acestor terenuri va putea fi făcută numai cu respectarea următoarelor condiții:



- a) respectarea procedurii de urbanizare reglementată prin intermediul prezentului regulament;
- b) suprafața minimă care va face obiectul operațiunii de urbanizare va fi de 5 ha .

(5) Fac excepție de la prevederile alineatului (4) suprafețele ocupate de livezi și vii, aferente UTR ALV, care vor păstra destinația actuală. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD ” .

Recurenții susțin că este clară intenția legiuitorului, articolul din Regulament instituind o excepție și nu o condiție, precum și că instanța de fond face doar o simplă presupunere, faptul că terenul nu ar fi fost ocupat cu vii și livezi, neexistând nicio dovadă depusă la dosar de către reclamanți în acest sens, iar în al doilea rând acest raționament se bazează tot pe premisa că există o obligativitate impusă prin regulament, că terenul să fi fost ocupat de vii și livezi pentru introducerea în UTR ALV, ceea ce este eronat.

Totodată, recurenții susțin că prin elaborarea planului urbanistic general un municipiu stabilește destinația urbanistică viitoare a unui teren, în funcție de anumite caracteristici ale acestuia și direcția de dezvoltare aleasă și nicidecum nu e obligatorie păstrarea aceleiași destinații, astfel că ar fi lipsită de sens elaborarea unui nou PUG, dacă nu s-ar putea schimba încadrarea urbanistică a unui teren sau nu s-ar putea implementa o strategie de dezvoltare. Tocmai din acest motiv, se afirmă că nu este necesar ca terenul să fi fost ocupat de vii și livezi pentru introducerea în UTR ALV.

Instanța de recurs reține, însă, că, l a o simpla observare a „Caracterului zonei” din UTR ALV - astfel cum este publicat PUG O \_\_\_\_\_, zonele care pot fi considerate și încadrate în ALV sunt: „Terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă - livezi și vii - introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare. Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, și a protejării unor tradiții economice locale, este obligatorie conservarea și protejarea livezilor și viilor aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii. Criterii economice și ecologice impun păstrarea terenurilor de producție pomicolă și viticolă în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.”

În situația din speță, imobilul nu a fost inclus în intravilan printr-o documentație de urbanism anterioară, nici nu avea destinația agricolă care să impună vreo conservare a tradițiilor și protejarea livezilor și viilor.

D\_\_\_\_\_ urmare, este corectă aprecierea intimaților reclamanți în sensul că terenul nu se circumscrie caracterului zonei iar recurenții pârâți își justifică greșita reglementare susținând că pot introduce în UTR ALV orice imobil din municipiu, pe baza tradițiilor etc. Or, astfel este dovedită încadrarea abuzivă și eronată a imobilului, la momentul studierii acestei definiții a UTR ALV.

Legiuitorul primar, când a definit un astfel de UTR – Anexa nr. 2 la Legea nr. 350/2001, a avut în vedere existența deja la fata locului a unor vii livezi justificate de necesitatea protecției, de conservarea tradițiilor etc., specific probabil anumitor zone din țară și a zonelor rurale. Sub nici o formă însă legiuitorul primar nu a vizat instituirea de livezi sau zone agricole pe terenuri cum este cel care le aparține intimaților, acest fapt cu încălcarea exclusivității dreptului de proprietate.

Instanța de fond, în mod corect, a reținut lipsa oricărui corespondent între UTR ALV și realitatea de la fața locului, excesul de putere al autorității în a „aprecia” discreționar asupra terenului de

către autoritatea publică - contrar tendinței de dezvoltare a zonei în care este poziționat imobilul și destinației acestuia - etc.

Într-adevăr, faptul că în CF terenul apare având categoria de folosință arabil (în intravilan), dovedește că nu a fost ocupat de vii sau livezi, deoarece, în caz contrar, ar fi avut categoria de folosință „vii și/sau livezi”.

Este justificată și aprecierea tribunalului în sensul că, prin raportare la punctele 8.2.1, 8.2.4 și 8.2.5 din Normele tehnice pentru introducerea cadastrului general, aprobate prin Ordinul Ministrului Administrației Publice nr. 534/2001, care fac distincția între categoriile de folosință teren arabil, teren - vii și teren - livezi, terenul în discuție nu trebuia să fie inclus într-o UTR ALV care presupune suprafețe ocupate de livezi și vii, cu atât mai mult cu cât terenul reclamanților (nr. cad. xxxxxx) în suprafață de 2499 mp se învecinează cu terenuri pe care se pot construi locuințe cu regim redus de înălțime (U\_\_\_) - planurile de la f. 28-32 dos. 6154/2017\*.

De asemenea, corect a constatat prima instanță că terenul se află într-o zonă în curs de urbanizare (în care s-au construit și se construiesc locuințe individuale), aspect care reiese și din fotografiile efectuate de reprezentantul reclamanților și reprezentantul părților depuse la dosar la data de 28.08.2019 (f. 45 - 51 dosar 6154/2017\*), respectiv din adresa și planșa depuse de părți la data de 03.09.2019 (f. 52, 53 dosar 6154/2017\*). Din planșa respectivă reiese, totodată, și existența rețelelor de utilități din zonă.

Mai mult, chiar recurenții afirmă în cuprinsul recursului după faptul că zona în care este poziționat imobilul ar fi fie de urbanizare, fie zona verde, apreciind că nu este necesar ca acesta să fi avut anterior destinație de vii-livezi, contrar RLU aferent ALV.

Cu toate acestea, nici măcar nu s-a avut în vedere o potențială încadrare în verde, instituind un UTR ALV fără nici un fel de legătură cu realitatea faptică sau urbanistică.

Dimpotrivă, excedând dreptului lor de a reglementa urbanistic, parații au apreciat că în zonă s-ar justifica a fi edificate niște livezi, aspect atât în contradicție cu prevederile constituționale referitoare la dreptul de proprietate, cât și cu dreptul de exploata imobilul conform destinației la momentul dobândirii și conform cu dreptul pe care intimații îl aveau anterior, de a-l putea construi, mai grav însă, contrar propriei lor reglementari ALV.

D\_\_\_ urmare, instanța de fond, judicios, a reținut specificul zonei în care se afla poziționat imobilul respectiv că aceasta este urbanizată și destinată unei dezvoltări, a constatat faptul că imobilul este într-o zonă de urbanizare/urbanizabilă, a constatat că imobilul nu are nici un fel de legătură cu un UTR ALV, a constatat că printr-o astfel de procedură de legiferare părții încalcă dreptul de proprietate și depășesc dreptul autorității de legiferare în urbanism.

Într-adevăr, legiuitorul a pus în competența autorității publice locale dreptul de apreciere asupra oportunității legiferării urbanistice a unității teritoriale. Cu toate acestea, acest drept nu poate fi privit excesiv și discreționar, fără a avea la baza argumente legale care să întemeieze oportunitatea invocată în reglementarea urbanistică. Or, fără o dovada a legalității modificărilor urbanistice, oportunitatea poate lăsa locul discreționarului și abuzului de putere.

În ceea ce privește „oportunitatea” de care se prevalează părții, susținerea întregii jurisprudențe în materie este că administrația publică nu se poate prevala de dreptul de oportunitate atâta timp cât încalcă prevederile legii și metodologia de realizare a Planurilor Urbanistice.

„Oportunitatea” trebuie înțeleasă ca un atribut de a alege modul de dezvoltare urbanistică în consens cu dezvoltarea zonelor m \_\_\_\_\_, toate acestea însă în strânsă legătura cu legea.

Administrația publică nu este îndrituită să încalce legea prevalându-se de dreptul de oportunitate, în subsidiar neputând invoca necunoașterea dispozițiilor legii, respectiv HG 525/1996 și Ghidul GP038/99 - acestea fiind singurele fundamente legale în baza cărora se poate elibera o documentație de rang PUG.

Administrația publică poate dispune de dreptul de apreciere în limitele legii, în sens contrar actele administrative nelegale putând fi anulate de către instanța de contencios administrativ, în urma verificării legalității actelor care stau la baza adoptării HCL 501/2016.

În speță, recurenții susțin că zona s-ar preta, actualmente, la unul dintre cele două UTR-uri în zonă, respectiv fie spațiu verde, fie construibil, însă dispun încadrarea în UTR ALV, diferit atât de spațiu verde cât și de construibil. Mai mult, în vechea reglementare PUG, prin întocmirea unui PUZ putea reglementa zona, în vreme ce prin UTR ALV aceasta posibilitate este interzisă categoric, impunându-le obligatoriu a edifica exclusiv așezăminte care să includă livezi. Or, o astfel de restrângere a dreptului a este abuzivă și nelegală, atâta timp cât municipiul O \_\_\_\_\_ nu are astfel de tendințe de dezvoltare, mai a \_\_\_\_\_ în zona în care se afla poziționat terenul - aspect dovedit de cercetarea judecătorească efectuată în dosarul de fond.

În cauza dedusă judecării, instanța de rejudecare, în limitele casării, a fost chemată să constate dacă autoritatea publică a efectuat o cercetare efectivă a zonei în care este poziționat imobilul, respectiv dacă după studierea zonei de către elaboratorul PUG, era necesară această schimbare radicală a destinației urbanistice a zonei în sensul instituirii unei interdicții absolute de a putea demara o procedura de autorizare, implicit prin aceasta interdicție obligarea de a edifica pe proprietate, exclusiv, așezăminte agricole - cum stipulează în prezent acest UTR ALV al paratilor-recurenți.

Or, astfel cum s-a dovedit în fața instanței de judecată, autoritatea publică nu a dispus o cercetare nici a imobilului, nici măcar a zonei în care este poziționat acest imobil. Dacă s-ar fi procedat în mod riguros, conform legii, se putea lesne observa (astfel cum reiese din imaginile depuse la dosarul cauzei) faptul că zona în care se afla poziționat imobilul nu se încadrează într-o zonă care să aiba tendința de a se dezvolta ca o zonă arabila-vii-livezi.

Dimpotrivă, imobilul este poziționat într-o zonă deja urbanizată, la fata locului existând deja edificate case (cu autorizații emise chiar de către parați), trase utilitățile, zona fiind în plin proces de dezvoltare urbanistică. În preajma acestui imobil au fost întocmite documentații PUZ, mai mult, astfel cum s-a dovedit deja la dosarul cauzei au fost emise autorizații de construire, zona fiind astfel evident că este deja urbanizată, fiind destinată construirii de case, nicidecum de așezăminte agricole.

În cazul de față, încadrarea terenului în zona arabilă - vii — livezi, separat că nu are nici un fel de legătură cu destinația urbanistică, de case, dată zonei tocmai de către autoritatea publică prin actele emise deja, a fost făcută ignorând specificul de municipiu al orașului, fie cu scopul de a se obține acele avize, fie cu scopul de a bloca terenuri pentru o perioadă mai îndelungată de timp.

Instanța de rejudecare a fost chemată în acest context să analizeze dacă la „actualizarea” PUG al Mun. O \_\_\_\_\_ prin prin HCL 501/2016, au fost sau nu respectate prevederile Ghidului GP038/99,

cu privire la faptul ca Ghidul Metodologic impune realizatorului acestuia ca actualizarea PUG să se facă în consens cu situația existentă, pe baza de acte care să reflecte situația la zi a imobilelor.

În concret, actualizarea PUG se face cu raportare la situația existentă și nu în contradicție cu aceasta. Prin noul PUG nu se poate modifica o zonă construibilă în una neconstruibilă, deoarece acest aspect contravine metodologiei Ghid GP038/99 și prevederilor Legii nr. 350/2001, urbanismul având o viziune pe termen lung.

Un alt aspect de nelegalitate (separat de încălcarea Ghidului GP038/99) se referă la nerespectarea dispozițiilor HG nr. 525/1996.

Art. 1. din HG nr. 525/1996 prevede Rolul Regulamentului general de urbanism:

„(1) Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.”

Art. 2. Domeniul de aplicare

„(1) Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.”

ART. 4. Terenuri agricole din intravilan

„(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament”.

Însumând dispozițiile legale mai sus arătate, astfel cum acestea sunt cuprinse în HG 525/1996, rezultă cu evidență faptul că terenurile din intravilanul localității, chiar dacă sunt agricole, sunt construibile pentru orice tip de construcții, ca efect al legii, respectandu-se inclusiv specificul localității.

În acest context, este corectă aprecierea intimaților în sensul că, chiar dacă s-ar fi apreciat că zona în care se afla imobilul ar fi arabilă, interdicția de urbanizare nu putea fi inclusă în regulamentul UTR ALV. Prin urbanizare s-ar fi putut deroga de la regimul arabil, terenul putând fi construibil conform destinației dată deja zonei de către pârâți. Or, în cazul de față, reglementarea ALV, cu interdicția absolută de urbanizare, încalcă toate rigorile legislative arătate mai sus.

Raportandu-se la dispozițiile art. 1 alin 1 din HG 525/1996, pârâții aveau obligația de a încadra acest teren într-un UTR construibil, aspect interzis categoric de pârâți prin reglementarea nouă pe care au adus-o imobilului.

Un element esențial, în plus fata de cele referitoare la legalitate și oportunitate, este faptul că în vechiul PUG al m \_\_\_\_\_ imobilul era construibil, sens în care, în actuală reglementare, interdicția absolută de a putea construi acest imobil apare cu atât mai gravă și în afara legii.

De asemenea, este justificată aprecierea intimaților în sensul că recurenții, la stabilirea reglementarilor din RLU, au încălcat textul de lege al RGU, care trebuie aplicat ca norma generală la nivel național. Recurenții nu au competența de a adăuga la lege, a modifica textul de lege și a-și crea proprii legiferări - contrare normelor legale. Singurele reglementari la nivel

I \_\_\_\_ pot fi acceptate în măsura în care sunt în concordanță cu legea, nicidecum instituirea unei legi la nivel I \_\_\_\_, care adaugă/modifică/suprimă actele normative de rang superior.

Pentru schimbarea încadrării și funcționalitatea terenurilor din intravilan, grevându-le ca neconstruibile pentru o perioadă de 10 ani, parații trebuie să aibă arogată această competență în textul de lege, element care nu se regăsește în nici o normă legală, decât în reglementarea paraților, la nivel I \_\_\_\_.

În plus, prevederile Legii 350/2001 cataloghează terenurile arabile poziționate în intravilan ca fiind construibile, nefiind necesară scoaterea acestora din circuitul agricol, acestea fiind scoase din acest circuit ca efect al legii, prin poziționarea în intravilan.

Municipiul este supus unei dezvoltări durabile și previzibile pentru viitorii ani prin documentațiile de urbanism care la 10 ani se actualizează și în nici un caz nu modifica gândirea și strategia dezvoltării durabile.

Parații, prin instituirea UTR ALV unui teren aflat într-o zonă dominată de case, își încalcă inclusiv propria viziune asupra zonei în care este poziționat terenul. Imobilul este încadrat într-o zonă deja încheată și constituită urbanistic.

De asemenea, din Legea 350/2001 se desprinde fără dubiu ideea că teritoriul intravilan este compus din totalitatea terenurilor construibile, sub nici o formă și nicăieri în cadrul Legii 350/2001 nu apare vreo limitare de construire a terenurilor din intravilan, cum în mod abuziv, neoportun, nelegal și discreționar au procedat parații prin reglementarea din PUG al m \_\_\_\_\_ O \_\_\_\_\_ și instituirea interdicției de întocmire a PUZ.

Singurul element pe care parații aveau dreptul să legifereze într-o „actualizare” PUG era eventual regimul de înălțime, în funcție de viziunea urbanistică care caracterizează oportunitatea atribuită de lege autorității publice locale. Prin limitarea excesivă și nelegală a dreptului de proprietate, parații se poziționează atât în culpa de a nu respecta atribuțiile urbanistice care le revin, cât și în culpa de a încălca prerogativele dreptului de proprietate care le aparține.

Oportunitatea lăsată de lege în sarcina paraților trebuie văzută în coroborare cu tendința de dezvoltare urbanistică atât a unei zone, cât și a întregului municipiu, în strictă coroborare cu vreo lege care să permită astfel de acțiuni. În măsura în care la dosarul cauzei s-a dovedit faptul că zona imobilului nici nu este de livezi-vii-arabilă, nici nu este în vreo dezvoltare în acest sens, reiese faptul că reglementarea dată zonei este nelegală, abuzivă și inoportună.

Mai mult, aceasta eroare de apreciere duce la încălcarea dreptului constituțional de proprietate, drept care la acest moment este afectat în mod iremediabil, prin obligarea la a construi într-o zonă de case strict așezăminte agricole.

Referitor la afirmația recurenților în sensul că intimații nu și-ar fi exprimat vreo intenție anterioară de a construi, instanța de recurs constată că din motive strict juridice acest imobil nu a putut fi inclus în PUZ-ul deja existent în zonă, sens în care nu ar putea fi susținută o lipsă de dezinteres în a exploata dreptul de proprietate, cum s-a susținut în fața instanței de către parați. Este evident că nu s-a achiziționat imobilul pentru a planta vii sau a construi ferme de animale, la fel cum este evident faptul că nu se poate să se rețină vreo culpă în a nu fi construit până la acest moment.

Prin urmare, este justificată aprecierea intimațiilor în sensul că, dacă recurenții ar fi făcut o cercetare efectivă a zonei la fața locului și dacă ar fi respectat legea folosind date actualizate (conform Ghidului și HG 525/1996 și conform scopului Legii 350/2001), aceștia puteau să observe faptul ca zona este construită și urbanizată și că sub nici o formă această zonă nu este, și nu a fost, agricolă - respectând astfel scopul Legii nr. 350/2001.

Daca parații ar fi folosit - conform Ghidului din 1999 - o legiferare pe baza de extrase actualizate ar fi putut observa că în zona în care au aprobat PUZ-uri și autorizații de construire de case, nicidecum de așezăminte agricole.

Mai mult, din actul normativ HCL 501/2016 lipsește orice fel de motivare a acestei schimbări de reglementare față de vechiul PUG (care permitea construirea de imobile – casă) a terenului, neavând nici un fel de argument legal din partea paraților al acestei schimbări.

Or, aceasta este principală critică adusă pârâților, respectiv faptul că, fără nici o motivare sau susținere urbanistică, au dispus instituirea unei interdicții absolute de a putea construi pe imobil, interdicție care în vechea reglementare nu exista, sens în care, alături de argumentele urbanistice, parații încalcă iremediabil dreptul de proprietate.

Prin urmare, încadrarea terenului reclamanților intimați în UTR ALV nu are la bază justificări temeinice, ceea ce situează atitudinea autorității în sfera excesului de putere. Actul administrativ emis de pârâtă este, astfel, nelegal din perspectiva faptului că prin acesta s-au adus limite și condiții de exercitare a dreptului reclamanților cu exces de putere, prin modificarea categoriei de folosință, cu încălcarea principiilor enunțate de Legea nr. 350/2001.

Activitatea de amenajare a teritoriului trebuie să fie atât globală cât și prospectivă, respectiv, trebuie avută în vedere evoluția viitoare a societății prin analiza unor factori și tendințe actuale luând în considerare toate elementele unui ansamblu care rezultă prin însumarea tuturor elementelor de același fel. Procesul complex al elaborării planului urbanistic general trebuie să aibă o viziune clară, globală și de perspectivă pentru o perioadă îndelungată de timp.

Activitatea de stabilire a limitelor orașului este, într-adevăr una complexă, dar viziunea noului plan trebuie să aibă ca punct de plecare situația concretă existentă ( în temeiul viziunii planului anterior ) deoarece privește un ansamblu cu elemente de același fel. Orice modificare majoră, care va determina o situație diferită pentru unele elemente ale aceluiași ansamblu, trebuie temeinic justificată, astfel se încalcă principiile urbanizării și amenajării teritoriului prevăzute de lege.

Prin emiterea unui plan urbanistic general cu aplicabilitate se creează raporturi juridice între autoritate și particulari care naște o încredere legitimă în rândul particularilor. Modificarea acestui raport trebuie să respecte principiul previzibilității, clarității, stabilității și încrederii legitime, principiul legalității impunând autorităților publice să protejeze așteptările legitime ale particularilor.

În consecință, în baza considerentelor expuse, nefiind incident motivul de recurs prevăzut de art. 488 allin. 1 Cod procedură civilă, Curtea de Apel O \_\_\_\_\_, în temeiul prevederilor art. 496 Cod procedură civilă, cu raportare la celelalte dispoziții legale enunțate în cuprinsul prezentei decizii, va respinge ca nefondat recursul declarat de recurenții pârâți C \_\_\_\_\_ L \_\_\_\_\_ al M \_\_\_\_\_ O \_\_\_\_\_ și Municipiul O \_\_\_\_\_, în contradictoriu cu intimații reclamanți Ș \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ D \_\_\_\_\_, Ș \_\_\_\_\_ Ș \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_, G \_\_\_\_\_ D \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_, G \_\_\_\_\_ D \_\_\_\_\_ și

M\_\_\_\_ A\_\_\_\_ L\_\_\_\_, împotriva sentinței civile nr. 716 din 19 septembrie 2019, pronunțată de Tribunalul Bihor , care va fi menținută în totul.

Fără cheltuieli de judecată în recurs.

PENTRU ACESTE MOTIVE ,

ÎN NUMELE LEGII ,

DECIDE:

Respinge ca nefondat recursul declarat de recurenții pârâți C\_\_\_\_ L\_\_\_\_ al M\_\_\_\_ O\_\_\_\_ și Municipiul O\_\_\_\_ , ambii cu sediul în O\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ .1, județ Bihor , în contradictoriu cu intimații reclamanți Ș\_\_\_\_ S\_\_\_\_ D\_\_\_\_ , Ș\_\_\_\_ Ș\_\_\_\_ R\_\_\_\_ , G\_\_\_\_ D\_\_\_\_ M\_\_\_\_ , G\_\_\_\_ D\_\_\_\_ și M\_\_\_\_ A\_\_\_\_ L\_\_\_\_ , toți cu domiciliul procesual a\_\_\_\_ la SCA P\_\_\_\_ & S\_\_\_\_ (Av. C\_\_\_\_ I\_\_\_\_ C\_\_\_\_), din Cluj-N\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ , județ Cluj, *împotriva* sentinței civile nr. 716 din 19 septembrie 2019 , pronunțată de Tribunalul Bihor , pe care o menține în totul.

Fără cheltuieli de judecată în recurs.

Definitivă .

Pronunțată în ședință publică, azi, 15.06.2020 .

Președinte,  
O\_\_\_\_ B\_\_\_\_

Judecător,  
A\_\_\_\_ C\_\_\_\_ O\_\_\_\_

Judecător,  
Alin V\_\_\_\_

- intimații reclamanți Ș \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ D \_\_\_\_\_, Ș \_\_\_\_\_ Ș \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_, G \_\_\_\_\_ D \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_,  
G \_\_\_\_\_ D \_\_\_\_\_ și M \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_ L \_\_\_\_\_, toți cu domiciliul procesual a \_\_\_\_\_ la SCA P \_\_\_\_\_ &  
S \_\_\_\_\_ (Av. C \_\_\_\_\_ I \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_), din Cluj-N \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, județ Cluj.

Acest document este preluat și procesat de o aplicație realizată gratuit de Wolters Kluwer  
Romania pentru Fundatia RoLII.

Conținutul său poate fi preluat și utilizat cu citarea sursei: [www.rolii.ro](http://www.rolii.ro)



Cod ECLI ECLI:RO:CACLJ:2020:050.xxxxxx

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

R O M Â N I A

CURTEA DE APEL C\_\_\_

SECȚIA A III-A C\_\_\_\_\_ ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

Dosar nr. XXXXXXXXXXXXXXXX

## DECIZIA CIVILĂ NR. 416/2020

Ședința publică din data de 20 Mai 2020

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE F\_\_\_\_\_ T\_\_\_\_\_

Judecător I\_\_\_\_\_ -I\_\_\_\_\_ P\_\_\_\_\_

Judecător D\_\_\_\_\_ M\_\_\_\_\_

Grefier D\_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_

Pe rol soluționarea recursului declarat de re clamanta E M\_\_\_\_\_ E\_\_\_\_\_ SRL  
împotriva sentinței civile nr. 3689 din 14.11.2017 pronunțată de Tribunalul C\_\_\_\_,  
în dosarul nr. XXXXXXXXXXXXXXXX, în contradictoriu cu pârâta DIRECȚIA  
JUDEȚEANĂ P\_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_ C\_\_\_\_ - C\_\_\_\_\_ ZONALĂ A  
MONUMENTELOR ISTORICE , având ca obiect – anulare act administrativ  
hotărârea Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 3 C\_\_\_\_ din data de  
03.11.2016 .

La apelul nominal făcut în ședință publică, se prezintă recurenta-reclamantă prin  
avocat M\_\_\_\_\_ I\_\_\_\_ F\_\_\_\_\_, cu împuternicire avocațială la fila 4 din dosar și  
intimata-pârâtă prin avocat B\_\_\_\_ D\_\_\_\_\_ A\_\_\_\_, conform împuternicirii avocațiale  
depusă la dosar, fila 18.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează instanței  
următoarele:

Procedura de citare nu este legal îndeplinită cu intimata întrucât dovada de îndeplinire a procedurii de citare nu a fost restituită la dosar însă viciul de procedură este acoperit prin prezenta apărătorului în ședința publică de la acest termen.

Prezentul termen de judecată a fost fixat în vederea discutării cererii de repunere a cauzei pe rol, formulată de intimată.

Prin Serviciul Registratură, la data de 12.05.2020 recurenta a depus la dosar note scrise.

Curtea pune în discuție cererea de repunere pe rol a cauzei.

Apărătorul intimatei solicită repunerea cauzei pe rol.

Reprezentantul recurentei solicită admiterea cererii de repunere pe rol a cauzei.

Curtea, în urma deliberării, constatând că au încetat motivele care au generat suspendare, dispune repunerea cauzei pe rol.

Apărătorul recurentei depune dovada cheltuielilor de judecată.

De asemenea reprezentanta intimatei depune dovada cheltuielilor de judecată.

La întrebarea instanței dacă Regulamentul Local de Urbanism a fost completat sau modificat potrivit informării existentă în celălalt dosar, reprezentantul intimatei arată că nu cunoaște să se fi completat sau modificat.

Apărătorul recurentei arată că nu are cunoștință ca regulamentul să se fi completat.

Reținând că nu există alte cereri de formulat sau excepții de invocat declară închisă cercetarea judecătorească și face aplicarea dispozițiilor art. 244 și art. 392 C .pr. civ. , în sensul că declară deschise dezbaterile , cu solicitarea ca reprezentanții părților, în pledoarie, să facă referiri și la împrejurarea, raportat la depunerea la dosar a hotărârii de anulare în parte a RLU aferent PUG aprobat prin a HCL nr. 493/2014, care ar fi modalitatea de valorificare a acestei decizii din punct de vedere procesual, în contextul în care prin considerente se arată că natura parazitară se poate stabili de către specialiști.

Reprezentantul recurentei explică cum a înțeles această definiție dată de decizia anterioară a Curții de Apel C\_\_\_, prin care practic a fost respinsă acțiunea împotriva Regulamentului Local de Urbanism, spunându-se că în jurisprudență și în practică s-a conturat o definiție a noțiunii de clădire parazitară ca „edificii sau elemente ale acestora care scad valoarea arhitecturală a imobilului din care fac parte sau a imobilului alăturat” și acest lucru poate fi stabilit de specialiști.

Problema este aceea că în procedura de avizare s-a respins solicitarea reclamantei și s-a spus doar „clădirea este parazitată”, fără a se preciza de ce. Nicăieri din actul administrativ atacat nu rezultă această definiție. Abia în faza procedurii recursului grațios, la autoritatea ierarhic superioară s-a spus că ar trebui administrate anumite probe. Or, nu în această modalitate funcționează contenciosul administrativ.

Cererea de avizare a fost clar respinsă spunându-se, fără putință de tăgadă, că „clădirea este parazitată”. Autoritatea ierarhic superioară nu a spus nici că admite cererea reclamantei și desființează actul Direcției Județene pentru C \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_, nici că o respinge, ci a spus că ar mai trebui probe.

Aspectul mai grav care trebuie cenzurat de instanța de recurs este acela că instanța de fond nu a verificat dacă autoritatea administrativă și-a motivat hotărârea, aceasta menționând doar „clădirea este parazitată, fiind aproape distrusă”. Din această sintagmă nu reiese ceea ce Curtea de Apel C \_\_\_\_\_ a arătat că se înțelege prin clădire parazitată. Clădire parazitată nu e o clădire distrusă ci clădire parazitată este o clădire fără valoare arhitecturală. Or, acest aspect nu rezultă nici din actul administrativ atacat și nici din hotărârea primei instanțe.

P \_\_\_\_\_ acest motive apreciată că practic, în fața primei instanțe, nu a avut loc o verificare a actului administrativ atacat, motiv de nulitate a hotărârii, încadrabil în motivul de recurs prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 5 C.pr. civ. , respectiv tocmai lipsa de verificare a actului administrativ, nu s-a spus care este cadrul normativ al acestui act.

Față de aceste argumente solicită admiterea recursului, casarea în tot, ca nelegală, a sentinței civile și rejuducând cauza, a fi admisă cererea de chemare în judecată astfel cum a fost formulată.

Totodată solicită obligarea la plata cheltuielilor de judecată, la fond și în recurs, conform dovezilor depuse.

Reprezentanta intimetei solicită respingerea recursului și menținerea în tot a sentinței civile pronunțată de instanța de fond, ca legală și temeinică, cu cheltuieli de judecată, în fond și recurs, conform dovezilor depuse anterior deschiderii dezbaterilor.

Se susține că instanța de fond nu ar fi analizat noțiunea de corpuri parazitare, clădiri parazitare, noțiuni cu care de altfel operează și Regulamentul Local de Urbanism. Amintește că tocmai s-a încheiat o judecată asupra acestui aspect, adică ceea ce a făcut obiectul dosarului nr. XXXXXXXXXXXXXXXX a fost tocmai definirea noțiunii de corp/clădiri parazitare, corpuri de clădire parazitare. Instanța de recurs, în al doilea ciclu procesual, a explicat că această noțiune este folosită și desuzitată în domeniul arhitectural atunci când se referă la clădiri monument istoric, clădiri

aflate în zonele de protecție monument istoric sau când sunt atașate monumentelor istorice.

Clădirea pe care recurenta solicită a o reabilita se află în zonă de protecție monument istoric. Chiar dacă clădirile învecinate nu sunt clasate monumente istorice, \_\_\_\_\_ în zona monument istoric al Clujului. Curtea de Apel C \_\_\_\_, în dosarul nr. XXXXXXXXXXXXXXXX , a explicat acest lucru. Apreciază că abilitați să verifice calitatea unei clădiri sau corp de clădire ca fiind parazitară sun specialiștii. În dosarul depus de recurentă în fața Comisiei zonale la momentul avizării există o documentație, o expertiză. C \_\_\_\_\_ este formată din specialiști care au stabilit faptul că acea construcție este parazitară. Stabilirea calității de corp parazitar s-a făcut în cadrul Comisiei zonale 3, cu ocazia deliberării în această situație.

Referitor la recurs, se critică faptul că instanța de fond nu a avut rol activ și a încălcat prevederile art. 22 C.pr. civ. Or, nimic nu a împiedicat reclamanta ca, în fața instanței de fond, să solicite orice probe pe care le-a considerat necesare în vederea dovedirii susținerilor din acțiunea introductivă. Instanța de fond nu a avut căderea să explice și să definească ea însăși noțiunea de corp parazitar/clădire parazitară, p \_\_\_\_\_ că atâta vreme cât HCL nr. 493/2014 a stabilit și a folosit aceste terminologii, evident că aceste chestiuni nu țineau de obiectul prezentului dosar și nu țineau de căderea instanței de fond de a analiza și a le defini așa cum dorește să sugereze recurenta în motivele de recurs.

Prin modul în care a explicat în motivele de recurs că instanța de fond a încălcat prevederile art. 22 C.pr. civ., practic recurenta își invocă propriu a culpă ceea ce este inadmisibil. Or, instanța de fond a analizat probațiunea și a avut un rol activ, în funcție de principiul disponibilității părților. Reclamanta, asistată de avocat, putea să solicite orice probă pe care o considera necesară în dovedirea temeiniciei susținerilor sale.

P \_\_\_\_\_ aceste motive solicită respingerea recursului, menținerea sentinței instanței de fond, cu cheltuieli de judecată.

În replică reprezentantul recurentei susține că practic actul atacat nu a fost motivat, nu rezultă de ce este o clădire parazitară, singurele aspecte relevante sunt complet contradictorii cu ceea ce a reținut Curtea de Apel C \_\_\_\_ ca fiind aspectul încetățenit al acestei noțiuni, prima instanță nici măcar nu a verificat. Nu este o problemă de verificare a probelor ci de stabilire a cadrului conceptual al procesului.

Curtea, raportat la actele dosaru lui și concluziile părților prezente , în condițiile art. 394 NCPC declară închise dezbaterile și reține cauza în pronunțare.

## CURTEA :

Din examinarea actelor dosarului, constată următoarele:

Prin sentința civilă nr. 6 . 351 din 14.11.2017, pronunțată în dosarul nr. XXXXXXXXXXXXXXX al Tribunalului C\_\_\_\_, au fost respinse ca nefondate excepția de prematuritate și lipsei de interes a reclamantului, invocate de pârât și respinsă ca neîntemeiată cererea formulată de reclamant a E M\_\_\_\_\_ E\_\_\_\_\_ S.R.L. , în contradictoriu cu pârât ei DIRECȚIA JUDEȚEANĂ P\_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_ C\_\_\_\_ - C\_\_\_\_\_ ZONALĂ A MONUMENTELOR ISTORICE; obligată reclamant a la plata în favoarea pârâtului a sumei de 3 . 300 lei reprezentând cheltuieli de judecată.

P\_\_\_\_\_ a pronunța această hotărâre, instanța de fond a reținut că reclamanta are interes să supună judecării legalitatea și temeinicia hotărârii emise de C\_\_\_\_\_ Zonală a Monumentelor Istorice, câtă vreme apreciază că această hotărâre îi vatămă drepturile și interesele legitime în sensul art. 1 alin. 1 din Legea nr. 554/2004, urmărind obținerea unui folos practic de necontestat, respectiv înlăturarea din ordinea juridică a acestei hotărâri. În aceste condiții, nu se poate reține cu legal temei că partea nu ar avea interes să atace o astfel de poziție a autorității, condiția interesului neputând fi influențată de o pretinsă culpă a părții manifestată sub forma unei documentații incomplete, acest fiind un aspect al temeiniciei pretenției, care nu poate să ducă la respingerea cererii ca lipsită de interes. P\_\_\_\_\_ aceleași motive, nu se poate reține a fi prematur un astfel de demers al reclamantei, dreptul la acțiune al părții nefiind condiționat de existența vreunui termen sau a unei condiții suspensive, iar conținutul în sine al documentației și pretinsa atitudine a reclamantei, care nu ar fi înțeles să completeze documentația, reprezintă chestiuni de fapt, ce țin de probațiunea administrată și de temeinicia pretenției, nicidecum de condițiile dreptului la acțiune.

Cu privire la fond, reține instanța că, p\_\_\_\_\_ obținerea autorizației de construire, reclamanta a obținut certificatul de urbanism nr. 2899/26.06.2016 (f. 44-51), în cuprinsul acestuia fiind inserată, printre altele, obligația de a obține avizul în litigiu, emis de DIRECȚIA JUDEȚEANĂ P\_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_.

La capitolul „condiționări primare” (f. 44 verso), se reține că s-a menționat în certificatul de urbanism că intervențiile p\_\_\_\_\_ zona ZCP\_L\_A „vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea conservarea și deparazitarea fondului construit valoros”, arătându-se că „nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc.)”. Aceste condiționări se regăsesc de altfel și în cuprinsul HCL 493/2014 privind aprobarea documentației PUG al mun. C\_\_\_\_-N\_\_\_\_\_, la filele 37-39 din dosar fiind depus extras din acest act normativ aferent unității

teritoriale de referință, conținutul acestor cerințe cuprinse în certificatul de urbanism fiind identice cu cele reglementate prin PUG. Sub acest aspect, contrar apărărilor formulate de către reclamantă, instanța reține că noțiunea de „*corpuri parazitare*” reprezintă o terminologie cu care operează însăși HCL nr. 493/2014 și certificatul de urbanism obținut, fără ca existența acestei condiționări sau conținutul său concret, astfel cum este reglementat prin HCL 493/2014 și certificatul de urbanism, să fi fost contestate în vreun fel de către reclamant.

Mai reține instanța că prin răspunsul la contestația formulată (f. 10), DIRECȚIA PATRIMONIULUI CULTURAL a apreciat necesară completarea de către reclamantă a documentației, sub aspectul caracterului parazit al clădirii, fiind cert că stabilirea acestui aspect prezintă relevanță din perspectiva temeiniciei pretenției formulate și a îndreptăririi sau nu a reclamantei la obținerea avizului. Or, în această privință, instanța a reținut că reclamanta nu a contestat susținerile pârâtei, neinvocând niciun moment că ar fi dat curs solicitării adresate, de a completa documentația cu înscrisurile relevante p\_\_\_\_\_ a se stabili caracterul parazit al clădirii. De altfel, nici acest răspuns al direcției nu a fost contestat de către reclamant în cauza de față, ci doar hotărârea Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 3 din 03.11.2016, or față de aspectele constatate, se reține că hotărârea atacată a fost emisă cu respectarea HCL nr. 493/2014 și a certificatului de urbanism obținut, acte necontestate de către reclamantă.

Raportat la conținutul acestei hotărâri nr. 3 din 03.11.2016, instanța nu a putut reține argumentele societății E M\_\_\_\_\_ E\_\_\_\_\_ S.R.L în sensul că hotărârea atacată ar fi nemotivată, câtă vreme în cuprinsul acesteia s-a arătat că imobilul este complet distrus, putând chiar a fi demolat, iar RLU nu permite refacerea corpurilor parazitare, or tocmai aceste aspecte reprezintă argumentele p\_\_\_\_\_ care s-a respins avizarea lucrării. Temeinicia acestui refuz reprezintă o chestiune diferită, instanța reținând că reclamantului i s-a dat posibilitatea, prin răspunsul de la fila 10, să depună planuri și documente suplimentare „p\_\_\_\_\_ a atesta caracterul parazit al clădirii”, or deși nu a înțeles să dea curs acestei solicitări, a ales să se adreseze direct instanței de judecată, prezentând un raport de expertiză tehnică extrajudiciară (f. 19-26) și planșe foto (f. 86-88), fără ca aceste probatorii să fie de natură a proba, *per se*, lipsa caracterului parazit al imobilului în litigiu și eventuala îndreptățire a reclamantului la obținerea avizului.

*Împotriva soluției arătate a decl arat recurs reclamanta E M\_\_\_\_\_ E\_\_\_\_\_ S.R.L. solicitând admiterea acestuia, casarea sentinței și rejudecând, a fi admisă acțiunea, anulată hotărârea Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 3/03.11.2016 prin care s-a refuzat avizarea documentației privind reabilitarea termică, reparații exterioare și interioare, înlocuire tâmplării exterioare p entru construcția situată în C\_\_\_\_-N\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, 12A, obligarea pârâtei la emiterea avizului favorabil necesar p\_\_\_\_\_ autorizarea lucrărilor de reabilitare conform documentației depuse la pârâtă sub nr. 838/25.10.2016, cu cheltuieli de judecată.*

În susținere se arată că hotărârea a fost dată cu aplicarea greșită a normelor. Astfel, deși a criticat datorită lipsei unei definiții normative a noțiunii de „clădire parazitată” la care pârâta să se raporteze și a neindicării unor considerente de fapt care să justifice soluția adoptată, prima instanță nu a reținut care ar fi conținutul acestui concept și nu a efectuat o analiză proprie a temeiniciei susținerilor noastre. Instanța a încălcat prevederile art. 22 alin. (2) C.pr.civ., ceea ce duce la nulitatea hotărârii pronunțate conform art. 175 alin. (1) C.pr.civ., încălcându-și obligația de rol activ și nestabilind în concret starea de fapt și de drept aplicabilă, mulțumi ndu-se să arate în mod formal că acest concept de „clădiri parazitare” se regăsește și în alte acte administrative și că reclamanta nu ar fi depus „planuri și documente” care „să ateste caracterul parazitărilor” al clădirii. Practic reclamantei i se reproșează că nu a făcut probațiune în pofida lipsei unei teze probatorii, p\_\_\_\_\_ că nu poți dovedi ceva ce nu este nici măcar definit, aceasta fiind o veritabilă probatio diabolica.

Mai mult, prima instanță nu a analizat legalitatea și temeinicia refuzului administrației așa cum a fost el emis și la data la care a fost emis (03.11.2016), reproșându-ne conduita ulterioară acestui refuz și necontestarea unei adrese echivoce și absurde a organului ierarhic superior, dată în urma plângerii noastre prealabile, prin care nu se dispune nimic concret și nu se admite explicit plângerea reclamantei, dar se reține implicit netemeinicia soluției pârâtei-intimate, cerându-i-se să facă probațiune post factum, ulterior refuzului avizării, prin care să demonstrăm justetea soluției pârâtei-intimate (să depună planuri și documente suplimentare „p\_\_\_\_\_ a atesta caracterul parazitărilor al clădirii”), fiind încălcate prevederile art. 8 alin. 1 din Legea nr. 554/2004, care prevăd obligativitatea instanței de contencios administrativ de a analiza legalitatea și temeinicia actului administrativ originar, mai ales când acesta nu a fost revocat în urma plângerii prealabile.

Hotărârea instanței este nelegală și prin raportare la încălcarea sau greșita aplicare a prevederilor art. 31 alin. (2) din Constituția României, art. 41 din Carta drepturilor fundamentale ale Uniunii Europene din 7 decembrie 2000, astfel cum a fost adaptată la 12 decembrie 2007 la Strasbourg, art. 25 din Legea nr. 24/2000, republicată, raportat la prevederile Legii nr. 422/2001, republicată, privind protejarea monumentelor istorice sau normele acesteia de aplicare sau ale Legii nr. 153/2031, privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, sau normele de aplicare a acesteia, nereținând că refuzul de avizare de către pârâta-intimate a lucrărilor solicitate de noi este netemeinic și nelegal, nefiind practic motivat în fapt și drept și cuprinzând considerații complet străine de solicitarea reclamantei .

Refuzul de emitere al avizului este motivat laconic în sensul că actuala clădire ar fi „complet distrusă” și Regulamentul local de urbanism nu ar permite refacerea „corpurilor parazitare”. Mai mult, pârâta-intimate indică din proprie inițiativă că această clădire a noastră „poate fi demolată, mai ales că se află pe malul canalului morii”. Noțiunea de clădire „parazitată” nu este definită în niciun fel în legislația în

vigoare, iar pârâta-intimată nu o detaliază nici măcar faptic p\_\_\_\_\_ a putea fi cenzurată de instanța de contencios administrativ. Nici Legea nr. 422/2001, republicată, privind protejarea monumentelor istorice sau normele acesteia de aplicare și nici Legea nr. 153/2011, privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, sau normele de aplicare a acesteia nu definesc în vreun fel conceptul de „clădire parazită”.

Legea nr. 24/2000, republicată, privind normele de tehnică legislativă p\_\_\_\_\_ elaborarea actelor normative, prevede la art. 25 că este obligatorie configurarea noțiunilor care au alt înțeles decât cel comun.

Prin acte internaționale și în jurisprudența Curții de Justiție de la Luxembourg se reține că motivarea trebuie să fie adecvată actului emis și trebuie să prezinte de o manieră clară și univocă algoritmul urmat de instituția care a adoptat măsura atacată, astfel încât să li se permită persoanelor vizate să stabilească motivarea măsurilor și, de asemenea, să permită instanțelor comunitare competente să efectueze revizuirea actului (cauza C-367/1995). Curtea Europeană de Justiție a statuat că amploarea și detalierea motivării depind de natura actului adoptat, iar cerințele pe care trebuie să le îndeplinească motivarea depind de circumstanțele fiecărui caz, o motivare insuficientă sau greșită este considerată a fi echivalentă cu o lipsă a motivării actelor. Mai mult, insuficiența motivării sau nemotivarea atrag nulitatea sau nevalabilitatea actelor comunitare (C-41/1969). O detaliere a motivelor este necesară și atunci când instituția emitentă dispune de o largă putere de apreciere, căci motivarea conferă actului transparență, particularii putând verifica dacă actul este corect fundamentat și, în același timp, permite exercitarea de către Curte a controlului jurisdicțional (C-509/1993).

*Răspunzând celor solicitate, prin întâmpinare intimată DIRECȚIA JUDEȚEANĂ P\_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_ - C\_\_\_\_\_ ZONALĂ A MONUMENTELOR ISTORICE a invocat excepția nulității recursului iar pe fond a solicitat respingerea acestuia.*

În susținerea poziției procesuale arătat, în esență, că argumentele aduse prin recurs nu se circumscriu vreunui motiv de nelegalitate prev. de art. 488 C .pr.civ. ; nu se poate reține o încălcare a art. 22 alin. 2 C .pr.civ., câtă vreme aspectele/cererile au fost puse în discuția contradictorie a părților și nici a lipsei motivării deciziei intimei, dat fiind dispozițiile RLU stipulate în certificatul de urbanism nr. 2899/26.06.2016 eliberat în favoarea reclamantei anterior depunerii cererii de avizare. În condițiile în care H.C.L. nr. 493/2014 este actul administrativ normativ care conține reguli generale cu aplicabilitate repetată și produce efecte erga omnes, este obligatoriu și p\_\_\_\_\_ reclamanta. Caracterul obligatoriu al actului administrativ este o consecință a prezumției de legalitate ce funcționează în favoarea unui asemenea act. Actele administrative normative conțin reglementări cu caracter general, impersonale, care produc efecte erga omnes, în timp ce actele individuale produc efecte, de regulă, față de o persoană, sau uneori față de mai



multe persoane, nominalizate expres în conținutul acestor acte, în speța Certificatul de Urbanism nr. 2899/ 26.06.2016.

Câtă vreme Regulamentul PUG aprobat prin HCL 493/2014 se bucura de prezumția de legalitate care nu este răsturnată în prezenta cauza, atât autoritatea cât și reclamanta se supun reglementarilor urbanistice în vigoare.

*Analizând argumentele aduse prin recursul declarat, Curtea reține următoarele :*

În cursul anului 2016, recurenta s-a adresat autorității, în vederea eliberării avizului necesar autorizării lucrărilor de reabilitare termică, reparații exterioare și interioare, înlocuire tâmplării exterioare privind construcția situată în C\_\_\_-N\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ . 12A .

La data de 03.11.2016, intimata a făcut cunoscut că , lucrarea nu se avizează deoarece clădirea actuală e complet distrusă, RLU nu permite refacerea corpurilor parazitare, clădirea poate fi demolată mai ales că se află pe malul Canalului Morii.

Decizia autorității-intimate a fost contestată, recurenta susținând, în esență, că refuzul de avizare a lucrărilor este netemeinic și nelegal, nemotivat, cuprinzând motive străine.

Autoritatea-intimată a susținut prin întâmpinare că motivele care au stat la baza deciziei de respingere a cererii sunt dispozițiile RLU ZCP\_L\_A Zonă construită protejată - RLU C\_\_\_; aceleași prevederi sunt stipulate în certificatul de urbanism nr. 2899/26.06.2016 eliberat în favoarea reclamantei anterior depunerii cererii de avizare la DJCCPCN C\_\_\_ și prin urmare, reclamanta recurentă avea cunoștința despre aceste reglementari urbanistice și a luat cunoștința despre ele atât din cuprinsul Certificatul de Urbanism nr. 2899/26.06.2016 cât și din HCL 493/2014 act în vigoare.

Prin sentință , prima instanță a reținut că nu se poate reține o nemotivare câtă vreme în cuprinsul actului s-a arătat că imobilul este distrus, putând chiar a fi demolat, iar RLU nu permite refacerea corpurilor parazitare ; că s-a dat posibilitatea reclamantei să depună planuri și documente suplimentare pe \_\_\_\_\_ a atesta caracterul parazitărilor și nu s-a dat curs solicitărilor autorității.

Reclamanta susține că hotărârea este nelegală , dată cu aplicarea greșită a normele deoarece actul/refuzul contestat nu conține elementele cerute de norme, neevidențind starea de fapt și temeiul.

Sub acest aspect Curtea reține că motivarea este o componentă esențială în aprecierea legalității actului și se cere și actelor emise de autoritățile administrative. În acest sens trebuie reținut că prin Rezoluția Comitetului de Miniștri a Consiliului

Europei nr. 77/31) cu privire la protecția individului în relațiile cu autoritățile administrative s-a recomandat statelor membre să se ghideze în dreptul și practica lor administrativă de anumite principii enunțate în rezoluție în scopul protecției persoanelor fizice și juridice în procedurile administrative. Principiul IV din rezoluție impune ca atunci când actul administrativ este de așa natură încât să afecteze negativ drepturile, libertățile sau interesele - persoana vizată trebuie să fie informată cu privire la motivele ce stau la baza actului.

De asemenea, potrivit Legii nr. 554/2004 și dispozițiile codului de procedură alcătuiesc procedura de drept comun în materie civilă, și ele se aplică și în alte materii prevăzute de alte legi în măsura în care acestea nu cuprind dispoziții potrivnice. Astfel, în privința conținutului motivării se impune ca hotărârea să cuprindă între altele motivele de fapt și de drept ce au format convingerea, precum și cele p\_\_\_\_\_ care s-au înlăturat cererile/apărările părților, cel puțin aceste elemente trebuie aplicate și în cazul actului administrativ. Procesul de deliberare al autorității, al administrației nu poate fi efectiv decât dacă se precizează în considerentele de fapt justificarea și temeiul măsurii. Prin urmare atât dreptul intern cât și potrivit angajamentelor internaționale asumate de România, obligația de motivare a administrației nu diferă esențial sub aspectul conținutului de cea a autorității judecătorești.

Lipsa motivării împiedică orice cenzură a legalității măsurii atacate și constituie un viciu esențial și o cauză de nulitate a actelor.

Din conținutul actelor se observă că, autoritatea răspunde la solicitarea adresată că :- imobilul este distrus ; RLU nu permite refacerea corpului parazitar – fără, a indica temeiul pe care se fundamentează sau nu emiterea/eliberarea avizului, care este nr., norma, dată RLU ce se încalcă, care sunt elementele de natură tehnică ce au condus la concluzia de „clădire parazitară”, la calificarea/încadrarea în zone parazitare – monumente istorice.

Afirmațiile generice precum : „RLU nu permite, imobilul este distrus ” fără a evidenția : - zonă, liste încadrare istorică, caracteristici tehnice.. ș.a., respectiv fără a se detalia minime criterii tehnice în funcție de care a fost determinată natura parazitara, criteriile ce trebuie avute în vedere la stabilire potrivit actelor normative, care sunt aceste acte, ce norme nu se respectă - nu sunt în măsură să complinescă lipsa motivării cerute de normele legii contenciosului ; codul de procedură civilă.

Evident, se poate susține că a fost oferită pe parcursul judecății prin întâmpinare o justificare. Cele oferite nu pot fi reținute ca argumente în măsură să complinescă cerința ce se cere la emiterea oricărui act de către autoritate și aceasta cu atât mai mult cu cât nu s-a dat posibilitatea formulării unor obiecțiuni, contestări după procedurile cerute în evaluare.

Ca atare, în lipsa detalierii/ motivării actului susținerii recurente cu privire la greșita reținere și aplicare a normei sunt întemeiate și urmează a fi admise în sensul anularii actului contestat și al obligării autorității la emiterea avizului motivat.

Se susține de recurentă că este îndreptățită la emiterea avizului favorabil.

Norma art. 18 alin. 2 din Legea nr. 554/2004 prevede că în cazul refuzului, autoritatea poate fi obligată la efectuarea unei operațiuni sau emiterea unui act, însă norma nu impune a obliga autoritatea de a emite actul într-un anume fel dorit de solicitant. Revine autorității administrative obligația de a verifica dacă se confirmă sau nu cele solicitate, în raport de circumstanțe și normele aplicabile, și să emită actul motivat.

Cu privire la cheltuieli invocate de recurentă, Curtea reține că principiul ce stă la baza art. 451, art. 453 C.pr.civ. este al culpei părții ce pierde procesul și dovada acest ora.

Sub acest aspect actele/ chitanțele depuse atestă că a fost achitată o taxă judiciară la fond de 50 lei iar în recurs de 200 lei. Totodată se observă că deși se invocă o achitare de 3.000 lei, factura emisă este de 2000 lei iar în recurs este o factură de 2000 lei onorar. În acest context, raportat la norme, susținerea recurente cu privire la cheltuielilor se vădește în parte fondată.

Așadar față de cele arătate în baza art. 496 c.pr.civ, coroborat cu art. 20, art 18 din legea 554/2004 Curtea va admite recursul, va casa în parte hotărârea și rejudecând va admite în parte acțiunea conform dispozitivului.

P\_\_\_\_\_ ACESTE MOTIVE,  
ÎN NUMELE LEGII

DECIDE:

Admite recursul declarat de reclamanta E M \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_ S.R.L., cu sediul în C \_\_\_\_\_ - N \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, 12, jud. C \_\_\_\_\_, având JXXXXXXXXXXXX și C.U.I. RO xxxxxxxx, împotriva sentinței civile nr. 6 . 351 din 14.11.2017, pronunțată în dosarul nr. XXXXXXXXXXXXXXX al Tribunalului C \_\_\_\_\_, pe care o casează în parte și rejudecând:

Admite în parte acțiunea formulată de reclamanta E M \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_ S.R.L., în contradictoriu cu pârâta DIRECȚIA JUDEȚEANĂ P \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_ - C \_\_\_\_\_ ZONALĂ A MONUMENTELOR ISTORICE, cu sediul în C \_\_\_\_\_ - N \_\_\_\_\_, Piața Unirii, nr. 1, camera 26, jud. C \_\_\_\_\_,

Anulează hotărârea din 03.11.2016 a Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 3 din cadrul D . J . C . C . .

Obligă pârâta la emiterea avizului motivat.

Obligă intimata la plata, în favoarea recurenteii, a sumei de 4 . 250 lei, reprezentând cheltuieli de judecată fond și recurs, parțiale.

Definitivă și executorie.

Pronunțată în ședința publică din 20.05.2020.

PREȘEDINTE,

F \_\_\_\_\_ T \_\_\_\_\_

JUDECĂTOR,

I \_\_\_\_\_ -I \_\_\_\_\_  
P \_\_\_\_\_

JUDECĂTOR,

D \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_

GREFIER,

D \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_

Red.T.F /19. 06 .20 20 .

Tehnored.: H.C./4 ex.

Jud.fond: I \_\_\_\_\_ L \_\_\_\_\_ Ramirez-Molina

Acest document este preluat și procesat de o aplicație realizată gratuit de Wolters Kluwer Romania p \_\_\_\_\_ Fundatia RoLII.

Conținutul său poate fi preluat și utilizat cu citarea sursei: www.rolii.ro