

R O M Â N I A
TRIBUNALUL MUREȘ
SECȚIA CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

Dosar nr. 1158/102/2022

SENTINȚA NR.748

Ședința publică din data de 23 noiembrie 2022

Completul compus din:

PREȘEDINTE: MARIA RISTACHE
GREFIER: DACIANA-SANDA TICULEANU

Pe rol se află judecarea cauzei în contencios administrativ și fiscal formulată de reclamanta SOCIETATEA DORALEX SRL, în contradictoriu cu pârâtul CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SÂNCRAIU DE MUREȘ, având ca obiect anulare act emis de autoritățile publice locale.

În lipsa părților.

S-a făcut referatul cauzei, după care:

Dezbaterile pe fond și susținerile părților au fost consemnate în încheierea de ședință din data de 03.11.2022, când instanța a dispus amânarea pronunțării pentru data de 16.11.2022 și apoi pentru 23.11.2022, încheieri care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

TRIBUNALUL

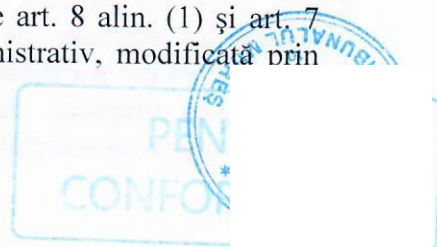
Prin cererea formulată pe rolul acestei instanțe la data de 11.05.2022 și înregistrată sub nr.1158/102/2022 reclamanta SOCIETATEA DORALEX SRL, în contradictoriu cu pârâtul CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SÂNCRAIU DE MUREȘ a solicitat anularea Hotărârii Consiliului Local al comunei Sâncraiu de Mureș nr.11 din 27.01.2022 privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea chiriei privind închirierea prin licitație publică a unui imobil - teren și luciu de apă - în suprafață de 32.000 mp., înscris în CF nr. 50013 Sâncraiu de Mureș, str. Mureșului, nr. 131, județul Mureș și demararea procedurii de închiriere prin licitație publică și obligarea pârâtului la plata cheltuielilor de judecată.

În fapt, la data de 27.01.2022 Consiliul Local al comunei Sâncraiu de Mureș a procedat la adoptarea Hotărârii Consiliului Local (HCL) nr. 11 din 27.01.2022 privind însușirea Raportului de evaluare având ca obiect stabilirea chiriei privind închirierea prin licitație publică a unui imobil - teren și luciu de apă - în suprafață de 32.000 mp., înscris în CF nr. 50013 Sâncraiu de Mureș, str. Mureșului, nr. 131, județul Mureș și demararea procedurii de închiriere prin licitație publică.

Potrivit art. 1 și 2 din conținutul acestei hotărâri emitentul, și-a însușit raportul de evaluare având ca obiect stabilirea chiriei privind închirierea prin licitație publică a unui imobil - teren și luciu de apă - în suprafață de 32.000 mp., înscris în CF nr. 50013 Sâncraiu de Mureș, str. Mureșului, nr. 131, județul Mureș și a hotărât demararea procedurii de închiriere prin licitație publică.

Apreciază că adoptarea HCL a comunei Sâncraiu de Mureș nr. 11/27.01.2022 s-a efectuat cu nerespectarea prevederilor legale în vigoare și cu interpretarea eronată a clauzelor contractului de închiriere nr. 2391/29.05.1991, motiv pentru care se impune anularea acesteia.

În drept, prezenta cerere se întemeiază pe prevederile art. 8 alin. (1) și art. 7 alin. (1) din Legea nr. 554/2004-legea contenciosului administrativ, modificată prin Legea nr. 262/2007.



Cu privire la condiția de ordin procedural imperativ prevăzută de art. 7 alin. (1) din Legea nr. 554/2004-legea contenciosului administrativ, modificat prin Legea nr. 262/2007, arată că aceasta este îndeplinită prin depunerea plângerii prealabile la organul emitent al actului administrativ pentru care solicită suspendarea executării, plângere prealabilă depusă la data de 14.02.2022. Anexat prezentei cereri depune un exemplar al acestei plângeri prealabile cu mențiunea că a fost transmisă prin poștă cu confirmare de primire pârâtului din prezenta cerere iar, până la data depunerii prezentei cereri în anulare nu i s-a comunicat vreun răspuns.

Sub aspectul motivelor pentru care se impune anularea HCL a comunei Sâncraiu de Mureș nr. 11/27.01.2022, învederează că, Consiliul Local al comunei Sâncraiu de Mureș a procedat la adoptarea hotărârii nr. 11/27.01.2022 cu ignorarea contractului de închiriere nr. 239/29.05.1991, prelungit automat pentru încă o perioadă de valabilitate egală cu perioada inițială (25 ani) până la data de 29.05.2041.

Consiliul Local al comunei Sâncraiu de Mureș a procedat la adoptarea hotărârii nr. 11/27.01.2022 cu încălcarea prevederilor art. 333 alin. (2) lit. a), b) și d) din OUG nr. 57/2019 - codul administrativ.

Referitor la ignorarea contractului de închiriere nr. 239/29.05.1991, prelungit automat pentru încă o perioadă de valabilitate egală cu perioada inițială (25 ani) până la data de 29.05.2041, se impune a se reține următoarele:

Prin contractul de închiriere nr. 2391/29.05.1991 încheiat între Primăria Sâncraiu de Mureș, pe de o parte, și Uifălean Alexandru și Uifălean Alexandru Marcel, pe de altă parte, terenul în suprafață de 24.000 mp. proprietatea Statului Român aflat în intravilanul Unității Administrativ-Teritoriale (UAT) Sâncraiu de Mureș a fost închiriat numiților Uifălean Alexandru și Uifălean Marcel Dorel pentru o perioadă de 25 ani, adică până la data de 29.05.2016, cu prelungirea automată a perioadei inițiale de valabilitate „...pe o perioadă de alți 25 ani, dacă cu trei luni înainte de expirare vreuna din părți nu-l denunță unilateral”

Potrivit aceluiași clauze contractuale, rezilierea contractului de închiriere nr. 2391/29.05.1991 poate avea loc „...doar în cazul în care chiriașul nu-și respectă obligațiile asumate.”

Prin acte adiționale succesive (act adițional din 03.11.1992, act adițional din 03.08.1993, act adițional din 05.10.1994, act adițional din 15.04.1997 și act adițional din 12.05.2009) contractul de închiriere nr. 2391/29.05.1991 a fost modificat în privința unora dintre clauzele acestuia (majorare suprafață închiriată, modificare quantum chirie, stabilire quantum majorări întârziere), mai puțin în privința clauzelor care stabileau condițiile de reziliere a acestuia sau prelungirea de drept a valabilității acestuia, la data expirării contractului, pentru încă o perioadă egală cu perioada inițială de valabilitate (25 ani).

Prin actul adițional din data de 15.04.1997 a fost înlocuiți chiriașii persoane fizice, aceștia devenind, începând cu anul 1992, asociați ai Societății Doralex S.R.L. Sâncraiu de Mureș și edificând construcții pe terenul obiect al contractului de închiriere în numele acestei societăți, cu respectarea prevederilor legale și contractuale în vigoare și cu autorizarea Primăriei Sâncraiu de Mureș. Astfel, începând cu data semnării actului adițional din 15.04.1997, noul chiriaș, titular al contractului de închiriere nr. 2391/29.05.1991 devine Societatea Doralex S.R.L. Sâncraiu de Mureș, chiriaș care și-a asumat toate clauzele contractului stabilite anterior de predecesorii acestuia. Prin procesul-verbal de constatare construcții nr. 260/19.02.1997, proprietarul terenului obiect al contractului de închiriere nr. 2391/29.05.1991 recunoaște în mod expres societății Doralex S.R.L. Sâncraiu de Mureș atât calitatea de proprietar al construcțiilor edificate pe terenul închiriat în baza autorizației de construire nr. 26/18.02.1994 cât și calitatea de chiriaș al subscrisei societăți reclamante, dispunându-se înscrierea dreptului de proprietate asupra construcțiilor în cartea funciară în favoarea subscrisei societăți reclamante.

Important de observat este că, prin actele adiționale succesive la contractul de închiriere nr. 2391/29.05.1991, nu se modifică clauzele privind condițiile de reziliere ale acestuia sau prelungirea de drept a valabilității acestuia, la data expirării contractului, pentru încă o perioadă egală cu perioada inițială de valabilitate (25 ani).

În concluzie, perioada de valabilitate a contractului s-a împlinit la data de 29.05.2016, până la acea dată chiriașul îndeplinindu-și toate obligațiile contractual asumate.

Anterior datei împlinirii termenului contractual, cu cel puțin trei luni (28.02.2016), proprietarul sau chiriașul nu și-au notificat intenția de reziliere a contractului, motiv pentru care contractul de închiriere nr. 2391/29.05.1991 a fost prelungit automat pentru o perioadă de alți 25 ani, adică până la data de 29.05.2041.

Întemeiat pe argumentele desprinse din clauzele contractuale evocate la pct. 1-4 de mai sus, notificarea înregistrată sub nr. 17838/23.11.2021, de reziliere a contractului de închiriere nr.2391/29.05.1991, distinct de faptul că a fost comunicată administratorului statutar al subscisei societăți direct, prin luare de semnătură, de-abia la data de 16.01.2022, nu poate produce efectele scontate. Aceasta deoarece vine în conflict cu clauzele contractului de închiriere nr. 2391/29.05.1991 care impuneau comunicarea unei astfel de notificări cu cel puțin trei luni anterior împlinirii termenului inițial de valabilitate, adică cel mai târziu la data de 28.02.2016. Or, notarea de la foaia de sarcini din CF nr. 50013 Sâncraiu de Mureș efectuată la data de 25.02.1997 nu poate schimba perioada de valabilitate a contractului de închiriere nr. 2391/29.05.1991, o astfel de modificare aparținând exclusiv voinței părților contractante și trebuind să se materializeze în semnarea unui act adițional în formă scrisă, aspect ce nu poate fi dovedit în prezenta speță. Mai mult, arătăm că, la foaia de sarcini a CF nr. 50013 Sâncraiu de Mureș, nu a fost notat termenul contractual, astfel cum se afirmă în adresa nr. 17838/23.11.2021, ci închirierea bunurilor evidențiate în cartea funciară conform contractului de închiriere nr.2391/29.05.1991, notarea având doar efecte de opozabilitate față de terți, părțile contractante fiind ținute de clauzele contractului de închiriere pe care chiar acestea le-au agreeat și semnat sau și le-au însușit ulterior.

De la data înființării societății reclamante și până în prezent chiria aferentă terenului obiect al contractului de închiriere nr. 2391/29.05.1991 a fost achitată de subscrisa societate reclamantă și percepută de proprietarul terenului de la subscrisa societate reclamantă, în baza codului fiscal al acesteia fiind deschis rolul fiscal în cadrul Primăriei Sâncraiu de Mureș, aspect care confirmă lipsa motivului de reziliere a contractului de închiriere nr. 2391/29.05.1991 reprezentat de neîndeplinirea obligațiilor contractual asumate de chiriaș.

Referitor la adoptarea hotărârii nr. 11/27.01.2022 cu încălcarea prevederilor art. 333 alin. (2) lit. a) , b) și d) din OUG nr. 57/2019 - codul administrativ, se impune a se reține următoarele:

În preambulul HCL nr. 11/27.01.2022, se invocă drept temei legal al adoptării acesteia prevederile OUG nr. 57/2019 - Codul administrativ.

Conform prevederilor art. 362 alin. (3) din Codul administrativ, în privința modalităților de exercitare a dreptului de proprietate privată a statului sau unităților administrativ-teritoriale „dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător. ”

Astfel, în vederea închirierii terenului descris în conținutul HCL al comunei Sâncraiu de Mureș nr. 11/27.01.2022, devin aplicabile prevederile art. 333 din Codul administrativ care stabilesc că, închirierea bunurilor proprietatea publică a statului sau unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a guvernului, hotărâre a consiliului județean, hotărâre a Consiliului General al Municipiului București sau hotărâre a consiliului local.



Art. 333 alin. (2) lit. a)-d) din Codul administrativ reglementează elementele pe care trebuie să le cuprindă aceste hotărâri. Printre aceste elemente se numără valoarea de inventar a bunului ce face obiectul închirierii (art. 333, alin. 2 lit. a), destinația bunului care face obiectul închirierii (art. 333 alin. 2 lit. b) și prețul închirierii (art. 333 alin. 2 lit. c).

Or, în conținutul HCL a comunei Sâncraiu de Mureș nr. 11/27.01.2022 nu se regăsește nici unul dintre aceste elemente legal reglementate, motiv pentru care hotărârea contestată în prezentul demers judiciar apare ca nelegală.

Apreciază că argumentele de fapt și drept invocate și probate în susținerea cererii dovedesc îndeplinirea condițiilor de anulare a actului administrativ atacat.

În probațiune: înscrisuri.

Pârâțul CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SÂNCRAIU DE MUREȘ **nu a** formulat **întâmpinare**.

La data de 12.10.2022, pârâțul a depus la dosar **note scrise**, în raport cu dispozițiile instanței din încheierea de ședință din data de 29.09.2022, prin intermediul căroră depune la dosarul cauzei toate actele care au stat la baza emiterii Hotărârii de Consiliu Local nr.11/27.01.2022.

Analizând actele și lucrările dosarului instanța reține următoarea situație de fapt:

La data de 27.01.2022, Consiliul local al comunei Sâncraiu de Mureș a adoptat Hotărârea nr. 11, prin care a fost înșușit raportul de evaluare aavând ca obiect stabilirea chiriei privind închirierea prin licitație publică a unui imobil-teren și luciu de apă-în suprafață de 32.000 mp, înscris în CF nr. 50013 Sâncraiu de Mureș, str. Mureșului nr. 131, județul Mureș și demararea procedurii de închiriere prin licitație publică.

Raportul de evaluare nr. 5/20.01.2022 înșușit prin hotărâre este prevăzut în anexa nr. 1, care face parte integrantă, iar în preambulul hotărârii au fost avute în vedere referatul de aprobare al primarului comunei Sâncraiu de Mureș, nr. 1047/20.01.2022, raportul de specialitate întocmit de compartimentul juridic nr. 1046/20.01.2022 și art. 129 alin. 1 și alin. 2 lit. b și c, art. 332 și art. 333 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale.

Împotriva acesteia, reclamanta a formulat plângere prealabilă, care nu este dovedit că a fost soluționată de pârât.

Examinând criticile din cererea de chemare în judecată, se constată că prima vizează existența contractului de închiriere nr. 239/29.05.1991, pentru o perioadă de 25 de ani și prelungit pentru o încă aceeași perioadă, până în anul 2041. Acest contract depus la fila 21 din dosar, are ca obiect initial suprafața de 2,4 ha, ulterior majorată prin actul additional de la fila 22 din dosar la suprafața de 3,2 ha, iar părțile sunt Primăria comunei Sâncraiu de Mureș și persoanele Uifălean Alexandru și Uifălean Marcel prin actele adiționale nr. 1555/15.04.1997 și nr. 2870/12 mai 2009, s-a majorat chiria și părțile trecute în acestea sunt Primăria Sâncraiu de Mureș și SC Doralex SRL, reprezentată de Uifălean Alexandru Petru și Uifălean Marcel Dorel.

Se constată că acest contract de închiriere nu este reziliat, anulat sau lipsit de efecte juridice prin orice altă modalitate prevăzute de lege, astfel că este în vigoare, iar așa cum reiese din partea finală a convenției, acesta a fost prelungit automat la expirarea primilor 25 de ani stipulați, deci de la data de 29.05.2016. automat, în lipsa unei notificări de denunțare unilaterală care trebuia făcută cu 3 luni înainte de expirare.

În acest context, prin HCL nr. 11/2022, pârâțul Consiliul Local Sâncraiu de Mureș, eludează obligațiile contractuale pe care și le-a asumat prin contractul anterior menționat, decizia acestuia putând fi interpretată ca o revocare unilaterală a contractului, fără însă, să fie prevăzută o astfel de posibilitate.

O asemenea concluzie se impune și pentru că, deși primăria comunei Sâncraiu de Mureș a emis adresa nr. 17838/23.11.2021 către reclamantă și Uifălean Marcel Dorel, de

la fila 32 din dosar, prin care și-a exprimat intenția de reziliere a contractului de închiriere nr. 2391/29.05.1991, nu a dovedit că demersul s-a finalizat.

În aceste condiții, stabilirea prin HCL nr. 11/2022 de pârât a chiriei pentru închirierea prin licitație publică a aceluiși imobil care este deja închiriat, contravine obligațiilor contractuale.

Pe de altă parte, așa cum susține reclamanta, este incidentă cauza de nelegalitate determinată de lipsa din cuprinsul hotărârii a cărei anulare se solicită a elementelor prevăzute de art. 333 alin. 2 din Codul administrativ aprobat prin OUG nr. 57/2019, care are următorul cuprins: „ Hotărârea prevăzută la alin. (1) cuprinde următoarele elemente: a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii; b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii; c) durata închirierii; d) prețul minim al închirierii.

Se constată că pârâtul legal citat, nu a formulat întâmpinare și nu a depus pentru primul termen de judecată, așa cum a fost obligată de instanță documentația care a stat la baza adoptării HCL nr. 11/2022, iar ulterior prin notele scrise din 12.10.2022 a depus o serie de înscrisuri, din care însă nu rezultă a fi îndeplinite cerințele de lege din txtul legal anterior citat.

Pentru considerentele expuse, având în vedere textele de lege menționate și art. 1 și 18 din Legea nr. 554/2004, urmează să se dispună admiterea cererii de chemare în judecată și anularea HCL nr. 11/2022 a Consiliului Local Sâncraiu de Mureș ca nelegală.

Având în vedere că a căzut în pretenții, în temeiul art. 453 alin. 1 coroborat cu art. 451 alin. 1 Cod procedură civilă, pârâtul va fi obligat la plata cheltuielilor de judecată către reclamantă, în suma de 50 de lei, reprezentând taxa judiciară de timbru.

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

Admite cererea de chemare în judecată formulată de reclamant **SC.DORALEX SRL** (cu sediul în Sâncraiu de Mureș, str.Mureșului, nr.131, jud.Mureș, cu domiciliul procesual ales în Tg-Mureș, str.Gh.Doja, nr.185 A, corp.D, et.1, jud.Mureș – la Cab.Av.Pop Traian Sorin), în contradictoriu cu pârâtul **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SÂNCRAIU DE MUREȘ** (cu sediul în Sâncraiu de Mureș, str.Principală, nr.197 A, jud.Mureș).

Anulează HCL nr. 11/27.01.2022 adoptată de pârât.

Obligă pârâta la plata cheltuielilor de judecată către reclamantă, în sumă de 50 de lei, reprezentând taxa judiciară de timbru.

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

Pronunțată în condițiile art. 396 alin. 2 Cod procedură civilă, în data de azi 23 noiembrie 2022.

Președinte,
MARIA RISTACHE
fiind eliberată din funcție, prin
pensionare, la data de 08.12.2022,
semnează președintele instanței
Jud.SZASZ VERONICA

Grefier,
DACIANA-SANDA TICULEANU

