

Cod ECLI ECLI:RO:TBCTA:2018:017.001718

Dosar nr. 7029/118/2017

**R O M Â N I A**  
**TRIBUNALUL C**  
**SECȚIA DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL**  
**Operator de date cu caracter personal nr. 8470**  
**Sentița civilă nr. 1718**  
**Ședința publică de la 14 Noiembrie 2018**  
**Completul constituit din:**  
**PRESEDINTE: A I B**  
**GREFIER: C D**

Pe rol judecarea cauzei în contencios administrativ și fiscal având ca obiect anulare act administrativ - HCLM 250/31,07,2017, formulată de reclamantii S M G - CNP 2..., T I - CNP 2..., T C V - CNP 1..., M N - CNP 1..., A S - CNP 1..., T D - CNP 1..., A E - CNP 1..., S D - CNP 1..., C G - CNP 2..., P I - CNP 1..., G A - CNP 2..., C F - CNP 1..., S M L - CNP 2... și C S G - CNP 2... - toți cu domiciliul procesual ales în C, în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI C, cu sediul în C, și G I SRL, cu sediul în C.

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din 08.11.2018 și au fost consemnate în încheierea de ședință de la acea dată care face parte integrantă din cuprinsul prezentei încheieri când instanța având nevoie de timp pentru a delibera a amânat pronunțarea la data 14.11.2018, când a hotărât

**TRIBUNALUL**

**Deliberând asupra cauzei civile de față constată.**

Prin cererea înregistrată pe rolul acestei Tribunalului C – Secția de Contencios Administrativ și Fiscal la data de 11 10 2017 sub nr. indicat în antet, reclamantii menționați mai sus au solicitat în contradictoriu cu pârâtul Consiliul Local al Mun. C anularea Hotărârii de consiliu local nr. 250/31 07 2017 și obligarea pârâtului la plata cheltuielilor de judecată.

În fapt, reclamantii arată că sunt proprietarii garajelor auto, situate în C, zona X, în apropierea str. M B, garaje ce au fost edificate în anul 1990 conform autorizației de construire nr. 8540/07 06 1990, iar terenul pe care au fost edificate face parte din domeniul privat al mun. C.

Conform autorizației de construire, lucrarea are caracter provizoriu, urmând ca terenul să fie eliberat necondiționat în situația în care se vor aproba lucrări cu caracter definitiv.

Reclamantii arată că autorizația a fost emisă anterior legii 50/1991, iar în anul 2010 Primăria Mun. C a încercat desființarea unor garaje edificate în aceleași condiții, somațiile de desființare emise fiind anulate de instanțele de judecată.

Reclamanții precizează că, în luna septembrie 2017, au primit somații de desființare a garajelor, în termen de 15 zile de la data primirii, în caz contrar urmând să fie sancționați contravențional cu amendă.

Se mai arată că, în urma verificărilor pe care le-au întreprins, au aflat că, prin HCL 250/31 07 2017, Consiliul Local a aprobat vânzarea prin negociere directă a unui bun imobil, aparținând domeniului privat al mun. C, conform anexei ce face parte din hotărârea respectivă. În anexă, se poate observa că terenul este în suprafață de 150 mp, cumpărător este SC G I SRL, că destinația terenului este echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier, conform PUG aprobat prin HCL 653/1999, că solicitarea de cumpărare datează din 15 02 2016 și că terenul este limitrof proprietății solicitantului pentru care există încheiere de intabulare nr. 19114/23 12 2002, iar conform reglementărilor urbanistice terenul are destinația echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier –întregire proprietate.

Reclamanții semnaleză că prin HCL 261/31 07 2017, adoptată în aceeași ședință a consiliului local cu HCL 250, vânzarea bunurilor din domeniul privat al municipiului se face prin licitație publică în condițiile legii și că, prin excepție, se pot vinde direct bunuri imobile în baza dreptului de preemțiune conferit de actele normative în vigoare sau în baza legilor speciale. Această hotărâre, inutilă în opinia reclamanților, reia dispozițiile legii 215/2001 care reglementează atât regula vânzării prin licitație publică cât și excepția, vânzarea directă în situația unui titular al unui drept de preemțiune.

Consideră că actul administrativ, HCL 250/31 07 2017, este nelegal, un prim motiv invocat fiind derivat din prevederile art. 44 din legea 215/2001 potrivit cărora un proiect de hotărâre nu se poate dezbate în lipsa raportului compartimentului de resort și a raportului comisiei de specialitate.

Se arată că au fost emise două rapoarte ale comisiilor de specialitate, iar raportul Comisiei nr. 1, prezidată de M D a avizat favorabil/nefavorabil raportul, sub semnătura sa, cu toate că pe ordinea de zi a comisiei respective din data de 20 07 2017 nu figura și proiectul de hotărâre propus de primar pentru vânzarea terenului de 150 mp. Avizul comisiei a fost favorabil, la fel și avizul comisiei nr. 5.

Reclamanții subliniază și faptul că în raportul comisiei de specialitate – Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat nu se arată că pe teren solicitantul ar avea vreo construcție ceea ce i-ar conferi un drept de opțiune și de vânzare prin negociere directă. Nu se arată nici că întregirea proprietății figurează între destinațiile terenului sau că regimul economic al terenului ar fi fost schimbat, iar prin cererea privind eliberarea certificatului de urbanism, căruia îi sunt aplicabile dispozițiile art. 6 alin. 6 din legea 250/2001 și art. 29 din aceeași lege, nu s-a solicitat o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă.

Pârâtul Consiliul Local al Mun. C, a formulat întâmpinare la data de 16 11 2017.

Pârâtul invocă excepția inadmisibilității cererii pentru neintroducerea în cauză a beneficiarului G I SRL; excepția tardivității formulării plângerii prealabile; excepția lipsei calității procesuale active a reclamanților pentru nedovedirea calității de persoană vătămată conform legii 554/2004.; excepția lipsei de interes, iar în fond solicită respingerea cererii reclamanților ca nefondată.

Pârâtul arată, în descrierea situației de fapt, că în 07 06 1990, urmare a cererii formulate de Asociația de locatari nr. 29, a fost emisă autorizația de construire nr. nr. 8540 prin care s-a autorizat construirea unor garaje cu caracter provizoriu sub condiția eliberării terenului în măsura în care "se vor aproba lucrări cu caracter definitiv".

Se mai arată că la data de 07 04 2014 a fost emisă Hotărârea de Consiliu Local nr. 62 prin care s-a aprobat metodologia de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al mun. C.

Ca urmare a cererii formulate de G I SRL, în virtutea calității sale de vecin limitrof al terenului în suprafață de 150 mp pe care au fost construite garajele, a fost adoptată HCL 250/2017 prin care s-a dispus vânzarea către acesta, prin negociere directă, a terenului respectiv.

Consideră că HCL 250/2018 trebuie calificată drept un act administrativ individual și expune considerente de ordin teoretic cu privire la calificarea actelor administrative.

Pârâtul argumentează excepțiile invocate și susține că acțiunea reclamanților este inadmisibilă în condițiile în care nu a fost chemat în judecată și beneficiarul actului administrativ.

În ce privește apărarea calificată drept excepția tardivității plângerii prealabile, susține că plângerea prealabilă trebuia formulată în termen de 30 de zile de la data când reclamanții au luat cunoștință de actul administrativ care a fost adoptat la 31 07 2017, dată la care a și fost publicat pagina de internet a Primăriei Mun. C. Susține că, în condițiile în care, reclamanții au formulat plângerea prealabilă la data de 01 09 2017 și nu au evocat o justificare obiectivă a depășirii termenului de 30 de zile, care s-a împlinit la 31 08 2017 .

Pârâtul susține și faptul că reclamanții nu pot avea calitate procesuală activă întrucât nu dovedesc calitatea de persoană vătămată, mai ales în condițiile în care, deși arată că au primit somații privind desființarea garajelor, nu demonstrează că ar fi solicitat desființarea somațiilor respective.

În ce privește interesul pârâtul face trimitere la prevederile art. 1 alin.1 din legea 554/2004 și subliniază condiția vătămării cu privire la un drept sau interes legitim. Susține că reclamanții nu au interes în exercitarea acțiunii în contencios administrativ în condițiile în care cunoșteau că autorizarea lucrărilor s-a emis pentru construcții provizorii și că au obligația să dezafecteze garajele cunoscând că posibilitatea de ocupare a terenului este numai temporară.

În ce privește fondul, pârâtul arată că prevederile HCL 261/2017, invocate de reclamanți nu aplicabile în cauză întrucât HCL 250/2017 a fost emisă având în vedere prevederile HCL 62/2014 așa cum rezultă din chiar preambulul hotărârii și din art. 9 al HCL 261/2017.

Pârâtul arată că, potrivit art. 2 lit. a din HCL 62/2014 "pentru terenurile destinate extinderii proprietăților particulare, în cazul în care vecinii nu exercită opțiunea de cumpărare, a căror dimensiune sau formă nu permit realizarea unor construcții independente sau de interes pentru zona studiată ....", iar G I este vecin limitrof al terenului ce formează obiectul HCL 250/2017. Astfel, prin cumpărarea terenului se urmărește extinderea proprietății G ce are destinația de "piață acoperită" și rezultă în mod clar că procedura negocierii directe este aplicabilă.

Cu privire la argumentele reclamanților relative la certificatul de urbanism, pârâtul trimite la prevederile art. 4 din HCL 62/2014 și susține cele invocate prin cererea de chemare în judecată nu au legătură cu pricina.

În ce privește avizarea proiectului de hotărâre, pârâtul arată că avizele comisiilor de specialitate au fost emise favorabil, în fapt fiind îndeplinite și celelalte etape pentru vânzarea prin negociere directă.

În susținerea apărărilor invocate, pârâtul a depus înscrisuri.

Prin memoriul depus la data de 12 02 2018, pârâtul G I SRL a formulat întâmpinare.

Pârâtul face considerații cu privire la legitimarea procesuală a reclamanților și arată că autorizația de construire a fost emisă pentru Asociația de Locatari nr. 29, este emisă pentru construcții provizorii, iar edificarea este condiționată de obligația titularilor de elibera terenul necondiționat, dacă se vor adopta lucrări cu caracter definitiv.

Arată că a solicitat cumpărarea terenului și a parcurs toate procedurile legale reglementate prin metodologia de vânzare a bunurilor imobile, iar prin HCL 250/2017, Consiliul Local a aprobat vânzarea prin negociere directă.

Pârâtul G invocă excepția tardivității formulării plângerii prealabile, în esență, pentru aceleași argumente ca și cele invocate de pârâtul Consiliul Local.

De asemenea, formulează apărări în ce privește calitatea de persoane vătămate a reclamanților și cu privire la faptul că nu justifică un interes în cauză mai ales în condițiile în care caracterul provizoriu al construcțiilor permite demolarea acestora la cererea proprietarului terenului atunci când acesta intenționează să permită edificarea unor construcții cu caracter definitiv pe terenul respectiv.

Cu privire la rapoartele și avizele comisiilor arată, relativ la avizul comisiei nr. 1 al cărei președinte era la momentul respectiv D M, pârâtul arată că acesta s-a abținut de la luarea deciziei privind avizarea proiectului de hotărâre de consiliu, avizul nefiind semnat de acesta, ci de secretarul comisiei, Z A.

Cu privire la încălcarea prevederilor HCL 261/2017 care instituie regula vânzării prin licitație publică, cu excepția dreptului de preemțiune ce poate fi exercitat conform unor acte normative sau legi speciale, pârâtul arată că terenul urmează a fi vândut în conformitate cu HCL 62/2014. Se susține că HCL 261/2017 nu este incidentă în cauza de față prevederile art. 9 din această hotărâre fiind de observat în acest sens.

Invocă prevederile art. 2 din HCL 62/2014 care reglementează vânzarea prin negociere directă „pentru terenurile destinate extinderii proprietăților particulare, în cazul în care vecinii nu își exercită opțiunea de cumpărare, a cărăror dimensiune sau forma nu permit realizarea unor construcții independente sau de interes, pentru zona studiată”.

În ce privește susținerile reclamanților întemeiate pe mențiunile din certificatul de urbanism relativ la destinația terenului și la faptul că nu și-ar fi declarat intenția de respecta destinația de „echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier”, arată că aceste susțineri nu pot constitui motiv de nulitate a hotărârii de consiliu, nerespectarea destinației terenului fiind o chestiune ce poate afecta construcția ce s-ar putea edifica ulterior.

Prin încheierea din data de 19 04 2018 Tribunalul a respins excepția denumită de pârâți drept excepția tardivității plângerii prealabile pentru argumentele expuse în acea încheiere. Cu aceeași ocazie excepțiile lipsei calității procesual active a reclamantilor și a lipsei interesului au fost unite cu fondul.

Analizând cererea de chemare în judecată, Tribunalul va reține următoarele.

În ce privește excepțiile invocate de pârâți lipsa calității procesuale active întemeiată pe nedovedirea calității de persoane vătămate și lipsa interesului, tribunalul va constata că sunt nefondate.

În ce privește lipsa calității procesuale active din perspectiva argumentelor invocate de pârâți: neîndeplinirea cerinței de persoane vătămate.

Tribunalul va reține în primul rând faptul că, potrivit art. 1 alin. 1 din legea 554/2004, legitimare procesuală activă în cazul disputelor de drept administrativ are „orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său sau cu privire la interes legitim...”, iar din punct de vedere procesual este suficient ca persoana respectivă să se considere vătămată și să evoce vătămarea respectivă prin cererea de chemare în judecată fie chiar și numai cu privire la un interes anume, pe care îl consideră legitim.

Potrivit art. 2 alin. 1 lit. a: " persoană vătămată - orice persoană titulară a unui drept ori a unui interes legitim, vătămată de o autoritate publică printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri; în sensul prezentei legi, sunt asimilate persoanei vătămate și grupul de persoane fizice, fără personalitate juridică, titular al unor drepturi subiective sau interese legitime private, precum și organismele sociale care invocă vătămarea prin actul administrativ atacat fie a unui interes legitim public, fie a drepturilor și intereselor legitime ale unor persoane fizice determinate"

În conformitate cu prevederile art. 2 alin.1 lit. o prin "drept vătămat" se înțelege "orice drept prevăzut de Constituție, de lege sau de alt act normativ, căruia i se aduce o atingere printr-un act administrativ", iar prin interes legitim privat": "posibilitatea de a pretinde o anumită conduită, în considerarea realizării unui drept subiectiv viitor și previzibil, prefigurat(lit. p aceluiași art. 2 alin.1).

Prin urmare, pentru ipoteza analizată, prevederile citate nu pot primi o interpretare din perspectivă pur procesuală, ci se impune ca noțiunile de persoană care se consideră vătămată, drept sau interes legitim să fie analizate în fondul raporturilor deduse judecătii sau cel puțin în strânsă legătură cu acestea.

În cauza de față, rezultă, din proba cu înscrisuri administrată, că toți reclamantii sunt titularii unor drepturi de proprietate asupra unor garaje amplasate pe terenul ce se dorește a fi înstrăinat de autoritatea locală prin negociere directă cu G I, construcții ce au fost amplasate cu permisiunea expresă a autorității locale prin emiterea autorizației de construire. Totodată, implicit rezultă că reclamantilor li s-a recunoscut un drept de folosință asupra terenului și că printr-o hotărâre de consiliu din anul 1997 au și fost impuși cu plata unei taxe locale.

Faptul că, potrivit autorizației de construire, construcțiile respective au caracter provizoriu și că ele pot fi menținute(implicit și dreptul de folosință) condiționat de eventualitatea luării unei decizii privind aprobarea unor lucrări cu caracter definitiv, caz în care terenul trebuie eliberat fără discuții, nu prezintă relevanță din perspectiva

excepțiilor invocate întrucât această chestiune reprezintă un aspect de fond în relație directă cu legalitatea hotărârii de consiliu contestate și, în esență, un efect inerent al hotărârii respective în raport de care reclamanții justifică și calitatea procesuală activă și interesul procesual întrucât interesul legitim este dat de intenția de a menține un status quo prin disputarea legalității unui act administrativ prin care se tinde la stingerea unor raporturi fără respectarea legii sau actelor normative emise în executarea sau organizarea legii și, conform susținerilor reclamanților, fără respectarea condițiilor pe care și le-au asumat prin emiterea autorizației de construire.

Având în vedere că excepția lipsei de interes se întemeiază pe aceeași construcție argumentativa și pe faptul că reclamanții cunoșteau faptul că autorizația de construire s-a emis pentru lucrări cu caracter provizoriu și că ocuparea terenului este numai temporară și că, prin urmare, li se poate solicita oricând eliberarea terenului, instanța, cu reținerea și a considerentelor anterioare, dar reamintind că reclamanții, prin cererea de chemare în judecată, dispută chiar legalitatea actului administrativ pe care se întemeiază somațiile privind eliberarea terenului pe le-a emis autoritatea locală, interesul este născut, determinat, personal, legitim și actual atât din punct de vedere procesual cât și din perspectiva prevederilor legii 554/2004, interpretate de pârâți prin întâmpinările depuse la dosarul cauzei.

În consecință ambele excepții analizate se vor respinge ca nefondate.

#### **În ce privește fondul.**

Observând susținerile părților și probele administrate, Tribunalul reține că prin HCL 250/31 07 2017, pârâtul Consiliul Local al Mun. C a aprobat vânzarea prin negociere directă a terenului de 150 mp situat în C, str. M B, zona Piața X, proprietate privată a municipiului, cu destinație: "echipamente la nivel rezidențial și de cartier" conform PUG aprobat prin HCL 653/1999. Conform acestei hotărâri terenul urmează a fi înstrăinat către G I SRL care a formulat o cerere privind cumpărarea terenului încă din 15 02 2016 și este afectat de construcții provizorii autorizate prin autorizația de construire nr. 8540/07 06 1990. Aceste construcții provizorii - garaje aparțin, în prezent, reclamanților care au înțeles să conteste legalitatea actului administrativ prin care s-a aprobat vânzarea. Terenul în discuție se învecinează cu un imobil pe care pârâtul G I îl deține în proprietate.

În anexa hotărârii de consiliu nr. 250, ultimul aliniat în colona „observații” precizează: "conform reglementărilor urbanistice aprobate, terenul are destinația de echipamente la nivel rezidențial și de cartier - întregire proprietate", mențione cu un evident caracter echivoc întrucât nu se poate reține dacă „întregire proprietate” se încadrează ca atare în reglementările urbanistice locale, privește întregirea unei proprietăți afectată de echipamente publice ori se are în vedere numai destinația terenului de 150 mp care nu ar nu ar împiedica alipirea la o altă proprietate care nu are aceeași destinație.

Așa cum rezultă din preambulul hotărârii, la adoptare s-au avut în vedere prevederile legii 213/1998 privind bunurile proprietate publică; legea 453/2001 și HCL 62/07 04 2014.

Reclamanții au invocat faptul că în aceeași ședință de consiliu a fost adoptată și HCL 261 prin care s-a aprobat o nouă metodologie de vânzare de imobile proprietate privată a mun. C și că această hotărâre ar fi aplicabilă și vânzării aprobate prin HCL

250/31 07 2017, iar acest din urmă act administrativ a fost emis cu încălcarea metodologiei aprobate prin hotărârea dezbătută în aceeași ședință de consiliu.

Cu toate că pârâții au invocat faptul că HCL 261/31 07 2017 nu este aplicabilă pentru situația analizată evocând prevederile art. 9 din aceasta, Tribunalul reține că hotărârea respectivă are natura unui act administrativ normativ și, prin urmare, în conformitate cu prevederile art. 49 din legea 215/2001, produce efecte de la data aducerii la cunoștință după ce în prealabil a fost comunicată în mod oficial prefectului, iar de la data comunicării către prefect s-a scurs un termen de 5 zile. Astfel, hotărârea nr. 261/31 07 2017 nu putea constitui actul administrativ cu caracter normativ aplicabil în cazul emiterii HCL 250/2017 întrucât la data de 31 07 2017 nu putea produce nici un efect. În consecință, Tribunalul va reține că legalitatea HCL 250/31 07 2017 nu se poate analiza decât prin raportare la prevederile normative în vigoare la data emiterii sale, legea 213/1998 și HCL 62/2014 (privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și/sau clădiri) aparținând domeniului privat al Mun. C precum și legea 215/2001.

Potrivit art. 123 din legea 215/2001: " Art. 123 - (1) Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii.

(2) Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

(3) Prin derogare de la prevederile alin. (2), în cazul în care consiliile locale sau județene hotărăsc vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(4) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (3) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării."

Așa cum rezultă din înscrisurile depuse la dosarul cauzei, reclamantii sunt titularii unor construcții - garaje, edificate pe terenul pentru care consiliul local a dispus vânzarea prin negociere directă cu pârâtul G I SRL. Conform autorizației de construire, construcțiile respective au caracter provizoriu, iar terenul afectat de amplasarea lor urma să fie eliberat în cazul în care „se vor aproba lucrări cu caracter definitiv”. În lipsa oricăror altor elemente care să permită o concluzie diferită, autorizația de construire evocată de reclamantii constituie acordul autorității locale cu privire la folosirea terenului în scopul precizat, în esență o convenție cu privire la utilizarea/folosința terenului în condițiile acceptate de autoritatea locală încheiată sub condiția menționată în chiar cuprinsul autorizației de construire. Actul astfel emis de autoritatea locală constituie fundamentul unui titlu de folosință asupra terenului pe care și reclamantii îl pot invoca în calitate de succesori cu titlu particular prin dobândirea individuală a garajelor edificate pe terenul

respectiv, dar subliniază și buna credință a constructorului(și implicit a reclamanților) din perspectiva art. 123 alin. 3 din legea 215/2001, citat anterior, cu consecința, de la data intrării în vigoare a dispozițiilor legale citate, a dobândirii în patrimoniul a unui drept de preemțiune în cazul în care autoritatea locală ar decide vânzarea terenului afectat de construcțiile respective.

Art. 123 din legea 215/2001 instituie fără discuție regula vânzării, concesiunii sau închirierii bunurilor din patrimoniul unităților administrativ teritoriale prin licitație publică, excepțiile prevăzute de lege fiind de strictă interpretare. Reclamanții se află în situația în care ar putea fi exceptați de la regula vânzării prin licitație publică, dacă ar decide să exercite dreptul de preemțiune. În vederea exercitării acestui drept, alin. final al art. 123 prevede necesitatea notificării proprietarilor construcțiilor menționate la alin. 3. Or, în cauza de față, așa cum rezultă, fără putință de dubiu, reclamanții nu au fost notificați în vederea exercitării dreptului de preemțiune, ci au fost notificați doar în vederea desființării garajelor respective.

Pârâții au invocat faptul că reclamanții nu se află în situația în care ar fi trebuit notificați cu privire la exercitarea unui eventual drept de preemțiune întrucât construcțiile lor au caracter provizoriu și că dreptul lor de folosință este exercitat sub rezerva eliberării terenului oricând la solicitarea autorității locale.

Tribunalul, așa cum reiese și din considerentele expuse mai sus, va reține că, deși autoritatea locală are vocația de a anunța oricând încetarea beneficiului folosirii terenului de către reclamanți și prin aceasta a convenției amintite, cu respectarea condiției inserată în autorizația de construire, acest exercițiu nu se poate realiza discreționar, întemeiat pe altă rațiune decât cea menționată în autorizație sau pe interesul public determinat și serios întrucât reclamanții au dobândit un titlu de folosință care nu poate fi stins unilateral decât prin „aprobarea de lucrări cu caracter definitiv” sau, eventual, prin neexercitarea dreptului de preemțiune, condiția inserată în autorizația de construire neputând primi altă interpretare cel puțin de la data intrării în vigoare a legii 215/2001.

Din această perspectivă, Tribunalul constată că HCL 250/2017 a fost emis cu încălcarea prevederilor art. 123 din legea 2015/2001.

Tribunalul va reține și faptul că HCL 250/2017 a fost emis și cu încălcarea prevederilor HCL 62/2014, act administrativ normativ prin care s-au instituit regulile privind vânzarea bunurilor imobile din patrimoniul mun. C.

Deși prin preambulul hotărârii nr. 250/2017 nu se arată care este temeiul concret din HCL 62/2014, aplicabil în scopul practicării unei derogări de la regula vânzării prin licitație publică, HCL 62/2014 fiind indicată generic, pârâțul Consiliul Local invocă prevederile art. 2 lit. a și arată că negociere directă a avut ca temei cazul reglementat în sensul: „pentru terenurile destinate extinderii proprietăților particulare, în cazul în care vecinii nu își exercită opțiunea de cumpărare, a căror dimensiune și/sau formă nu permit realizarea unor construcții independente sau de interes pentru zona studiată, analizate, confirmate și avizate favorabil de către comisiile de specialitate din cadrul Consiliului Local al mun. C”.

Textul citat, care în esență este ambiguu și care permite, datorită echivocului interpretării dedicate unor situații anume, aparent fără cenzură(de ex. mențiunea „întregire proprietate” care, raportată la situația de fapt analizată nu are nici o legătură cu



o așa zisă întregire, ci mai degrabă cu ideea de extindere, dar noțiunea de „terenuri destinate extinderii proprietăților particulare” rămâne la fel de imprecisă și permisivă), apreciat din punct de vedere conform scopului său, nu este aplicabil întrucât în ipoteza analizată întrucât terenul nu se încadrează, evident, în categoria unor terenuri a căror „dimensiune și/sau formă nu permit realizarea unor construcții independente sau de interes pentru zona studiată” cu atât mai mult cu cât nu există nici o analiză în acest sens și o apreciere formală în sensul că terenul de 150 mp, în discuție, nu poate face obiectul nici unei lucrări de interes conform destinației stabilită prin reglementările urbanistice.

Având în vedere că legalitatea HCL 62/2014 nu constituie obiectul investiției instanței, respectarea prevederilor acesteia la adoptarea HCL 250/2001 se va analiza pentru a verifica în ce măsură aceste dispoziții nu au fost încălcate ori au primit o interpretare contrară scopului pentru care a fost adoptată.

Considerând că intenția consiliului local la adoptarea textului analizat a fost aceea de a aproba vânzarea unor imobile - terenuri aflate în patrimoniul privat al orașului care, datorită formei neregulate, dimensiunilor mici ori a unei combinații a celor două, nu permit o formă de exploatare eficientă, nici din perspectiva interesului public, dar nici a celui privat și nici nu ar justifica rațional o vânzare la licitație publică în considerația imposibilității de exploatare eficientă, întemeiat pe faptul că un astfel de imobil ar putea să prezinte interes pentru unul dintre vecinii limitrofi (care astfel și-ar putea extinde imobilul proprie), presupunând și că eventuali alți vecini nu și-ar exprima intenția de cumpărare, caz în care o licitație trebuie organizată, art. 2 lit. a din HCL 62/2014 nu poate fi aplicat în sensul arătat prin HCL 250/2017 și conform susținerilor formulate în apărare de pârâți în justificarea emiterii actului administrativ contestat.

În primul rând din redactarea art. 2 din HCL 62/2014 rezultă nemijlocit faptul că procedura de negociere directă este aplicabilă doar în situațiile expres reglementate la lit. a - e și, prin urmare, prevederile respective nu pot face obiectul unor interpretări creative, extensive întrucât nu este prevăzută nici o marjă de apreciere care să permită extinderea și la alte situații de fapt. Astfel, în condițiile în care nu există nici un studiu prin care să se determine că, în raport de reglementările urbanistice specifice și destinația terenului respectiv, forma și/sau dimensiunea nu permit/permite realizarea unor construcții independente, chestiune care să fi fost „analizată, confirmată și avizată favorabil” și de comisiile de specialitate ale consiliului local (prin această procedură neînțelegându-se avizul exprimat asupra proiectului de hotărâre, care are cu totul altă semnificație și care este prevăzut în legea nr. 215/2001), având în vedere și faptul că nu există nici o dovadă a notificării unor eventuali alți vecini care să nu fi exprimat intenția de cumpărare, chiar făcând abstracție de faptul că terenul este afectat de construcții autorizate, vânzarea terenului respectiv nu se putea realiza prin negociere directă, ci numai prin licitație publică la care ar fi putut participa orice persoană interesată, inclusiv reclamantii sau pârâtul G I.

În ce privește conflictul de interese determinat de faptul că membru al unei comisii de specialitate este numitul M D, tatăl administratorului G Internațional, motiv de nulitate invocat de reclamantii, tribunalul va reține că rezultă, într-adevăr, faptul că avizul comisiei nr.1 este semnat de M D în calitate de președinte al acestei comisii, iar pârâtul, deși afirmă că acesta s-ar fi abținut de la votul în comisie, nu există nici un proces verbal

în care să se consemneze votul membrilor comisiei și eventuala abținere a numitului M D, dar mai mult, nu există nici o dovadă că respectiva comisie s-ar fi întrunit și că ar fi existat vreun vot în sensul avizării proiectului de hotărâre. Având în vedere că înscrisul depus de reclamanti, f. 44, voi. I, depus și de pârâțul consiliul local nu este susținut și de o dovadă în sensul arătate, nu se poate reține decât faptul că avizul a fost emis de M D. Cu toate acestea, eventuala existență a unui conflict de interese ca și motiv de nulitate a HCL 250/2017 nu va fi reținută de tribunal în condițiile în care conflictul de interese este supus cercetării în sarcina Agenției Naționale de Integritate, pe de o parte, iar pe de altă parte, nulitatea nu ar putea afecta decât actul pentru care s-ar putea reține conflictul de interese și anume, avizul din 20 07 2017, aviz care nici nu precizează în concret dacă avizează favorabil sau nefavorabil. Avizul respectiv a fost emis în mod echivoc, probabil ca o simplă formalitate menită să nu împiedice dezbateră proiectului de hotărâre or, în condițiile în care prevederile art. 44 din legea 215/2001 prevăd că proiectele de hotărâri nu pot fi dezbătute în lipsa avizelor și rapoartelor comisiilor de specialitate care trebuie emise în 30 de zile de la înregistrarea proiectului de hotărâre, fără a exista o sancțiune anume pentru situația în care avizul ar fi emis echivoc, în esență fără a se preciza dacă este favorabil sau nu. Prin urmare, chiar dacă avizul a fost emis în mod intenționat în acest mod, nu poate afecta valabilitatea HCL 250/2017 din perspectiva analizată întrucât acesta, formal există, și proiectul se putea pune în dezbateră.

Având în vedere argumentele ce preced, rezultă că HCL 250/2017 a fost adoptată cu încălcarea prevederilor legii 215/2001, dar și a HCL 62/2014, act administrativ normativ care este aplicabil și care trebuie respectat, evident, și de consiliul local atât timp cât efectele sale nu sunt suspendate sau nu au încetat prin anulare sau abrogare, iar prin emiterea HCL 250/2017, interesele legitime ale reclamantilor nu au fost respectate, afectarea acestor neputând fi înlăturată altfel decât prin anularea actului administrativ și, în consecință, pentru argumentele expuse, Tribunalul va dispune anularea HCL 250/31 07 2017 emisă de pârâțul Consiliul Local C, iar în temeiul art. 451 și urm. cod procedură civilă va dispune obligarea paraților la plata către reclamanti a sumei de 3050 lei cu titlu de cheltuieli de judecata - onorariu avocat si taxa de timbru, cate 1525 lei pentru fiecare dintre parați.

**PENTRU ACESTE MOTIVE  
ÎN NUMELE LEGII  
HOTĂRĂȘTE**

Respinge exceptiile lipsei calitatii procesuale active a reclamantilor si a lipsei interesului, invocate de parati.

Admite actiunea exercitata de reclamanti S M G - CNP 2..., T I - CNP 2..., T C V – CNP 1..., M N – CNP 1..., A S – CNP 1..., T D – CNP 1..., A E – CNP 1..., S D – CNP 1..., C G – CNP 2..., P I – CNP 1..., G A – CNP 2..., C F – CNP 1..., S M L – CNP 2... și C S G – CNP 2... - toți cu domiciliul procesual ales în C, în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI C, cu sediul în C și G I SRL, cu sediul în C.

Dispune anularea HCL C cu nr. 250/31 07 2017.

Dispune obligarea paratilor la plata catre reclamanti a sumei de 3050 lei cu titlu de cheltuieli de judecata – onorariu avocat si taxa de timbru, cate 1525 lei pentru fiecare dintre parati.

Cu recurs in termen de 15 zile de la comunicare. Recursul se va depune la Tribunalul C sub sanctiunea nulitatii.

Pronuntata azi 14 11 2018 prin punerea solutiei la dispozitie prin mijlocirea grefei instantei.

**PREȘEDINTE,**  
**A I B**

**GREFIER,**  
**C D**