

1-20 p

6h/2h.05.2019

INFORMARE

privind plângerea prealabilă formulată împotriva H.C.L. nr. 284/2010 privind aprobarea quantumului majorărilor de întârziere în cazul veniturilor nefiscale

Prin adresa nr. 142229/1/13.03.2019, domnul Pastor Ioan Alexandru a formulat plângere prealabilă împotriva H.C.L. nr. 284/2010 privind aprobarea quantumului majorărilor de întârziere în cazul veniturilor nefiscale, solicitând revocarea acesteia.

Domnul Pastor Ioan Alexandru este titularul contractului de închiriere nr. 2406/22.12.2003, având drept obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință situat în Cluj-Napoca, str. Oașului nr. 127, în suprafață de 83,01 mp.

Pe parcursul derulării contractului, începând cu luna martie 2007, titularul contractului de închiriere nu a mai achitat contravaloarea chiriei, ceea ce a condus la aplicarea majorărilor/ penalităților de întârziere prevăzute de legislația specifică.

În vederea recuperării debitelor, au fost promovate acțiuni în instanță:

- dosar nr. 22709/211/2011, soluționat de către Judecătoria Cluj-Napoca prin obligarea pârâtului – Pastor Ioan Alexandru – la plata chiriei restante și a majorărilor de întârziere în sumă de 0,5% pe zi, până la data plății efective a debitului principal;
- dosar nr. 23259/211/2015, soluționat de către Judecătoria Cluj-Napoca prin respingerea acțiunii privind obligarea la plata sumelor aferente intervalului 01.04.2014-30.11.2015 (18.865,87 lei), în temeiul excepției de neexecutare a contractului;
- dosar nr. 26469/211/2016, aflat pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca, având drept obiect obligarea la plata sumelor aferente intervalului 01.12.2015-06.01.2016.

Referitor la motivele de nelegalitate a H.C.L. nr. 284/2010 invocate de către contestatar, acestea nu sunt justificate raportat la următoarele considerente:

1. În ceea ce privește încălcarea normelor de ordine publică referitoare la competența Consiliului Local de a emite actul administrativ contestat (așa cum se arată la punctul 2 al plângerii), precizăm că raportat la prevederile art. 36, alin. 1, alin. 2 lit.c și alin. 5 lit a și b din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, Consiliul local are competență materială în ceea ce privește

administrarea domeniului public sau privat al municipiului, în exercitarea acestor atribuții hotărând cu privire la darea în administrare, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate publică, precum și vânzarea, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate privată a municipiului. Astfel, darea în administrare, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate publică, precum și vânzarea, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate privată a municipiului se aprobă prin hotărâre a consiliului local. Prin aceste hotărâri, odată cu aprobarea concesiunii sau închirierii, spre exemplu, se aprobă și contractul-cadru ce se va încheia între autoritatea publică locală și concedent sau locatar, contract în care este prevăzută inclusiv clauza penală.

2. Referitor la stabilirea cuantumului majorărilor de întârziere în cazul obligațiilor nefiscale printr-un exces de putere, respectiv o manifestare unilaterală de voință a autorității publice, arătăm că, în contractele încheiate cu autoritatea publică locală nu a fost posibilă negocierea cuantumului majorărilor de întârziere, acestea fiind mereu reglementate prin acte normative.

Astfel, penalitățile instituite pentru neachitarea la termen a obligațiilor datorate bugetelor locale (fiscale și nefiscale) au fost reglementate, până la adoptarea Codului de procedură fiscală, de următoarele acte normative:

O.G. 804/30.11.1991 (0,10% / zi), O.G. 14/17.08.1992 (0,30% / zi), O.G. 34/25.08.1995 (0,12% / zi), O.G. 8/25.01.1997 (0,16% / zi), H.G. 251/02.06.1997 (0,25% / zi), H.G. 354/06.05.1999 (0,3% / zi), H.G. 564/03.07.2000 (0,15% / zi), O.G. 26/2001 (0,5% / lună), H.G. 1043/2001 (0,10% / zi), H.G. 874/16.08.2002 (0,07%), H.G. 1513/2002 (0,06% / zi), H.G. 784/2005 (0,05% / zi). Odată cu adoptarea Codului de procedură fiscală, autoritatea locală a utilizat procentul majorărilor/ penalităților/ dobânzilor prevăzute de acesta (respectiv: 0,06% / zi, 0,05% / zi, 0,1% / zi).

O.G. 92/2003 prevedea la art. 119 alin. 1: *“Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată, se datorează după acest termen majorări de întârziere”*.

Prin O.G. 39/21.04.2010 a fost modificat și completat Codul de procedură fiscală în privința majorărilor/penalităților/ dobânzilor de întârziere. Astfel, în privința unor obligații fiscale s-au instituit dobânzi de întârziere de 0,05% / zi, penalități de întârziere de 5% din suma datorată pentru stingerea creanțelor în termen de 90 de zile, respectiv penalități de întârziere de 15% din suma datorată în cazul depășirii termenului de 90 de zile.

În privința creanțelor fiscale datorate bugetelor locale legiuitorul a prevăzut majorări de 2% din suma datorată, pentru fiecare lună sau fracțiune de lună – art. 124¹ – alin. 2 Cod procedură fiscală. În ceea ce privește creanțele nefiscale, acestea au rămas nereglementate prin specificațiile introduse de art. 124¹ Cod procedură fiscală.

Contractele întocmite de-a lungul perioadei 1991-2010 cuprind clauze referitoare la majorări/ dobânzi / penalități de întârziere așa cum acestea au fost reglementate. Astfel, la nivelul anului 2010 se evidențiau contracte cu majorări

2

de 0,06% pe zi, 0,05% pe zi, 0,3% pe zi, 0,45% pe zi, 0,1% pe zi, 0,2% pe zi sau 0,5% pe zi.

Pe de o parte, s-a constatat că era necesară tratarea unitară și în concordanță cu modificările legislative a tuturor veniturilor bugetului local generate de exploatarea domeniului public și privat în privința majorărilor/penalităților/ dobânzilor calculate pentru întârzierea la plată, în vederea îmbunătățirii practicilor de gestionare a creanțelor și întăririi controlului asupra evidenței și urmăririi acestora.

Pe de altă parte, nu era posibilă reducerea procentelor majorărilor stabilite, deoarece ne-am fi aflat în ipostaza de a acorda înlesniri nejustificate la plată (reducând majorările de la 0,5% la 0,1% sau 0,2%).

Aceste argumente, coroborate cu prevederile art. 119 – 124¹ Cod procedură fiscală, au condus la adoptarea hotărârii Consiliului local nr. 284/ 2010 prin care s-a aprobat cuantumul majorărilor de întârziere de 0,5%/ zi pentru toate veniturile de natură nefiscală, începând cu data de 01.08.2010.

3. Nu sunt justificate nici susținerile petentului referitoare la faptul că H.C.L. nr. 284/2010 încalcă dispozițiile referitoare la stabilirea dobânzii. În primul rând, arătăm că, la momentul adoptării actului administrativ era în vigoare O.G. nr. 9/2000 astfel că se poate verifica legalitatea hotărârii de consiliu local doar prin raportare la acest act normativ, nu și prin prevederile actelor normative intrate în vigoare ulterior și care, tocmai pentru acest motiv, nu puteau fi anticipate și respectate de organul emitent al actului. Prin raportare la aceste dispoziții legale, faptul că nu au fost convenite și nu s-a consemnat în scris o clauză de stabilire a dobânzii convenționale, ține de executarea contractelor civile în care petentul este parte, în condițiile în care majorările datorate pentru neexecutarea obligațiilor contractuale (chiar în lipsa unei clauze exprese) se circumscriu răspunderii civile contractuale. Pe de altă parte, cuantumul majorărilor de întârziere de 0,5%/zi stabilit prin H.C.L. nr.284/2010 se aplică pentru toate veniturile de natură nefiscală, deci nu doar în contractele civile, iar depășirea plafonului maximal prevăzut de O.G. nr. 9/2000 nu afectează din start legalitatea hotărârii de consiliu local.

Pentru considerentele mai sus expuse, neexistând nici un motiv de fapt sau de drept pentru revocarea H.C.L. nr. 284/2010, propunem respingerea plângerii prealabile formulate de către Pastor Ioan Alexandru și menținerea hotărârii de consiliu nr. 284 /2010.

DIRECTOR EXECUTIV
OLIMPIA MOIGRĂDAN

ȘEF SERVICIU
MIHAELA TODORUȚ

Portal > Tribunalul CLUJ > Informații dosar

Informații dosar

Informații generale

Părți

Ședințe

Căi atac

Citare prin publicitate

Informații generale

Nr. unic (nr. format vechi) : 22709/211/2011
 Data inregistrării 14.05.2015
 Data ultimei modificări: 25.06.2015
 Secție: Secția Civilă
 Materie: Civil
 Obiect: pretenții
 Stadiu procesual: Recurs

Părți

Nume	Calitate parte
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA REPREZENTAT PRIN PRIMAT, SORIN APOSTU	Reclamant
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA REPREZENTAT PRIN PRIMAR	Intimat Reclamant
PASTOR IOAN ALEXANDRU	Recurent Pârât

Ședințe

25.06.2015

Ora estimată: 8:00

Complet: Complet 2 R

Tip soluție: Anulează cererea de recurs

Soluția pe scurt: Admite excepția netimbrării. Anulează recursul declarat de Pastor Ioan Alexandru împotriva sentinței civile nr. 13440 din 18.12.2014 dosar nr. 22709/211/2011 al Judecătoriai Cluj-Napoca pe care o menține în totul. Decizia este irevocabilă.

Dată și pronunțată în ședința publică din 25.06.2015.

Document: Hotărâre 266/2015 25.06.2015

Căi atac

Data declarare	Parte declarantă	Cale de atac
11/05/2015	PASTOR IOAN ALEXANDRU,	Recurs

Citare prin publicitate

Nu există informații.

4



ROMANIA
JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA
SECȚIA CIVILĂ

SENTINȚĂ CIVILĂ Nr.13440/2014
Ședința publică de la 18 Decembrie 2014
Completul compus din:
PREȘEDINTE: Dumitriela Rodica Cazan
Grefier: Elena Narcisa Neață

Pe rol judecarea cauzei litigii cu profesioniștii privind pe reclamantul **MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, REPREZENTAT PRIN PRIMAR, SORIN APOSTU** și pe pârât **PASTOR IOAN ALEXANDRU**, având ca obiect pretenții.

La apelul nominal făcut în ședința publică se constată lipsa părților.

Procedura legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefier.

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din data de 04 decembrie 2014, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, când instanța, a amânat pronunțarea inițial pentru 11 decembrie 2014 și ulterior pentru 18 decembrie 2014.

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

Prin cererea formulată la data de 19.08.2011 și înregistrată pe rolul acestei instanțe sub nr. de mai sus reclamantele **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, REPREZENTAT PRIN PRIMAR, SORIN APOSTU, MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, REPREZENTAT PRIN PRIMAR, SORIN APOSTU**, în contradictoriu cu pârâtul **PASTOR IOAN ALEXANDRU** au solicitat instanței obligarea pârâtului la plata sumei de 46.349,85 lei, reprezentând debit restant format din 16.728,25 lei chirie restantă actualizată cu rata inflației aferentă perioadei martie 2007-31.07.2011 și 29.621,85 lei majorări de întârziere calculate până la data de 11.08.2011. Se mai solicită obligarea pârâtului la plata majorărilor de întârziere până la data plății efective a debitului restant, cu cheltuieli de judecată.

În motivare, se arată, în esență, că în baza contractului de închiriere nr.2406/22.12.2003, pârâtul a închiriat spațiul situat în Cluj-Napoca, str.Oașului, nr.127, în suprafață de 83,01 mp., pentru activități de depozit. Pârâtul a refuzat să achite chiria restantă, pe motiv că reclamantii nu figurează ca și proprietari în extrasul CF nr.640 Cluj.

În drept, au fost invocate prev.art.969 alin.1, art.1073 din VCC, Legea nr.571/2003, OG nr.92/2003, art.242 VCPC.

Au fost anexate înscrisuri (f.5-64).

Pârâtul a formulat întâmpinare, solicitând admiterea excepției lipsei calității procesual active a reclamantilor, iar în subsidiar, respingerea acțiunii, ca nefondată, cu cheltuieli de judecată, arătând în motivare, în esență, că spațiul închiriat nu este proprietatea reclamantelor, în prezent proprietar fiind compania Geromed Media.

Au fost anexate extras CF vechi și decizia nr.265/R/2010 a Curții de Apel Cluj.

La termenul de judecată din data de 18.11.2011 instanța a pus în discuție și a admis excepția lipsei capacității de exercițiu a reclamantului Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca.

La data de 11.01.2012 reclamantii au depus la dosar precizare de acțiune, prin care și-au majorat cuantumul pretențiilor, solicitând obligarea pârâtului la plata sumei de 62.551,87 lei, formată din 18.195,60 lei chirie restantă aferentă perioadei martie 2007-noiembrie 2011 și 44.356,27 lei majorări de întârziere calculate până la data de 31.12.2011, cu obligarea pârâtului la plata majorărilor de întârziere până la data plății efective a debitului.

Au fost depuse extras CF actualizat și fișele de calcul ale chiriei.

Reclamanții au mai depus la data de 20.01.2012 răspuns la întâmpinare, solicitând respingerea excepției lipsei calității procesual active și respingerea cererii pârâtului de obligare a reclamantelor la plata cheltuielilor de judecată, arătând că prin legea nr.119/11.06.1948 pentru naționalizarea întreprinderilor industriale, imobilul în litigiu a fost naționalizat de la SAPC-SAR, Expl.Fabricii de porțelan Zsolnay București-Cluj figurând în anexa VI, poziția 36, din legea mai sus menționată, trecând în proprietatea Statului Român în administrarea Ministerului Industriilor Bunurilor de Consum. După naționalizare, imobilul a fost preluat de Întreprinderea de Locuințe și Localuri Cluj de la Industria Ceramică Cluj, prin forul tutelar al predatoarei de la acea dată Ministerul Industriilor Bunurilor de Consum, în conformitate cu art.8 din HCM nr.8/1960 și procesul verbal de predare primire nr.949/16.02.1960. Lipsa întabulării în CF a dreptului de proprietate al Statului Român nu împiedică asupra existenței dreptului în patrimoniul acestuia, întrucât a dobândit un drept de proprietate extratabular, consacrat de art.17 din Decretul Lege nr.115/1938, dreptul existând în temeiul actului de expropriere, Legea nr.119/1948.

Potrivit CF nr.261811, asupra imobilului cu nr. topo 19520 și-a înscris dreptul de proprietate S.C. GEROMED S.A., societatea care a preluat S.C. IRIS, dar potrivit susținerilor reclamantilor, patrimoniul acesteia nu includea și imobilul în litigiu.

Se mai arată că de la momentul preluării efective a imobilului și până în prezent acesta se află în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca. Totodată, imobilul figurează pe lista de inventariere a „imobilelor fond locativ” din data de 31.12.2007-poziția 829, proprietatea Statului Român în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca.

Prin decizia civilă nr.265/R/2010, pronunțată de Curtea de Apel Cluj, în dosarul nr.5775/211/2009 s-a respins cererea de înscriere în cartea funciară pentru lipsa unei documentații complete, respectiv neidentificarea printr-un număr cadastral unic, și nu pentru lipsa calității de proprietar.

Au fost anexate înscrisuri (f.88-123).

La termenul de judecată din data de 20.01.2012, instanța a pus în discuție și a dispus respingerea excepției lipsei calității procesual active a reclamantului Municipiul Cluj-Napoca, ca neîntemeiată.

La data de 22.02.2012 reclamanții au formulat cerere de suspendare a cauzei până la soluționarea dosarului nr.4672/211/2012, aflat pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca, având ca obiect acțiune în constatare.

Prin notele de ședință depuse la dosar de către pârât la termenul de judecată din data de 24.02.2012, pârâtul invocă ca și apărare de fond excepția nulității contractului de închiriere, având în vedere că locatorul a închiriat bunul altuia, sens în care invocă Decizia nr.647 din 3 martie 2009 a ICCJ, apreciind în subsidiar că neplata chiriei pe o perioadă de 3 luni consecutiv atrage rezilierea contractului de închiriere.

Au fost anexate înscrisuri (f.131-143).

La termenul de judecată din data de 24.02.2012 instanța a dispus suspendarea cauzei până la soluționarea dosarului nr.4672/211/2012, aflat pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca.

Cauza a fost repusă pe rol la data de 06.05.2014, ca urmare a soluționării dosarului menționat, prin sentința civilă nr.255/2013, pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr.4672/211/2012, rămasă definitivă și irevocabilă prin Decizia civilă nr.77/A/2013 a Curții de Apel Cluj, instanța anulând ca netimbrată acțiunea.

Prin precizarea de acțiune depusă la dosar la data de 08.05.2014 reclamanții și-au modificat pretențiile, în sensul majorării acestora, solicitând obligarea pârâtului la plata sumei de 172.499,92 lei, formată din 29.042,97 lei, reprezentând chiria restantă actualizată cu rata inflației, aferentă perioadei martie 2007-martie 2014 și 143.456,95 lei, reprezentând majorări de întârziere calculate până la data de 28.04.2014, cu mențiunea de a obliga pârâtul la plata majorărilor de întârziere în continuare în procent de 0,5%/zi de întârziere până la data plății efective a debitului.

A fost anexată situația detaliată a debitelor.

La solicitarea instanței, au mai fost depuse la dosar HCM nr.8/1960, procesul verbal nr.949/16.02.1960, adresa nr.17293 din 15.04.1960, emisă de Sfatul Popular al Orașului de Subordonare Regională Cluj, Secțiunea Gospodăriei Comunale, Biroul Tehnic, proces verbal de

predare primire din data de 03.12.2003, adresa emisă de Geromed SA, cu contract de vânzare cumpărare încheiat la data de 07.07.2003, încheiere civilă nr.3095/2003, pronunțată de Tribunalul Cluj în dosar nr.7304/2002, sentința civilă nr.15942/2010, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr.14391/211/2010, extras CF actualizat.

Instanța a încuviințat și administrat proba cu înscrisurile de la dosar.

Analizând actele și materialul probatoriu existent la dosarul cauzei, instanța reține următoarele:

În fapt, conform contractului de închiriere nr.2406 din 22.12.2003, pentru suprafețele locative cu altă destinație decât aceea de locuință situate în municipiul Cluj-Napoca, str.Oașului, nr.127, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, în calitate de locator și pârâtul Pastor Ioan Alexandru, pârâtul a închiriat imobilul menționat, în suprafață de 83,01 mp., pentru activități de depozit, începând cu data de 27.11.2003 și până la organizarea licitației în baza Legii nr.550/2002.

Potrivit art.4 din contract, chiria lunară, stabilită prin acte normative ale Guvernului Parlamentului și Hotărârii Consiliului Local, se indexează periodic cu rata oficială a inflației.

Potrivit art.8 din contract, plata chiriei se face lunar, până la data de 20 a lunii pentru luna următoare, iar potrivit art.10 din contract, neplata chiriei atrage aplicarea dobânzilor și penalităților legale în vigoare pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi lucrătoare aceleia când suma a devenit exigibilă.

Pe parcursul derulării contractului, începând cu luna martie 2007, pârâtul nu a mai achitat contravaloarea chiriei pentru folosința spațiului, iar în urma solicitărilor reclamantului, prin Primăria Municipiului Cluj-Napoca, la data de 02.08.2010 a arătat că nu datorează suma deoarece Primăria nu figurează ca și proprietar în extrasul CF nr.640 Cluj, imobilul figurând în proprietatea S.C. GEROMED S.A. Mediaș, aspect confirmat în prezentul dosar prin extrasul CF actualizat deus la dosar.

Din cuprinsul înscrisurilor de la dosar, instanța reține că imobilul din litigiu a fost predat efectiv în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, fiind până în prezent în folosința acestuia, din adresa emisă de SC GEROMED SA rezultând doar împrejurarea că această societate intenționează să inițieze toate demersurile legale necesare în vederea revendicării imobilului. De altfel, nici pârâtul nu contestă faptul că a avut, în perioada pentru care se solicită plata chiriei, folosința imobilului închiriat.

Instanța apreciază că nu sunt întemeiate susținerile pârâtului privind nulitatea contractului de închiriere. Dat fiind faptul că locațiunea nu transmite dreptul de proprietate, locatorul poate să nu fie proprietarul lucrului dat în locațiune. Procurarea folosinței nu este condiționată de calitatea de titular al dreptului de proprietate asupra bunului, iar pentru încheierea valabilă a unui contract de închiriere nu aparența sau natura dreptului este esențială, ci o situație de fapt constând în predarea bunului, menținerea acestuia în stare de întrebuințare potrivit destinației și asigurarea neîmpiedicării folosinței bunului pe toată durata contractului. Pe de altă parte, nu face obiect al prezentei cauze opozabilitatea închirierii față de persoana care figurează ca și proprietar al bunului închiriat în cartea funciară.

Totodată, nu pot fi reținute nici susținerile pârâtului privind rezilierea contractului de închiriere ca urmare a neplății chiriei timp de 3 luni consecutiv, în condițiile în care nu există în cauză un acord al părților în acest sens sau o hotărâre judecătorească de constatare a intervenirii rezilierii.

În altă ordine de idei, instanța apreciază că oricum, o eventuală anulare/reziliere a contractului de închiriere nu produce efecte în ceea ce privește obligația pârâtului de a achita chiria aferentă spațiului care face obiectul contractului. Astfel, instanța consideră că și dacă printr-o hotărâre definitivă s-ar anula contractul de închiriere încheiat între părți, efectele produse de contract se mențin până la data anulării, fiind o excepție de la principiul *restitutio in integrum*, prestațiile efectuate în temeiul actului juridic anulat nu sunt supuse restituirii, ci sunt menținute. Justificarea acestei excepții constă în imposibilitatea obiectivă de restabilire a situației anterioare.

Față de cele de mai sus, în baza art.969, art.1073 din Vechiul Cod Civil, aplicabil raportat la data încheierii contractului de închiriere, instanța urmează a dispune admiterea cererii precizată, apreciind că este întemeiată solicitarea reclamantei de obligare a pârâtului la plata chiriei restante

aferente perioadei martie 2007-martie 2014, actualizată cu rata inflației, în sumă de 29.042,97 lei, precum și la plata majorărilor de întârziere aferente debitului restant, în sumă de 143.456,95 lei, calculate până la data de 28.04.2014, conform precizării de acțiune, cu înscrisurile anexe, la care se adaugă majorări de întârziere în continuare, în procent de 0,5%/zi, până la data plății efective a debitului.

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

Admite acțiunea civilă precizată formulată de reclamantul Municipiul Cluj-Napoca, reprezentat prin primar, cu sediul în Cluj-Napoca, str.Moșilor, nr.1-3, jud.Cluj, în contradictoriu cu pârâtul Pastor Ioan Alexandru, cu domiciliul în Cluj-Napoca, jud.Cluj.

Dispune obligarea pârâtului la plata către reclamant a sumei de 172.499,92 lei, compusă din suma de 29.042,97 lei, reprezentând chirie restantă actualizată cu rata inflației, aferentă perioadei martie 2007-martie 2014 și din suma de 143.456,95 lei, reprezentând majorări de întârziere calculate până la data de 28.04.2014, la care se adaugă penalități de întârziere în continuare, în procent de 0,5%/zi, până la data plății efective a debitului.

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

Pronunțată în ședință publică, azi, 18 decembrie 2014.

**PREȘEDINTE
DUMITRIELA RODICA CAZAN**

**GREFIER
ELENA NARCISA NEAȚĂ**

PENTRU CONFORMITATE
GREFIER:
ELENA NARCISA NEAȚĂ

ROMANIA
JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA
- SECȚIA CIVILĂ -

DOSAR CIVIL NR. 23259/211/2015
ODCP 3185



SENTINȚA CIVILĂ NR. 5291/2016
Ședința publică din data de 31.05.2016
INSTANȚA CONSTITUITĂ DIN:
PREȘEDINTE: GAGA IOAN
GREFIER: NICOLETA-CLAUDIA DUCA

Pe rol soluționarea cauzei civile având ca obiect *pretenții* privind pe reclamanții **CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, PRIN PRIMAR** în contradictoriu cu pârâtul **PASTOR IOAN ALEXANDRU**.

Dezbaterile au avut loc în ședința publică la data de 17.05.2016, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera și pentru a da posibilitate părților să depună concluzii scrise, a amânat pronunțarea la data de 24.05.2016, iar ulterior pentru data de astăzi.

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei civile de față, instanța constată următoarele:

Prin cererea de chemare în judecată depusă pe rolul acestei instanțe la data de 17.12.2015, sub nr. de mai sus, reclamanții Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca, și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin primar, au solicitat, în contradictoriu cu pârâtul PASTOR IOAN ALEXANDRU, obligarea acestuia la plata sumei de 18.865,87 lei, reprezentând debit restant, format din suma de 7.947,84 lei, cu titlu de chirie restantă aferentă perioadei 01.04.2014 - 30.11.2015 și suma de 10.918,03 lei, reprezentând majorări de întârziere de 0,5% pe zi de întârziere calculate pentru perioada 30.05.2014-14.12.2015, precum și în continuare penalități de întârziere de 0,5% pe zi de întârziere până la achitare efectivă a debitului, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii s-a arătat că între reclamant și pârât s-a încheiat la data de 22.12.2003 contractul de închiriere nr. 24006, având ca obiect exploatarea spațiului cu altă destinație situat în Cluj-Napoca, str. Oașului, nr. 127, în suprafață totală de 83,01 mp, folosit pentru activități de depozit. În baza clauzelor pecuniare stabilite prin contractul de închiriere nr. 24006/22.12.2003, pârâtul datoră Consiliului local și Municipiului Cluj-Napoca chiria lunară aferentă spațiului închiriat care trebuia achitată de asemenea lunar, până la data de 20 a fiecărei luni, pentru luna precedentă. Au mai arătat reclamanții că valoarea majorărilor de întârziere au fost calculate în temeiul HCL nr. 284/2010, prin care s-a aprobat perceperea unor majorări de întârziere de 0,5% pe zi de întârziere.

În continuare s-a arătat că pârâtul nu și-a îndeplinit obligațiile contractuale asumate. Acesta a fost notificat prin înștiințarea de plată nr. 255892-07.07.2015, primită la data de 10.07.2015, însă demersurile lor nu au fost urmate de stingerea datoriei de către pârât. De asemenea, pârâtul a fost pus în întârziere în temeiul art. 1522 C. civil, prin adresa nr. 321372/17.09.2015. Au mai arătat reclamanții că între părți a mai avut loc un litigiu cu privire la chiria aferentă perioadei martie 2007 - martie 2014, care a făcut obiectul dosarului civil nr. 22709/211/2011, în care, prin sentința civilă nr. 1344/18.12.2014 a fost admisă acțiunea lor.

În drept cererea a fost întemeiată pe prevederile art.969 alin. 1 C. civ, art. 555, art. 1349, 1522, N. C. civil, art. 194 și art. 453 C. proc. civilă respectiv HCL nr. 284/2010.

9

La cererea de chemare în judecată au fost anexate următoarele înscrisuri: contract de închiriere (f. 4-6); fișă de calcul (f. 7); înregistrare de plată (f. 9); situație debit (f. 14); notificare cu confirmare de primire (f. 15-16); hotărâre judecătorească (f. 17-19).

Cererea este scutită de plata taxei de timbru și a taxei judiciare conform art. 17 din Legea nr. 146/1997 și art. 1 alin. (2) din OG nr. 52/1997.

Pârâtul legal citat a depus la data de 19.01.2016 întâmpinare, prin care a invocat excepția lipsei calității procesuale active a reclamantilor, excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului, iar pe fond respingerea cererii ca neîntemeiată, cu cheltuieli de judecată (f. 28-32).

În apărare a arătat, în esență, că la data de 22.12.2003 a fost încheiat contractul de închiriere nr. 2406 având ca obiect suprafațe de 83,01 mp, cu destinația de depozit. La data de 25.10.2005 a primit o notificare din partea firmei GEROMED SA Medias prin care i s-a pus în vedere să înlăture lacătele de la intrare, invocând faptul că ar avea calitatea de proprietar tabular al imobilului. După recepționarea notificării, între ei și locator s-a purtat o vastă corespondență pentru clarificarea situației juridice a imobilului, care nu a dus la niciun rezultat favorabil, ba mai mult, la data de 30 mai 2008 a fost evacuat din imobil, conform procesului-verbal nr. 81/30.05.2008.

În aceste condiții a arătat că s-a impune admnarea excepției lipsei calității procesuale active a reclamantilor, deoarece nu sunt proprietarii posesionari și nici are o altă calitate de detentor, practic neavând dreptul de a solicita schimb. Mai mult, se impune a se constata că contractul este lovit de nulitate absolută, deoarece la data semnării contractului, reclamantii nu aveau calitatea de proprietari, dreptul de proprietate fiind înscris în favoarea SC GEROMED SA Medias, încă din data de 14.08.2003, în baza încheierii nr. 3095/C.2003.

Referitor la excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului, a arătat că a fost evacuat la data de 30 mai 2009, dată de la care nu a mai avut posesie imobilului închiriat, și astfel nu poate fi obligat la plata vremii chiriei, reclamantii fiind singurii cășunători de nerespectarea obligației legale de a asigura folosința pașnică și nealburată a spațiului pe care îl dă în locațiune.

Pe fond, a arătat că cererea este neîntemeiată, deoarece față de prevederile contractului se poate considera că contractul a încetat de drept încă de la evacuarea sa. Cu privire la penalitățile de întârziere de 0,5% pe zi, a arătat că chiar în ipoteza în care s-ar aprecia că contractul este valabil, potrivit art. 10 din contract *neplata chiriei are loc după s-a aplicarea dobânzilor și penalităților legale pentru fiecare zi de întârziere*. Având în vedere că părțile nu au stabilit valoarea penalităților urmează să se aplice dobânda legală. Mai mult, HCL nr. 284/2010 prin care se stabilește cuantumul penalităților de întârziere nu în este opozabilă din cel puțin două considerente: în primul rând, la data adoptării hotărârii nu mai avea calitatea de locatar, iar în al doilea rând clauza contractuală nu a fost modificată, iar cuantumul invocat nu i-a fost adus la cunoștință.

În probațiune a depus extras de carte funciară (f. 33-55), Fotărâre judecătorească (f. 56-58), notificare (f. 59), proces-verbal (f. 60).

Reclamantii au depus la data de 07.03.2016 note de ședință, prin care au solicitat respingerea excepțiilor invocate ca neîntemeiate (f. 76). Au arătat, în esență, că datorită faptului că locațiunea nu transmite dreptul de proprietate, locatarul poate să nu fie proprietarul lucrului dat în locațiune. Procurarea folosinței nu este condiționată de calitatea de titular al dreptului de proprietate asupra bunului, iar pentru încheierea valabilă a unui contract de închiriere, nu apare natura sau natura dreptului este esențială, ci o situație de fapt constând în predarea bunului, menținerea acestuia în stare de întreținere potrivit destinației și asigurarea neîmpiedicării folosinței bunului pe toată durata contractului. În continuare a prezentat evoluția situației juridice a imobilului dat în locațiune.

În ceea ce privește excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului, a arătat că și aceasta trebuie respinsă ca neîntemeiată. Situația că pârâtul a fost evacuat nu le este opozabilă, deoarece nu au fost înștiințați, iar contractul nu a fost denunțat. Referitor la relațiile contractuale dintre părți, a arătat că la data de 19.11.2015 a demarat procedura de reziliere a contractului, ca urmare a încălcării obligațiilor contractuale de către pârât.

La termenul din data de 12.04.2016 instanța a unit excepțiile invocate cu fondul cauzei.

Instanța a înscutit pentru părți proba cu înscrisurile depuse la dosar. De asemenea, s-a dispus acvirea dosarului nr. 5775/211/2019.

Analizând cu prioritate excepțiile lipsei calității procesuale active și pasive, invocate de către pârât, instanța constată următoarele:

Părătul a invocat excepția lipsei calității procesuale active a reclamantilor, motivat de faptul că aceștia nu au avut și nu au calitatea de proprietari ai imobilului care a făcut obiectul contractului de închiriere și nici vreo altă calitate de deținător etc. De asemenea, a invocat și excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului, datorită faptului că a fost evacuat din imobilul închiriat încă din anul 2008. Potrivit dispozițiilor art. 36 C. proc. civilă, *calitatea procesuală rezultă din identitatea dintre părți și subiectele raportului juridic litigios, astfel cum acesta este dedus judecării. Existența sau inexistența drepturilor și obligațiilor afirmate constituie chestiuni de fond.* Altfel spus, calitatea procesuală activă presupune identitatea dintre reclamant și titularul dreptului dedus judecării, iar calitatea procesuală pasivă presupune identitatea dintre pârât și cel obligat în raportul juridic dedus judecării. În prezenta cauză, reclamantii sunt cei care au încheiat, în calitate de locatori, contractul de închiriere nr. 24006 din 22.12.2003, iar pârătul este partea care are calitatea de locatar, în respectivul contract. Așadar există identitate între părți și subiectele raportului juridic litigios (contractul de închiriere), motiv pentru care cele două excepții invocate sunt neîntemeiate, urmând a fi respinse. Susținerea pârâtului în sensul că reclamantii nu au calitate procesuală activă nu este întemeiată, deoarece, după cum în mod judicios s-a arătat de către reclamantii, locațiunea nu transmite dreptul de proprietate, iar locatorul poate să nu fie proprietarul lucrului dat în locațiune. Procurarea folosinței nu este condiționată de calitatea de titular al dreptului de proprietate asupra bunului, iar pentru încheierea valabilă a unui contract de închiriere nu aparenta sau natura dreptului este esențială, ci o situație de fapt constând în predarea bunului, menținerea acestuia în stare de întrebuințare potrivit destinației și asigurarea neimpiedicării folosinței bunului pe toată durata contractului. De asemenea, pentru existența calității procesuale pasive nu are relevanță că pârătul, în calitate de locatar, a fost evacuat din imobil, deoarece atâta vreme cât contractul nu a fost anulat, acesta își păstrează calitatea de parte obligată în raportul juridic dedus judecării, fiind o chestiune de fond existența sau nu a creanței solicitate de către reclamantii.

Pe fondul cauzei, instanța reține că în fapt, între reclamantul Consiliul local al Mun. Cluj-Napoca, în calitate de locator, și pârătul PASTOR IOAN ALEXANDRU, în calitate de locatar, s-a încheiat contractul de închiriere nr. 24006/22.12.2003, având ca obiect exploatarea spațiului cu altă destinație situat în Cluj-Napoca, str. Oașului, nr. 127, în suprafață totală de 83,01 mp, folosit pentru activități de depozit. În baza clauzelor pecuniare stabilite prin contractul de închiriere nr. 24006/22.12.2003, pârătul datoră Consiliului local și Municipiului Cluj-Napoca chiria lunară aferentă spațiului închiriat care trebuia achitată de asemenea lunar, până la data de 20 a fiecărei luni, pentru luna precedentă. Valoarea majorărilor de întârziere au fost calculate în temeiul HCL nr. 284/2010, prin care s-a aprobat perceperea unor majorări de întârziere de 0,5% pe zi de întârziere (14-7).

La data de 25.10.2005, pârătul a primit o notificare din partea firmei GEROMED SA Mediaș prin care i s-a pus în vedere să înființeze lacătele de la intrare, invocând faptul că ar avea calitatea de proprietar tabular al imobilului (f.59). La data de 30 mai 2008 pârătul a fost evacuat din imobil, aspect cunoscut și de către reclamantii, după cum rezultă din procesul-verbal nr. 81/30.05.2008 (f.60).

În drept, potrivit art. 969 C. civ., contractul valabil încheiat are putere de lege între părțile contractante. La alin.2 se prevede faptul că acesta se modifică sau încetează numai prin acordul părților ori din cauze prevăzute de lege. De asemenea potrivit art. 1073 C. civil, creditorul are dreptul de a dobândi îndeplinirea exactă a obligației, și în caz contrar are dreptul la dezdăunare.

În speță, instanța reține că deși contractul de locațiune s-a desfășurat fără probleme până în data de 25.10.2005, când pârătul, în calitate de locatar, a primit o notificare din partea firmei GEROMED SA Mediaș să elibereze spațiul deținut cu titlu de închiriere, ulterior, în data de 30 mai 2008, acesta a fost evacuat din imobil (f.90-91). Acest lucru nu a fost contestat de către reclamantii, ceea ce au învederat ei fiind faptul că nu au fostificați despre această împrejurare.

Obligațiile locatorului în cadrul unui contract de locațiune, rezultă din principiul că el trebuie să asigure locatarului folosința lucrului în tot timpul locațiunii, fiind vorba despre o obligație de a face. Această obligație include în cuprinsul ei obligația locatorului de a preda și a menține lucrul în stare de întrebuințare și să-l garanteze pe locatar de tulburările provenite din propria sa faptă, de la terți sau din viciile lucrului. Dacă tulburarea folosinței provine de la un terț, legea distinge între tulburare de fapt și cea de drept. Art. 1426 C. civil prevede că locatorul nu

răspunde de tulburarea cauzată prin faptul că nu invocă un drept asupra bunului, locatarul putând să se apere singur asupra acestor tulburări de fapt, prin acțiunile posesorii. În toate cazurile în care locatarul este tulburat în folosința, prin faptul exercitării de către terț a unui drept asupra lucrului, fiind deci vorba despre o tulburare de drept, locatarul va răspunde de pierderea sau reducerea folosinței, chiar dacă dreptul invocat nu este confirmat în justiție, dar a împiedicat folosința locatarului. În acest caz locatarul are dreptul de a cere fie rezilierea contractului, cu daune interese, fie o micșorare a chiriei proporțională cu pierderea parțială a folosinței, cu daune interese, după cum rezultă din prevederile art. 1427 și 1428 C. civil. În ambele cazuri, locatarul va răspunde numai dacă a fost înștiințat în timp util de existența existenței, în caz contrar poate dovedi că ar fi avut mijloacele potrivite pentru a respinge pretențiile tertului. Așadar, susținerea reclamanților potrivit căreia nu ar fi fost înștiințat de către părinte asupra tulburării de drept ar fi avut relevanță, doar în situația în care părintele ar fi solicitat daune interese ca urmare a faptului că a fost evacuat și nicidecum în situația în care reclamanții au solicitat obligarea părintelui la plata chiriei, respectiv a penalităților de întârziere, în condițiile în care părintele nu și-a asigurat folosința bunului închiriat încă din anul 2008.

În prezentă cauză a avut loc o tulburare de drept, terțul SC GEROMED SA Mediaș înscriindu-și dreptul de proprietate asupra imobilului care a făcut obiectul contractului de închiriere în cartea funciara în anul 2011. Despre existența acestei tulburări în drept, contrar susținerilor lor, reclamanții au avut cunoștința după cum rezultă din procesul-verbal de constatare nr. 81/30.05.2008, întocmit de către reclamantul Marin Cluj-Napoca, prin Direcția Poliția Comunitară, precum și diferitele procese în justiție care s-au derulat de-a lungul timpului cu privire la acest imobil, procese în care reclamanții au fost parte. Așa fiind, rezultă că partea care nu și-a îndeplinit obligațiile contractuale este locatarul, care nu și-a asigurat, începând cu anul 2008 folosința lucrului pe toată durata locațiunii, și nicidecum locatarul. Cu toate acestea, reclamanții au solicitat obligarea părintelui la plata unor sume de bani reprezentând chiria și penalități aferente perioadei 01.04.2014 - 30.11.2015, părintele invocând, deși într-un mod arăncăci, **excepția de neexecutare a contractului** (129). Această excepție este definită ca fiind *un mijloc de apărare aflat la dispoziția uneia din părțile contractului simulagrmatice în cazul în care se prezintă executarea obligatiei ce-i incumbă, fără ca partea care pretinde acestă obligație să a execute propriile obligații*. Temeiul juridic al excepției de neexecutare constă în principiul reciprocității și independenței obligațiilor părților în contractele simulagrmatice. Pentru a putea fi invocată această excepție trebuie să fie îndeplinite următoarele condiții: obligațiile reciproce ale părților să aibă temeiul în același contract; să existe o neexecutare a obligațiilor, chiar parțială, dar suficient de importantă, din partea celuilalt contractant - cauza neexecutării nu interesează neexecutarea să nu se datoreze faptei celui care invocă excepția de neexecutare, faptă care l-a împiedicat pe celălalt să-și execute obligația; raportul contractual să presupună executarea simultană a obligațiilor celor două părți.

Analizând cele patru condiții necesare pentru a putea invoca excepția de neexecutare a contractului, instanța apreciază că sunt îndeplinite obligațiile părților își au temeiul în contractul de închiriere nr. 24006/22.12.2003; există o neexecutare a contractului din partea reclamanților, prin faptul că nu au asigurat folosința lucrului pe toată durata locațiunii, obligație esențială în cazul contractului de locațiune; neexecutarea nu se datorează faptei locatarului, fiind vorba despre un spațiu care a făcut obiectul legilor de restituire a proprietății, iar raportul contractual presupune regula executării simultane a obligațiilor - o parte să asigure folosința lucrului, iar cealaltă să plătească chiria. Având în vedere că sunt îndeplinite condițiile invocării excepției de neexecutare a contractului, în cauză devin incidente și efectele acestei excepții, excepția de neexecutare suspendă executarea prestației de cel care o invocă. Cu alte cuvinte, atâta vreme cât reclamanții nu și-au îndeplinit propria obligație de a asigura folosința lucrului, nici părintele nu putea fi obligat să achite contravaloarea chiriei.

În ceea ce privește susținerile reclamanților din notele de ședință depuse la dosar (178), potrivit cărora faptul că părintele a fost evacuat din imobilul închiriat nu le este opozabil, nu sunt întemeiate. Aceste susțineri arată eroarea în care se găsește reclamanții referitor la obligațiile pe care le au în baza contractului de închiriere. După cum s-a arătat pe larg, în precedent, reclamanții aveau obligația să îl apere pe locatar de orice tulburare de drept, putând fi chiar obligați la daune interese pentru prejudiciul creat locatarului pentru lipsa de folosință a imobilului. O eventuală lipsă de

informare cu privire la tulburare îl exonerează pe locatar de răspundere, dacă demonstrează că în ipoteza în care ar fi fost înștiințat în timp util, poate dovedi că ar fi avut mijloacele potrivite pentru a respinge pretențiile tertului. Așadar, în cazul unei lipse de informații, reclamanții puteau cel mult să nu fie obligați la plata unor despăgubiri din partea pârâtului, nicidecum nu puteau să pretindă chiria pentru perioada în care nu au asigurat locatarului folosința bunului închiriat, o astfel de posibilitate exista doar în ipoteza în care neasigurarea folosinței bunului era cauzată de fapta proprie a pârâtului, ceea ce nu s-a întâmplat.

Pentru aceste considerente instanța va respinge ca neintemeiată cererea de chemare în judecată, fără a li necesar să se analizeze și celelalte apărări formulate de către pârât.

În ceea ce privește cheltuielile de judecată, având în vedere și soluția dată în prezenta cauză, instanța va lua act că pârâtul nu a solicitat cheltuieli de judecată.

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

Respinge ca neintemeiată excepția lipsei calității procesuale active a reclamanților, invocată de către pârât prin întâmpinare.

Respinge ca neintemeiată excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului, invocată de către pârât prin întâmpinare.

Respinge ca neintemeiată cererea de chemare în judecată formulată de către Consiliul local al mun. Cluj-Napoca și Mun. Cluj-Napoca, prin primar, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr.1-3, jud. Cluj în contradictoriu cu pârâtul Pastor Ioan Alexandru, CNP 1601110120704, cu domiciliul procesual ales în Cluj-Napoca, str. Axente Sever, nr. 44, jud. Cluj la SCA Filp și Asociații.

În act că nu s-au solicitat cheltuieli de judecată.

Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare, cererea de apel urmând să fie depusă la Judecătoria Cluj-Napoca, sub sancțiunea nulității.

Pronunțată în ședință publică astăzi, 31.05.2016.

**Președinte
IOAN GAGA**

**Grefier
NICOLETA-CLAUDIA DUCA**

Red./Dact. 2 ex. I.G./I.G./27.06.2016

Pentru conformitate
cu originalul
GREFIER

13

PLÂNGERE PRELABILĂ CONTENCIOS

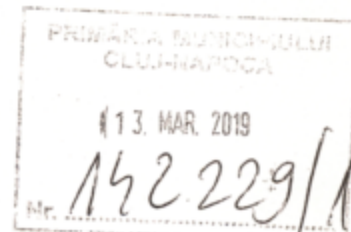
Claudiu-Octavian Ulici [avocat@ulici.net]

Trimis: 13 martie 2019 09:30

Până la: registratura

Atașări: PASTOR PLANGERE PRELABILA~1.pdf (377 KO)

30/m



Vezi atașament.

*Transfer 44.
14.03.2019.
[Signature]*

*D.P.
14.03.2019
[Signature]*

14

*44
625/14.03.2019*



avocat
dr. ULICI

Claudiu-Octavian

tel. 0744994183

fax: 0374091666

www.ulici.ro

avocat@ulici.ro

REF.: H.C.L. Cluj-Napoca nr. 284 din 15.07.2010

DESTINATAR:
MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Spre știința: Consiliului local

Domnului Primar

EXPEDITOR:

PASTOR IOAN ALEXANDRU, CNP _____ cu domiciliul ales în Cluj-Napoca
județul Cluj și domiciliul faptic în Cluj-Napoca str.

Scurtă nr. 4 jud. Cluj. CONTESTATOR asistat / reprezentat avocat dr. Ulici Claudiu Octavian, Baroul Cluj CIF 21298393 cu sediul în Cluj-Napoca Bd-ul 21 Decembrie 1989 nr. 76 ap. 1 județul Cluj, 0744.994183, fax 0374.091666, secretariat@ulici.ro
www.ulici.ro.

PASTOR IOAN ALEXANDRU, considerându-mă vătămat într-un drept legitim, prin solicitarea de obligare a mea la plata de majorări de întârziere în cazul veniturilor nefiscale conform Hotărâre Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 284 din data de 15.07.2010 privind aprobarea cuantumului majorărilor de întârziere în cazul veniturilor nefiscale și pentru a mă putea adresa instanței de contencios administrativ competente, pentru anularea actului, conform ART. 7 din LEGEA nr. 554 din 2004 a contenciosului administrativ, am considerat necesar să urmăresc prezenta, procedura prealabilă.

PLÂNGERE PREALABILĂ

1. Vă somam ca în 30 zile de la data primirii prezentei să eliberați orice hotărâri / acte sunt necesare pentru anularea / revocarea Hotărâre Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 284 din data de 15.07.2010 privind aprobarea cuantumului majorărilor de întârziere în cazul veniturilor nefiscale.

2. Conform dispozițiilor art. 36 alin. (2) din Legea nr. 215/2001, Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca nu are competența de a reglementa aspectele privitoare la raporturile juridice civile. Astfel cum reiese din art. 36 alin. (1) și (2) din Legea nr. 215/2001, Consiliul Local are atribuții ce privesc problemele de interes local, public, în

calitate de autoritate publică și nu de particular, indiferent dacă este în cauză administrarea domeniului public sau privat al unității administrative. Hotărârea este emisă cu încălcarea normelor de ordine publică referitoare la competență, nu este îndeplinită condiția de validitate.

3. Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 284/2010, prin care se stabilește cuantumul majorărilor de întârziere în cazul veniturilor nefiscale, este o manifestare unilaterală de voință a autorității publice, care prin exces de putere reglementează, printr-un act administrativ normativ, clauze contractuale civile, respectiv încalcă principiul ierarhiei normelor. Vom reține astfel că se încalcă prevederile art. 1535 din Codul Civil care dispune că aceste majorări de întârziere se plătesc în cuantumul stabilit de, părți sau în lipsă, în cel prevăzut de lege (de pildă, conform OG nr. 13/2011 privind dobânda legală).

4. Cu referire la Hotărârea Consiliului Local nr. 284/2010, vă solicităm să observați că la momentul adoptării ei au fost ignorate principiile fundamentale ale dreptului fiscal și procedurii fiscale. Astfel, deși suntem în prezența unor pretinse venituri nefiscale, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca încearcă să asocieze o sancțiune de natură fiscală, respectiv majorări de întârziere într-un quantum semnificativ. Termenul de majorări de întârziere nu a fost întâmplător ales, pentru că la bugetul local se datorează, cu același titlu, majorări de întârziere pentru neplata la timp a sumelor datorate bugetului de stat. Apreciem deci că și din această perspectivă rezultă nelegalitatea hotărârii de consiliu local, în condițiile în care doctrina și jurisprudența s-au pronunțat ferm în sensul interdicției atribuirii unei naturi fiscale veniturilor de natura netiscală.

5. De asemenea, faptul că legea nu este cunoscută sau persoanele consultate nu prezintă suficiente cunoștințe juridice, nu înlătură răspunderea administrativă or penală a primarului sau a persoanei responsabile de emiterea actului.

6. Facem mențiunea că prezenta se încadrează în prevederile legale ale legii nr. 544/2004 și se constituie plângere prealabilă, iar documentele anexe necesare autorizării au fost deja înregistrate la instituția dumneavoastră.

Cluj-Napoca la 13.03.2009

prin

dr. Octavian Mici

19

DIRECȚIA ECONOMICĂ
SERVICIUL RATE, CHIRII, TARIFE, PREȚURI
Nr. 151155/413/18.03.2019

**NOTĂ INTERNĂ
CĂTRE
SERVICIUL JURIDIC, LEGISLAȚIE, CONTRACTE**

Prin adresa nr. 142229/1/13.03.2019, domnul Pastor Ioan Alexandru a formulat plângere prealabilă împotriva H.C.L. nr. 284/2010 privind aprobarea cuantumului majorărilor de întârziere în cazul veniturilor nefiscale, solicitând revocarea acesteia.

Domnul Pastor Ioan Alexandru este titularul contractului de închiriere nr. 2406/22.12.2003, având drept obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință situat în Cluj-Napoca, str. Oașului nr. 127, în suprafață de 83,01 mp.

Pe parcursul derulării contractului, începând cu luna martie 2007, titularul contractului de închiriere nu a mai achitat contravaloarea chiriei.

I. Dosar 22709/211/2011

Prin acțiunea care a constituit obiectul dosarului nr. 22709/211/2011 s-a solicitat instanței obligarea pârâtului la plata sumei de 46.349,85 lei, reprezentând debit restant aferent perioadei martie 2007-31.07.2011 și 29.621,85 lei majorări de întârziere calculate până la data de 11.08.2011 și, în continuare, majorări de întârziere 0,5%/zi, până la data plății efective a debitului principal.

Prin sentința civilă nr. 13440/2014, acțiunea a fost admisă, astfel cum aceasta a fost precizată prin actualizarea debitelor, respectiv: 29.042,97 lei chirie aferentă intervalului martie 2007-martie 2014 și majorări în sumă de 143.456,95 lei la 28.04.2014 și, în continuare, în cuantum de 0,5% pe zi, până la stingerea debitului principal. Sentința a rămas irevocabilă prin respingerea recursului la data de 25.06.2015.

II. Dosar nr. 23259/211/2015

Prin referatul nr. 321372/413/31.08.2015 s-a solicitat acționarea în instanță a debitorului Pastor Ioan Alexandru în vederea obligării la plata sumelor restante aferente intervalului 01.04.2014-31.08.2015 (13.691,42 lei). Sumele au fost actualizate la data de 30.11.2015, totalizând 18.865,87 lei.

Prin sentința civilă nr. 5291/2016 – dosar 23259/211/2015 – acțiunea Municipiului Cluj-Napoca a fost respinsă. Soluția a rămas definitivă, prin respingerea apelului (Decizia Civilă nr. 1230/A/2016).

203/19-03-2019
dfj

12

Astfel, obligațiile aferente perioadei 01.04.2014-30.11.2015 au fost scăzute din evidențe.

III. Dosar nr. 26469/211/2018

Prin referatul nr. 217915/413/18.05.2016 s-a solicitat acționarea în instanță a debitorului Pastor Ioan Alexandru în vederea obligării la plata sumelor restante aferente intervalului 01.12.2015-06.01.2016 (709,91 lei) și a majorărilor de întârziere în cuantum de 0,5 % pe zi (conform HCL 284/210).

Ținând seama de cele mai sus expuse, vă solicităm sprijinul în formularea informării Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca referitor la plângerea prealabilă nr. 142229/2019.

Anexăm în copie:

- sentința civilă nr. 13440/2014;
- sentința civilă nr. 5291/2016;
- plângerea nr. 142229/2019.

DIRECTOR EXECUTIV
OLIMPIA MOIGRĂDAN

ȘEF SERVICIU
MIHAELA TODORUȚ

Către Serviciul Rate, chirii, tarife, prețuri

Ca urmare a notei interne nr. 151155/413/18.03.2019 prin care solicitați un punct de vedere juridic cu privire la plângerea prealabilă nr. 142229/13.03.2019, formulată de Pastor Ioan Alexandru prin avocat Ulici Claudiu Octavian împotriva H.C.L. nr. 284/2010, vă comunicăm faptul că, H.C.L. nr. 284/2010 a fost întocmită cu respectarea prevederilor legale în vigoare aplicabile.

Motivul de nelegalitate a H.C.L. nr. 284/2010 invocat de contestatar nu sunt justificate raportat la următoarele considerente:

1. În ceea ce privește încălcarea normelor de ordine publică referitoare la competența Consiliului Local de a emite actul administrativ contestat (așa cum se arată la punctul 2 al plângerii), precizăm că raportat la prevederile art. 36, alin. 1, alin. 2 lit.c și alin. 5 lit a și b din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, Consiliul local are competență materială în ceea ce privește administrarea domeniului public sau privat al municipiului, în exercitarea acestor atribuții hotărând cu privire la darea în administrare, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate publică, precum și vânzarea, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate privată a municipiului. Astfel, darea în administrare, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate publică, precum și vânzarea, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate privată a municipiului se aprobă prin hotărâre a consiliului local. Prin aceste hotărâri, odată cu aprobarea concesiunii sau închirierii, spre exemplu, se aprobă și contractul-cadru ce se va încheia între autoritatea publică locală și concedent sau locatar, contract în care este prevăzută inclusiv clauza penală.

Scopul adoptării acestui act administrativ, respectiv stabilirea cuantumului majorărilor de întârziere la un procent de 0,5%/zi întârziere a fost acela de a armoniza practicile la nivelul instituției și de a trata în mod unitar toate contractele încheiate de autoritatea publică locală cu atribuții de administrare a domeniului public și privat al Municipiului Cluj Napoca, prin aplicarea unui procent al majorărilor de întârziere identic, prevăzut în cuprinsul actelor adiționale la contractele aflate în derulare precum și utilizarea pe viitor a acestor procente în toate actele administrative generatoare de venituri bugetare nefiscale.

2. Referitor la stabilirea cuantumului majorărilor de întârziere în cazul obligațiilor nefiscale printr-un exces de putere, respectiv o manifestare unilaterală de voință a autorității publice, arătăm că, în contractele încheiate cu autoritatea publică locală nu a fost posibilă negocierea cuantumului majorărilor de întârziere, acestea fiind mereu reglementate prin acte normative. De altfel, încălcarea forței obligatorii a contractului și a principiului libertății contractuale sunt aspecte care țin de executarea respectivelor contracte și pot fi invocate în derularea raporturilor contractuale, când li se impun în mod unilateral majorări de întârziere, dar fără a putea atrage nulitatea H.C.L. Totodată, în cuprinsul Hotărârii de Consiliu local nu se menționează aplicarea automată a procentului aprobat pentru majorările de întârziere cât privește contractele în curs, ci, dimpotrivă, în referatul care a stat la baza hotărârii s-a specificat expres că se vor încheia

acte adiționale la contractele aflate în derulare, astfel că argumentele prezentate nu reprezintă motive de nelegalitate.

Nu sunt justificate nici susținerile petentului referitoare la faptul că H.C.L. nr. 284/2010 încalcă dispozițiile referitoare la stabilirea dobânzii. În primul rând, arătăm că, la momentul adoptării actului administrativ era în vigoare O.G. nr. 9/2000 astfel că se poate verifica legalitatea hotărârii de consiliu local doar prin raportare la acest act normativ, nu și prin prevederile actelor normative intrate în vigoare ulterior și care, tocmai pentru acest motiv, nu puteau fi anticipate și respectate de organul emitent al actului. Prin raportare la aceste dispoziții legale, faptul că nu au fost convenite și nu s-a consemnat în scris o clauză de stabilire a dobânzii convenționale, ține de executarea contractelor civile în care petentul este parte, în condițiile în care majorările datorate pentru neexecutarea obligațiilor contractuale (chiar în lipsa unei clauze exprese) se circumscriu răspunderii civile contractuale. Pe de altă parte, cuantumul majorărilor de întârziere de 0,5%/zi stabilit prin H.C.L. nr.284/2010 se aplică pentru toate veniturile de natură nefiscală, deci nu doar în contractele civile, iar depășirea plafonului maximal prevăzut de O.G. nr. 9/2000 nu afectează din start legalitatea hotărârii de consiliu local. Acesta cu atât mai mult cu cât H.C.L. impunea încheierea de acte adiționale, deci nu se aplica automat tuturor contractelor, iar O.G. nr. 9/2000 stabilește în mod expres sancțiunea care intervine în cazul stipulării unei clauze care depășește pragul maxim admis.

În concluzie, apreciem că H.C.L. nr. 284/2010 a fost întocmită cu respectarea prevederilor legale în vigoare și nu există nici un motiv de fapt sau de drept pentru revocarea acesteia.

Prezentul punct de vedere are rol consultativ și nu are forță obligatorie!

Director executiv,
Alina Rus

Șef serviciu,
Roxana Lăpușan

Consilier juridic,
Alina Roman