

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
Nr. 655186/451/18.12.2019

55 K' / 19.12.2019

1-8p.

INFORMARE

privind plângerea prealabilă depusă de Fundația „Primăvara Clujană” prin POP&SFERLE S.C.A.
(privind revocarea Hotărârii nr. 754/2019, privind încetarea Contractului de asociere nr. 116592
din 21.04.2011, beneficiar Fundația „Primăvara Clujană”)

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca prin Hotărârea nr. 146 din 12 aprilie 2011, a aprobat asocierea Municipiului Cluj-Napoca cu Fundația „Primăvara Clujană”, având ca obiect asocierea părților în vederea exploatării și amenajării unei baze sportive pe terenul situat în municipiul Cluj-Napoca, Aleea Detunata nr. 4, în suprafață de 8.400 mp., înscris în C.F. nr. 253598 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 68968), nr. topo. 23150/2.

Pe cale de consecință, în vederea punerii în aplicare a prevederilor H.C.L. nr. 146 din 12 aprilie 2011, s-a procedat la întocmirea Contractului de asociere nr. 116592 din 21.04.2011, beneficiar Fundația „Primăvara Clujană”.

În anul 2011, Fundația „Primăvara Clujană” a obținut Autorizația de construire nr. 1004 pentru executarea lucrărilor de construire pentru amenajare teren de sport cu gazon natural.

În baza hotărârilor judecătorești pronunțate în Dosarul nr. 6980/117/2012*, respectiv Sentința Civilă nr. 289 din 6 iunie 2014, a Tribunalului Cluj, irevocabilă prin Decizia Civilă nr. 1318/R/2014, a Curții de Apel Cluj, autoritatea locală a fost obligată să emită dispoziție de restituire în natură, în temeiul Legii nr. 10/2001, în favoarea reclamantei Katona Rozalia, privind terenul în suprafață de 2.650 mp., parte din terenul ce face obiectul asocierii.

Pe cale de consecință, a fost emisă Dispoziția de restituire în natură nr. 1319 din 21.04.2015, pentru imobilul-teren în suprafață de 2.650 mp., parte din terenul înscris inițial în C.F. nr. 1479, cu nr. topo. 14039/10/2, astfel cum acesta este identificat în raportul de expertiză tehnică întocmit de expert Toda Mihai, imobilul fiind predat în baza Protocolului de predare-primire nr. 1183/45/4.01.2016 numitei Katona Rozalia.

Totodată arătăm că, prin Sentința Civilă nr. 95/2018 pronunțată de Tribunalul Cluj în Dosar nr. 5093/117/2017, definitivă prin Decizia Civilă nr. 132/A/2018, a Curții de Apel Cluj, instanța de judecată respinge excepția puterii lucrului judecat, invocată de pârâta Fundația „Primăvara Clujană” și admite cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta Katona Rozalia în contradictoriu cu pârâta Fundația „Primăvara Clujană”, având ca obiect revendicare și în consecință: „obligă pârâta la predarea în deplină posesie și pașnică folosință a imobilului teren în suprafață de 2.650 mp., înscris în C.F. nr. 317252 Cluj-Napoca, nr. cadastral 317252, proprietatea tabulară a reclamantei”.

Raportat la faptul că obiectul contractului nu mai poate fi îndeplinit în urma restituirii prin hotărâri judecătorești a o parte din terenul obiect al asocierii, prin act nr. 137694/451/11.03.2019 și nr. 376585/451/23.07.2019, autoritatea locală a notificat, respectiv renotificat Fundația „Primăvara Clujană” să exprime punct de vedere cu privire la încetarea pe cale amiabilă a Contractului de asociere nr. 116592/21.04.2011, notificări la care Fundația „Primăvara Clujană” nu a formulat răspuns. La acest moment, în regim de carte funciară, terenul obiect al asocierii, dat în folosință Fundației „Primăvara Clujană” identificat cu nr. topo. 23150/2 a suferit o diminuare cu suprafața de 2.650 mp., suprafață care s-a transcris în C.F. nr. 317252 Cluj-Napoca în favoarea lui Katona Rozalia.

Pe cale de consecință, raportat la imposibilitatea exploatării bazei sportive urmare a restituirii în natură, în temeiul Legii nr. 10/2001, a terenului în suprafață de 2.650 mp., parte din terenul obiect al asocierii, s-a impus promovarea unui proiect de hotărâre privind încetarea contractului de asociere.

Astfel, deliberativul local a adoptat Hotărârea nr. 754/2019, prin care aprobă încetarea Contractului de asociere nr. 116592 din 21.04.2011, beneficiară Fundația „Primăvara Clujană”, raportat la imposibilitatea exploatării bazei sportive, urmare a restituirii în natură, în baza Sentinței

Civile nr. 289 din 6 iunie 2014, a Tribunalului Cluj, irevocabilă prin Decizia Civilă nr. 1318/R/2014, a Curții de Apel Cluj, a terenului în suprafață de 2.650 mp., parte din terenul obiect al asocierii.

În baza Hotărârii nr. 754/2019, prin Act nr. 572214 și nr. 572233/451/8.11.2019, Fundația „Primăvara Clujană” a fost notificată, ca în termen de 30 de zile de la primirea acesteia, să procedeze la predarea, în deplină posesie și folosință, în favoarea Municipiului Cluj-Napoca a terenului ce face obiectul asocierii și respectiv să predea cu titlu gratuit toate investițiile realizate – construcții și amenajări edificate pe terenul obiect al asocierii, urmând ca, în baza prevederilor Art. 4.4, 6.2.12 și 6.2.13 din contract, Municipiul Cluj-Napoca să devină proprietarul tuturor investițiilor realizate.

Prin adresele nr. 648251/3, respectiv 648269/1 din 13.12.2019, Fundația „Primăvara Clujană” prin POP&SFERLE S.C.A., înaintează plângere prealabilă, solicitând revocarea H.C.L. nr. 754 din 31 octombrie 2019, privind încetarea Contractului de asociere nr. 116592 din 21.04.2011, beneficiară Fundația „Primăvara Clujană”.

Din perspectiva susținerilor de natură juridică arătăm că:

În primul rând, plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 648251 din 13.12.2019 prin care se solicită revocarea Hotărârii nr. 754/31.10.2019 este tardivă raportat la prevederile art. 7 alin. (1) din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căror: „(1) Înainte de a se adresa instanței de contencios administrativ competente, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim printr-un act administrativ individual care i se adresează trebuie să solicite autorității publice emitente sau autorității ierarhic superioare, dacă aceasta există, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia. Pentru motive temeinice, persoana vătămată, destinatar al actului, poate introduce plângerea prealabilă, în cazul actelor administrative unilaterale, și peste termenul prevăzut la alin. (1), dar nu mai târziu de 6 luni de la data emiterii actului.”

FUNDAȚIA „PRIMĂVARA CLUJANĂ” a luat la cunoștință despre existența și conținutul actului administrativ atacat - Hotărârea nr. 754 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, cu ocazia participării d-nei avocat Sferle Simona Elena (împuternicită de către petentă), la ședința Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca care a avut loc la data de 31 octombrie 2019 când s-a aprobat încetarea Contractului de asociere nr. 116592/21.04.2011 raportat la imposibilitatea exploatării Bazei Sportive, urmare a restituirii în natură, în baza Sentinței civile nr. 289/06.06.2014 a Tribunalului Cluj, irevocabilă prin decizia civilă nr. 1318/R/2014 a Curții de Apel Cluj a terenului în suprafață de 2650 mp parte din terenul obiect al asocierii.

Având în vedere că termenul legal de 30 de zile începe să curgă de la data comunicării/luării la cunoștință a actului administrativ a cărui revocare se pretinde, respectiv de la data de 31 octombrie 2019, plângerea prealabilă trebuia formulată până cel târziu la data de **02 decembrie 2019**.

În condițiile în care petenta a înțeles să formuleze plângerea prealabilă doar la data de 13 decembrie 2019, deci cu depășirea termenul legal de 30 de zile, aceasta este tardivă și se impune a fi respinsă din acest motiv.

În ceea ce privește afirmația petentei cu privire la depășirea atribuțiilor Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, aceasta nu este întemeiată, deoarece în calitate de administrator al imobilului care a făcut obiectul asocierii, precum și în calitate de autoritate deliberativă a UAT Municipiul Cluj-Napoca, în temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local poate decide cu privire la încetarea Contractului de asociere care a fost încheiat cu petenta și care a avut ca obiect exploatarea și amenajarea bazei sportive, aflată în proprietatea municipalității.

Mai mult decât atât, principiul libertății contractuale este subordonat principiului priorității interesului public, definit prin art. 2 alin. (1) lit. l) din Legea nr. 554/2004, ca fiind "interesul care vizează ordinea de drept și democrația constituțională, garantarea drepturilor, libertăților și îndatoririlor fundamentale ale cetățenilor, satisfacerea nevoilor comunitare, realizarea competenței autorităților publice."

În ce privește susținerile din plângere cu privire la lipsa de fundament a hotărârii Consiliului Local raportat la starea de fapt, considerăm că acestea sunt nefondate.

În cuprinsul raportului de specialitate ce a stat la baza aprobării hotărârii, se prezintă atât starea de fapt cât și temeiurile de drept avute în vedere de către autoritate pentru decizia luată.

Contractul încheiat în baza HCL nr. 146/2011 are ca obiect asocierea municipiului cu Fundația Primăvara Clujană în vederea exploatării și amenajării unei baze sportive pe terenul în suprafață de 8.400 mp, identificat sub nr. topo 23150/2, CF 253598, terenul inclus în domeniul public al municipiului, pe o durată de 40 de ani.

2

Oligația principală a municipiului consta în asigurarea dreptului exclusiv de folosință asupra terenului (art. 4.1.1 și art. 6.1.1.) iar în contrapartidă, Fundația avea obligația de amenajare, întreținere și **exploatare a bazei sportive în interes public**, prin asigurarea accesului gratuit al copiilor și tinerilor, în condițiile clauzelor 6.2.2 și 6.2.3 din contract, cu interdicția de interdicție de închiriere, transmitere a dreptului de folosință sau de asociere a Fundației cu orice altă persoană juridică – clauzele 6.2.6, 6.2.7, 6.2.8 și 6.2.9.

Astfel, raportat la clauzele contractuale principale, rezultă că obiectul contractului l-a constituit, în esență, transmiterea unui drept de folosință în favoarea fundației, persoană juridică de drept privat fără scop patrimonial, în vederea îndeplinirii obiectivelor acesteia de utilitate publică, asupra unui teren din domeniul public, fără contraprestație financiară din partea Fundației.

Din această perspectivă, este evident că art. 1428 Cod civil din 1864, ce reglementează răspunderea pentru evicțiune nu este aplicabil, în speță nefiind vorba despre un contract de locațiune și nici nu poate fi aplicabil prin analogie.

Ori, având în vedere că dreptul de proprietate publică a încetat – în parte – prin trecerea în proprietatea privată a revendicatoarei Katona Rozalia, prin hotărâre judecătorească, (terenul restituit și pus în posesia revendicatoarei în 2016 prin protocol în baza Legii nr. 10/2001 este înscris în CF 317252 **cad. 317252**) iar **obiectul contractului este unul indivizibil – bază sportivă** pe teren parte din topo 23150/2, CF 253598 (conform art. 1057 vechiul Cod civil: obligația este nedivizibilă când obiectul ei, fără a fi denaturat, nu se poate face în părți nici materiale, nici intelectuale; **art. 1058** vechiul Cod civil: obligația este nedivizibilă, când obiectul este divizibil, dar părțile contractante l-au privit sub un raport de nedivizibilitate, rap. la art. 102 din Legea de punere în aplicare a Codului civil nr. 71/2011 potrivit căruia "(1) Contractul este supus dispozițiilor legii în vigoare la data când a fost încheiat în tot ceea ce privește încheierea, interpretarea, efectele, executarea și încetarea sa"), consecința directă este aceea că încetează și dreptul de folosință transmis Fundației, obligație principală contractuală asumată de municipiul prin contractul de asociere, situație care este de natură a duce la o imposibilitate a exploatării bazei sportive în condițiile asumate de ambele părți.

Totodată, trebuie avute în vedere cauza și scopul încheierii contractului de asociere, așa cum sunt acestea conturate de clauzele contractuale asumate de ambele părți și anume exploatarea bazei sportive în interes public și pe necesitatea satisfacerii unui interes public – astfel că nu doar partea care are dreptul de folosință poate să aprecieze în ce măsură partea de teren asupra căreia a pierdut folosința este esențială pentru scopul Asocierii și dacă îl pune în imposibilitatea de a-și îndeplini propriile obligații, ci și autoritatea, care are stipulate în favoarea sa clauzele de la art. 6.2.2 și 6.2.3 din contract, la care ne-am referit mai sus. Ori, în acest context în care nu se mai poate asigura exploatarea bazei sportive, în integralitatea ei, așa cum s-a convenit prin contract și precum a fost autorizată, raportat la clauzele contractuale și la temeiurile juridice menționate, considerăm că hotărârea Consiliului local este întemeiată, contrar susținerilor din plângerea prealabilă.

Față de motivele de fapt și de drept invocate de către Fundația „Primăvara Clujană” prin plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 648251/13.12.2019, propunem respingerea plângerii prealabile și menținerea Hotărârii nr. 754/31.10.2019.

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUS

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII,
TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

Întocmit, Petru Buiga

DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA RUS

Șef Serv. Contencios,
Adina Ecaterina Pop

Șef Serv. Juridic, Legislație, Contracte,
Roxana Lăpușan

3

157505 m² 3/4
16.12.2019

U

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
13. DEC. 2019
Nr. 648251/3

POP SFERLE

Societate Civilă de Avocați
Attorneys at law

P. Mungu
informatie
17.12.2019

CATRE,

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca,
Municipiul Cluj-Napoca – Primarul municipiului Cluj-Napoca

Subscrisa, FUNDAȚIA "PRIMĂVARA CLUJANĂ", cu sediul în Cluj-Napoca, str. Remetea nr. 14 ap. 4, jud. Cluj, prin Președintele Consiliului Director, Bran Cristina, prin POP&SFERLE SCA, cu domiciliul procesual ales pentru receptia răspunsului la prezenta procedură, la sediul avocaților noștri, situat în Cluj-Napoca, str. Artelor nr. 42, jud. Cluj în temeiul art. 1 și 8 din Legea 554/2004 formulăm prezenta

PROCEDURA ADMINISTRATIVA PREALABILA :

solicitandu-va:

1. revocarea Hotararii Consiliului Local nr. 754 din data de 31.10.2019 prin care s-a aprobat "incetarea Contractului de asociere nr. 116592 din 21.04.2011, beneficiară Fundația "Primăvara Clujană", raportat la imposibilitatea exploataării bazei sportive, urmare a restituirii în natură, în baza Sentinței Civile nr. 289 din 06 iunie 2014, a Tribunalului Cluj, irevocabilă prin Decizia Civilă nr. 1318/R/2014 a Curții de Apel Cluj, a terenului în suprafață de 2.650 mp, parte din terenul obiect al asocierii"

pentru urmatoarele:

4

MOTIVE:

În fapt, între subscrisa și Municipiul Cluj-Napoca a fost încheiat Contractul de asociere nr. 116592 din 21.04.2011, având ca obiect asocierea părților în vederea exploatării și amenajării unei baze sportive pe terenul situat în municipiul Cluj-Napoca, Aleea Detunata nr. 4, în suprafață de 8.400 mp, înscris în CF nr. 253598 (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 68968, nr. topo. 23150/2).

Întreaga suprafață de teren a fost pusă la dispoziția Asocierii prin procesul-verbal de predare-primire nr. 151005/451/26.05.2011.

Municipiul Cluj-Napoca a înțeles să acorde subscrisei un drept exclusiv de folosință a terenului pe întreaga perioadă contractuală, asumându-și obligația de a nu transfera și de a nu constitui în favoarea terților vreun drept real asupra imobilului aportat în asociere.

Cu toate acestea, Municipiul Cluj-Napoca a pierdut dreptul de proprietate asupra unei suprafețe de 2650 mp din totalul de 8400 mp ca urmare a obligării unității administrativ-teritoriale la restituirea în natură a terenului doamnei Katona Rozalia, în baza unor hotărâri judecătorești definitive.

La data de 31.10.2019, cu ocazia ședinței extraordinare a Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca, a fost adoptată Hotărârea nr. 754 din data de 31.10.2019, comunicată subscrisei la 14.11.2019, prin care s-a aprobat ”încetarea Contractului de asociere nr. 116592 din 21.04.2011, beneficiară Fundația ”Primăvara Clujană”, raportat la imposibilitatea exploatării bazei sportive, urmare a restituirii în natură, în baza Sentinței Civile nr. 289 din 06 iunie 2014, a Tribunalului Cluj, irevocabilă prin Decizia Civilă nr. 1318/R/2014 a Curții de Apel Cluj, a terenului în suprafață de 2.650 mp, parte din terenul obiect al asocierii”.

În cadrul referatului de aprobare se invocă drept unic motiv al încetării contractului „imposibilitatea exploatării bazei sportive urmare a restituirii în natură, dispusă prin hotărârile judecătorești prezentate, a terenului în suprafață de 2650 mp, parte din terenul obiect al asocierii”.

Cu toate acestea, cu ocazia dezbaterilor din cadrul ședinței de Consiliu Local din data de 31.10.2019, a fost dezvăluit adevăratul scop al municipalității în încetarea contractului de asociere, respectiv o denunțare unilaterală a contractului, cu invocarea propriei culpe.

Astfel, cităm din alocuțiunea Primarului municipiului Cluj-Napoca, în susținerea proiectului de hotărâre: *”planul primăriei este următorul: acest contract trebuie să înceteze, deoarece este păgubos pentru interesul public al orașului, iar baza sportivă trebuie reîntregită – astfel încât cei 600 de copii și nu numai să o poată utiliza –, prin recurgerea la procedurile legale de achiziționare a suprafeței de teren de 2.700 de m.p., care a fost revendicată și retrocedată; precizează că este avută în vedere și o investiție publică a orașului, gestionată în interes public, pentru ceea ce înseamnă „U” Cluj și pentru cei care doresc să facă performanță...” și ”să redăm această bază sportivă orașului, comunității, interesului public, fără niciun fel de alt parteneriat, care, din nefericire, s-a dovedit a fi păgubos pentru interesele copiilor, ale clubului Universitatea și ale celor care doresc să facă performanță”.*

Observăm, așadar, faptul că nu este vorba de o imposibilitate fortuită de executare a contractului, ci de o denunțare unilaterală, exprimată cu ”exces de putere” de către administrația locală, cu o evidentă încălcare a principiilor contractuale.

Dorim să reamintim faptul că în relațiile contractuale născute în baza contractelor administrative, indiferent de natura juridică a acestora, pozițiile celor două părți sunt egale, partenerul public neavând drepturi superioare partenerului privat.

O primă critică de legalitate a HCL 754/31.10.2019 vizează depășirea atribuțiilor Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Astfel, Consiliul Local are atribuții de a lua decizii cu privire la patrimoniul public și privat al municipiului, dar cu siguranță nu are atributul de a declara înceta un contract bilateral și sinalagmatic.

O astfel de atribuție, în lipsa unui pact comisoriu (raportul juridic fiind guvernat de vechea legislație civilă), este atributul exclusiv al instanțelor judecătorești, autoritatea deliberativă locală neputând interfera în raporturile contractuale preexistente.

Concluzionând, hotărârea Consiliului Local de a declara un contract bilateral ”încetat” reprezintă o evidentă interferență în atribuțiile puterii judecătorești, cu încălcarea principiului separației puterilor în Stat.

Principala critică de legalitate a HCL nr. 754/31.10.2019 vizează însă lipsa de fundament a deciziei luate de către forul deliberativ local prin raportare la motivele de fapt invocate. Astfel, invocarea pierderii dreptului de proprietate asupra unei părți din terenul pe care

Municipiul se obligase contractual să îl pună la dispoziția Asocierii reprezintă **invocarea propriei culpe**. La momentul asocierii, Municipiul avea obligația de a cunoaște și a comunica asociatului existența unei cereri de retrocedare. Ulterior, Municipiul avea și are obligația de a asigura liniștită folosința a terenului în favoarea Asocierii.

Răspunderea proprietarului față de cel căruia i-a transmis folosința unui imobil este similară cu cea a **răspunderii locatorului pentru evicțiune**. Astfel, conform art. 1428 Cod civil anterior: *"Dacă acei care au casunat tulburarea, cu de la sine putere, pretind a avea vreun drept asupra lucrului, ori dacă locatarul este chemat în judecata pentru a fi condamnat a pierde lucrul în totalitate sau în parte, sau pentru a suferi exercițiul unei servituți, el trebuie să înștiințeze pe locator spre a fi garantat contra unei asemenea tulburări, și dacă vrea, poate să fie scutit de orice chemare în judecata, arătând însă pe locatorul în al cărui nume posedă."* Noul Cod Civil este și mai clar în această privință: art. 1794 (1) *"Dacă un terț pretinde vreun drept asupra bunului dat în locațiune, locatorul este dator să îl apere pe locatar chiar și în lipsa unei tulburări de fapt. Dacă locatarul este lipsit în tot sau în parte de folosința bunului, locatorul trebuie să îl despăgubească pentru toate prejudiciile suferite din această cauză."*

Chiar și trecând peste aspectul culpei și a răspunderii proprietarului pentru evicțiune, Hotărârea contestată este nelegală întrucât în speță **nu subzistă o imposibilitate obiectivă și absolută a proprietarului de a asigura folosința asupra terenului**.

-Pe de o parte, doar cel care are dreptul de folosință poate să aprecieze în ce măsură partea asupra căreia a pierdut posesia este esențială pentru scopul Asocierii și dacă îl pune în imposibilitatea de a-și îndeplini propriile obligații.

Pe de altă parte, după cum a subliniat în mod expres reprezentantul legal al Municipiului Cluj-Napoca în cadrul ședinței de consiliu, Municipiul poate realiza demersurile legale pentru exproprierea terenului asupra căruia s-a dispus retrocedarea în natură, cu justa despăgubire a proprietarului de drept. Nu doar că există această posibilitate legală, baza sportivă fiind de interes public, ci, mai mult, aceasta este și intenția declarată a municipalității.

În aceste condiții, tocmai afirmația conform căreia intenția municipalității este de a re-obține proprietatea asupra întregului teren și de a reda terenului destinația de bază sportivă este de natură a susține legalitatea argumentației noastre și de a proba lipsa de fundament juridic a Hotărârii Consiliului Local nr. 754/31.10.2019.

J

Din toate aceste motive, vă solicităm admiterea prezentei plângeri prealabile, revocarea Hotărârii Consiliului Local nr. 754/31.10.2019 și îndeplinirea de către Municipiul Cluj-Napoca a obligației de a pune la dispoziția Asocierii întregul teren ce face obiectul contractului de asociere.

Anexam: împuternicire avocatală.

Cu deosebită considerație,

FUNDAȚIA "PRIMĂVARA CLUJ. ANĂ"

prin av



8