



VLAD TOBĂ
Avocat
M +40.746.034.037
E vlad.toba@tsalegal.ro

Către:

Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Vâlcea

Ser. A.P.C.

Domnului Primar Mircia Gutău

Domnului Viceprimar Virgil Pîrvulescu

Domnului Viceprimar Gheorghiu Andrei Florin

Domnilor Consilieri Locali ai Municipiului Râmnicu Vâlcea

Subscrisa, La Fise S.R.L., C.U.I. 38450681, cu sediul în municipiul Râmnicu Vâlcea, str. Uzinei, nr. 1B, având numărul de înregistrare la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Vâlcea J38/1100/06.11.2017, reprezentată legal de administrator **Vlahos Dimitris**, CNP , domiciliat în municipiul Râmnicu Vâlcea, , având C.I. cu seria

și convențional de av. **Tobă Vlad** cu sediul pentru comunicarea actelor de procedură în mun. București, bvd. Tudor Vladimirescu nr. 22, clădirea Green Gate, camera 548, sector 5, persoane desemnate cu primirea actelor de procedură fiind doamna (i) Serban Ana-Maria și/sau (ii) domnul Bogdan Babac ;

În conformitate cu disp. art. 7 alin. (1) și următoarele din Legea 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, formulăm prezenta:

PLÂNGERE PREALABILĂ

Împotriva **Hotărârii Consiliului Local cu nr. 131 adoptată în ședința ordinară din data de 30.04.2024**, de către Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Vâlcea privind demararea procedurii de vânzare a unui imobil teren în suprafață de 24.308 mp, proprietate privată a municipiului, situat în Râmnicu Vâlcea, str. Parcului Industrial nr. 2.

Întrucât **actul administrativ atacat** a fost adoptat cu încălcarea disp. art. 15, disp. art. 555 alin. (1) disp. art. 1270 alin. (1) și (2), disp. art. 1777 din Codul Civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu disp. art. 129 alin. (6) lit. a), disp. art. 324 alin. (5) lit. b), disp. art. 363 alin. (1), 364 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu

modificările și completările ulterioare, precum și a **principiului securității juridice** vă solicităm, cu respect, să dispuneți revocarea, în tot, a acestuia.

Totodată, așa cum vom dovedi în cele ce urmează, actul administrativ atacat **încalcă** atât **dreptul de proprietate** al societății **La Fise S.R.L.** exercitat cu privire la **bunul imobil** ce a fost înscris în Cartea Funciară, drepturile ce izvorăsc din Certificatul de Urbanism cu nr. 230/4154 emis la data de 19.02.2019 din Autorizația de Construire cu nr. 857/19.08.2019, **dar și dreptul de preemțiune al acestei societăți cu privire la imobilul teren** ce face obiectul Hotărârii Consiliului Local atacată, precum și activitatea comercială a acesteia, **cauzând prejudicii materiale și morale semnificative.**

I. Cadrul legal

În conformitate cu disp. art. 7 alin. (1) și (1¹) din Legea nr. 544/2004, cu modificările și completările ulterioare:

„(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.

(1¹) În cazul actului administrativ normativ, plângerea prealabilă poate fi formulată oricând.”

Potrivit disp. art. 129 alin. (6) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare:

„În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

a) hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii; ”

Totodată, la disp. art. 324 alin. (5) lit. b) din același act normativ, legiuitorul a prevăzut următoarele:

„(5) În contractul de concesiune de bunuri proprietate publică trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:

b) bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.”

În acord cu disp. art. 362 alin. (3) din același act normativ:

„(3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.”

Potrivit disp. art. 363 alin. (1) din același act normativ:

„(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.”

De altfel, la disp. art. 364 alin. (1) din același act normativ legiuitorul a prevăzut faptul că:

„(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau 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.”

În altă ordine de idei, în conformitate cu disp. art. 15 din Codul Civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare:

„Niciun drept nu poate fi exercitat în scopul de a vătăma sau păgubi pe altul ori într-un mod excesiv și nerezonabil, contrar bunei-credințe.”

Totodată, la disp. art. 555 alin. (1) din același act normativ, legiuitorul a prevăzut faptul că:

„(1) Proprietatea privată este dreptul titularului de a posedea, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.”

Nu în ultimul rând, conform disp. art. 1270 alin. (1) și (2) din același act normativ:

„(1) Contractul valabil încheiat are putere de lege între părțile contractante.

(2) Contractul se modifică sau încetează numai prin acordul părților ori din cauze autorizate de lege.”

II. Considerații cu privire la situația de fapt

2.1. Prin Contractul de Concesiune cu nr. 1413/2006 încheiat între **Ambient S.A.**, în calitate de *concesionar* și **U.A.T. - Municipiul Râmnicu Vâlcea**, în calitate de *concedent*, s-a transferat dreptul de exploatare a imobilului – teren, cu suprafața de 28.410 m.p. situat în municipiul Râmnicu Vâlcea, Zona Baraj Sud – Stația de Epurare, având numărul cadastral 37905, în schimbul plății unei redevențe.

2.2. Între concesionarul S.C. Ambient S.R.L. și S.C. Verotherm S.R.L. a fost încheiat un contract de închiriere cu privire la dreptul de folosință asupra unei suprafețe de teren de 2000 m.p. din terenul concesionat.

2.3. În raport de contractul juridic amintit anterior, la data de **19.02.2019** Primăria Municipiului Râmnicu Vâlcea, prin Primar Mircia Gutău, a dispus emiterea **Certificatului de Urbanism cu nr. 230/4154** pentru „*construirea spălătoriei self wash pe structură metalică și stație GPL*”.

2.4. Totodată, la data de **19.08.2019** a fost emisă **Autorizația de Construire cu nr. 857/30893** de către **Primăria Municipiului Râmnicu Vâlcea** prin care s-au dispus următoarele:

SE AUTORIZEAZA:

executarea lucrărilor de construire pentru:

Construire spalatorie self service pe structura metalica, punct vanzare si imprejmuire

2.5. De asemenea, la data de 17.11.2020, a fost încheiat Contractul de Concesiune - Preluare cu nr. 1805 între **Municipiul Râmnicu Vâlcea** în calitate de *concedent* și **CCS Imob Construct S.R.L.** în calitate de *concesionar* ce a avut ca obiect preluarea de către *concesionar* a imobilului

teren cu suprafața totală de 28.307,94 m.p. situat în municipiul Râmnicu Vâlcea, zona Baraj Sud – Stația de Epurare pe o perioadă de **49 de ani**.

Totodată, în acord cu dispozițiile contractului amintit anterior, între **reclamanta La Fise S.R.L.** și **Verotherm S.R.L.** a fost încheiat Contractul de Cesiune de Drepturi cu nr. 199 din data de 31.03.2021 autentificat la B.N.P. Ene George prin intermediul căreia am dobândit „toate drepturile și obligațiile ce decurg din Autorizația de Construire cu nr. 857/30893/19.08.2019 eliberată de către Primăria Municipiului Râmnicu Vâlcea, a cărei valabilitate se extinde pe perioada de executare a lucrărilor respectiv 36 de luni de la data începerii acestora, precum și a tuturor avizelor necesare, cu privire la executarea lucrărilor pentru construire spălătorie self service pe structură metalică, punct vânzare, împrejmuire, anexă și stație GPL”.

2.6. De asemenea, specificăm faptul că între **societatea La Fise S.R.L.** și **CCS Imob Construct S.R.L.** a fost încheiat Contractul de Închiriere cu nr. 2/VL/18.11.2020 încheiat între subscrisa și CCS Imob Construct S.R.L. prin care **societatea** a dobândit **dreptul de folosință asupra suprafeței de teren de 2.000 m.p.** amintită anterior. Mai mult decât atât, la data de 09.02.2021, între La Fise S.R.L. și CCS Imob Construct S.R.L. a fost încheiat Actul adițional cu nr. 1 la Contractul de Închiriere cu nr. 2/VL/18.11.2020 prin intermediul căruia părțile și-au manifestat în mod nevicat consimțământul în sensul introducerii subpunctului 2.5. la Capitolul II al contractului juridic amintit anterior, după cum urmează:

„2.5. Începând cu data de 09.02.2021 proprietarul transmite chiriașului dreptul de folosință a unei suprafețe de teren de 2.000 de m.p. situată în Centrul Comercial Rm. Vâlcea, str. Parcului Industrial, nr. 2, zona Baraj Sud – Stația de Epurare, jud. Vâlcea, în aceeași locație cu spațiul ce face obiectul contractului de închiriere nr. 2/VL/18.11.2020. Astfel, suprafața totală închiriată devine 4.000 m.p. și formează un tot unitar.”

În aceeași ordine de idei, ca urmare a demersurilor efectuate de către **societatea La Fise S.R.L.**, Tribunalul Vâlcea, prin Sentința Civilă cu nr. 1075 pronunțată la data de 15.11.2022, în dosarul cu nr. 2341/90/2022, a dispus admiterea cererii de chemare în judecată formulată și a dispus obligarea U.A.T. Municipiul Râmnicu Vâlcea – prin Primar **la emiterea certificatului de edificare a construcției reprezentate de spălătorie self service** situată în municipiul Râmnicu Vâlcea, str.

Parcului Industrial nr. 2, județul Vâlcea, **hotărârea judecătorească amintită anterior rămânând definitivă prin neexercitarea căii de atac a apelului.**

Astfel, U.A.T. Râmnicu Vâlcea – prin Primar a dispus emiterea certificatului de edificare a construcției amintit anterior în acord cu disp. art. 37 alin. (6) din Legea nr. 50/1991:

*(6) **Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare, care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, sau, după caz, a unei adeverințe/unui certificat de atestare a edificării construcției. În cazul construcțiilor pentru care execuția lucrărilor s-a realizat fără autorizație de construire, iar împlinirea termenului de prescripție prevăzut la art. 31 nu mai permite aplicarea sancțiunilor, certificatul de atestare/adeverința privind edificarea construcției va fi emis/emisă în baza unei expertize tehnice cu privire la respectarea cerințelor fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții, inclusiv cu încadrarea în reglementările de urbanism aprobate, care să confirme situația actuală a construcțiilor și respectarea dispozițiilor în materie și a unei documentații cadastrale. În situația în care în expertiza tehnică se constată neîndeplinirea tuturor cerințelor fundamentale și a celor relative la încadrarea în reglementările de urbanism, nu se eliberează certificatul de atestare/adeverința privind edificarea construcției**.*

Totodată, precizăm faptul că, la data de 24.04.2023 a fost emisă Încheierea cu nr. 35008/24.04.2023 de către Oficiul de Cadastrul și Publicitate Vâlcea – Biroul de Cadastrul și Publicitate Imobiliară Râmnicu Vâlcea prin care s-au dispus următoarele:

„Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 37905, înscris în Cartea Funciară cu nr. 37905 U.A.T. Râmnicu Vâlcea având proprietarii: Municipiul Rm. Vâlcea în cotă de 1/1 de sub B.2., CCS Imob Construct S.R.L. în cota de 1/1 de sub B.18;
- **se intabulează dreptul de proprietate mod de dobândire construire în cotă de 1/1/ asupra A1.2., A.1. 3 în favoarea „S.C. LA FISE S.R.L.” sub B.24. din Cartea Funciară U.A.T. Râmnicu Vâlcea;**

- se notează actualizarea informații cadastrale reprezentând actualizare vecini asupra A.1., A1.1., A1.2, A1.3. sub B.25. din Cartea Funciară 37905 U.A.T. Râmnicu Vâlcea.”

2.7. Urmare a demersurilor realizate, cu încălcarea dispozițiilor legale în materie, de către reprezentanții U.A.T. Municipiul Râmnicu Vâlcea, la data de 01.04.2021 societatea **CCS Imob Construct S.R.L.** a comunicat o notificare privind rezilierea Contractul de Închiriere cu nr. 2/VL/18.11.2020, fiind invocat următorul motiv:

5. Facem mențiunea ca regretăm în mod deosebit faptul ca suntem nevoiți sa recurgem la aceasta masura contractuala, inasa aceasta se datoreaza faptului ca Primaria Ramnicu Valcea ne-a notificat cu privire la faptul ca aceasta nu agreeaza inchirierea unor suprafete din terenul concesionat societatii noastre si opineaza ca vechile relatii de locatiune cu concesionarul anterior (Ambient SRL) cu privire la platforma pavata (la care a consimtit în anul 2018) sunt considerate incheiate prin schimbarea concesionarului si semnarea unui nou contract de concesiune (preluare) cu societatea CCS Imob Construct SRL.

spalatorie auto nu face parte din aceste activitati. In alta ordine de idei, ne vedem nevoiti sa denunțam contractul de inchiriere pentru a pastra conformitatea concesiunii si pentru a acționa la randul nostru respectarea contractului de concesiune în care suntem angajati.

2.8. Prin cererea de chemare în judecată înregistrată de către societatea **La Fise S.R.L.** pe rolul Judecătoriei Râmnicu Vâlcea, ce a făcut obiectul dosarului cu nr. 7423/288/2021, societatea amintită a solicitat să se constate încălcarea disp. art. 15, 1170, 1270, 1276 în legătură cu emiterea Notificării din data de 01.04.2021 de către **CCS Imob Construct S.R.L.** fără să se fi solicitat aplicarea sancțiunii juridice a anulării acesteia.

Astfel, prin Sentința Civilă cu nr. 1099/2022 pronunțată de către Judecătoria Râmnicu Vâlcea, rămasă definitivă ca urmare a respingerii căii de atac a apelului, s-au dispus următoarele:

Respinge acțiunea formulată de reclamanta S.C. "LA FISE" S.R.L., C.U.L. 38450681, cu sediul în municipiul Râmnicu Văleea, str. Uzinei, nr. 1B, J38/1100/06.11.2017, prin administrator Mocanu Ion - Vicentiu, în calitate de reclamanta, cu sediul procesual ales în mun. București, bvd. Dimitrie Cantemir nr. 8, bl. 3B, sc. 1, ap. 4, sector 4, (la sediul Cab. Av. Rădulescu Veronel și Toba Vlad), în contradicție cu pârâta CCS IMOR CONSTRUCT S.R.L., J32/294/2014, C.U.L. 32986443, cu sediul în municipiul Sibiu, str. Turda, nr. 30, prin administrator Dumitru Gheorghe Sorin, ca inadmisibilă.

Pentru a ajunge la această concluzie, principalul argument avut în vedere de către judecător a fost următorul:

Așadar, în aprecierea instanței, atât capătul de cerere prin care se solicită constatarea încălcării unor prevederi legale în emiterea actului de denunțare unilaterală a contractului de locațiune, cât și capătul de cerere prin care se solicită a se dispune menținerea valabilității acestuia, sunt apreciate de către instanță a fi inadmisibile, astfel că în măsura în care societatea pârâta a emis actul juridic unilateral prin care se exercită un anumit drept potestativ cu încălcarea limitelor legale, reclamanta are la îndemână calea acțiunii în realizare pentru declararea ineficacității acestui act, conform celor arătate în precedent.

Societatea La Fise S.R.L. s-a conformat aspectelor dispuse de către instanța de judecată și a introdus o nouă cerere de chemare în judecată ce face obiectul dosarului cu nr. 2591/288/2023 și termen de judecată la data de 30.09.2024, concluzie ce derivă din următoarele:

Parti

Nume

Calitate parte

Sedinte

08.02.2024

Prin urmare, la momentul formulării prezentei plângeri prealabile Contractul de Închiriere cu. nr. 2/VL/18.11.2020 încheiat între **La Fise S.R.L.** și **CCS Imob Construct S.R.L.** produce efecte juridice. De altfel, aceleași concluzii privesc și **Certificatul de Urbanism cu nr. 230/4154** emis la data de **19.02.2019**, dar și Autorizația de Construire cu nr. 857/19.08.2019.

III. Motive

Cu titlu prealabil, specificăm faptul că, împotriva Hotărârii Consiliului Local adoptată la data de 28.02.2024 am formulat plângere prealabilă și, ulterior, am înregistrat pe rolul Tribunalului Vâlcea cererea de chemare în judecată ce face obiectul dosarului cu nr. 1476/90/2024, concluzie ce derivă următoarele:

Pași

Nume

Calitate parte

3.1. Un prim motiv de nelegalitate al Hotărârii Consiliului Local din data de 30.04.2024 derivă din încălcarea disp. art. 362 alin. (1) și 363 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 cu modificările și completările ulterioare.

3.1.1. În acest sens, facem precizarea că, la pagina cu nr. 2 din Referatul de Aprobare la proiectul de hotărâre privind demararea procedurii de vânzare a unui imobil teren, cu suprafața de 24.308 m.p., proprietate privată a municipiului, situat în Râmnicu Vâlcea, str. Parcului Industrial nr. 2, s-au specificat următoarele:

Precizăm că, în conformitate cu prevederile art. 13.1 din Contractul de concesiune nr. 1805/2010, întrucât până la data de 29.03.2012 concesionarul înființat AMBIENT SA nu a îndeplinit condiția prevăzută la art. 9 din caietul de sarcini, referitoare la cumpărarea terenului concesionat, societatea CCS IMOB CONSTRUCȚII SRL nu are dreptul de a cumpăra terenul la prețul stabilit prin documentația de atribuire a contractului de concesiune, de 4 euro/mp – loturile 1-5, respectiv 3,53 euro/mp – loturile 6-10, iar potrivit art. 13.2 din același contract *în cazul în care pe parcursul derulării contractului de concesiune, Concesionarul intenționează achiziția terenului care face obiectul concesiunii, părțile convin ca prețul de achiziție să fie stabilit în baza unui Raport de evaluare la valoarea de piață de la momentul unei astfel de solicitări, urmând ca vânzarea terenului și prețul de vânzare al acestuia să fie aprobate de către consiliul local, concesionarul având un drept de preeminență la achiziția terenului concesionat.*

Astfel, chiar reprezentanții **U.A.T. Municipiul Râmnicu Vâlcea** au constatat faptul că societatea **Ambient S.A.**, cea care a realizat construcțiile aflate pe suprafața de teren cu privire la

care s-a transmis dreptul de concesiune, **nu a îndeplinit obligatiile** prevăzute atât în Caietul de Sarcini cât și în Contractul de Concesiune 1413/2006.

Mai mult de atât, facem precizarea că, în cuprinsul Hotărârii Consiliului Local adoptată la data de 28.02.2024, actul administrativ care a stat la baza emiterii prezentei hotărâri atacate, s-a specificat faptul că, anterior încheierii Contractului de Preluare a Concesiunii dintre **CCS Imob Construct S.R.L. și U.A.T. Municipiul Râmnicu Vâlcea**, a încetat Contractul de Concesiune 1413/2006 încheiat între **U.A.T. Municipiul Râmnicu Vâlcea și Ambient S.A.**

În acest sens, facem precizarea că, potrivit art. 9 alin. (2) din Contractul de Concesiune cu n. 1413/2006:

(2) La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate ca bunuri de retur.

- teren în suprafață de **20.410 m.p.**; și
- cele care au rezultat în urma investițiilor realizate de către concesionar, gratuit și libere de orice sarcină.

Astfel, încă de la data de 16.11.2020 toate bunurile imobile ce reprezentau investițiile efectuate de către Ambient S.A. asupra terenului cu privire la care i-a fost transferat dreptul de concesiune ar fi trebuit să fi trecut, DEÎNDATĂ, în patrimoniul U.A.T. Municipiul Râmnicu Vâlcea.

În aceeași ordine de idei, în cuprinsul Caietului de Sarcini anexat la Contractul de Concesiune cu n. 1413/2006 s-a prevăzut următoarea obligație în sarcina **concedentului Ambient S.A., nefindeplinirea acesteia conducând la rezilierea contractului amintit:**

Los datos obtenidos en el periodo de 2 años de la data obtenida son utilizados para el estudio de la oferta de servicios de salud y para evaluar la calidad de los mismos.

[illegible]

100 500 1000 1500 2000 2500 3000 3500 4000 4500 5000

706 397 44 387 400 400 400 400 400

• *Journal of Management Education* 31(1): 10-17

Nivelul mediu al costului valoare-PONC este ridicat, ceea ce indică faptul că valoarea medie a investițiilor este ridicată. Ponderea costului de investiție (Costul investiției) este de 10,00%, ceea ce indică faptul că valoarea medie a investițiilor este ridicată. Nivelul mediu al costului valoare-PONC este ridicat, ceea ce indică faptul că valoarea medie a investițiilor este ridicată.

14 al. 1) termenul de realizare a lucrărilor este de 2 ani. În situația în care termenul nu este îndeplinit, contractul este considerat nul și anulat, iar terenul este restituit în stare în care a fost primit, cu toate costurile aferente.

Cu adevărat impresionant este faptul că, **deși s-a observat faptul că această obligație nu a fost îndeplinită, rezilierea contractului de concesiune conducând la trecerea bunurilor imobile în patrimoniul U.A.T. Municipiul Râmnicu Vâlcea** a fost încheiat „Contractul de Preluare” a concesiunii care a stat la baza inițierii și desfășurării procedurii de dezmembrare și, ulterior, de vânzare a terenului aflat în proprietatea privată a U.A.T. Municipiul Râmnicu Vâlcea.

Prin urmare, este evident faptul că, nici **Ambient S.A. și, mai cu seamă, CCS Imob Construct S.R.L. NU AU CALITATEA DE CONSTRUCTORI DE BUNĂ-CREDINȚĂ.**

În acest sens, facem precizarea că, potrivit disp. art. 363 alin. (1) din O.U.G. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare:

„(1) **Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului** sau al unităților administrativ-teritoriale **se face prin licitație publică**, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.”

De altfel, la disp. art. 364 alin. (1) din același act normativ legiuitorul a prevăzut faptul că:

„(1) **Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1)**, în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau 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.”

Prin urmare, actul administrativ atacat **încalcă dispozițiile imperative precitate.**

3.3. Totodată, un alt motiv de nelegalitate este reprezentat de încălcarea tuturor drepturilor izvorâte din Contractul de Închiriere cu. nr. 2/VL/18.11.2020 încheiat între societatea **La Fise S.R.L.** și CCS Imob Construct S.R.L.

Astfel, facem precizarea că, la disp. art. 4.1. din contractul juridic amintit anterior, părțile, prin manifestare de voință neviciată, au specificat următoarele:

Cap. IV. DURATA CONTRACTULUI

4.1. Presentul contract se încheie pe o perioadă cuprinsă între **01.12.2020** și **30.11.2030** inclusiv. Prolungirea valabilității prezentului contract de închiriere se poate face numai cu acordul partilor prin perfectarea unui act adițional.

Totodată, fără a relua argumentația anterioară, vă solicităm, cu respect să aveți în vedere că nu a fost pronunțată nicio sancțiune juridică cu privire la acest contract juridic, dosarul aflându-se în curs de soluționare pe rolul Judecătoriei Râmnicu Vâlcea:

Nr. unic (nr. format verbal): 2591/288/2023
Data înregistrării: 23.02.2023
Data ultimei modificări: 30.01.2024
Secție: CIVILA
Materie: obligații profesioniști
Obiect: constatare nulitate act
Stadiu procesual: Fond

Părți

Nume	Calitate parte
SC IATIME SRL CU SEDELE ALES LA CAB. AV. TOBĂ VLAD	Reclamant
CCS IMOB CONSTRUCT SRL	Pârât
CCS IMOB CONSTRUCT SRL - LA CAB. AV. NICOLAE SCUTEA	Pârât
MUNICIPIUL RM. VÂLCEA	Intervenient

Sedințe

01.04.2024

Ora estimată: 10:30
Complet: CIV. C3
Tip soluție:
Soluția procesuală:
Documente:

De altfel, faptul că este necesară soluționarea acestui litigiu în vederea tranșării situației juridice dintre părți a fost deja statuat de către Tribunalul Vâlcea prin Sentința Civilă 270/09.03.2022, rămasă definitivă prin Decizia Civilă cu nr. 843/R-CONT din data de 03.10.2022 pronunțată de către Curtea de Apel Pitești:

Aspectele invocate de pârâtă, respectiv o eventuală încetare a contractului de închiriere a terenului deținut de reclamantă reprezintă chestiuni litigioase aflate pe rolul instanțelor de judecată, iar conform prevederilor contractului de închiriere, acesta poate înceta numai în anumite condiții expres stipulate de părți, iar în caz de litigiu, competența de constatare încetarea contractului de închiriere revine doar instanțelor de judecată.

În consecință, în raport de apărările reclamantei dar și de prevederile capitolului IX pct.9.1.5 din contract (ce reglementează singurele ipoteze în care contractul poate înceta de drept), instanța reține că pârâtă, la momentul emiterii adresei contestate, nu era îndreptățită să formuleze aprecieri în legătură cu eventuala încetare a contractului de închiriere, încheiat de reclamanta cu un terț (CCS IMOB CONSTRUCT SRL).

Or, emiterea Hotărârii Consiliului Local atacate în condițiile existenței unor dosare civile aflate în curs de soluționare, afectează **securitatea actelor juridice** mai cu seamă că **nu s-a aplicat**

nicio sancțiune juridice cu privire la actele administrative emise chiar de către U.A.T. Municipiul Râmnicu Vâlcea.

În acest sens, potrivit disp. art. 1777 din Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare:

„Locațiunea este contractul prin care o parte, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numite locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie.”

Totodată, facem precizarea că, la pagina cu nr. 1 a Raportului la proiectul de hotărâre privind demararea procedurii de vânzare a unui imobil teren în suprafață de 24.308 m.p., proprietate privată a municipiului, situat în Râmnicu Vâlcea, str. Parcului Industrial nr. 2, s-au specificat următoarele:

Din interpretarea literală a acestor susțineri, rezultă, cu claritate, faptul că vânzarea terenului de către **U.A.T. Municipiul Râmnicu Vâlcea** către **CCS Imob Construct S.R.L.** a fost condiționată de diminuarea suprafeței de teren concesionat, aspect care atestă **încălcarea principiului legalității, dar și al oportunității vânzării bunurilor aflate în proprietatea privată a municipiului.**

Aceeași concluzie derivă din susținerile realizate de către primarul **Mircia Gutău** în conferința de presă susținută la data de 03.05.2024 în care s-au precizat următoarele:

(...) Cei de la Ambient știau ce pericol există. Au știut că Mircea Gutău nu glumește. I-am avertizat că, dacă nu repară această greșeală, să renunțe la cei 4000 mp care de fapt și de drept sunt ai primăriei, acționăm în instanță și îi evacuăm de pe toți cei 30.000 mp concesionați. Atunci, și-au consultat avocații și au văzut că au făcut o mare greșeală. Legal, nu aveau voie să subînchirieze (n. red. – firmei lui Vicențiu Mocanu) cei 4000 mp. Nu aveau voie, fără acordul Consiliului Local. Când au văzut cum stau lucrurile, au renunțat de bună voie. Vă asigur că ne vom comporta ca un proprietar!", a adăugat primarul municipiului, cu mențiunea că cineva va plăti și pentru toată perioada în care terenul a fost subînchiriat ilegal. Jurnaliștii prezenți la conferința de

1

Ținând cont de faptul că **U.A.T. Municipiului Râmnicu Vâlcea** a intervenit, voluntar, în dosarul cu nr. 2591/288/2023 aflată pe rolul **Judecătoriei Râmnicu Vâlcea**, având calitatea de *intervenient accesoriu* este de natura evidenței faptul că au cunoscut și cunosc **producerea efectelor juridice** ale Contractului de Închiriere cu nr. 2/VL/17.10.2020 încheiat între **CCS Imob Construct S.R.L.** și **La Fise S.R.L.**

3.4. De altfel, un alt motiv de nelegalitate derivă și din faptul că Hotărârea Consiliului Local din data de 30.04.2024 încalcă dreptul de proprietate al societății **La Fise S.R.L.** exercitate potrivit Încheierii cu nr. 35008/24.04.2023, emisă de către Oficiul de Cadastrul și Publicitate Vâlcea – Biroul de Cadastrul și Publicitate Imobiliară Râmnicu Vâlcea, prin care s-a dispus intabularea dreptului de proprietate asupra construcției – spălătorie selfwash realizată potrivit celor două acte administrative cu caracter individual emise chiar de către Primăria Municipiului Râmnicu Vâlcea, cu referire directă la Certificatul de Urbanism cu nr. 230/4154 emis la data de 19.02.2019, din Autorizația de Construire cu nr. 857/19.08.2019.

În acest sens, vă reamintim faptul că, intabularea dreptului de proprietate s-a realizat urmare a pronunțării Sentinței Civile cu nr. 1075/15.11.2022 pronunțată de către Tribunalul Vâlcea în dosarul cu nr. 2341/90/2022 prin care s-au statuat următoarele:

¹ <https://arenavalceana.ro/gutau-reitereaza-ca-firma-lui-mocanu-auc-ocupa-ilegal-terenul-primariei-si-avertizeaza-ca-ia-masuri/>

Admite cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta LĂ FISE S.R.L., cu sediul în municipiul Rm. Vâlcea, str. Uzinei nr. 1B, jud. Vâlcea, având CUI 38450681 și nr. de înregistrare la Registrul Comerțului J38-1100/06.11.2017, prin administrator Vlahos Dimitris, cu sediul procesual ales în vederea comunicării actelor de procedură la reprezentanții convenționali - avocat Iobă Vlad și avocat Rădulescu Veroneli, în București, bd. Dimitrie Cantemir nr.8, bl. 3B, sc. 1, ap. 4, sector 4, în contradictoriu cu pârâta U.A.L. MUNICIPIUL RML VÂLCEA – prin Primar, cu sediul administrativ în Rm. Vâlcea, str. General Praporgescu nr. 14, jud. Vâlcea, având CUI 2540813.

Anulează adresa nr. 24412R emisă la data de 20.06.2022 de pârâtă, prin reprezentanții săi.

Obligă pârâta U.A.L. Municipiul Rm. Vâlcea - prin primar să emită certificatul de atestare a edificării construcției reprezentată de spălătoria self service situată în municipiul Rm. Vâlcea, str. Parcului Industrial nr. 2, jud. Vâlcea.

Având în vedere toate aceste argumente, vă solicităm, cu respect, să dispuneți **revocarea Hotărârii cu nr. 131 adoptată în ședința ordinară din data de 30.04.2024**, de către Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Vâlcea privind demararea procedurii de vânzare a unui imobil teren în suprafață de 24.308 mp, proprietate privată a municipiului, situat în Râmnicu Vâlcea, str. Parcului Industrial nr. 2.

Întrucât **actul administrativ atacat** a fost adoptat cu încălcarea disp. art. 15, disp. art. 555 alin. (1) disp. art. 1270 alin. (1) și (2), disp. art. 1777 din Codul Civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu disp. art. 129 alin. (6) lit. a), disp. art. 324 alin. (5) lit. b), disp. art. 363 alin. (1), 364 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și a **principiului securității juridice** **vă solicităm, cu respect, să dispuneți revocarea, în tot, a acestuia.**

Totodată, așa cum am arătat anterior, actul administrativ atacat **încalcă** atât **dreptul de proprietate** al societății **La Fise S.R.L.** exercitat cu privire la **bunul imobil** ce a fost înscris în Cartea Funciară, drepturile ce izvorăsc din Certificatul de Urbanism cu nr. 230/4154 emis la data de 19.02.2019 din Autorizația de Construire cu nr. 857/19.08.2019 **dar și dreptul de preemțiune al acestei societăți cu privire la imobilul teren** ce face obiectul Hotărârii Consiliului Local atacată, precum și activitatea comercială a acesteia, **cauzând prejudicii materiale și morale semnificative.**

În drept, întemeiem prezenta plângere prealabilă pe următoarele dispoziții legale:

- disp. art. 7 alin. (1) și următoarele din Legea 554/2004, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 555 alin. (1) disp. art. 1270 alin. (1) și (2) din Codul Civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

- disp. art. 129 alin. (6) lit. a), disp. art. 324 alin. (5) lit. b), disp. art. 363 alin. (1), 364 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Cu respect,

LA FISE S.R.L.

Prin adm. **Vlaḡos Dimitris**

23.05.2024