

HOTĂRÂRE

privind punerea în aplicare a Deciziei civile nr.831/14.10.2019 pronunțată de către Curtea de Apel București Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr.48447/3/2017

*Consiliul Local al Sectorului 3 al Municipiului București,
ales în condițiile stabilite de Legea nr. 115/2015 pentru alegerea autorităților administrației publice locale, pentru modificarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001,
precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali,*

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 327137/CP/09.04.2020 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 326765/08.04.2020 al Direcției Juridice;
- Adresa societății Simex S.A. înregistrată cu nr.52791/PS3/29.06.2017;
- Adresa societății Simex S.A. înregistrată cu nr.324790/PS3/06.04.2020,
- Adresa nr. 326769/08.04.2020 a Direcției Juridice;

În conformitate cu prevederile:

- Art.24 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.
- Deciziei civile nr.831/14.10.2019 pronunțată de către Curtea de Apel București Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr.48447/3/2017;

Luând în considerare:

- Avizul Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice și respectarea drepturilor cetățenilor;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și art. 166 alin. (4) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare,

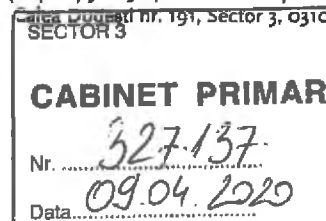
HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă constituirea unei comisii în vederea analizării cererii societății Simex S.A. privind eliberarea unui acord pentru vânzarea bunului imobil edificat pe terenul concesionat, conform contractului de concesiune încheiat între Consiliul Local Sector 3 și Simex S.A., situat în București, Sector 3, str. Traian Popovici nr. 87A, Sector 3 (intersecția str. Traian Popovici- str.Caloian Județul- str.Aurel Botea), având în componență, în principal, dar fără a se limita, membri din cadrul compartimentelor juridic, economic, achiziții publice, Arhitect-Șef, administrare piețe.

Art.2. Se împuternicește Primarul Sectorului 3 să emită dispoziția pentru numirea membrilor în comisia menționată la art.1 precum și stabilirea atribuțiilor acesteia.

Art.3. Primarul Sectorului 3, prin Direcția Juridică, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

AMZAT
SECRETAR GENERAL
MARIUS MIHĂIȚĂ



REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind punerea în aplicare a Deciziei civile nr.831/14.10.2019
pronunțată de către Curtea de Apel București Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal în
dosarul nr.48447/3/2017**

Urmare a pronunțării Deciziei civile nr.831/14.10.2019 de către Curtea de Apel București Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr.48447/3/2017 având ca obiect anulare act administrativ - H.C.L.S. 3 nr.408/2017, instanța de judecată a admis recursul Simex S.A. și a hotărât anularea Hotărârii Consiliului Local Sector 3 nr. 408/11.09.2017 privind cererea societății SIMEX SA de eliberare a unui acord în vederea vânzării clădirii din str. Traian Popovici nr. 87A, Sector 3, București cu destinația de Piață agroalimentară și a obligat Consiliul Local Sector 3 să soluționeze motivat cererea Simex S.A. de eliberare a unui acord în vederea vânzării acestei clădiri edificate pe terenul concesionat situat în sectorul 3, str. Traian Popovici nr. 87A, Sector 3 (intersecția str. Traian Popovici - str. Caloian Județul - str. Aurel Botea), conform Contractului de concesiune încheiat la data de 29.01.2007.

În esență, concesionarul Simex S.A. dorește acordul concedentului pentru a putea înstrăina bunul imobil construit pe terenul concesionat, respectiv piața agroalimentară.

În considerentele sale, instanța a reluat din considerentele Deciziei nr.1119/09.03.2017 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr.37924/3/2015 (*s.n. primul dosar format ca urmare a cererii de chemare în judecată formulată de către Simex S.A. ce a avut ca obiect tot acordul concedentului privind vânzarea construcției realizate pe terenul concesionat*) faptul că analiza acestei cereri trebuie realizată din *perspectivele pe care le consideră relevante, a oportunității, a interesului public, a modului în care se poate evita eludarea, printr-o cesiune precum cea pe care o presupune înstrăinarea construcției, a cerințelor de eligibilitate (sau a criteriilor de atribuire de genul celor prevăzute de art.36 alin.(2) lit.a din O.U.G. nr.54/2006, dacă ele au fost instituite la derularea procedurii de achiziție) impuse cu prilejul licitației ofertanților, eventual printr-o analiză a îndeplinirii acelorasi cerințe de către terțul promitent cumpărător, a eventualelor consecințe pe care le-ar putea antrena asupra obiectivului de interes public înstrăinarea construcției a oricăror altor aspecte care i-ar forma convingerea în ceea ce privește soluția optimă pentru interesul public, singurul pe care trebuie să îl aibă în vedere în analiza sa.*

În consecință, în vederea punerii în aplicare a Deciziei civile nr.831/14.10.2019, propun constituirea unei comisii cu membri din cadrul compartimentelor juridic, economic, achiziții publice, Arhitect-Şef, administrare piețe.

Ca urmare a celor prezentate și ținând seama în raportul de specialitate nr. 326765/08.04.2020, am inițiat prezentul proiect pe care îl supun aprobării Consiliului Local Sector 3.





Nr. 226765/08-04.2010

www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL juridic@primarie3.ro
Calea Dudașilor nr. 191, Sector 3, 031084, București



Raport de specialitate
la proiectul de hotărâre privind punerea în aplicare a Deciziei civile
nr.831/14.10.2019 pronunțată de către Curtea de Apel București Secția a IX-a
Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr.48447/3/2017

1. Istoricul raporturilor juridice dintre Consiliul Local Sector 3 și Simex S.A.

Prin H.C.L.S. 3 nr.80/11.07.2006 a fost aprobat Planul Urbanistic de Detaliu Piața agroalimentară – Unității Strada Traian Popovici – Strada Caloian Județul – Strada Lt. Aurel Boțea Sector 3.

Prin H.C.L.S. 3 nr.82/11.07.2006 a fost aprobată documentația tehnico-economică pentru concesionarea prin licitație publică a terenului din str. Traian Popovici- str. Caloian Județul- str. Lt. Aurel Boțea sector 3, București în vederea construirii obiectivului- piața agroalimentară.

De asemenea, documentația de elaborare a ofertelor, caietului de sarcini și a contractului cadru pentru concesionarea terenului situat în Traian Popovici- str. Caloian Județul- str. Aurel Boțea pentru piața agroalimentară a fost aprobată prin H.C.L.S. 3 nr.102/26.09.2006.

Urmare a acestora, prin nota Primarului Sectorului 3 nr.10086/08.12.2006 a fost numită comisia de evaluare, în cadrul căreia au fost numiți membri din cadrul compartimentelor achiziții publice, economic, juridic, Arhitect-Şef.

Ulterior, prin Raportul procedurii nr.10589/22.12.2006 a fost desemnată câştigătoare oferta depusă de către societatea Simex S.A., astfel încheindu-se între Consiliul Local Sector 3, în calitate de concedent și societatea Simex S.A., în calitate de concesionar, un contract de concesiune al terenului situat în București, str. Traian Popovici nr.87A, sector 3, (intersecția str. Traian Popovici- str.Caloian Județul- str.Aurel Boțea), în vederea realizării obiectivului Piață Agroalimentară Unității str. Traian Popovici- str.Caloian Județul- str.Aurel Boțea.

Terenul situat în municipiul București Str. Traian Popovici nr.87A, sector 3, în suprafață de 1872 mp este proprietatea publică a municipiului București și se află în administrarea Consiliului Local Sector 3.

Societatea Simex S.A. a adresat o solicitare inițială privind eliberarea unui acord în vederea vânzării clădirii edificate pe terenul concesionat din str. Traian Popovici nr.87A, înregistrată la Primăria Sectorului 3 sub nr.42561/19.06.2015, precum și o revenire înregistrată



sub nr.54657/06.08.2015, solicitări ce au primit răspuns negativ din partea Primăriei Sectorului 3.

Urmare a acestor răspunsuri, societatea Simex S.A. a formulat cerere de chemare în judecată prin care a solicitat obligarea Consiliului Local Sector 3 la eliberarea acordului necesar vânzării clădirii edificate pe terenul concesionat, conform contractului încheiat între părți, formându-se pe rolul Tribunalului București Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal dosarul nr.37924/3/2015.

În fond, Tribunalul a respins cererea societății Simex S.A., însă, în recurs, prin Decizia civilă nr.1119/09.03.2017, Curtea de Apel București Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal a admis recursul formulat și a dispus obligarea Consiliului Local Sector 3 la soluționarea motivată a cererii societății Simex S.A., reținând în considerentele sale că solicitările concesionarului privind eliberarea unui acord la înstrăinarea construcției trebuiau supuse analizei concedentului, singurul în măsură a decide, argumentat.

La data de 29.06.2017, ca urmare a acestei decizii, concesionarul a revenit cu o cerere privind eliberarea unui acord în vederea vânzării pieței agroalimentare din str. Traian Popovici nr.87A, sector 3 , București, înregistrată la Primăria Sectorului 3 sub nr.52791.

Această solicitare a fost supusă analizei Consiliului Local Sector 3, acesta hotărând respingerea cererii societății Simex S.A. de eliberare a unui acord în vederea vânzării pieței agroalimentare din str. Traian Popovici nr.87A, sector 3 , București, motivat de caracterul de interes public al acesteia, prin Hotărârea nr.408/11.09.2017.

Ca urmare a emiterii H.C.L.S. 3 nr.408/11.09.2017, societatea Simex S.A. a formulat cerere de chemare în judecată, formându-se dosarul nr.48447/3/2017 pe rolul Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal, având ca obiect anulare act administrativ - H.C.L.S. 3 nr.408/2017.

În fond, instanța a respins cererea societății Simex S.A.

În recurs, prin Decizia civilă nr.831/14.10.2019 pronunțată de către Curtea de Apel București Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal, definitivă, instanța a anulat H.C.L.S. 3 nr.408/11.09.2017 și a obligat Consiliul Local Sector 3 la soluționarea motivată a cererii societății Simex S.A. de eliberarea a unui acord, nr.52791/PS3/29.06.2017.

Astfel, în considerentele Deciziei civile nr.831/14.10.2019, instanța a reținut că:

- prin decizia nr.1119/09.03.2017 s-au stabilit aspectele pe care concedentul trebuie să le analizeze atunci când i se solicită exprimarea acordului în vederea înstrăinării construcției,

- simpla referire la caracterul de interes public al pieței agroalimentare nu este relevantă prin ea însăși



- reiterează din considerentele deciziei nr.1119/09.03.2017 prin care “în virtutea puterii sale discreționare concedentul va analiza cererea din perspectivele pe care le consideră relevante, a oportunității, a interesului public, a modului în care se poate evita eludarea, printr-o cesiune precum cea pe care o presupune înstrăinarea construcției, a cerințelor de eligibilitate (sau a criteriilor de atribuire de genul celor prevăzute de art.36 alin.(2) lit.a din O.U.G. nr.54/2006, dacă ele au fost instituite la derularea procedurii de achiziție) impuse cu prilejul licitației ofertanților, eventual printr-o analiză a îndeplinirii aceluiași cerințe de către terțul promitent cumpărător, a eventualelor consecințe pe care le-ar putea antrena asupra obiectivului de interes public înstrăinarea construcției a oricăror altor aspecte care i-ar forma convingerea în ceea ce privește soluția optimă pentru interesul public, singurul pe care trebuie să îl aibă în vedere în analiza sa.”

La data de 06.04.2020, societatea Simex S.A. a revenit cu o solicitare de eliberare a unui acord de principiu în vederea vânzării construcției realizate pe terenul concesionat, situat în sectorul 3 str. Traian Popovici- str.Caloian Județul- str.Aurel Boțea, conform Contractului de concesiune încheiat la data de 29.01.2007.

2. Situația de fapt ce a determinat prezentul proiect de hotărâre

Urmare a pronunțării Deciziei civile nr.831/14.10.2019 de către Curtea de Apel București Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr.48447/3/2017 având ca obiect anulare act administrativ - H.C.L.S. 3 nr.408/2017, instanța de judecată a admis recursul Simex S.A. și a hotărât anularea Hotărârii Consiliului Local Sector 3 nr. 408/11.09.2017 privind cererea societății SIMEX S.A de eliberare a unui acord în vederea vânzării clădirii din str.Traian Popovici nr. 87A, Sector 3, București cu destinația de Piață agroalimentară și a obligat Consiliul Local Sector 3 să soluționeze motivat cererea Simex S.A. de eliberare a unui acord în vederea vânzării acestei clădiri edificate pe terenul concesionat situat în sectorul 3 str. Traian Popovici- str.Caloian Județul- str.Aurel Boțea, conform Contractului de concesiune încheiat la data de 29.01.2007.

În esență, concesionarul Simex S.A. dorește acordul concedentului pentru a putea înstrăina bunul imobil construit pe terenul concesionat, respectiv piața agroalimentară.

În considerentele sale, instanța a reluat din considerentele Deciziei nr.1119/09.03.2017 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr.37924/3/2015 (*s.n.* primul dosar format ca urmare a cererii de chemare în judecată formulată de către Simex S.A. ce a avut ca obiect tot acordul concedentului privind vanzarea construcției realizate pe terenul concesionat) faptul că analiza acestei cereri trebuie realizată din *perspectivele pe care le consideră relevante, a oportunității, a interesului public, a modului în care se poate evita eludarea, printr-o cesiune precum cea pe care o presupune înstrăinarea construcției, a cerințelor de eligibilitate (sau a criteriilor de atribuire de genul celor prevăzute de art.36 alin.(2) lit.a din O.U.G. nr.54/2006, dacă ele au fost instituite la derularea procedurii de achiziție) impuse cu prilejul licitației ofertanților, eventual printr-o analiză a îndeplinirii aceluiași cerințe de către terțul promitent cumpărător, a eventualelor consecințe pe care le-ar*



putea antrena asupra obiectivului de interes public înstrăinarea construcției a oricăror altor aspecte care i-ar forma convingerea în ceea ce privește soluția optimă pentru interesul public, singurul pe care trebuie să îl aibă în vedere în analiza sa.

În consecință, în vederea punerii în aplicare a Deciziei civile nr.831/14.10.2019, propunem constituirea unei comisii cu membri din cadrul compartimentelor juridic, economic, achiziții publice, Arhitect-Șef, administrare piețe.

Totodată, propunem împuternicirea Primarului Sectorului 3 în vederea emiterii dispoziției de numire a membrilor comisiei anterior menționate și stabilirea atribuțiilor acesteia.

Față de cele mai sus menționate, propunem spre analiză și dezbateră Consiliului Local Sector 3 proiectul de hotărâre privind punerea în aplicare a Deciziei civile nr.831/14.10.2019 pronunțată de către Curtea de Apel București Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr.48447/3/2017, atașat prezentului raport de specialitate.

**DIRECTOR EXECUTIV,
ROXANA CÎRSTEA**

**ȘEF SERVICIU LEGISLAȚIE ȘI
AVIZARE CONTRACTE
GEORGETA VIȘAN**

**ȘEF SERVICIU JURIDIC CONTENCIOS
ADMINISTRATIV
LILIANA PREDILĂ**

DOSAR NR. 48447/3/2017

ROMÂNIA
CURTEA DE APEL BUCUREȘTI
SECȚIA A VIII-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL - VECHE
DECIZIA CIVILĂ NR. 831
ȘEDINȚA PUBLICĂ DIN DATA DE 14.10.2019
CURTEA CONSTITUITĂ DIN:
PREȘEDINTE : MIRELA MONICA PERJARU
JUDECĂTOR : CARMEN ANDREEA NECULA
JUDECĂTOR : OANA ELENA PELIN
GREFIER : ANDREEA MIHAELA CIMPOIERU

Pe rol soluționarea recursului promovat de **recurenta reclamantă** SC SIMEX SA, împotriva **sentinței civile nr. 4475/27.06.2018** pronunțate de Tribunalul București - Secția a II-a contencios administrativ și fiscal în dosarul nr. 48447/3/2017, în contradictoriu cu **intimații pârâți** CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3, PRIMĂRIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI REPREZENTATĂ PRIN PRIMAR și UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ SECTOR 3 PRIN PRIMAR, având ca obiect *anulare act administrativ - hot nr.408/11.09.2017, obligare emitere act administrativ, obligația de a face*.

Dezbaterile asupra fondului cauzei și susținerile contradictorii ale părților au avut loc în ședința publică din data de 30.09.2019, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta decizie civilă, când Curtea, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea la data de 14.10.2019, când în aceeași compunere a dispus următoarele:

CURTEA,

Deliberând asupra cauzei de față, constată următoarele:

Prin sentința civilă nr. 4475/27.06.2018 pronunțată de Tribunalul București - Secția a II-a contencios administrativ și fiscal în dosarul nr. 48447/3/2017 s-a respins cererea formulată de **reclamanta** SC SIMEX SA în contradictoriu cu **pârâții** Consiliul Local al Sectorului 3, Primăria Sectorului 3 București reprezentată prin Primar și Unitatea Administrativ Teritorială Sector 3 prin Primar.

Împotriva acestei sentințe a formulat recurs reclamanta SC SIMEX SA, solicitând casarea sentinței recurate, rejudecarea cauzei și admiterea cererii de chemare în judecată, fiind incident motivul de casare prevăzut de art. 488 alin.1 pct. 8 C.proc.civ.

În motivarea recursului, recurenta-reclamantă a arătat, în esență, că în mod eronat instanța a calificat cererea formulată cu privire la emiterea acordului în vederea vânzării construcției ca fiind o cerere de modificare a persoanei concesiionarului și încheiere a unui alt contract de concesiune. S-a învederat că prin cererea adresată intimatului-pârât Consiliul Local al Sectorului 3, în conformitate cu dispozițiile art. 18.2 din Contract, recurenta-reclamantă a solicitat acestuia să își exprime acordul în vederea vânzării construcției, invocând art. 41 alin.1 din Legea nr. 50/1991. Conform acestor dispoziții legale odată cu înstrăinarea construcției edificate pe un teren concesiionat, ca efect al transmiterii dreptului de proprietate asupra acesteia, se transmite în mod automat și dreptul de concesiune. Cu toate acestea, instanța de fond nu a avut în vedere prevederile art. 41 alin.1 din Legea nr. 50/1991, ci s-a raportat exclusiv la dispozițiile OUG nr. 54/2006.

S-a mai arătat și că instanța de fond a reținut în mod eronat că recurenta-reclamantă nu a indicat eventualul cumpărător al construcției, din moment ce prin cererea înaintată intimatului-pârât Consiliul Local al Sectorului 3 s-a indicat adresa nr. 111/26.06.2017 prin care Societatea

Portico Investments România SRL și-a manifestat intenția de cumpărare. De asemenea, refuzul pârâților de eliberare a acordului este nejustificat, autoritatea refuzând emiterea acordului fără vreo justificare legală și temeinică.

Caracterul de interes public al pieței agroalimentare nu reprezintă, în opinia recurentei-reclamante, un motiv temeinic pentru respingerea solicitării sale, întrucât a fost recunoscut și statuat de părți încă de la momentul încheierii contractului de concesiune, astfel că nu poate constitui prin el însuși un motiv temeinic care să conducă la respingerea solicitării de eliberare a acordului în vederea înstrăinării construcției, iar prin contract s-a prevăzut în mod expres dreptul recurentei-reclamante de a înstrăina construcția.

În drept, recurenta-reclamantă a invocat: art. 20 din Legea nr. 554/2004, art. 483 și urm., art. 488 alin.1 pct. 8 C.proc.civ.

La data de 02.05.2019 intimații-pârâți au formulat întâmpinare prin care au solicitat respingerea recursului și menținerea ca temeinică și legală a sentinței recurate.

În faza procesuală a recursului nu au fost administrate probe noi.

Examinând recursul prin prisma motivelor invocate, curtea reține următoarele:

Cu titlu preliminar, se impune o precizare în ceea ce privește limitele efectului devolutiv determinate de partea din hotărâre ce a fost recurată. Singura cerere de recurs cu care prezenta instanță este sesizată a fost formulată de recurenta-reclamantă și a avut ca obiect exclusiv fondul cauzei, nefiind formulate critici cu privire la excepțiile soluționate de instanța de fond. În măsura în care intimații-pârâți erau nemulțumiți de modalitatea de soluționare a excepțiilor invocate în fața primei instanțe, trebuiau să urmeze calea procedurală a formulării unui recurs principal ori incident, nefiind posibilă „reiterarea” excepțiilor prin întâmpinarea la recurs. Este adevărat că excepțiile absolute pot fi invocate în orice stare a procesului, însă în măsura în care au fost invocate și analizate de instanța de fond, ele pot fi supuse analizei instanței de recurs exclusiv prin intermediul căilor de atac. Or, în prezenta cauză, intimații-pârâți nu au formulat o cale de atac referitor la modalitatea de soluționare a excepțiilor procesuale de către tribunal, motiv pentru care Curtea nu poate efectua un control de legalitate al hotărârii recurate din această perspectivă.

Pe fondul cauzei, Curtea reține art. 488 pct. 8 C.pr.civ., invocat ca motiv de casare incident în cauză:

„(1) Casarea unor hotărâri se poate cere numai pentru următoarele motive de nelegalitate:

.....

8. când hotărârea a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material”.

Potrivit situației de fapt stabilite de prima instanță, între părți s-a încheiat contractul de concesiune autentificat sub nr. 390/29.01.2007 de notar public Danacica Mihaela, recurenta-reclamantă SC Simex SA în calitate de concesionar și pârâțul intimat Consiliul local sector 3, în considerarea calității de administrator al domeniului public local, în calitate de concedent, în data de 29 ianuarie 2007, pe o durată de 49 de ani, având ca obiect ”cedarea în concesiune a terenului situat în București, str. Traian Popovici – str. Caloian Județul – str. Aurel Botea, sector 3, în suprafață de 1872 mp”, pentru realizarea unei piețe agroalimentare.

Concesionarea s-a realizat urmare a derulării, potrivit legii, a unei proceduri de licitație finalizate prin Hotărârea de atribuire a Comisie de licitație nr. 10589/22.12.2006.

Prin urmare, contractul s-a încheiat sub imperiul vechiului Cod civil, al OUG nr. 54/2006 și al Legii nr. 213/1998.

Prin cererea nr. 52791/PS3/29.06.2017 recurenta-reclamantă a solicitat intimaților-pârâți eliberarea unui acord în vederea vânzării clădirii din str. Traian Popovici nr. 87A, Sector 3, București, în temeiul art. 18.2 din Contractul de concesiune menționat.

Contrar considerentelor tribunalului, Curtea constată că decizia nr. 1119/9 martie 2017, definitivă, pronunțată în dosarul nr. 37924/3/2015, cuprinde dezlegări cu privire la raportul juridic rezultat din contractul menționat mai sus. Ținând cont că, potrivit art. 430 alin.2 C.proc.civ., autoritatea de lucru judecat privește inclusiv considerentele pe care se sprijină dispozitivul, dar și că art. 431 alin.2 din același Cod consacră efectul pozitiv al autorității de lucru judecat, în prezenta

cauză se opun cu autoritate de lucru judecat problemele litigioase dezlegate în litigiul anterior. De altfel, Curtea observă, contrar considerentelor tribunalului, că dosarul nr. 37924/3/2015 a avut aceleași părți cu cele din prezenta cauză, în prezentul litigiu fiind pârâtă și Primăria Sectorului 3, iar obiectul și cauza deduse judecării în prezentul dosar sunt similare: refuzul pârâtului Consiliul Local al Sectorului 3 București de a elibera acordul necesar vânzării aceluiasi spațiu comercial, situat pe terenul concesionat în temeiul aceluiasi contract de concesiune.

Prin Hotărârea nr. 408/11.09.2017, emisă de intimatul-pârât Consiliul Local al Sectorului 3 și contestată în prezenta cauză, s-a respins cererea recurentei-reclamante nr. 52791/PS3/29.06.2017 de eliberare a unui acord în vederea vânzării clădirii din str. Traian Popovici nr. 87A, motivat de caracterul de interes public al acesteia.

Cercetând expunerea de motive și raportul de specialitate, ca operațiuni administrative prealabile emiterii hotărârii contestate, Curtea constată, în acord cu criticile recurentei-reclamante, că refuzul intimațiilor-pârâți de eliberare a acordului în vederea înstrăinării construcției este nemotivat și, în consecință, apare ca fiind unul nejustificat.

Singurul considerent din cuprinsul raportului de specialitate, întocmit de Direcția Juridică – Serviciul Legislație și Avizare Contracte, care a stat la baza refuzului de eliberare a acordului este faptul că *"pe terenul în discuție a fost edificat un imobil cu destinația de piață agroalimentară care are caracter de interes public, aspectele privitoare la o eventuală cesiune a concesiunii sunt neavenite, astfel cum este reținut și prin decizia civilă nr. 1119/9.03.2017 pronunțată de Curtea de Apel București"*.

Prin urmare, în analiza caracterului justificat sau nejustificat al refuzului autorității de a da curs cererii recurentei-reclamante, instanța de contencios administrativ este chemată să analizeze conformitatea conduitei pârâtului cu legea, prin controlul de legalitate realizat asupra actului administrativ asimilat. Or, acest control de legalitate nu poate fi realizat decât prin raportare la motivele exprimate de autoritate în justificarea refuzului, având în vedere că obiectul acțiunii judiciare prevăzute în art. 8 din Legea nr. 554/2004 are ca situație premisă existența unui act administrativ propriu-zis sau asimilat.

Ținând cont că, de regulă, nu este admisă completarea motivării actului administrativ prin întâmpinare ori prin alte acte procesuale considerate a fi întocmite de părți pro causa, cu atât mai mult nu este admisibil ca instanța de judecată să invoce motive proprii în justificarea refuzului, motive ce nu au fost niciodată opuse de autoritate persoanei vătămate.

Or, în prezenta cauză instanța de fond nu a analizat dacă refuzul autorității a fost justificat din perspectiva unicului motiv invocat de intimatul-pârât Consiliul Local al Sectorului 3 în cuprinsul Hotărârii nr. 408/11.09.2017 (caracterul de interes public al pieței agroalimentare construite pe terenul concesionat), ci a respins cererea de chemare în judecată analizând motive ce nu au fost invocate în actul administrativ contestat și nici măcar prin întâmpinare.

În ceea ce privește interesul public invocat de intimații-pârâți în justificarea respingerii cererii de eliberare a unui acord în vederea vânzării clădirii din str. Traian Popovici nr. 87A, sunt relevante următoarele considerente din cuprinsul deciziei nr. 1119/9.03.2017:

"4.1. În analiza cererii reclamantei, Primarul sectorului 3 a invocat drept motive ale refuzului o serie de aspecte nerelevante pentru soluționarea cererii, întrucât nu sunt incidente în cauză.

4.1.1. Astfel, se face referire la caracterul de interes public al pieței agro-alimentare construită pe terenul concesionat.

Aspectul nu este însă contestat de nimeni, această referire putând fi relevantă doar dacă s-ar pune problema distrugerii/închiderii/schimbării destinației pieței. Or, în răspunsul primarului nu se face nicio referire la o atare perspectivă, care ar putea fi luată în considerare, printre altele, în analiza cererii de acord la înstrăinare, în măsura în care ar exista elemente care să susțină o atare perspectivă, elemente pe care autoritatea să le evalueze și asupra cărora să decidă argumentat.

Simpla referire la caracterul de interes public al pieței agro-alimentare, cât timp la nivel declarativ nici nu s-a pus problema nesocotirii afecțiunii publice a pieței de către promitentul cumpărător nu este relevantă prin ea însăși.

(...)

În speță, este cert că acordul concedentului la înstrăinarea construcției nu duce la subconcesionare, ci cel mult poate opera o novatie prin schimbare de debitor, prin cesiunea contractului de concesiune către noul proprietar al construcției.

(...)

Dacă și în ce măsură noul cumpărător ar avea capacitatea de a asigura această continuitate și permanență a exploatării terenului, dar și a investiției, ar putea constitui un aspect de analizat în aprecierea asupra acordului solicitat, însă, la fel cum s-a susținut la punctul 4.1.1. de mai sus, sunt necesare elemente concrete pe care autoritatea să le evalueze și asupra cărora să decidă argumentat, din perspectiva interesului public.

(...)

În consecință, curtea constată că cererea reclamantei nu a ajuns să fie analizată de concedent, singurul în măsură a decide, argumentat, dacă își manifestă sau nu acordul la înstrăinarea construcției, desigur după lămurirea situației premisă (lămurire care se impune dată fiind poziția echivocă și inconsecventă a Primarului, conform pct. 4.1.4. de mai sus) a dreptului de proprietate al reclamantei asupra construcției, după o analiză a clauzelor contractuale și a regimului juridic al concesiunii bunurilor din domeniul public, astfel cum era conturat în epocă, cu precădere în raport de Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, respectiv OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

Odată statuată proprietatea reclamantei asupra construcției, concedentul urmează a determina dacă o atare cesiune a concesiunii poate avea loc, în raport de eventuale prevederi legale care să statueze în sens invers celor convenite prin contract, situație în care se va impune argumentarea opiniei și soluției sale.

În fine, dacă în analiza sa concedentul va depăși și acest impediment în exprimarea propriu zisă a acordului, va proceda la analiza cererii reclamantei.

În lipsa unor criterii sau elemente prestabilite în ceea ce privește cel puțin niște aspecte minimale de avut în vedere la exprimarea acordului, concedentul – în virtutea puterii sale discreționare – va analiza cererea din perspectivele pe care le consideră relevante, a oportunității, a interesului public, a modului în care se poate evita eludarea, printr-o cesiune precum cea pe care o presupune înstrăinarea construcției, a cerințelor de eligibilitate (sau chiar criteriilor de atribuire de genul celor prev. de art. 36 alin. 2 lit. a din OUG nr. 54/2006, dacă ele au fost instituite la derularea procedurii de achiziție) impuse cu prilejul licitației ofertanților, eventual printr-o analiză a îndeplinirii aceluiași cerințe de către terțul promitent cumpărător, a eventualelor consecințe pe care le-ar putea antrena asupra obiectivului de interes public înstrăinarea construcției și a oricăror alte aspecte care i-ar putea forma convingerea în ce privește soluția optimă pentru interesul public, singurul pe care trebuie să îl aibă în vedere în analiza sa.”

Astfel, instanța investită cu dosarul nr. 37924/3/2015 nu a constatat doar că refuzul de eliberare a acordului a fost emis de o autoritate necompetentă și nici nu a analizat cererea reclamantei prin raportare la un anumit promitent cumpărător, ci a realizat o interpretare profundă a raporturilor contractuale dintre părți, în special în ceea ce privește dreptul de dispoziție al recurente-reclamante asupra construcției prevăzut de art. 18.2 din contract.

Deși decizia nr. 1119/9.03.2017 cuprinde detaliat modalitatea în care concedentul trebuie să analizeze orice cerere de eliberare a unui acord de vânzare a construcției ridicate pe terenul dat în concesiune, în baza contractului nr. 390/29.01.2007, decizie evocată, de altfel, în cuprinsul hotărârii contestate, intimatul-pârât Consiliul Local se rezumă la a invoca interesul public, întocmai ca în litigiul anterior, fără a motiva în concret hotărârea adoptată. Principiul motivării actelor administrative, referitor la necesitatea motivării în fapt și în drept, într-o măsură suficientă și de natură a permite mai apoi exercitarea neîngrădită a controlului judiciar al instanței de judecată, a fost statuat cu valoare de principiu de Înalta Curte de Casație și Justiție.

Din practica constantă a instanței supreme rezultă faptul că puterea discreționară conferită unei autorități nu poate fi privită, într-un stat de drept, ca o putere absolută și fără limite,

căci exercitarea dreptului de apreciere prin încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale cetățenilor prevăzute de Constituție, ori de lege, constituie exces de putere, în contextul în care Constituția României prevede în art. 31 alin. 2 obligația autorităților publice de a asigura informarea corectă a cetățeanului asupra treburilor publice, dar și asupra problemelor de interes personal, prin urmare, orice decizie de natură a produce efecte privind drepturile și libertățile fundamentale trebuie motivată nu doar din perspectiva competenței de a emite acel act, ci și din perspectiva posibilității persoanei și a societății de a aprecia asupra legalității măsurii, respectiv asupra respectării granițelor dintre puterea discreționară și arbitrar, fiindcă a accepta teza potrivit căreia autoritatea nu trebuie să-și motiveze deciziile echivalează cu golirea de conținut a esenței democrației și a statului de drept bazat pe principiul legalității.

Prin urmare, Curtea constată că respingerea nemotivată a cererii formulate de recurenta-reclamantă de eliberare a unui acord de către concedent constituie manifestarea excesului de putere și atrage nelegalitatea HCL S3 nr. 408/11.09.2017, din moment ce prin decizia nr. 1119/9.03.2017 instanța a stabilit aspectele pe care concedentul trebuie să le analizeze atunci când i se solicită exprimarea acordului în vederea înstrăinării construcției, reținând expres faptul că simpla referire la caracterul de interes public al pieței agroalimentare nu este relevantă prin ea însăși și că în virtutea puterii sale discreționare concedentul „va analiza cererea din perspectivele pe care le consideră relevante, a oportunității, a interesului public, a modului în care se poate evita eludarea, printr-o cesiune precum cea pe care o presupune înstrăinarea construcției, a cerințelor de eligibilitate (sau chiar criteriilor de atribuire de genul celor prev. de art. 36 alin. 2 lit. a din OUG nr. 54/2006, dacă ele au fost instituite la derularea procedurii de achiziție) impuse cu prilejul licitației ofertanților, eventual printr-o analiză a îndeplinirii aceluiași cerințe de către terțul promitent cumpărător, a eventualelor consecințe pe care le-ar putea antrena asupra obiectivului de interes public înstrăinarea construcției și a oricăror alte aspecte care i-ar putea forma convingerea în ce privește soluția optimă pentru interesul public, singurul pe care trebuie să îl aibă în vedere în analiza sa”.

Or, intimatul-pârât Consiliul Local al Sectorului 3 nu a analizat niciunul dintre aceste aspecte relevante în soluționarea cererii recurente-reclamante, iar apărările formulate prin cererea de recurs nu conduc la o altă soluție. În dosarul nr. 37924/3/2015 a fost dezlegată definitiv inclusiv problema litigioasă a cesiunii contractului de concesiune, instanța impunând autorității să determine dacă o afare cesiune a concesiunii poate avea loc, în raport de eventuale prevederi legale care să statueze în sens invers celor convenite prin contract, situație în care se va impune argumentarea opiniei și soluției sale. Cu toate acestea, nici actul administrativ contestat și nici actele anterioare nu cuprind o motivare în acest sens, respectiv dacă este posibilă cesiunea contractului de concesiune nr. 390/29.01.2007 și, în caz contrar, motivele pentru care nu poate avea loc.

Ținând cont că intimatul-pârât Consiliul Local a respins cererea de eliberare a acordului în vederea vânzării clădirii din str. Traian Popovici nr. 87A fără a motiva hotărârea luată în raport cu considerentele deciziei nr. 1119/9.03.2017, instanța nu se poate substitui autorității publice și nu poate proceda la analiza cererii recurente-reclamante, în condițiile în care actul administrativ contestat nu conține o verificare proprie a autorității sub aspectele dezlegate definitiv în litigiul menționat, pentru ca instanța de judecată să procedeze la un control de legalitate și temeinicie.

Pe cale de consecință, Curtea reține că prezentul recurs este fondat, fiind incident motivul de casare prev. de art. 488 alin. 1 pct. 8 C.pr.civ., iar în temeiul art. 498 alin. 1 C.pr.civ., al art. 18 și al art. 20 alin. (3) din Legea nr. 554/2004, va casa în parte sentința recurată și în rejudecare va admite în parte cererea de chemare în judecată, în sensul anulării HCL S3 nr. 408/11.09.2017, urmând ca pârâtul Consiliul Local Sector 3 să soluționeze motivat cererea reclamantei de eliberare a unui acord nr. 52791/PS3/29.06.2017. Totodată, va menține în rest dispozițiile sentinței recurate, referitor la soluționarea excepțiilor procesuale și la respingerea capătului de cerere având ca obiect obligarea pârâtelor la emiterea acordului necesar vânzării.

Prin soluția pronunțată nu sunt nesocotite dispozițiile art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului din perspectiva accesului efectiv la o instanță, având în vedere că în materia contenciosului administrativ accesul la instanță presupune garantarea dreptului de a supune

controlului judecătoresc actul administrativ propriu-zis sau asimilat, iar nu posibilitatea de a obține soluționarea în mod direct de către instanța de contencios administrativ a cererii adresate autorității.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII,
DECIDE:**

Admite recursul promovat de **recurenta reclamantă** SC SIMEX SA înregistrată la ORC sub nr. J40/45/1991 având CUI RO 1555360 cu sediul în București, str. Arh. Grigore cerchez nr. 12, et. 2, ap. cam. 5, sector 1, împotriva **sentinței civile nr. 4475/27.06.2018** pronunțată de Tribunalul București - Secția a II-a contencios administrativ și fiscal în dosarul nr. 48447/3/2017, în contradictoriu cu **intimații pârâți** CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3, PRIMĂRIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI REPREZENTATĂ PRIN PRIMAR și UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ SECTOR 3 PRIN PRIMAR, toți cu sediul în București, Calea Dudești nr. 191, sector 3.

Casează în parte sentința recurată și rejudecând:

Admite în parte cererea de chemare în judecată și în consecință:

Anulează HCL S3 nr. 408/11.09.2017 și obligă pârâțul Consiliul Local Sector 3 să soluționeze motivat cererea reclamantei de eliberare a unui acord nr. 52791/PS3/29.06.2017.

Mentține în rest dispozițiile sentinței recurate.

Definitivă.

Pronunțată astăzi, 14.10.2019, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.



JUDECĂTOR
Carmen Andreea Necula

JUDECĂTOR
Oana Elena Pelin

GREFIER
Andreea Mihaela Cimpoiu

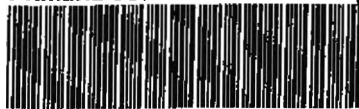
Red./Tehnored. N.C.A./ 6 ex.

Data redactării : 28.01.2020

48447/3/2017 Sentința civilă nr. 4475/27.06.2018 pronunțată de Tribunalul București - Secția a II-a contencios administrativ și fiscal în dosarul nr.

Judecător fond : Ghița Adina Elvira

Conform cu originalul
GREFIER

Primăria Sectorului 3 - București

17-52791-PS3

Nr.inreg.: 52791

Data inreg.: 29.06.2017

Ora inreg.: 14:04:48

Provenienta: Ș.C.SIMEX S.A., prin Rusu Alexandra-Oana

Telefon: 0724207728

Adresant: Primăria Sectorului 3 - București

Cuprins: Adresa

Adresa: Bucuresti, strada Arh. Grigore Cerchez, nr. 12, et. 2,
ap. Camera nr.5, sector. 1Adresa Lucrare: Bucuresti, strada Traian Popovici, nr. 87A,
sector. 3Observatii: Adresa - prin care se transmite Cererea de
eliberare a unui acord in vederea vanzarii cladirii de la adresa
de mai sus.

Nr. File: 12

Termen de rezolvare: 30 - 45 zile

Program Birou Relatii cu Publicul - Calea Dudesti nr. 191:

luni, marti, miercuri, vineri: 8:30 - 16:30,

joi: 8:30 - 18:30

tel. 021 / 318 0324, 021 / 341 0711

SIMEX SA

Număr de ordine în Registrul Comerțului București J40/45/1991

Codul unic de înregistrare 1555360

Sediul social: Str. Arh. Grigore Cerchez, nr. 12, camera nr. 5, etaj 2

**CĂTRE Consiliul Local al Sectorului 3
Municipiul București
Primăria Sectorului 3 București**

INTRARE	Nr. 3839
IEȘIRE	
Ziua 28	Luna 06 Anul 2017

Adresa Calea Dudești nr. 191, Sector 3, București

Subscrisa, **S.C. SIMEX S.A.**, persoana juridică română, având sediul social situat în București, Str. Arh. Grigore Cerchez, nr. 12, camera nr. 5, etaj 2, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J40/45/1991, având Cod Unic de Înregistrare 1555360, reprezentată de Dl. Bogdan Gruia,

În calitate de concesionar al terenului situat în București, Str. Traian Popovici nr. 87A, Sector 3, („Terenul”), în baza Contractului de concesiune încheiat în data de 29.01.2007 cu Consiliul Local al Sectorului 3 București și de proprietar exclusiv al construcției aflată pe Teren, compusă din Parter + Etaj 1, în suprafață construită de aproximativ 2.239 mp, identificată prin nr. carte funciară nr. 86518 și nr. cadastral 10318 („Construcția”),

Având în vedere Decizia civilă nr. 1119/09.03.2017, definitivă, pronunțată de Curtea de Apel București, Secția a VIII-a Contencios de Administrativ și Fiscal în dosarul nr. 37924/3/2015 prin care s-a dispus obligarea Consiliul Local al Sectorului 3 la soluționarea cererii formulate de subscrisa privind eliberarea acordului în vederea vânzării Construcției,

Formulăm, în temeiul art. 18.2. din Contractul de concesiune încheiat în data de 29.01.2007 cu Consiliul Local al Sectorului 3 București, prezenta:

CERERE DE ELIBERARE A UNUI ACORD

în vederea vânzării clădirii din str. Traian Popovici nr. 87 A, Sector 3, București,

prin care vă solicităm respectuos analizarea cererii și aprobarea vânzării Construcției, având în vedere următoarele motive:

- A. Subscrisa SIMEX S.A. deține dreptul de proprietate asupra clădirii edificată pe Teren, compusă din Parter + Etaj 1, în suprafață construită de aproximativ 2.239 mp, calitatea acesteia de proprietar exclusiv asupra Construcției fiind recunoscută atât prin Contractul de concesiune încheiat în data de 29.01.2007, cât și prin înscrierea dreptului de proprietate al SIMEX S.A. în cartea funciară a imobilului – Construcție, cu acordul eliberat de Primăria Sectorului 3 București;

- B. La momentul încheierii Contractului de concesiune din data de 29.01.2007, prin art. 18.2. din contract, **s-a stabilit în favoarea concesionarului SIMEX S.A. dreptul de a înstrăina investiția realizată pe terenul concesionat, respectiv Construcția - proprietatea SIMEX S.A.;**
- C. Prevederile Contractului de concesiune încheiat la data de 29.01.2007, caietul de sarcini și întreaga documentație care a stat la baza atribuirii contractului de concesiune către SIMEX S.A., precum și prevederile legale în vigoare la data încheierii acestui contract nu conțineau nicio interdicție cu privire la posibilitatea înstrăinării de către SIMEX S.A. a Construcției edificată pe teren și care urma a se afla în proprietatea exclusivă a acesteia.
- D. În considerentele Deciziei civile nr. 1119/09.03.2017, definitivă, pronunțată în dosarul nr. 37924/3/2015 (anexată prezentei cereri), Curtea de Apel București a statuat următoarele:
1. Contractul de concesiune încheiat în data de 29.01.2007 este guvernat de dispozițiile legale în vigoare la data încheierii lui, inclusiv în ceea ce privește drepturile și obligațiile părților ce derivă din acest contract. În consecință, **dispozițiile art. 872 alin. (1) teza a II-a din noul Cod civil nu sunt incidente și aplicabile la situația de față.**
 2. **Înstrăinarea Construcției, cu acordul concedentului Consiliul Local al Sectorului 3 nu conduce la subconcesionarea bunului proprietate publică ce face obiectul Contractului de concesiune încheiat în data de 29.01.2007, nefiind astfel relevantă interdicția prevăzută pentru concesionar de a subconcesiona obiectul concesiunii, în tot sau în parte, unei alte persoane.**

Exprimarea acordului concedentului Consiliul Local al Sectorului 3 la înstrăinarea Construcției ar viza cel mult **cesiunea dreptului de concesiune noului proprietar al Construcției**, caz în care acesta ar dobândi calitatea de concesionar, asumându-si astfel toate obligațiile concesionarului inițial, pe care ar fi ținut să le îndeplinească întocmai, în nume propriu.
 3. **Înstrăinarea Construcției nu ar aduce atingere caracterului de interes public al pieței agro-alimentare, nefiind pusă problema nesocotirii afecțiunii publice a pieței și a distrugerii/ închiderii / schimbării destinației Construcției. Acest aspect rezultă și din notificările adresate Consiliului Local al Sectorului 3 de către subscrisa SIMEX S.A. prin care s-a indicat obligația menținerii destinației Construcției (piață - agroalimentară).**
 4. **Înstrăinarea Construcției nu ar afecta exploatarea bunului proprietate publică, obiect al concesiunii, având în vedere că, în urma vânzării, toate obligațiile din**

SIMEX SA

Număr de ordine în Registrul Comerțului București J40/45/1991

Codul unic de înregistrare 1555360

Sediul social: Str. Arh. Grigore Cerchez, nr. 12, camera nr. 5, etaj 2

Contractul de concesiune ar fi preluate de către cumpărător, care ar fi ținut să le îndeplinească întocmai, în aceleași condiții și ca concesionarul inițial.

E. Decizia civilă nr. 1119/09.03.2017 pronunțată Curtea de Apel București, Secția a VIII-a Contencios de Administrativ și Fiscal produce efecte obligatorii față de părți, iar atât considerentele, cât și dispozitivul hotărârii judecătorești se impun cu putere de lucru judecat față de acestea, potrivit dispozițiilor art. 403 C.proc.civ.

F. Adresa nr. 111/26.06.2017 prin care PORTICO INVESTMENTS ROMANIA si-a manifestat intentia de cumparare a spatiului mai sus indicat.

Având în vedere cele de mai sus precum și în scopul efectuării demersurilor de vânzare a Construcției, subscrisa SIMEX S.A. vă solicităm respectuos eliberarea unei confirmări de principiu, prin care să:

- 1. emiteți o aprobare pentru vânzarea Construcției aceasta reprezentând o condiție prealabilă și absolut necesară pentru încheierea unei astfel de tranzacții;**
- 2. confirmați condițiile comerciale ce urmează a fi aplicate noului concesionar, respectiv, valoarea redevenței anuale, modul de plată a redevenței, precum și orice alte condiții sau obligații suplimentare ce urmează a se aplica acestuia;**

Va comunicam faptul ca subscrisa a fost prejudiciata de refuzul pe care l-a primit si care a generat procesul finalizat prin decizia civila nr. 1119/09.03.2017 si orice intarziere in emiterea acordului produce prejudicii mari subscrisei.

Vă rugăm ca informațiile solicitate să ne fie furnizate la adresa Societății menționată mai sus în antet, în atenția D-lui Gruia Bogdan.

**Cu stimă,
S.C. SIMEX S.A.
prin administrator Bogdan Gruia**



Primăria Sectorului 3 - București

20-324790-PS3

Nr.inreg.: 324790

Data inreg.: 06.04.2020

Ora inreg.: 16:19:32

Provenienta: SC SIMEX SA

Telefon:

Adresant: Primăria Sectorului 3 - București

Cuprins: Cerere

Adresa: Bucuresti, strada Arh. Grigore Cerchez

Adresa Lucrare: Bucuresti, strada

Observatii: FAN COURIER, AWB 15243042, dosar nr. 48447/3/2017, Cerere de eliberare a unui acord de principiu privind cladirea din str. Traian Popovici nr. 87 A, sector 3

Nr. File: 6

Termen de rezolvare: 60 zile

Program de lucru

luni, marti, miercuri, vineri: 8:30 - 16:30,

joi: 8:30 - 18:30

TelefonBiroul Relatii cu Publicul Calea Dudesti nr. 191: 021/318 0323; 021/318 0324;
021/318 0325; 021/318 0326; 021/318 0327; 021/318 0328

Serviciul Parcari: 021/341 0711

Directia Generala Impozite si Taxe Locale Sector 3

-Sediul Sfanta Vineri nr. 32: 021/ 327 5145

-Sediul Campia Libertatii nr. 36: 021/ 3247 195; 021/3247 196

-Sediul Lucretiu Patrascanu nr. 3-5: 021/ 3411 760


SIMEX SA

Număr de ordine în Registrul Comerțului București J40/45/1991

Codul unic de înregistrare 1555360

Sediul social: Str. Arh. Grigore Cerchez, nr. 12, camera nr. 5, etaj 2

Nr. Iesire 664/02.04.2020

**CĂTRE: - Consiliul Local al Sectorului 3;
- Unitatea Administrativ Teritorială Sector 3**

**ambele cu sediul în : Calea Dudești nr. 191, Sector 3,
București**

Subscrisa, **S.C. SIMEX S.A.**, persoana juridică română, având sediul social situat în București, Str. Arh. Grigore Cerchez, nr. 12, camera nr. 5, etaj 2, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J40/45/1991, având Cod Unic de Înregistrare 1555360, reprezentată de Dl. Bogdan Gruia,

În calitate de concesionar al terenului situat în București, Str. Traian Popovici nr. 87A, Sector 3, („**Terenul**”), în baza Contractului de concesiune încheiat în data de 29.01.2007 cu Consiliul Local al Sectorului 3 București și de proprietar exclusiv al construcției aflată pe Teren, compusă din Parter + Etaj 1, în suprafață construită de aproximativ 2.239 mp, identificată prin nr. carte funciară nr. 86518 și nr. cadastral 10318 („**Construcția**”),

Având în vedere **Decizia civilă nr. 831/14.10.2019 a Curții de Apel București, Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal**, definitivă, pronunțată în dosarul nr. 48447/3/2017, prin care s-a dispus **anularea Hotărârii Consiliului Local Sector 3 nr. 408/11.09.2017 și obligarea Consiliului Local Sector 3 să soluționeze motivat cererea subscrisei de eliberare a acordului în vederea vânzării Construcției**,

Reiterăm, în temeiul art. 18.2. din Contractul de concesiune încheiat în data de 29.01.2007 cu Consiliul Local al Sectorului 3 București, prezenta:

CERERE DE ELIBERARE A UNUI ACORD DE PRINCIPIU

în vederea vânzării clădirii din str. Traian Popovici nr. 87 A, Sector 3, București, compusă din Parter + Etaj 1, în suprafață construită de aproximativ 2.239 mp, identificată prin nr. carte funciară nr. 86518 și nr. cadastral 10318,

prin care vă solicităm respectuos analizarea cererii și aprobarea vânzării Construcției, având în vedere următoarele motive:

1. Subscrisa SIMEX S.A. deține dreptul de proprietate asupra Construcției edificată pe Teren, calitatea acesteia de proprietar exclusiv asupra Construcției fiind recunoscută prin Contractul de concesiune încheiat în data de 29.01.2007, care stipulează fără echivoc obligația concesionarului de a restitui concedentului doar bunul ce a făcut obiectul concesiunii, respectiv Terenul, iar nu și investiția realizată din fondurile proprii, investiție reprezentată în cazul de față de Construcția edificată pe terenul concesionat,

SIMEX SA

Număr de ordine în Registrul Comerțului București J40/45/1991

Codul unic de înregistrare 1555360

Sediul social: Str. Arh. Grigore Cerchez, nr. 12, camera nr. 5, etaj 2

care se află și rămâne în proprietatea concesionarului inclusiv după expirarea termenului de concesiune, astfel cum rezultă din următoarele prevederi contractuale:

- (i) art. 4.2. din Contract: *"La expirarea termenului de concesiune concesionarul este obligat să restituie bunul concesionat exclusiv investițiile realizate din fondurile sale."*;
- (ii) art. 13 din Contract, potrivit căruia la încetarea concesiunii, obligația concesionarului constă în *restituirea către concedent în deplină proprietate a bunului concesionat* în cazul de față a Terenului;
- (iii) art. 15 din Contract, potrivit căruia subscrisa are obligația de a preda bunul ce a *făcut obiectul concesiunii, cu excepția investițiilor realizate din fondurile proprii.*

Calitatea de proprietar a societății SIMEX S.A. asupra Construcției este atestată de altfel și de înscrierea dreptului nostru de proprietate în cartea funciară a imobilului, cu acordul eliberat de Primăria Sectorului 3 București.

- 2. La momentul încheierii Contractului de concesiune din data de 29.01.2007, prin art. 18.2. din Contract, **s-a stabilit în favoarea concesionarului SIMEX S.A. dreptul de a înstrăina investiția realizată pe terenul concesionat, respectiv Construcția - proprietatea SIMEX S.A.**, sub condiția obținerii în prealabil a acordului concedentului Consiliul Local al Sectorului 3: *"În cazul în care concesionarul înstrăinează investiția realizată pe terenul concesionat, acesta este obligat să solicite acordul concedentului privind transmiterea concesiunii potențialului cumpărător, înainte de încheierea contractului de vânzare -cumpărare pentru imobil (investiție)".*
- 3. Prevederile Contractului de concesiune încheiat la data de 29.01.2007, caietul de sarcini și întreaga documentație care a stat la baza atribuirii contractului de concesiune către SIMEX S.A., precum și prevederile legale în vigoare la data încheierii acestui contract nu conțineau nicio interdicție cu privire la posibilitatea înstrăinării de către SIMEX S.A. a Construcției edificată pe Teren și care urma a se afla în proprietatea exclusivă a acesteia.

Mai mult, din prevederile art. 41 alin. (1) din Legea nr. 50/1991, potrivii căroră: *"**Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit, în aceleași condiții se transmite și autorizația de construire.**"*, rezultă că concesionarul are dreptul să înstrăineze construcția edificată pe terenul concesionat, caz în care operează de drept și o transmitere a dreptului de concesiune asupra terenului.

- 4. Prin cererea înregistrată sub nr. 42561/17.06.2015, subscrisa am solicitat Consiliului Local al Sectorului 3 eliberarea acordului în vederea înstrăinării Construcției, însă prin Adresa nr. 42561/19.06.2015 Direcția juridică – Serviciul legislație și avizare contracte

SIMEX SA

Număr de ordine în Registrul Comerțului București J40/45/1991

Codul unic de înregistrare 1555360

Sediul social: Str. Arh. Grigore Cerchez, nr. 12, camera nr. 5, etaj 2

din cadrul Primăriei Sector 3 București a refuzat eliberarea acestui acord motivat de caracterul de interes public al Construcției.

Ca urmare a acestui refuz, am revenit cu o nouă solicitare de eliberare a acordului pentru vânzarea Construcției, solicitare înregistrată sub nr. 54657/06.08.2015, însă prin adresa nr. 63956/10.09.2015, Primăria Sectorului 3 București prin Direcția juridică – Serviciul legislație și avizare contracte și-a menținut refuzul de a elibera acordul solicitat.

În urma refuzului Primăriei Sectorului 3 București de eliberare a acordului pentru înstrăinarea Construcției, subscrisa ne-am adresat instanțelor de judecată competente, în temeiul prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, acțiunea făcând obiectul dosarului nr. 37924/3/2015.

Prin Decizia civilă nr. 1119/09.03.2017 pronunțată de Curtea de Apel București, Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr. 37924/3/2015, instanța de judecată a admis în parte cererea de chemare în judecată și **a dispus obligarea pârâtului Consiliul Local al Sectorului 3 să soluționeze motivat cererea formulată de subscrisa.**

În considerentele Deciziei civile nr. 1119/09.03.2017, definitivă, pronunțată în dosarul nr. 37924/3/2015 (*anexată prezentei cereri*), Curtea de Apel București a statuat următoarele:

- a. Înstrăinarea Construcției, cu acordul concedentului Consiliul Local al Sectorului 3 nu conduce la subconcesionarea bunului proprietate publică ce face obiectul Contractului de concesiune încheiat în data de 29.01.2007, nefiind astfel relevantă interdicția prevăzută pentru concesionar de a subconcesiona obiectul concesiunii, în tot sau în parte, unei alte persoane.**

Exprimarea acordului concedentului Consiliul Local al Sectorului 3 la înstrăinarea Construcției ar viza cel mult **cesiunea dreptului de concesiune noului proprietar al Construcției**, caz în care **acesta ar dobândi calitatea de concesionar, asumându-si astfel toate obligațiile concesionarului inițial. pe care ar fi ținut să le îndeplinească întocmai. în nume propriu.**

- b. Înstrăinarea Construcției nu ar aduce atingere caracterului de interes public al pieței agro-alimentare, nefiind pusă problema nesocotirii afecțiunii publice a pieței și a distrugerii/ închiderii / schimbării destinației Construcției. Acest aspect rezultă și din notificările adresate Consiliului Local al Sectorului 3 de către subscrisa SIMEX S.A. prin care s-a indicat obligația menținerii destinației Construcției (piață - agroalimentară).**

c. Înstrăinarea Construcției nu ar afecta exploatarea bunului proprietate publică, obiect al concesiunii, având în vedere că, în urma vânzării, toate obligațiile din Contractul de concesiune ar fi preluate de către cumpărător, care ar fi ținut să le îndeplinească întocmai, în aceleași condiții și ca concesionarul inițial.

5. Având în vedere decizia civilă nr. 1119/09.03.2017 a Curții de Apel București, prin cererea înregistrată sub nr. 3839/29.06.2017, subscrisă am reiterat Consiliului Local al Sectorului 3 solicitarea de eliberare a acordului în vederea vânzării Construcției.

Prin Hotărârea nr. 408/11.09.2017, Consiliul Local al Sectorului 3 București a respins însă solicitarea subscrisei de eliberarea a acordului, motivat de caracterul de interes public al acesteia.

În baza dispozițiilor art. 7 din Legea nr. 554/2004, subscrisă am formulat plângere prealabilă împotriva Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 3, însă la rândul său și această plângere a fost respinsă, astfel cum ni s-a adus la cunoștință prin Adresa nr. 99214/08.11.2017 a Primăriei Sector 3 București.

Drept urmare, subscrisă ne-am adresat din nou instanțelor de judecată competentă, solicitând anularea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 3 București nr. 408/11.09.2017 și obligarea acestuia la eliberarea acordului.

Acțiunea înregistrată sub numărul de dosar 48447/3/2017 a fost soluționată definitiv prin Decizia nr. 831/14.09.2019 pronunțată de Curtea de Apel București, Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal, prin care a fost admisă în partea cererea de chemare în judecată a subscrisei și s-a dispus obligarea Consiliului Local al Sectorului 3 București la soluționarea motivată a cererii subscrisei.

În considerentele Deciziei civile nr. 831/14.09.2019, definitivă, pronunțată în dosarul nr. 48447/3/2017 (*anexată prezentei cereri*), Curtea de Apel București a reținut următoarele:

- a. În cadrul dosarului nr. 37924/3/2015, instanța de judecată a realizat o interpretare profundă a raporturilor contractuale dintre părți, în special în ceea ce privește dreptul de dispoziție al subscrisei SIMEX S.A. asupra construcției, prevăzut de art. 18.2. din Contract.
- b. Prin Decizia civilă nr. 1119/09.03.2017, Curtea de Apel București a stabilit aspectele pe care concedentul, respectiv Consiliul Local al Sectorului 3, trebuie să le analizeze atunci când i se solicită exprimarea acordului în vederea înstrăinării Construcției,

SIMEX SA

Număr de ordine în Registrul Comerțului București J40/45/1991

Codul unic de înregistrare 1555360

Sediul social: Str. Arh. Grigore Cerchez, nr. 12, camera nr. 5, etaj 2

reținând expres faptul că simpla referire la caracterul de interes public al pieței agroalimentare nu este relevantă prin ea însăși.

- c. Deși Decizia civilă nr. 1119/09.03.2017 cuprinde detaliat modalitatea în care concidentul trebuie să analizeze orice cerere de eliberare a unui acord de vânzare a Construcției ridicate pe terenul dat în concesiune în baza Contractului nr. 390/29.01.2007, Consiliul Local al Sectorului 3 s-a rezumat la a invoca interesul public, întocmai ca în litigiul anterior, fără a motiva în concret hotărârea adoptată.

- 6. Hotărârile judecătorești pronunțate de Curtea de Apel București în cele două litigii mai sus-menționate produce efecte obligatorii față de părți, iar atât considerentele, cât și dispozitivul acestora se impun cu putere de lucru judecat față de acestea, potrivit dispozițiilor art. 430 alin. (1) și (2) C.proc.civ:**

"(1) Hotărârea judecătorească ce soluționează, în tot sau în parte, fondul procesului sau statuează asupra unei excepții procesuale ori asupra oricărui alt incident are, de la pronunțare, autoritate de lucru judecat cu privire la chestiunea tranșată.

(2) Autoritatea de lucru judecat privește dispozitivul, precum și considerentele pe care acesta se sprijină, inclusiv cele prin care s-a rezolvat o chestiune litigioasă."

- 7. Având în vedere cele de mai sus precum și în scopul efectuării demersurilor de vânzare a Construcției, subscrisa SIMEX S.A. vă solicităm respectuos eliberarea unei confirmări de principiu, prin care să:**

- a. emiteți un acord de principiu pentru vânzarea Construcției, aceasta reprezentând o condiție prealabilă și absolut necesară pentru încheierea unei astfel de tranzacții;
- b. confirmați condițiile comerciale ce urmează a fi aplicate noului concesionar, respectiv, valoarea redevenței anuale, modul de plată a redevenței, precum și orice alte condiții sau obligații suplimentare ce urmează a se aplica acestuia.

Menționăm că înstrăinarea Construcției nu ar afecta exploatarea acesteia, toate obligațiile stabilite în sarcina concesionarului prin Contractul de concesiune autentificat sub nr. 390/29.01.2007 urmând a fi preluate, în situația înstrăinării Construcției, de către cumpărător, care va fi ținut să le îndeplinească întocmai, în aceleași condiții ca și concesionarul initial.

Vă rugăm ca informațiile solicitate să ne fie furnizate la adresa Societății menționată mai sus în antet.

02.04.2020.

Cu stimă,

S.C. SIMEX S.A.

prin administrator Bogdan Gruia





PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI **3**

DIRECȚIA JURIDICĂ
SERVICIUL LEGISLAȚIE ȘI AVIZARE CONTRACTE

Nr. 326769/08.04.2020

www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL juridic@primarie3.ro
Calea Dudești nr. 191, Sector 3, 031084, București



Către,

Cabinet Primar,

Prin prezenta, va transmitem raportul de specialitate al Direcției Juridice împreună cu proiectul de hotărâre privind punerea în aplicare a Deciziei civile nr. 831/14.10.2019 pronunțată de către Curtea de Apel București Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr. 48447/3/2017.

Cu mulțumiri,

DIRECTOR EXECUTIV,
ROXANA CÎRSTEA

ȘEF SERVICIU LEGISLAȚIE ȘI
AVIZARE CONTRACTE
GEORGETA VIȘAN

ȘEF SERVICIU JURIDIC CONTENCIOS
ADMINISTRATIV
LILIANA PREDILĂ

Consilier juridic,
Roxana Pârvan