

HOTĂRÂRE

privind cererea concesionarului Simex S.A. de eliberare a unui acord în vederea vânzării pieței agroalimentare edificate pe terenul concesionat situat în str. Traian Popovici nr.87A, Sector 3, București

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. 365880/CP/26.05.2020 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 364658/25.05.2020 al Direcției Juridice – Serviciul Legislație și Avizare Contracte;
- Raportul nr. 364634/25.05.2020 al Comisiei de analiză;
- Adresa nr. 364664/25.05.2020 a Direcției Juridice;

În conformitate cu prevederile:

- Decizia civilă 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;
- HCLS 3 nr.90/13.04.2020 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;
- Art.24 alin.(1) din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare;
- Art.136 din Constituția României, revizuită;
- Art.15 alin.(2) din Constituția României, revizuită;
- Art.6 alin.(2) din Noul Cod civil;
- Art.120 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și complet ulterioare (aplicabil în raport de data contractului de concesiune, 29.01.2007)
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modif. și complet ult. (aplicabil în raport de data contractului de concesiune, 29.01.2007)
- OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare (aplicabil în raport de data contractului de concesiune, 29.01.2007)

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 și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se ia act de Raportul Comisiei de analiză constituită prin Hotărârea nr.90/13.04.2020 privind propunerea de respingere a cererii concesionarului Simex S.A. de eliberare a unui acord privind vânzarea imobilului-clădire din str. Traian Popovici nr.87A-piață agroalimentară, prevăzut în anexă, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

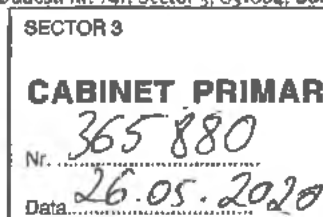
Art.2. Se respinge cererea societății Simex S.A. înregistrată la Primăria Sectorului 3 sub nr.52791/29.06.2017.

Art.3. Se împuternicește Primarul Sectorului 3, prin Direcția Juridică, să efectueze toate demersurile legale în vederea respectării prevederilor legale incidente în materia dreptului de proprietate publică, în ceea ce privește regimul juridic al pieței agroalimentare edificate pe terenul concesionat situat în str. Traian Popovici nr.87A, sector 3, București.

Art.4. Primarul Sectorului 3, prin Direcția Juridică va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.



**AVIZAT
SECRETAR GENERAL
MARIUS MIHĂIȚĂ**



Referat de aprobare

a proiectului de hotărâre privind cererea concesionarului Simex S.A. de eliberare a unui acord în vederea vânzării pieței agroalimentare edificate pe terenul concesionat situat în str. Traian Popovici nr.87A, sector 3, București

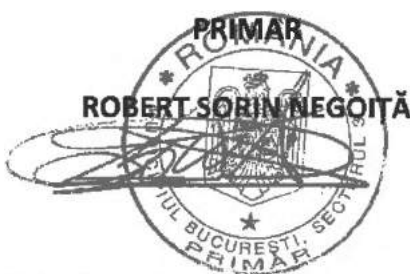
Urmare a pronunțării Deciziei civile nr.831/14.10.2019 de către Curtea de Apel București Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr.48447/3/2017 având ca obiect anulare act administrativ - H.C.L.S. 3 nr.408/2017, Instanța de judecată a admis recursul Simex S.A. și a hotărât anularea 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 vederea punerii în aplicare a Deciziei civile nr.831/14.10.2019, Consiliul Local Sector 3 a aprobat prin Hotărârea nr.90/13.04.2020 constituirea unei comisii în vederea analizării cererii societății Simex SA privind eliberarea unui acord pentru vânzarea bunului imobil edificat pe terenul concesionat.

Comisia constituită prin Dispoziția Primarului nr. 1956/30.04.2020 a înaintat un **raport prin care a propus respingerea cererii** concesionarului Simex S.A. de eliberare a unui acord pentru vânzarea imobilului - clădire din str.Traian Popovici nr.87A, sector 3, București, **propunere motivată de următoarele:**

- Terenul concesionat este bun proprietate publică din domeniul public al municipiului București. Piața agroalimentară edificată pe terenul concesionat este bun proprietate publică din domeniul public al municipiului București. Oportunitate. Interes public.
- Imposibilitatea cesiunii contractului de concesiune, ca efect al înstrăinării pieței agroalimentare edificate pe terenul concesionat
- Solicitarea concesionarului Simex S.A. vizează încetarea contractului de concesiune prin renunțare, fără un motiv întemeiat.

Ca urmare a propunerilor de respingere a cererii concesionarului Simex S.A. de eliberare a unui acord pentru vânzarea pieței agroalimentare edificate pe terenul concesionat, ținând seama de dispozițiile legale imperative în materia concesiunii bunurilor publice și în materia dreptului de proprietate publică, având în vedere raportul de specialitate nr. 364658/25.05.2020 al Direcției Juridice, am inițiat prezentul proiect pe care îl supun aprobării Consiliului Local Sector 3.





Nr. 364658/25.05.2020

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



Raport de specialitate

la proiectul de hotărâre privind cererea concesionarului Simex S.A. de eliberare a unui acord în vederea vânzării pieței agroalimentare edificate pe terenul concesionat situat în str. Traian Popovici nr.87A, sector 3, București

I. Cererea concesionrului Simex S.A. de eliberare a unui acord în vederea vânzării pieței agroalimentare edificate pe terenul concesionat situat în str. Traian Popovici nr.87A, sector 3, București

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 Piata agroalimentara – 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, precum și anularea adresei nr.42561/19.06.2015 și adresei nr.63956/10.09.2015 emise de către Sectorul 3, pe rolul Tribunalului București Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal formându-se 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, casând în parte sentința de fond și rejudecând a admis în parte cererea 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.

Prin Hotărârea nr.408/11.09.2017, Consiliul Local Sector 3 a hotărât 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,

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 și obligarea la emiterea acordului necesar vânzării imobilului-construcție din str. Traian Popovici nr.87A.

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 admis în parte cererea, 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.

În scopul punerii în aplicare a Deciziei civile nr.831/14.10.2019, Consiliul Local Sector 3 a aprobat prin Hotărârea nr.90/13.04.2020 constituirea unei comisii în vederea analizării cererii societății Simex SA privind eliberarea unui acord pentru vânzarea bunului imobil edificat pe terenul concesionat.

Comisia constituită prin Dispoziția Primarului nr. 1956/30.04.2020 a înaintat un raport prin care a propus respingerea cererii concesionarului Simex S.A. de eliberare a unui acord pentru vânzarea imobilului - clădire din str.Traian Popovici nr.87A, sector 3, București, propunere motivată de următoarele:

- Terenul concesionat este bun proprietate publică din domeniul public al municipiului București. Piața agroalimentară edificată pe terenul concesionat este bun proprietate publică din domeniul public al municipiului București.

Solicitării concesionarului se opun caracterele bunurilor proprietate publică - inalienabil, insesizabil, imprescriptibil, imposibilitatea grevării cu sarcini și servituți, caractere de care se bucură atât terenul cât și piața agroalimentară. Solicitării concesionarului Simex S.A. se opune regimul juridic de drept public, exorbitant, derogatoriu al bunurilor imobile în cauză. Piața agroalimentară nu poate fi înstrăinată.

Oportunitate. Interes public.



- Imposibilitatea cesiunii contractului de concesiune, ca efect al înstrăinării pieței agroalimentare edificate pe terenul concesionat
- Solicitarea concesionarului Simex S.A. vizează încetarea contractului de concesiune prin renunțare, fără un motiv întemeiat

Cu luarea în considerare a acestor propuneri și având în vedere dispozițiile legale imperative în materia concesiunii bunurilor publice și în materia dreptului de proprietate publică, propunem respingerea cererii concesionarului Simex S.A. de eliberare a unui acord în vederea vânzării pieței agroalimentare edificate pe terenul concesionat situat în Str. Traian Popovici nr.87A, sector 3, București, înregistrată sub nr.52791/PS3/29.06.2017.

II. Demersuri legale necesare în vederea respectării prevederilor legale în materia dreptului de proprietate publică

Data încheierii contractului de concesiune, 29.01.2007, este data la care a luat naștere raportul juridic, căruia îi sunt aplicabile dispozițiile echiului Cod civil, având în vedere atât principiul constituțional al neretroactivității legii cât și prevederile art.6 alin.(2) din Noul Cod civil conform cărora *“Actele și faptele juridice încheiate ori, după caz, săvârșite sau produse înainte de intrarea în vigoare a legii noi nu pot genera alte efecte juridice decât cele prevăzute de legea în vigoare la data încheierii sau, după caz, a săvârșirii ori producerii lor.”*

O serie de neclarități se pot desprinde din documentația de atribuire a contractului de concesiune, precum și a contractului, respectiv:

- invocarea mai multor acte normative în cadrul hotărârilor autorității deliberative a sectorului 3, al căror obiect de reglementare distinct (concesiunea bunurilor proprietate publică, concesiunea lucrărilor publice/serviciilor, executarea lucrărilor de construcții) fac ca aplicarea lor cumulativă să fie exclusă,
- lipsa unui studiu de oportunitate, art.7 alin.(2) din O.U.G. nr.54/2006
- lipsa unei clauze contractuale prin care să se precizeze distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar, respectiv bunuri de retur și bunuri proprii, conform art.52 din O.U.G. nr.54/2006.

În raport de data contractului de concesiune, indicăm drept aplicabile prevederile Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modif. și complet. ult și ale Legii administrației publice locale nr.215/2001, rep. cu modif. și complet. ult., ce reglementau dreptul de proprietate publică și bunurile proprietate publică astfel:

A. Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică

Art. 1 Dreptul de proprietate publică aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale, asupra bunurilor care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.

Art. 2 Statul sau unitățile administrativ-teritoriale exercită posesia, folosința și dispoziția asupra bunurilor care alcătuiesc domeniul public, în limitele și în condițiile legii.



Art.3 alin.(1) Domeniul public este alcătuit din bunurile prevăzute la art. 135 alin. (4) din Constituție, din cele stabilite în anexa care face parte integrantă din prezenta lege și din orice alte bunuri care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public și sunt dobândite de stat sau de unitățile administrativ-teritoriale prin modurile prevăzute de lege.

Art.3 alin.(4) Domeniul public al comunelor, al orașelor și al municipiilor este alcătuit din bunurile prevăzute la pct. III din anexă și din alte bunuri de uz sau de interes public local, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului local, dacă nu sunt declarate prin lege bunuri de uz sau de interes public național ori județean.

Anexa Lista cuprinzând unele bunuri care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale punctul III

Domeniul public local al comunelor, orașelor și municipiilor este alcătuit din următoarele bunuri:

2. piețele publice, comerciale, târgurile, oboarele și parcurile publice, precum și zonele de agrement;

Art.11 (1) Bunurile din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, după cum urmează:

a) nu pot fi înstrăinate; ele pot fi date numai în administrare, concesionate sau închiriate, în condițiile legii;

b) nu pot fi supuse executării silite și asupra lor nu se pot constitui garanții reale;

c) nu pot fi dobândite de către alte persoane prin uzucapiune sau prin efectul posesiei de bună-credință asupra bunurilor mobile.

(2) Actele juridice încheiate cu încălcarea prevederilor alin. (1) privind regimul juridic al bunurilor din domeniul public sunt lovite de nulitate absolută.

B. Legea administrației publice locale nr. 215/2001

Art.120 (1) Aparțin domeniului public de interes local sau județean bunurile care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public și nu sunt declarate prin lege de uz sau de interes public național.

(2) Bunurile ce fac parte din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.

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



În materia concesiunilor bunurilor proprietate publică, rămân aplicabile în mod corespunzător prevederile O.U.G. nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, din care arătăm:

Art.1 alin.(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, denumit în continuare contract de concesiune, este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică în schimbul unei redevențe.

art.7 alin.(1) Contractul de concesiune se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

art.7 alin.(2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

art.8 Subconcesionarea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de prezenta ordonanță de urgență.

Excepția este prevăzută la Art. 59 (1) Prin excepție de la prevederile art. 14, bunurile proprietate publică pot fi concesionate prin atribuire directă companiilor naționale, societăților naționale sau societăților comerciale aflate în subordinea, sub autoritatea sau în coordonarea entităților prevăzute la art. 5, care au fost înființate prin reorganizarea regiilor autonome și care au ca obiect principal de activitate gestionarea, întreținerea, repararea și dezvoltarea respectivelor bunuri, dar numai până la finalizarea privatizării acestora.

(5) Prin excepție de la prevederile art. 5 și 8, companiile naționale, societățile naționale sau societățile comerciale prevăzute la alin. (1) pot subconcesiona bunurile proprietate publică care le-au fost concesionate potrivit alin. (1).

Art. 52. În contractul de concesiune trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:

a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii;

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

Art. 44 din Normele metodologice de aplicare ale O.U.G. nr.54/2006

(1) Contractul de concesiune se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(2) Contractul de concesiune trebuie să conțină:



a) partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini;

b) alte clauze contractuale stabilite de părți prin acordul lor.

(3) Forma și conținutul-cadru al contractului de concesiune sunt prezentate în anexa nr. 6.

Având în vedere includerea unor clauze vădit favorabile concesionarului în contractul de concesiune încheiat între Consiliul Local Sector 3 și Simex S.A., precum cea invocată în solicitarea sa, respectiv clauza 18.2 din Contract potrivit căreia

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).”,

clauze ce încalcă regimul juridic al dreptului de proprietate publică și caracterele bunurilor proprietate publică,

precum și diferendele dintre concesionar și concedent privitoare la piața agroalimentară edificată pe terenul concesionat,

se impune împuternicirea Primarului Sectorului 3 în vederea luării măsurilor legale necesare pentru respectarea cadrului legal anterior indicat.

Față de cele mai sus menționate, propunem spre analiză și dezbateră Consiliului Local Sector 3 proiectul de hotărâre privind cererea concesionarului Simex S.A. de eliberare a unui acord în vederea vânzării pieței agroalimentare edificate pe terenul concesionat situat în str. Traian Popovici nr.87A, sector 3, București, atașat prezentului raport de specialitate.

**DIRECTOR EXECUTIV,
ROXANA CÎRSTEA**

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

**ȘEF SERVICIU JURIDIC CONTENCIOS
ADMINISTRATIV
LILIANA PREDILĂ**

29.08.2017

Tipar

Primăria Sectorului 3 - București



17-52791-PS3

Nr.inreg.: 52791

Data inreg.: 29.08.2017

Ora inreg.: 14:04:48

Provenienta: S.C.BIMEX S.A., prin

Telefon: —

Adresant: Primăria Sectorului 3 - București

Cuprins: Adresa

Adresa:București, strada Arh.Grigore Cerchez, nr. 12, et. 2,

ap. Camera nr.5, sector. 1

Adresa Lucrare:București, strada Traian Popovici, nr. 87A,
sector. 3

Observatii: Adresa - prin care se transmite Cererea de
eliberare a unui acord în vederea vanzarii cladirii de la adresa
de mai sus.

Nr. File:12

Termen de rezolvare: 30 - 45 zile

Program Birou Relații cu Publicul - Calea Dudești nr. 101:

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

Joi: 8:30 - 16:30

tel. 021 / 318 0324, 021 / 341 0711

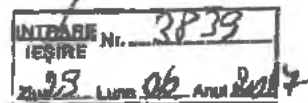
SIMEX SA

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**



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-și astfel toate obligațiile concesionarului inițial, pe care ar fi ținut să le îndeplinească întotdeauna, 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
Sedul social: Str. Arh. Grigore Carchez, nr. 12, camera nr. 5, etaj 2

Contractul de concesiune ar fi preluat 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 și-a manifestat intenția de cumpărare a spațiului 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;

Vă comunicăm faptul că subscrisa a fost prejudiciată de refuzul pe care l-a primit și care a generat procesul finalizat prin decizia civilă nr. 1119/09.03.2017 și orice întârziere în 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 Grigora Bogdan.

Cu stimă,
S.C. SIMEX S.A.
prin administrator Bogdan Grigora



Primăria Sectorului 3 - București



20-824790-PS3

Nr. înreg.: 324790

Data înreg.: 06.04.2020

Ora înreg.: 16:19:32

Proveniența: SC SIMEX SA

Telefon:

Adresant: Primăria Sectorului 3 - București

Cuprins: Cerere

Adresă: București, strada Arh. Grigore Cerchez

Adresă Lucrare: București, strada

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

Nr. File: 6

Termen de rezolvare: 60 zile

Program de lucru

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

joi: 8:30 - 18:30

Telefon

Biroul Relații cu Publicul Calea Dudești nr. 191: 021/318 0323; 021/318 0324;

021/318 0325; 021/318 0326; 021/318 0327; 021/318 0328

Serviciul Parcări: 021/341 0711

Direcția Generală Impozite și Taxe Locale Sector 3

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

-Sediul Câmpia Libertății nr. 36: 021/ 3247 195; 021/3247 196

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

J

SIMEX SA
Număr de ordine în Registrul Comerțului București J40/45/1991
Codul unic de înregistrare 1555360
Sediu 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,

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, potrivit 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

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-și astfel toate obligațiile concesionarului initial, 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 afectațiunii 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 Consiliul 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, subscrisa 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, subscrisa 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,**

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 concendentul 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 inițial.

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 Grula



DOSAR NR. 48447/3/2017

ROMÂNIA
CURTEA DE APEL BUCUREȘTI
SECȚIA A VIII-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL - VECHIE
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 *pârâți* 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 concesionarului 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 concesionat, 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 părților 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-părți 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-părți 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-părți 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 părțile 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-părți 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 aceluiași spațiu comercial, situat pe terenul concesionat în temeiul aceluiași 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 recurente-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 recurente-reclamante, că refuzul intimaților-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 recurente-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 speșă, este cert că acordul concedentului la înstrăinarea construcției nu duce la subconcesionare, ci cel mult poate opera o novație 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 exploatarei 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 acelorasi 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 recurentei-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 arbitrarie, 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 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. 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 pârâul Consiliul Local Sector 3 să soluționeze motivat cererea reclamantei de eliberare a unui acord nr. 52791/PS3/29.06.2017.

Mentine 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 Cimpoieru

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

Data redactării : 28.01.2020

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

Judecător fond : Clăija Adina Elvira

Conform cu originalul
GREFIER

Raportul Comisiei de analiză

privind propunerea de respingere a cererii concesionarului Simex S.A. de eliberare a unui acord privind vânzarea imobilului-clădire din str. Traian Popovici nr.87A-piață agroalimentară

Ca urmare a:

- Hotărârii Consiliului Local Sector 3 nr.90/13.04.2020 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
- Dispoziției Primarului Sectorului 3 nr.1956/30.04.2020 privind constituirea Comisiei de analiză a cererii societății Simex S.A. de eliberare a unui acord pentru vânzarea clădirii din str. Traian Popovici nr.87A, sector 3, București, înregistrată la Primăria Sectorului 3 sub nr.52791/29.06.2017
- Cererii concesionarului Simex S.A. înregistrată la Primăria Sectorului 3 sub nr.52791/29.06.2017
- 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 prin care instanța a dispus obligarea Consiliului Local Sector 3 la soluționarea motivată a cererii înregistrată la Primăria Sectorului 3 sub nr.52791/29.06.2017

Se încheie prezentul Raport, în data de 25.05.2020

1. Situația de fapt ce a determinat prezenta analiză

Între Consiliul Local Sector 3 și Simex S.A. s-a încheiat la data de 29.01.2007 contractul de concesiune, cu obiectul prevăzut la art.1 din Contract astfel:

"Obiectul contractului este cedarea în concesiune a terenului situat în București, str. Traian Popovici-str. Caloian Județul- str. Aurel Boțea, sector 3, în suprafață de 1872 mp, așa cum rezultă din planul de situație anexat."

În preambul sunt prevăzute următoarele:

"În temeiul Legii nr.50/1991-privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, al Legii nr.215/2001 privind Administrația Publică Locală, modificată și completată, a Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 3 nr.82/11.07.2006, precum și în baza Hotărârii de atribuire a Comisiei de licitație nr.10589/22.12.2006, prin care se concesiunează terenul situat în str. Traian Popovici-str. Caloian Județul- str. Aurel Boțea, sector 3, s-a încheiat prezentul contract de concesiune."

Din documentația prezentată, rezultă că la fundamentarea încheierii acestui contract au stat următoarele:

- H.C.L.S. 3 nr.80/11.07.2006 privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu Piața agroalimentară – Unității Strada Traian Popovici – Strada Caloian Județul – Strada Lt. Aurel Boțea Sector 3;
- H.C.L.S. 3 nr.82/11.07.2006 privind aprobarea documentației tehnico-economice 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;
- H.C.L.S. 3 nr.102/26.09.2006 privind aprobarea documentației de elaborare a ofertelor, caietului de sarcini și a contractului cadru pentru concesionarea terenului situat în Traian Popovici- str. Caloian Județul- str. Aurel Botea pentru piața agroalimentară;
- H.C.G.M.B. nr.51/06.03.2003 privind măsuri de îmbunătățire a activității în piețele agroalimentare din municipiul București;
- H.C.G.M.B. nr.211/30.08.2006 privind aprobarea metodologiei de evaluare a terenurilor aparținând domeniului public și privat al Municipiului București și a documentației cadru de elaborare a ofertelor pentru procedurile de concesionare;
- Raportul procedurii nr.10589/22.12.2006 prin care a fost desemnată câștigătoare oferta depusă de către societatea Simex S.A.

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.

Prin Hotărârea nr.408/11.09.2017 a fost respinsă cererea 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.

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 - Sentința civilă nr.4475/27.06.2018.

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 solutionarea 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 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.”*

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.

În scopul punerii în aplicare a Deciziei civile nr.831/14.10.2019, Consiliul Local Sector 3 a aprobat prin Hotărârea nr.90/13.04.2020 constituirea unei comisii în vederea analizării cererii societății Simex SA privind eliberarea unui acord pentru vânzarea bunului imobil edificat pe terenul concesionat.

Prin Dispoziția Primarului Sectorului 3 nr.1956/30.04.2020 s-a constituit comisia de analiză a cererii societății Simex SA de eliberarea unui acord pentru vânzarea clădirii din str.Traian Popovici nr.87A, sector 3, București, înregistrată la Primăria Sectorului 3 sub nr.52791/29.06.2017, cu următoarea compoziție:

Direcția Administrativă și Management Informațional – Aura Oprea

Direcția Juridică – Pârvan Roxana

Direcția Economică -Șerban Gheorghe

Direcția Investiții și Achiziții -Emilia Carabulea

Arhitect-Șef –Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Adrian Rachieru

2. Aspecte teoretice privitoare la proprietatea publică și concesiune. Prevederi legale în raport de data încheierii contractului de concesiune între Consiliul Local Sector 3 și Simex S.A.

Analiza cererii concesionarului Simex S.A. trebuie realizată, ab initio, prin raportare la noțiunea de proprietate publică și regimul juridic aplicabil acesteia.

Astfel, sediul general în regăsim în dispozițiile Constituției României, revizuită, art.136 stipulând că:

(1) Proprietatea este publică sau privată.

Din acest prim alineat desprindem structura proprietății în actualul sistem constituțional și anume, publică și privată.

(2) Proprietatea publică este garantată și ocrotită prin lege și aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale.

Aici sunt recunoscuți titularii proprietății publice, respectiv statul și unitatea administrativ-teritorială. Elementul de distincție între cei doi titulari este cel al interesului corespunzător bunului, fiind vorba de bunuri de interes național care vor intra în domeniul public al statului și bunuri de interes local (comunal, orășenesc sau județean) care vor intra în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale.

În cazul nostru unitatea administrativ teritorială este municipiul București, sectorul 3 al municipiului București reprezentând subdiviziunea administrativ teritorială, conform dispozițiilor legale.

(3) *Bogățiile de interes public ale subsolului, spațiul aerian, apele cu potențial energetic valorificabil, de interes național, plajele, marea teritorială, resursele naturale ale zonelor economice și ale platoului continental, precum și alte bunuri stabilite de legea organică, fac obiectul exclusiv al proprietății publice.*

Acest alineat delimitează sfera proprietății publice. Bunurile care aparțin domeniului public, din punct de vedere al izvorului juridic care le conferă acest regim, sunt fie bunuri stabilite de Constituție, fie bunuri stabilite prin legea organică la care trimite Constituția. Din aceasta rezultă că restul bunurilor care nu aparțin, potrivit Constituției sau legii organice, proprietății publice, vor aparține proprietății private a titularilor anterior indicați.

Totodată, apare drept evidentă importanța interesului public, consacrat la nivel constituțional, din textul indicat desprinzându-se concluzia că proprietatea publică se stabilește în considerațiunea interesului public, interesului general (domeniul public fiind afectat unui interes general, aplicandu-i-se un regim juridic de drept public, exorbitant și derogator).

În Legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ termenul utilizat este cel de interes legitim public art.2 alin.(1) lit.r), definit drept *interesul care vizează ordinea de drept și democrația constituțională, garantarea drepturilor, libertăților și îndatoririlor fundamentale ale cetățenilor, satisfacerea nevoilor comunitare, realizarea competenței autorităților publice;*.

De asemenea, menționăm că prin dispozițiile art.8 alin.(3) din Legea nr.554/2004 sintagma interes public este ridicată la nivel de principiu și este recunoscut caracterul derogatoriu, superior și preeminent al interesului public față de principiul libertății contractuale.

La data încheierii contractului de concesiune între Consiliul Local Sector 3 și Simex S.A.-29.01.2007, regimul juridic al bunurilor proprietate publică era dat de prevederile Legii nr. 213/1998, la acest moment fiind abrogată parțial prin Legea nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil și parțial prin O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Astfel, legea cadru în materia proprietății publice-Legea nr.213/1998 prevedea la art. 1 că:

Dreptul de proprietate publică aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale, asupra bunurilor care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.

De asemenea, prin dispozițiile art.2 din același act normativ, legiuitorul a prevăzut că:

Statul sau unitățile administrativ-teritoriale exercită posesia, folosința și dispoziția asupra bunurilor care alcătuiesc domeniul public, în limitele și în condițiile legii.

Sfera domeniului public este prevăzută la art.3 alin.(1), astfel:

Domeniul public este alcătuit din bunurile prevăzute la art. 135 alin. (4) din Constituție, din cele stabilite în anexa care face parte integrantă din prezenta lege și din orice alte bunuri care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public și sunt dobândite de stat sau de unitățile administrativ-teritoriale prin modurile prevăzute de lege.

De asemenea, potrivit art.3 alin.(4) din Legea nr.213/1998 *Domeniul public al comunelor, al orașelor și al municipiilor este alcătuit din bunurile prevăzute la pct. III din anexă și din alte bunuri de uz sau de interes public local, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului local, dacă nu sunt declarate prin lege bunuri de uz sau de interes public național ori județean.*

La punctul III din Anexa se prevedea că *Domeniul public local al comunelor, orașelor și municipiilor este alcătuit din următoarele bunuri:*

2. piețele publice, comerciale, târgurile, oboarele și parcurile publice, precum și zonele de agrement;

După cum se poate observa, prin lege organică s-a statuat că piața este un bun ce aparține domeniului public.

De asemenea, în documentația tehnică de urbanism aprobată de autoritatea deliberativă a Sectorului 3 (H.C.L.S. 3 nr.80/2006) se prevede expres destinația construcției ce se va realiza pe terenul concesionat situat în Traian Popovici- str. Caloian Județul- str. Aurel Botea și astfel, în mod implicit și caracterul de uz și interes public, respectiv piața agroalimentară.

Dacă una din modalitățile de punere în valoare a bunurilor proprietate publică este concesiunea și dacă prin lege s-a statuat caracterul de bun din domeniul public al pieței și dacă, în speță, s-a concesionat un teren proprietate publică în vederea realizării unei piețe, apare drept evident că bunul imobil edificat-piața agroalimentară de către concesionarul Simex S.A. este o piață publică - bun proprietate publică a municipiului București, ce se bucură de caracterele – inalienabil, insesizabil, imprescriptibil- și de regimul juridic de drept public aplicabil.

Pentru că prin lege organică- Legea nr.213/1998- s-a utilizat și termenul de domeniu public, este important de menționat faptul că noțiunea de domeniu public și cea de bunuri proprietate publică nu reprezintă același lucru, ci între ele există o relație de la întreg la parte.

Profesorul Antonie Iorgovan definea domeniul public ca fiind format din ansamblul bunurilor mobile și imobile, publice și private, care prin natura lor sau voința legiuitorului sunt supuse unor norme speciale de protecție, deduse din faptul că au o utilitate publică, satisfăcând în mod direct sau indirect un interes public și care sunt supuse unui regim juridic de putere, asupra lor exercitându-se, de către o persoană morală de drept public, un drept de proprietate publică sau un drept de pază și protecție administrativă.

Tot prin legea cadru în domeniul bunurilor proprietate publică s-a reglementat și noțiunea de domeniu privat și sfera acestuia, în cuprinsul art.4,

Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

precum și aplicabilitatea normelor legale fiecărui tip de proprietate la art.5.

(1) Regimul juridic al dreptului de proprietate publică este reglementat de prezenta lege, dacă prin legi organice speciale nu se dispune altfel.

(2) Dreptul de proprietate privată al statului sau al unităților administrativ-teritoriale asupra bunurilor din domeniul privat este supus regimului juridic de drept comun, dacă legea nu dispune altfel.

Din prevederile legale anterior indicate, reiese existența a două domenii, un domeniu public și unul privat. În doctrina de specialitate s-a apreciat că în cadrul domeniului public sunt incluse atât bunuri proprietate publică cât și unele bunuri proprietate privată care au o semnificație specială, care justifică apartenența la domeniul public, structura domeniului public fiind considerată una hibridă.

Bunurilor proprietate publică aparținând domeniului public li se aplică un regim juridic de drept public absolut, nelimitat, exorbitant, derogatoriu de la dreptul comun, datorită interesului public care se dorește a fi satisfăcut prin utilizarea acestora, iar bunurilor proprietate privată aparținând domeniului public li se aplică un regim mixt domenal (de drept comun și de putere, în care ultimul este preeminent).

Din documentele prezentate, respectiv H.C.L.S. 3 nr.80/11.07.2006 privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu Piața agro-alimentară – Unității Strada Traian Popovici – Strada Caloian Județul – Strada Lt. Aurel Boțea Sector 3, se menționează expres că terenul aparține domeniului public al municipiului București.

(4) Bunurile proprietate publică sunt inalienabile. În condițiile legii organice, ele pot fi date în administrare regiilor autonome ori instituțiilor publice sau pot fi concesionate ori închiriate; de asemenea, ele pot fi date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică.

Caracterul de inalienabilitate semnifică faptul că bunurile proprietate publică nu pot fi înstrăinate, ele fiind scoase din circuitul civil general. Inalienabilitatea bunurilor proprietate publică impune nu numai interdicția înstrăinării lor, ci și imposibilitatea dobândirii acestora prin orice alt mod reglementat de lege, actele juridice încheiate cu încălcarea acestui principiu fiind lovite de nulitate absolută.

Caracterul inalienabil al proprietății publice nu exclude, ci, dimpotrivă îngăduie existența unor modalități de valorificare a acestei proprietăți, care, ca natură juridică, sunt contracte administrative.

Acest caracter al bunurilor proprietate publică reprezintă în egală măsură un principiu de rang constituțional și legal.

Atât prin Legea nr.213/1998 cât și prin Legea nr.215/2001 s-au reglementat caracterele bunurilor proprietate publică, respectiv inalienabil, inesesizabil, imprescriptibil. Afară de acestea, s-a prevăzut cu rang de principiu imposibilitatea grevării cu sarcini sau servituți.

Inesesizabilitatea semnifică faptul că bunurile din domeniul public nu pot fi supuse executării silite, mobiliare sau imobiliare, nu pot să constituie obiectul unor drepturi reale accesorii: gaj, ipotecă, privilegiu.

Imprescriptibilitatea trebuie înțeleasă atât sub aspect extinctiv, cât și achizitiv.

Din punct de vedere al prescripției extinctive (*sancțiune prin care se stinge dreptul material la acțiune ca urmare a neexercitării în termenul prevăzut de lege*), titularii unor astfel de bunuri pot să le recupereze oricând și fără nici o obligație de despăgubire de la particlari care le dețin, indiferent de buna sau rea credință a acestora.

În raport cu prescripția achizitivă (*mod de dobândire a dreptului de proprietate prin exercitarea posesiei într-un anumit interval de timp*), nu este posibilă dobândirea bunurilor proprietate publică pe cale uzucapiunii sau a posesiei de bună credință.

Imposibilitatea grevării cu sarcini și servituți era prevăzută la acea dată de prevederile Legii nr.213/1998 la art.11 lit.b), mai jos redat, iar în ceea ce privește servituțile legiuitorul a recunoscut, limitativ, că "*Servituțiile asupra bunurilor din domeniul public sunt valabile numai în măsura în care aceste servituți sunt compatibile cu uzul sau interesul public căruia îi sunt destinate bunurile afectate.*" - art.13 alin.(1) din același act normativ.

Art.11 din Legea nr.213/1998 (1) *Bunurile din domeniul public sunt inalienabile, inesesizabile și imprescriptibile, după cum urmează:*

a) *nu pot fi înstrăinate; ele pot fi date numai în administrare, concesionate sau închiriate, în condițiile legii;*

b) *nu pot fi supuse executării silite și asupra lor nu se pot constitui garanții reale;*

c) *nu pot fi dobândite de către alte persoane prin uzucapiune sau prin efectul posesiei de bună-credință asupra bunurilor mobile.*

(2) *Actele juridice încheiate cu încălcarea prevederilor alin. (1) privind regimul juridic al bunurilor din domeniul public sunt lovite de nulitate absolută.*

(5) Proprietatea privată este inviolabilă, în condițiile legii organice.

Dacă prin alineatul anterior al art.136 din Constituție, teza întâia, se consacră una dintre trăsăturile fundamentale ale proprietății publice, și anume inalienabilitatea, prin ultimul alineat al art.136 se consacră una din trăsăturile fundamentale ale proprietății private, și anume inviolabilitatea, care trebuie să se realizeze în condițiile legii organice.

Un sediu secundar, prin raportare la data contractului de concesiune este dat de prevederile **Legii administrației publice locale nr. 215/2001**, rep. cu modif. și complet ult., capitolul XII Secțiunea I Administrarea bunurilor

Art.120 (1) Apartin domeniului public de interes local sau județean bunurile care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public și nu sunt declarate prin lege de uz sau de interes public național.

(2) Bunurile ce fac parte din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.

Cu privire la modalități de valorificare a bunurilor din domeniul public, prevederile art.123 alin.(1) din Legea nr.215/2001 dispun următoarele:

Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii.

După cum se poate observa cu ușurință, atribuțiile decizionale cu privire la oportunitatea realizării concesionării cădeau în sarcina consiliilor locale sau a consiliilor județene, după caz.

Orice analiză a **concesiunilor** trebuie să se raporteze la clasica includere a acestora în sfera **contractelor de drept public** sau, conform denumirii utilizate în mod tradițional, a contractelor administrative.

Contractul administrativ reprezintă un acord de voință, dintre o autoritate publică, aflată pe o poziție de superioritate juridică, pe de o parte, și alte subiecte de drept, pe de altă parte (persoane fizice, persoane juridice sau alte organe ale statului subordonate celeilalte părți), prin care se urmărește satisfacerea unui interes general, prin prestarea unui serviciu public, efectuarea unei lucrări publice sau punerea în valoare a unui bun public, supus, în principal, unui regim de putere publică.

Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare prevede la art.2 alin.(1) lit.c)¹ *că sunt asimilate actelor administrative, în sensul prezentei legi, și contractele încheiate de autoritățile publice care au ca obiect punerea în valoare a bunurilor proprietate publică, executarea lucrărilor de interes public, prestarea serviciilor publice, achizițiile publice; prin legi speciale pot fi prevăzute și alte categorii de contracte administrative.*

Din definiția contractului administrativ se desprind următoarele trăsături ale acestuia¹:

a) Este un acord de voință încheiat între mai multe părți;

¹ V.Vedinaș-Drept administrativ, ed.XII-a, Universul Juridic, 2020, pg.395-398

- b) Una dintre părțile contractului este un subiect determinat, respectiv un organ care acționează în realizarea puterii publice, un organ administrativ sau alt subiect de drept autorizat de un organ administrativ;
- c) Spre deosebire de contractele civile, unde părțile se află pe o poziție de egalitate juridică, în cazul contractului administrativ părțile nu se bucură de această egalitate juridică, una dintre ele, și anume subiectul determinat, are o poziție de superioritate față de celălalt subiect al contractului;

De vreme ce scopul unui contract administrativ este satisfacerea unei nevoi de interes general, este firesc, cum se apreciază în doctrină, să nu existe *“un echilibru perfect de interese, caracteristic contractelor civile și comerciale”*;

- d) Obiectul contractului este de asemenea determinat, el urmărind satisfacerea unui interes general și putând îmbrăca una din următoarele forme: prestarea unui serviciu public, punerea în valoare a unui bun public, efectuarea unei lucrări publice;
- e) Clauzele contractului sunt stabilite atât pe cale reglementară, prin lege, cât și pe cale convențională;
- f) Poziția de superioritate a subiectului autoritate publică determină posibilitatea ca acesta să poată modifica sau rezilia unilateral contractul, atunci când interesul public o cere, spre deosebire de contractele de drept comun care nu pot fi modificate decât prin acordul părților sau, în absența acestui acord, de instanța judecătorească;
- g) Guvernarea lor de un regim de putere publică, spre deosebire de contractele civile, care sunt guvernate de dreptul comun;
- h) Forma scrisă a contractului administrativ, care ca și actul administrativ, nu poate avea caracter consensual, el implicând o autoritate care acționează în numele puterii publice;
- i) Competența instanțelor de contencios administrativ pentru soluționarea unor eventuale litigii care ar putea apărea din executarea unui astfel de contract.

3. Contractul de concesiune încheiat între Consiliul Local Sector 3 și Simex S.A. la data de 29.01.2007

Una din modalitățile tradiționale de punere în valoare a bunurilor proprietate publică aparținând domeniului public a fost concesiunea.

Contractul încheiat în data de 29.01.2007 a fost calificat de părți drept un contract de concesiune, calificare ce poate fi desprinsă și din art.1 al contractului unde s-a prevăzut că *“Obiectul contractului este cedarea în concesiune a terenului situat în București, str. Traian Popovici-str. Caloian Județul- str. Aurel Boțea, sector 3, în suprafață de 1872 mp, așa cum rezultă din planul de situație anexat.”*

Indicăm că la data încheierii contractului de concesiune cadrul legal privitor la concesiune bunurilor proprietate publică era dat de prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr.

54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modif. și complet ult. (O.U.G. nr.54/2006).

Cu toate acestea subliniem că în preambulul contractului se invocă Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ceea ce crează neclarități cu privire la actul normativ avut în vedere.

Raportându-ne la cadrul legal aplicabil la acea dată (s.n. 29.01.2007), contractul de concesiune al bunurilor publice este definit astfel:

Art.1 alin.(2) din O.U.G. nr.54/2006:

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, denumit în continuare contract de concesiune, este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe risc și răspundere sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică în schimbul unei redevențe.

În doctrină, s-au reținut caracterele specifice acestui tip de contract, astfel,

- a) Caracterul sinalagmatic întrucât atât concedentul cât și concesionarul își asumă obligații reciproce prin încheierea contractului
- b) Caracterul oneros rezultă din faptul că fiecare parte contractantă urmărește producerea unui avantaj patrimonial în schimbul obligațiilor asumate. Concedentul însă subsumează acest deziderat interesului general, sau, după caz, interesului local în numele căruia hotărăște cea mai eficientă modalitate de exploatare a bunului proprietate publică. Având în vedere natura de contract de drept public a contractului de concesiune, interesul general primează asupra interesului particular al concesionarului
- c) Caracterul comutativ înseamnă că părțile au reprezentarea reală a întinderii obligațiilor contractuale
- d) Cu executare succesivă
- e) Act solemn, fiind necesară încheierea sa în formă scrisă ad validitatem conform dispozițiilor art.44 alin.(1) din Hotărârea Guvernului nr. 168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică
- f) Caracterul *intuitu persoane* înseamnă că încheierea contractului de concesiune se face cu o persoană determinată chiar din timpul procedurii de atribuire a contractului de concesiune. Astfel, trebuie să înțelegem că la încheierea acestui contract consideratia persoanei contractantului (a concesionarului) este determinată.

Interdicția subconcesionării stabilită prin dispozițiile art.8 din O.U.G. nr.54/2006 determină acest caracter al contractului de concesiune.

Față de prevederile legale ale O.U.G. nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, pot fi reținute următoarele concluzii²

- Obiectul concesiunii poate fi orice bun din domeniul public, bun destinat a servi, direct sau indirect, colectivității naționale sau locale, astfel că o concesiune nu poate urmări sustragerea bunului în cauză de la uzul colectiv, spre a-l da spre ocupare privată a unui particular

După cum am văzut anterior, și contractul în cauză încheiat între Consiliul Local Sector 3 și Simex S.A, este un contract de concesiune a unui bun proprietate publică a municipiului București, respectiv terenul situat în str. Strada Traian Popovici – Strada Caloian Judetul – Strada Lt. Aurel Boțea Sector 3, teren ce s-a concesiionat în vederea realizării unei piețe.

- Obiectul contractului constă în exploatarea bunurilor proprietate publică prin intermediul unui investitor privat, care va asigura finanțarea necesară nu doar pentru utilizarea acestora în regim economic, în interes propriu, ci și pentru întreținerea, conservarea și punerea lor în valoare
- Dreptul de concesiune se transmite pe o perioadă determinată de **maximum 49 de ani**, legiuitorul prevăzând posibilitatea de prelungire pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, fără însă a depăși 49 ani

În speță, contractul a fost încheiat pe o perioadă de 49 de ani³, concesionarul asumându-și această durată încă de la participarea în cadrul procedurii această durată contractuală (durata concesiunii se regăsește în caietul de sarcini Anexa II la HCLS 3 nr.102/26.09.2006).

O altă inconsecvență în Contract o reprezintă clauza 4.1 care reglementează posibilitatea prelungirii duratei contractuale pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, ori această prelungire nu este posibilă pentru că încalcă prevederile art.7 alin.(1) din O.U.G. nr.54/2006:

Contractul de concesiune se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

- Concesionarul dobândește dreptul de exploatare a bunului proprietate publică- drept de folosință și de culegere a fructelor bunului ce face obiectul concesiunii⁴, acționând pe riscul și răspunderea sa
- Concesionarul este obligat la plata redevenței pentru dreptul transmis

² Alexandru-Sorin Ciobanu- Regimul contractelor de concesiune, Universul Juridic, 2015

³ Însă această durată nu reiese din cadrul studiului de oportunitate, după cum dispun prevederile art.7 alin.(2) din O.U.G. nr.54/2006

⁴ Art.47 alin.(2) din H.G. nr.168/2007

- Subconcesionarea⁵ este interzisă, din rațiuni ce țin de caracterul *intuitu personae* al contractului, inclusiv faptul că alegerea concesionarului a urmat o procedură administrativă concurențială care a presupus analiza capacității profesionale, tehnice, economice și financiare a ofertanților
- Concesionarea bunurilor proprietate publică are la bază un studiu de oportunitate efectuat în prealabil de către concedent (mai puțin în cazul atribuirii directe, când nu mai este cazul)

Un astfel de studiu nu se regăsește în hotărârile adoptate de către autoritatea deliberativă a Sectorului 3, al cărui conținut minimal este prevăzut la art.10 alin.(1) din O.U.G. nr.54/2006 și în cuprinsul căruia trebuia stabilită durata concesiunii.

- Dacă studiu este unul pozitiv, se aprobă concesionarea bunurilor și se elaborează caietul de sarcini. Prevederile caietului de sarcini vor constitui viitoare clauze contractuale-dispuse în clauzele reglementare ale viitorului contract
 - În baza caietului de sarcini se va întocmi documentația de atribuire⁶
 - Procedura de atribuire este ca regulă licitația și ca excepție negocierea directă, asigurându-se respectarea principiilor transparenței, tratamentului egal, proporționalității, nediscriminării și liberei concurențe
 - Contractul de concesiune va avea o parte reglementară și una convențională - art.44 alin.(2) din Normele metodologice) și va prevedea în mod special categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar⁷
- **Bunuri de retur** care revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune (sunt bunuri de retur cele care au făcut obiectul concesiunii)
 - **Bunuri proprii** care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului (sunt bunuri proprii cele care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii)

O astfel de clauză era obligatorie în contract, de altfel prevăzută în modelul de contract orientativ ce constituie Anexa 6 în normele metodologice de atribuire, însă, în contractul în cauză această chestiune a fost abandonată.

Contractul nu prevede care sunt bunurile proprii ale concesionarului, dar prevede în schimb că acesta nu va restitui investițiile realizate, fără a exista nici o definire/specificare a ceea ce înseamnă "investiții".

Chiar cu aceste inconsecvențe și inconveniențe privitoare la regimul pieței realizate pe terenul concesionat - proprietate publică a municipiului București, în plus față de prevederile

⁵ Art.8 din O.U.G. nr.54/2006

⁶ Elementele obligatorii minime ale documentației de atribuire sunt prevăzute în Anexa 2 a Normelor metodologice

⁷ Art.52 din O.U.G. nr.54/2006

constituționale și legale, din definiția legală a bunurilor proprii în contractul de concesiune apare drept evident, din punct de vedere legal, că piața construită de către concesionar nu poate primi un regim juridic de drept privat, proprietate privată unui particular.

4. Procedura de atribuire a contractului de concesiune încheiat între Consiliul Local Sector 3 și Simex S.A.

Din documentele anexate reiese că la nivelul autorității deliberative a Sectorului 3 au fost aprobate două hotărâri privitoare la concesiunea terenului -proprietate publică a municipiului București aparținând domeniul public:

A. H.C.L.S. 3 nr.82/11.07.2006 privind aprobarea documentației tehnico-economice pentru concesiunea prin licitație publică a terenului din str. Traian Popovici- str. Caloian Județul- str. Lt. Aurel Botea sector 3, București în vederea construirii obiectivului- piața agroalimentară;

În preambulul acestei hotărâri sunt invocate prevederile O.U.G. nr.54/2006 și Legii nr.213/1998;

Prin această hotărâre s-au aprobat studiul de fezabilitate, caietul de sarcini și instrucțiunile pentru concesiune în vederea edificării unei piețe agroalimentare;

Raportul de specialitate prevede că documentația tehnico-economică a fost întocmită cu respectarea O.U.G. nr.54/2006, Legii nr.213/1998, Legii nr.218/1999 și Legii nr.50/1991.

B. H.C.L.S. 3 nr.102/26.09.2006 privind aprobarea documentației de elaborare a ofertelor, caietului de sarcini și a contractului cadru pentru concesiunea terenului situat în Traian Popovici- str. Caloian Județul- str. Aurel Botea pentru piața agroalimentară;

În preambulul acestei hotărâri sunt invocate prevederile H.C.G.M.B. nr. 51/21003 privind măsuri de îmbunătățire a activității în piețele agroalimentare din municipiul București, H.C.G.M.B. 211/2006 privind aprobarea metodologiei de evaluare a terenurilor aparținând domeniului public și privat al municipiului București și a documentației cadru de elaborare a ofertelor pentru procedurile, O.U.G. nr.34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii.(invocare O.U.G. nr.34/2006 apare ca o nouă inconsecvență)

Prin această hotărâre s-au aprobat documentația de elaborare a ofertelor, caietul de sarcini și contractul cadru.

De asemenea, prin H.C.G.M.B. nr.51/06.03.2003 consiliile locale ale sectoarelor 1-6 au fost împuternicite să exercite atribuții cu privire la concesiunea bunurilor proprietate publică și, astfel, să încheie contracte de concesiune (ori de parteneriat public-privat, de asociere după cum se menționează în hotărâre) pentru reconstrucția, modernizarea și administrarea piețelor și complexelor agroalimentare existente, precum și pentru construcția de noi piețe și complexe agroalimentare, conform prevederilor legale în materie referitoare la proprietatea publică.

După cum se poate observa, atât prin H.C.L.S. 3 nr.82/11.07.2006 cât și prin H.C.L.S. 3 nr.102/26.09.2006 s-a aprobat un caiet de sarcini, nereieșind din nici un document justificarea pentru acest demers, ce ridică semne de întrebare.

În urma desfășurării procedurii de licitație, prin raportul procedurii înregistrat sub nr.10589/22.12.2006 a fost desemnată câștigătoare oferta Simex S.A., ce are indicat drept bază legală Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, H.C.G.M.B. 211/2006 și H.C.L.S. 3 nr.102/26.09.2006.

Astfel, procedura de atribuire a contractului de concesiune a fost cea de licitație și s-a desfășurat întocmai, respectând toate etapele procedurale pentru atribuirea contractului de concesiune, precum publicarea unui anunț de participare la licitație, evaluarea ofertelor prin prisma criteriilor de evaluare și atribuire.

În raport de data contractului de concesiune, Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții prevedea cu privire la concesiunea terenurilor din domeniul public următoarele:

Art.13 alin.(2) Terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se pot concesiunea numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz și/sau de interes public, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii.

Art. 16. - (1) Terenurile prevăzute la art. 13, ce fac obiectul licitației, se aduc la cunoștință publică de către primarii unităților administrativ-teritoriale unde sunt situate, printr-o publicație afișată la sediul acestora și tipărită în cel puțin două ziare de largă circulație, cu minimum 20 de zile înainte de data licitației.

(2) Publicațiile privind licitația vor cuprinde data și locul desfășurării acesteia, suprafața și destinația terenului, stabilite prin documentațiile de urbanism, precum și taxa anuală minimală de redevență.

(3) Oferta solicitanților va fi însoțită de un studiu de fezabilitate sau de fezabilitate, după caz, cuprinzând în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacității construcției, a gradului de ocupare a terenului, precum și a celorlalte elemente cuprinse în certificatul de urbanism. Nu vor fi acceptate decât oferte care corespund prevederilor documentațiilor de urbanism, aprobate potrivit legii.

(4) Licitația se efectuează, în condițiile legii, de comisiile instituite în acest scop, prin hotărâre a consiliilor locale și/sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, în conformitate cu competențele de autorizare stabilite la art. 4. Comisiile funcționează la sediul consiliilor locale în a căror rază administrativ-teritorială sunt situate terenurile.

Prin indicarea mai multor acte normative în cadrul hotărârilor de mai sus, al căror obiect de reglementare distinct (concesiunea bunurilor proprietate publică, concesiunea lucrărilor publice/serviciilor, executarea lucrărilor de construcții) fac ca aplicarea lor cumulativă să fie exclusă, crează premisele unei confuzii cu privire la actul normativ avut în vedere de către concedent.

Însă, pentru că părțile au calificat contractul drept contract de concesiune, obiectul contractului este concesiunea bunului imobil - teren proprietate publică a municipiului București, baza legală a hotărârilor Consiliului Local Sector 3 în speță și, faptul că însăși instanța a reținut în considerentele sale, în ambele dosare, prevederile O.U.G. nr.54/2006 apare drept evident că orice solicitare a concesionarului se va realiza prin prisma O.U.G. nr.54/2006, ce rămâne în mod corespunzător aplicabilă.

5. Cesiunea contractului de concesiune încheiat între Consiliul Local Sector 3 și Simex S.A.

În cadrul primului dosar constituit ca urmare a acțiunii societății Simex S.A., dosarul nr.37924/3/2015, prin Decizia civilă nr.1119/09.03.2017 a Curții de Apel București Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal, instanța a reținut drept nerelevante apărările privitoare la interdicția subconcesiunii, exploatarea bunurilor proprietate publică în regim de continuitate și de permanență, aducând în atenție chestiunea cesiunii contractului de concesiune și diferența față de subconcesiune.

Acestea au fost reluate și în Decizia nr.831/14.10.2019 pronunțată în dosarul nr.48447/3/2017, ale cărei măsuri de punere în aplicare s-au adoptat de către Consiliul Local Sector 3 prin H.C.L.S. 3 nr.90/2020.

Concesionarul Simex S.A. a adresat o cerere de eliberare a unui acord în vederea vânzării clădirii din str. Traian Popovici nr.87A, sector 3, București, înregistrată la Primăria Sectorului 3 sub nr.52491/29.06.2017, însă potrivit contractului concesionarul este obligat să ceară acordul pentru transmiterea concesiunii către potențialul cumpărător, acesta fiind singurul aspect asupra căruia concedentul își poate exprima punctul de vedere.

18.2 din Contract "*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).*"

Astfel, instanța în mod eronat a considerat apărarea instituției noastre drept nerelevantă, fiind evident că înstrăinarea piete agroalimentare are drept efect transmiterea concesiunii unui terț. Deci, se poate vorbi de o transmitere a concesiunii (a dreptului de exploatare și a celor de folosință și culegere a fructelor) atât în cazul subconcesiunii (transmiterea dreptului de concesiune unui terț) cât și în cazul cesiunii contractului de concesiune (transmiterea drepturilor și obligațiilor din contractul de concesiune).

Astfel că, indiferent de denumire, subconcesiune sau cesiune, esența este aceeași - îndeplinirea contractului de concesiune de către un terț necunoscut de către concedent. A se avea în vedere că însăși denumirea marginală a articolului 18 din Contract este "Încetarea concesiunii prin renunțare."

Ori, concesionarul și-a asumat executarea contractului și, deci îndeplinirea drepturilor și obligațiilor, pe o perioadă de 49 ani. În mod evident, dacă această perioadă era considerată mult prea lungă, nu ar mai fi participat la procedura de licitație și, drept urmare, un alt concesionar ar fi fost ales.

Redăm mai jos ceea ce, în mod pertinent, a reținut Tribunalul București în Sentința civilă nr.4475/27.06.2018 pronunțată în dosarul nr.48447/3/2017 (sentința din fond prin care s-a respins acțiunea concesionarului):

“Statul și unitățile administrativ teritoriale nu își pot asuma riscul încheierii unui contract, și mai ales un contract cu executare succesivă, asupra unui bun din domeniul public, cu un cocontractant necunoscut de ei și ales în mod liber și fără restricții de un terț, această posibilitate nefiind prevăzută de lege. (...)”

“În plus, oportunitatea schimbării cocontractantului într-un contract de concesiune valabil încheiat și, asumării, pe această cale, a unor noi riscuri de procedură și contractuale sunt elemente care depind exclusiv de decizia Consiliului Local al Sectorului 3, urmând a fi analizate de acesta în considerarea obligațiilor sale legale.”

“Reclamanta nu o poate obliga pe pârâta Consiliul Local al Sectorului 3 să inițieze procedura de schimbare a concesionarului terenului, aceasta fiind exclusiv atributul acestei entități, în exercitarea libertății sale de apreciere, (...)”

Subconcesionarea este expres interzisă de prevederile art.8⁸ din O.U.G. nr.54/2006, interdicție ce determină caracterul *intuitu persone* al contractului de concesiune.

Singura excepție (de strictă interpretare și aplicare), deci când subconcesionarea este permisă, este prevăzută la art.59 alin.(1) coroborat cu alin.(5) din O.U.G. nr.54/2006, respectiv,

Art.59 (1) Prin excepție de la prevederile art. 14, bunurile proprietate publică pot fi concesionate prin atribuire directă companiilor naționale, societăților naționale sau societăților comerciale aflate în subordinea, sub autoritatea sau în coordonarea entităților prevăzute la art. 5, care au fost înființate prin reorganizarea regiilor autonome și care au ca obiect principal de activitate gestionarea, întreținerea, repararea și dezvoltarea respectivelor bunuri, dar numai până la finalizarea privatizării acestora. (...)

(5) Prin excepție de la prevederile art. 5 și 8, companiile naționale, societățile naționale sau societățile comerciale prevăzute la alin. (1) pot subconcesiona bunurile proprietate publică care le-au fost concesionate potrivit alin. (1).

⁸ Art.8 din O.U.G. nr.54/2006 prevede că Subconcesionarea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de prezenta ordonanță de urgență.

Având în vedere că, în esență, este vorba de o transmitere a dreptului de concesiune (și înlocuirea concesionarului cu un terț, cel care, teoretic, poate dobândi piața), apreciem că aceeași soluție rămâne aplicabilă și în cazul cesiunii a contractului de concesiune, respectiv că această cesiune nu este posibilă motivată de caracterul intuitu personae al acestui contract.

Caracterul *intuitu personae* (trad. în considerarea unei anumite persoane) este o expresie care definește actele juridice la încheierea cărora elementul determinant l-au constituit aptitudinile, calitățile sau pregătirea profesională a unei persoane.

Datorită acestei caracteristici, obligatiile asumate de către persoana respectivă nu pot fi îndeplinite prin reprezentant și nu sunt transmisibile.

În speță, contractul de concesiune a fost încheiat cu Simex S.A. în considerarea calităților și capacităților dovedite pe parcursul procedurii de licitație publică, în raport de criteriile stabilite prin documentație.

Astfel, s-au stabilit condiții speciale pentru participarea la procedura de atribuire și s-au stabilit criterii de evaluare, s-au stabilit instrucțiuni pentru ofertanți, condiții de eligibilitate, și s-a solicitat prezentarea unei documentații specifice, toate acestea analizate și examinate au condus la alegerea acestui concesionar - Simex S.A.

Reiterăm principiile ce stau la baza atribuirii unui contract de concesiune bunuri proprietate publică, statuate de art.13 din O.U.G. nr.54/2006, respectiv transparența, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea și libera concurență.

După cum am arătat mai sus, aspectul cel mai important pentru concedent este faptul că atât subconcesionarea cât și cesiunea contractului presupun, în esență, transmiterea dreptului de concesiune și executarea contractului de către un terț, un alt operator economic decât Simex S.A., ce ar urma să preia drepturile și obligațiile din contractul de concesiune fără parcurgerea unei proceduri concurențiale, după cum dispun prevederile O.U.G. nr.54/2006.

După cum am văzut, anterior procedurii de atribuire a contractului, concedentul aprobă documentația de atribuire- caiet de sarcini, instrucțiuni pentru ofertanți, modelul de contract, documentație prin care se arată obiectivele concesionării, criteriile pe care ar trebui să le îndeplinească viitorul concesionar, capacitatea sa profesională și economică, îndeplinirea unor condiții *sine qua non* precum lipsa datoriilor la bugetul general consolidat și la bugetul local.

În ceea ce privește realizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune, aceasta se realizează cu respectarea principiilor statuate de art.13 din O.U.G.nr.54/2006 și poate fi licitație publică, ca regulă, sau negociere directă, ca excepție. Ofertanții au obligație de a elabora oferta conform documentației de atribuire, aceasta având caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

Legiuitorul a prevăzut criteriile pentru atribuirea contractului la art.36 din O.U.G. nr.54/2006 și obligația concedentului de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

Art. 36. (1) Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redevenței.

(2) Concedentul poate ține seama și de alte criterii precum:

- a) capacitatea economico-financiară a ofertanților;*
- b) protecția mediului înconjurător;*
- c) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.*

După cum se poate observa, atribuirea contractului de concesiune se face printr-o procedură concurențială, în care fiecare ofertă depusă este evaluată în mod obiectiv și independent, asigurându-se tratamentul egal al fiecărui ofertant.

În concluzie, în raport de prevederile legale exprese în materia concesiunilor bunurilor proprietate publică (inclusiv, dar nelimitat la condiții de eligibilitate, criterii de capacitate profesională, financiară), reiese faptul că printr-o vânzare a pieței edificate către un tert și astfel, prin transmiterea dreptului de concesiune acestuia (cumpărătorul pieței) s-ar eluda prevederile legale imperative în materia concesiunilor.

Drept urmare, o cesiune a contractului de concesiune nu este posibilă, pentru că prin substituirea actualului concesionar (Simex S.A) cu un terț, nu există posibilitatea respectării prevederilor legale imperative în materia concesiunilor de către concedent.

Reiterăm că prin clauza 18.2 din Contract, invocată de către concesionar în solicitarea sa, s-a prevăzut solicitarea acordului concedentului pentru transmiterea concesiunii deci, pentru o cesiune a contractului de concesiune, o cesiune ce nu poate fi primită, din punct de vedere al legislației incidente, motivat de caracterul *intuitu personae* al contractului de concesiune și de eludarea prevederilor legale în materia atribuirii acestor contracte, după cum am expus mai sus.

18.2 din Contract *“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).”*

În ceea ce privește clauzele contractuale, per ansamblu, acestea apar ca vădit favorabile concesionarului, aspect ce nu poate fi primit atunci când este vorba de concesiunea bunurilor proprietate publică, soluționarea diferendelor dintre concedent și concesionar referitoare la piața edificată putându-se realiza pe cale amiabilă prin încheierea unui act adițional cu scopul reglementării acestei situații sau, dacă acest lucru nu este posibil, printr-o acțiune în instanță.

Totodată, subliniem și faptul că, în speță, nu se regăsește o hotărâre de aprobare a concesiunii de către Consiliul Local Sector 3, și implicit de încheiere a contractului de concesiune cu ofertantul desemnat câștigător în urma licitației, hotărâre ce ar fi trebuit adoptată

ulterior finalizării procedurii, în acest caz, lipsind practic acordul concedentului (Consiliul Local Sector 3) pentru încheierea contractului de concesiune.

Redăm astfel, prevederile art.62 lit.b) din O.U.G nr.54/2006

Dosarul concesiunii trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

(...)

b) hotărârea de aprobare a concesiunii (...);

6. Concluzii

Ca urmare a:

- Hotărârii Consiliului Local Sector 3 nr.90/13.04.2020 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
- Dispoziției Primarului Sectorului 3 nr.1956/30.04.2020 privind constituirea Comisiei de analiză a cererii societății Simex S.A. de eliberare a unui acord pentru vânzarea clădirii din str. Traian Popovici nr.87A, sector 3, București, înregistrată la Primăria Sectorului 3 sub nr.52791/29.06.2017
- Cererii concesionarului Simex S.A. înregistrată la Primăria Sectorului 3 sub nr.52791/29.06.2017
- 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 prin care instanța a dispus obligarea Consiliului Local Sector 3 la soluționarea motivată a cererii înregistrată la Primăria Sectorului 3 sub nr.52791/29.06.2017

Comisia de analiză constituită prin Dispoziția Primarului Sectorului 3 nr.1956/30.04.2020 înaintază

propunerea de respingere a cererii concesionarului Simex S.A. de eliberare a unui acord privind vânzarea imobilului-clădire din str. Traian Popovici nr.87A-piață agroalimentară, motivată de următoarele:

A. Terenul concesionat este bun proprietate publică din domeniul public al municipiului București. Piața agroalimentară edificată pe terneul concesionat este bun proprietate publică din domeniul public al municipiului București.

Solicitării concesionarului se opun caracterele bunurilor proprietate publică - inalienabil, insesizabil, imprescriptibil, imposibilitatea grevării cu sarcini și servituți, caractere de care se bucură atât terenul cât și piața agroalimentară. Solicitării concesionarului Simex S.A. se

opune regimul juridic de drept public, exorbitant, derogatoriu al bunurilor imobile în cauză. Piața agroalimentară nu poate fi înstrăinată.

Oportunitate. Interes public.

Prin Contractul de concesiune încheiat între Consiliul Local Sector 3 și Simex S.A. s-a concesiionat bunul imobil - teren proprietate publică a municipiului București, aparținând domeniului public, pe o perioadă de 49 de ani, pentru realizarea obiectivului prevăzut în H.C.L.S. 3 nr.80/2006 - respectiv piața agroalimentară.

La baza acestui contract au stat dreptul de administrare al Consiliului Local Sector 3 asupra bunului în cauză și împuternicirea consiliilor locale de sector 1-6 prin H.C.G.M.B. nr.51/2003 de către Consiliul General al municipiului București de a încheia contracte de concesiune, între altele, "pentru reconstrucția, modernizarea și administrarea piețelor și complexelor agroalimentare existente, precum și pentru construcția de noi piețe și complexe agroalimentare, conform prevederilor legale în materie referitoare la proprietatea publică."

Atât prin raportare la documentele premergătoare procedurii de atribuire, a procedurii de licitație publică cât și a datei încheierii contractului de concesiune sunt aplicabile prevederile O.U.G. nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

Terenul concesiionat situat Strada Traian Popovici – Strada Caloian Judetul – Strada Lt. Aurel Boțea Sector 3, așa cum se precizează în documentație, este bun proprietate publică aparținând domeniului public al municipiului București. Piața edificată de către concesionar pe acest teren, edificarea acesteia reprezentând și obiectivul concesionării, este bun proprietate publică aparținând domeniului public al municipiului București (conform prevederilor Constituției României, Legii nr.213/1998, Legii nr.215/2001).

Potrivit legii, numai municipiul București, ca unitate administrativ-teritorială, are patrimoniu și numai acesta are vocația de dobândi bunuri în proprietate. Deci, piața edificată pe terenul concesiionat (proprietate publică) poate intra numai în proprietatea publică a municipiului București.

Atât terenului cât și pieței edificate în cauză li se aplică un regim juridic de drept public, exorbitant, derogatoriu de la dreptul comun, inclusiv caracterele specifice, respectiv inalienabilitate, insesizabilitate, imprescriptibilitate, imposibilitatea grevării cu sarcini sau servituți. Acest regim juridic este aplicabil și datorită interesului public care se dorește a fi satisfăcut prin utilizarea acestora.

Urmare a aplicării caracterelor juridice ale bunurilor proprietate publică pieței agroalimentare edificate de către concesionar, aceasta nu poate fi înstrăinată, orice act juridic încheiat cu încălcarea regimului juridic aplicabil acestei piețe este lovit de nulitate absolută. (art.11 alin.(2) din Legea nr.213/1998)

Totodată, aprecierea instanței de nerelevanță a interesului public în analiza cererii concesionarului apare drept eronată, interesul public reprezentând un criteriu esențial la încheierea contractelor de concesiune.

S-a apreciat în doctrina de specialitate că exploatarea bunurilor proprietate publică nu poate face abstracție de interesul public-devenit element central al concesiunii, regăsit *sine qua non* în conținutul contractului de concesiune și luat în considerare, în permanență, pentru conturarea scopului încheierii lui.

Contractul de concesiune care nu are în vedere respectarea interesului public, la momentul încheierii sale nu își produce efecte juridice. Astfel, în jurisprudență s-a adoptat sancțiunea nulității contractului de concesiune, iar în doctrină s-a susținut chiar intervenția sancțiunii inexistenței actului juridic, atunci când “agenții persoanei administrative iau o măsură de domeniul vieții private care depășește sfera interesului public.”⁹

Jurisprudența românească s-a pronunțat și ea în sensul afirmării imperative a interesului public în cadrul contractului de concesiune.

În acest sens, Înalta Curte de Casație și Justiție a reținut că “în cazul contractului de concesiune, s-a urmărit (...) asigurarea unui echilibru rezonabil între interesul concesionarului și interesul public, știut fiind că în cazul concesionării unui bun sau a unui serviciu public, profitul concesionarului nu este un scop în sine, ci un mijloc de realizare a interesului public.”¹⁰

Principiul interesului public superior primează în acest contract administrativ, guvernat de regulile dreptului public.

Oportunitatea concesionării ar fi trebuit fundamentată într-un studiu de oportunitate, potrivit art.9 și urm. din O.U.G. nr.54/2006, un astfel de studiu, însă neregăsindu-se în documentația aprobată, ci unul de fezabilitate.

În ceea ce privește oportunitatea cesionării contractului de concesiune, opinăm că, în lumina dispozițiilor legale prezentate în acest raport, aceasta nu subzistă.

B. Imposibilitatea cesiunii contractului de concesiune, ca efect al înstrăinării pieței agroalimentare edificate pe terenul concesionat

Cu toate că solicitarea concesionarului Simex S.A. are ca obiect acordul pentru vânzarea pieței agroalimentare edificate pe terenul concesionat, după cum am menționat mai sus, concedentul își poate exprima acordul pentru transmiterea concesiunii potențialului cumpărător, după cum prevede art.18.2 din Contract

18.2 “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).”

⁹ Cătălina Georgeta Dinu - Contractul de concesiune, C.H.Beck, 2016

¹⁰ I.C.C.J., Secția comercială, decizia nr.645/10.02.2011

Cesiunea contractului de concesiune încheiat între Consiliul Local Sector 3 și Simex S.A. nu este posibilă motivată de:

- i) Caracterul *intuitu persoane* al contractului de concesiune, însemnând că **încheierea contractului de concesiune cu Simex S.A. s-a realizat în considerarea calităților sale profesionale, financiare, acestea fiind determinante pentru concedent**, prin îndeplinirea condițiilor și aplicarea criteriilor de atribuire alegându-se oferta Simex S.A.
- ii) Eludarea prevederilor legale privitoare la atribuirea contractelor de concesiune, la cesiunea contractului de concesiune nefiind posibilă realizarea unei proceduri concurențiale, stabilirea unor condiții și criterii pe care un nou concesionar să le îndeplinească

C. Solicitarea concesionarului Simex S.A. vizează încetarea contractului de concesiune prin renunțare, fără un motiv întemeiat

Subliniem faptul că prin documentația de atribuire viitorul concesionar a avut posibilitatea să ia la cunoștință despre condițiile concesiunii și clauzele modelului de contract, prin depunerea ofertei și semnarea contractului de concesiune acesta și-a asumat o durată contractuală de 49 de ani.

Având în vedere cele expuse mai sus, Comisia de analiză constituită prin Dispoziția Primarului Sectorului 3 nr.1956/30.04.2020 propune respingerea cererii concesionarului Simex S.A. de eliberare a unui acord privind vânzarea imobilului-clădire din str. Traian Popovici nr.87A-piață agroalimentară.

Prezentul raport se întocmește în 6 exemplare originale, câte unul pentru fiecare membru al comisiei și unul pentru a fi depus la Direcția Juridică.

Președinte - Direcția Administrativă și Management Informațional – Aura Oprea

Membru - Direcția Juridică – Pârvan Roxana

Membru - Direcția Economică - Șerban Gheorghe

Membru - Direcția Investiții și Achiziții - Emilia Carabulea

Membru - Arhitect-Șef – Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Adrian Rachieru



De acord
PRIMAR
ROBERT
NEGROMANIA



NR.364664/25.05.2020

Către,

Cabinet Primar,

Prin prezenta, va transmitem raportul de specialitate al Direcției Juridice împreună cu proiectul de hotărâre privind cererea concesionarului Simex S.A. de eliberare a unui acord în vederea vânzării pieței agroalimentare edificate pe terenul concesionat situat în str. Traian Popovici nr.87A, sector 3, București.

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