



ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

Piața Victoriei, nr. 10, cod poștal 235200, Caracal

Tel: (0249) 511386/ 511384
Fax: (0249) 517516/ 517518

Email: office@primariacaracal.ro
Web: www.primariacaracal.ro

HOTĂRÂREA NR. 26/16.02.2022

REFERITOR LA: respingerea plângerii prealabile nr. 24/27.01.2022 formulată de MARGEZO GEOMAR S.R.L. împotriva H.C.L. Caracal nr. 170/27.12.2021 referitoare la prelungirea pe o perioadă de 3 ani a duratei contractului de închiriere nr. 129/01.12.2011, încheiat cu S.C. IAKYS BOY S.R.L., ce are ca obiect închiriere teren în suprafață de 20 mp, ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, situat în Caracal, str. Intrarea Muzeului nr. 1A, pe care este amplasat un chioșc cu produse alimentare și nealimentare

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 10469/11.02.2022 al Primarului Municipiului Caracal;
 - Raportul de specialitate nr. 10477/11.02.2022 al Serviciului Juridic-Contencios, Autoritate Tutelară din cadrul Primăriei municipiului Caracal;
 - Plângerea prealabilă nr. 24/27.01.2022 formulată MARGEZO GEOMAR S.R.L.;
 - H.C.L. Caracal nr. 170/27.12.2021 referitoare la prelungirea pe o perioadă de 3 ani a duratei contractului de închiriere nr. 129/01.12.2011, încheiat cu S.C. IAKYS BOY S.R.L., ce are ca obiect închiriere teren în suprafață de 20 mp, ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, situat în Caracal, str. Intrarea Muzeului nr. 1A, pe care este amplasat un chioșc cu produse alimentare și nealimentare;
 - Prevederile art. 7, art. 8 și art. 11 din Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 129 alin. 1 și alin. 14, art. 139 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Raportul de avizare al Comisiei pentru activități juridice, disciplină, muncă, cereri, sesizări a Consiliului local al municipiului Caracal;
- În temeiul** art. 196 alin. 1 lit. a și art. 197 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

H O T Ă R Ă Ș T E:

ART. 1. Se respinge plângerea prealabilă nr. 24/27.01.2022 formulată de societatea MARGEZO GEOMAR S.R.L., CUI 33599608, reprezentată de administrator Predica Georgeta împotriva H.C.L. Caracal nr. 170/27.12.2021 referitoare la prelungirea pe o perioadă de 3 ani a duratei contractului de închiriere nr. 129/01.12.2011, încheiat cu S.C. IAKYS BOY S.R.L., ce are ca obiect închiriere teren în suprafață de 20 mp, ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, situat în Caracal, str. Intrarea Muzeului nr. 1A, pe care este amplasat un chioșc cu produse alimentare și nealimentare.

ART. 2. Motivele respingerii se regăsesc în anexa la prezenta hotărâre.

ART. 3. Prezenta hotărâre poate fi contestată la instanța de contencios administrativ competentă conform prevederilor Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

ART. 4. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului - Județul Olt, Primarului municipiului Caracal și societății MARGEZO GEOMAR S.R.L..



**CONTRASEMNEAZĂ
PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI CARACAL,**

RĂDESCU VIOREL EMIL

Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi pentru



Anexă la H.C.L. nr. 26/16.02.2022

Prin H.C.L. Caracal nr. 170/27.12.2021 a fost aprobată prelungirea pe o perioadă de 3 ani a duratei contractului de închiriere nr. 129/01.12.2011, încheiat cu S.C. IAKYS BOY S.R.L., ce are ca obiect închiriere teren în suprafață de 20 mp, ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, situat în Caracal, str. Intrarea Muzeului nr. 1A, pe care este amplasat un chioșc cu produse alimentare și nealimenta.

Societatea MARGEZO GEOMAR S.R.L., CUI 33599608, reprezentată de administrator Predica Georgeta a formulat plângerea prealabilă nr. 24/27.01.2022 în temeiul **Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004**, prin care a solicitat revocarea H.C.L. Caracal nr. 170/27.12.2021 .

Plângerea formulată este **neîntemeiată** pentru următoarele considerente:

1) Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare prevede:

"Art. 1. - (1) Orice persoană care se considera vatamată într-un drept al sau ori într-un interes legitim, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesolutionarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente, pentru anularea actului, recunoasterea dreptului pretins sau a interesului legitim și repararea pagubei ce i-a fost cauzată. Interesul legitim poate fi atât privat, cât și public.

(...)

Art. 2. - (1) În înțelesul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

a) persoana vatamată - orice persoană titulară a unui drept ori a unui interes legitim, vatamata de o autoritate publică printr-un act administrativ sau prin nesolutionarea în termenul legal a unei cereri; în sensul prezentei legi, sunt asimilate persoanei vatamate și grupul de persoane fizice, fără personalitate juridică, titular al unor drepturi subiective sau interese legitime private, precum și organismele sociale care invocă vatamarea prin actul administrativ atacat fie a unui interes legitim public, fie a drepturilor și intereselor legitime ale unor persoane fizice determinate;

(...)

Din analiza prevederilor sus amintite, justifică legitimare procesuală activă în contenciosul administrativ, în sensul art. 1 alin. (1) și alin. (2) din Legea nr. 554/2004, orice persoană, fizică sau juridică, dacă **îndeplinește condiția de a se considera vătămată într-un drept ori într-un interes legitim, printr-un act administrativ**, tipic sau asimilat, adresat ei înseși sau altui subiect de drept.

Prevederile Legii nr. 554/2004, menționate mai sus, consacră regula contenciosului subiectiv, în sensul că un act administrativ poate fi anulat numai dacă se dovedește CĂ A PRODUS reclamantului o vătămare într-un drept ori într-un interes legitim, fapt pe care contestatoarea nu-l probează.

2) Contestatoarea își justifică interesul legitim susținând că deține trei spații comerciale închiriate în Piața Agroalimentară Caracal care urmează să fie scoase la licitație iar prin adoptarea hotărârii contestate aceasta ar beneficia de un tratament discriminatoriu.

În prezent contestatoarea deține spațiile despre care face vorbire și evident că aplicarea dispozițiilor art. 1810 (tacita relocațiune) se va aplica și în cazul acesteia cu condiția achitării la zi a chiriei pentru fiecare spațiu comercial. Evident că noul contract ar urma să se încheie în condițiile celui vechi ceea ce probabil pentru contestatoare constituie un motiv de nemulțumire având în vedere chiria foarte mare cu care a adjudecat aceste spații.

3) Prin adresa nr. 78652/MDLAP/29.06.2021 Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației comunică instituției noastre că „În ceea ce privește contractual de închiriere, la nivelul O.U.G. nr. 57/2019 nu se regăsesc prevederi referitoare la prelungirea contractului de închiriere nici în ceea ce privește posibilitatea de prelungire, nici în ceea ce privește interdicția prelungiri.

De asemenea, cu referire la prelungirea contractelor de închiriere a unor bunuri ce aparțin domeniului public și privat al u.a.t, **contracte care au fost atribuite inițial cu respectarea prevederilor legale în vigoare, același minister** apreciază că devin incidente prevederile Codului Civil în materie de locațiune având în vedere art. 1 alin. 2 din O.U.G. nr. 57/2019: ”(2) Prezentul cod se completează cu Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, precum și cu alte reglementări de drept comun aplicabile în materie.”

În temeiul **art. 1270 alin. 2 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil**, republicat, cu modificările și completările ulterioare, ”**contractul se modifică sau încetează numai prin acordul părților ori din cauze autorizate de lege**”.

În acest sens, considerăm că **prelungirea duratei contractului de închiriere** înregistrat sub nr. 129/01.12.2011, încheiat cu S.C. IAKYS BOY S.R.L s-a realizat cu respectarea:

- **prevederilor art. 1270** din Codul civil, existând acordul de voință al părților. Prevederile art. 1270 alin. 2 din N.C.C. au la bază regula simetriei în privința modificării sau încetării contractului, regulă conform căreia modificarea sau încetarea contractului se realizează prin voința concordantă a părților.

- **prevederilor art. 129 alin. 2 lit. c** coroborat cu alin. 6 lit. b din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, conform căruia consiliul local “*hotaraste vanzarea, darea in administrare, concesiunea, darea in folosinta gratuita sau inchirierea bunurilor proprietate privata a comunei, orasului sau municipiului, dupa caz, in conditiile legii*”.

- **cu respectarea cadrului legal la data încheierii contractului de închiriere.**

Raportat la **prevederilor art. 129 alin. 2 lit. c** coroborat cu alin. 6 lit. b din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ putem observa că decizia închirierii unor bunuri ce aparțin domeniului privat al U.A.T.-urilor aparține exclusiv consiliilor locale care au capacitatea de a decide dacă mai păstrează raporturile juridice dintre părți, **raporturi juridice a căror continuitate nu este interzisă de legiuitor în mod expres.**

Considerăm că **odată ce s-au născut raporturi juridice contractuale între părți**, în speță atribuirea prin licitație publică a unui contract de închiriere, **acestea au capacitatea deplină de a modifica clauzele contractuale așa cum prevede art. 1270 din Codul civil.**

Una din clauzele contractului de închiriere nr. 9/05.02.2014 o reprezintă ”**termenul contractului**“, pe care evident părțile o pot modifica **prin acordul de voință al acestora.**

Părțile au dat naștere raporturilor juridice dintre acestea **cu respectarea cadrului legal la data încheierii contractului.**

4) În ceea ce privește faptul că în contractele nr. 1682/2008 și nr. 129/2011 apare ca parte Primăria municipiului Caracal și nu Municipiul Caracal, precizăm că acestea au produs efecte juridice prin predarea terenului către locatar și plata chiriei de către acesta.

Eroarea din cele două contracte face obiectul nulității relative.

Regulile care guvernează regimul juridic al nulității relative sunt:

- Nulitatea relativă poate fi invocată, în principiu, numai de persoana interesată;
- Nulitatea relativă este prescriptibilă pe cale de acțiune (3 ani de la data nașterii dreptului la acțiune) și, ca regulă, imprescriptibilă pe cale de excepție;
- Nulitatea relativă poate fi acoperită prin confirmare expresă ori tacită.

Faptul că părțile nu au invocat nulitatea relativă a contractelor ne aflăm în situația acoperirii acesteia prin confirmarea tacită.

