



ROMANIA
JUDETUL OLT
COMUNA VLADILA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

Referitoare la: luare act de Dispozitivul Hotararii civile nr.183/2017 pronuntata de Tribunalul Olt

Avand in vedere :

- Hotararea civila nr. 183/2017 din data de 27februarie 2017 pronuntata de Tribunalul Olt, Sectia a II a Civila, de Contencios Administrativ si Fiscal
 - referatul secretarului comunei inregistrat cu nr. 678/16.03.2017
 - Proiectul de hotarare cu privire la luare act de Dispozitivul Hotararii Civile nr.183/2017 pronuntata de Tribunalul Olt
 - Prevederile art. 8, art. 42 alin 4, art.43 si art. 80-85 din Legea 24/2000 Rep cu modificarile si completarile ulterioare.
- In temeiul art. 36 alin 2 lit c) si 45 alin.1 si art.115 alin 1 lit b) din Legea nr 215 privind administratia publica locala republicata cu modificarile si completarile ulterioare ;

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VLADILA JUDETUL OLT
HOTARASTE**

Art.1.Consiliul Local Vladila ia act de Dispozitivul Hotararii Civile nr.183/2017 din data de 27februarie 2017 pronuntata de Tribunalul Olt, Sectia a II a Civila, de Contencios Administrativ si Fiscal.

Art.2. Se imputerniceste Primarul comunei Vladila cu indeplinirea prezentei.

Art.3. Prezenta hotarare se comunica:

- Institutiei Prefectului Judetul Olt
 - Primarului comunei Vladila, judetul Olt
- si se aduce la cunostinta publica prin afisare.

*Presedinte sedinta,
Mihalache Victor Ionut*



Avizat de legalitate,

Secretar,

Iordan Lavinia Ionela

Nr.15/28.03.2017

Voturi exprimate : 11 pentru, 0 impotriva, 0 abtineri din totalul de 11 consilieri in functie.

ROMÂNIA
TRIBUNALUL OLT
str. Mănăstirii nr.2
Slatina
SECȚIA A II-A CIVILĂ, DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

NR 599/10-03-2012

Destinatar:
CONSILIUL LOCAL VLĂDILA
com. VLĂDILA, județul OLT

DOSARUL NR. 2234/104/2015*
Materia: Contencios administrativ și fiscal
Stadiul procesual al dosarului: Fond
Obiectul dosarului: anulare act emis de autorități
publice locale
Complet: ccf8

COMUNICARE HOTARÂRE CIVILĂ

NR. 183/2017 DIN DATA DE 15 Februarie 2017

Stimată doamnă/Stimate domn,

vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. 183/2017, pronunțată la data de 15 Februarie 2017,
de către TRIBUNALUL OLT SECȚIA A II-A CIVILĂ, DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL.

L.S. PREȘEDINTE



Pentru termene si solutii, apelati 0249436193,

T.S. 07.03.2017 15:04:48

ROMÂNIA

TRIBUNALUL OLT
SECȚIA A II-A CIVILĂ, DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

Sentința Nr. 183/2017
Ședința publică de la 15 Februarie 2017
Completul compus din:
PREȘEDINTE Florentina Stana
Grefier Tiberiu Albert Szabo

Pe rol, judecarea cauzei contencios administrativ și fiscal privind pe reclamanta Instituția Prefectului- județul Olt, cu sediul în Slatina, b-dul A.I.Cuza,nr.12A, jud. Olt, în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local Vlădila, cu sediul în comuna Vlădila, Oprea Eduard Iulian, Mocanu Geta și Stancu Augustin, cu domiciliul în comuna Vlădila, jud. Olt, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale.

Constatându-se că dezbaterile ce au avut loc în ședința publică din data de 01.02.2017 au fost consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, încheiere care face parte integrantă din prezenta sentință, fiind amânată pronunțarea la data de 15.02.2017, pentru a da posibilitatea părților să depună concluzii scrise, instanța, deliberând în secret, a pronunțat următoarele:

INSTANȚA

Prin cererea înregistrată pe rolul Tribunalului Olt – Secția a II-a Civilă, de Contencios Administrativ și Fiscal la nr. 2234/104/2015, reclamanta Instituția Prefectului - Județul Olt a chemat în judecată pârâții Consiliul Local Vlădila, Oprea Eduard Iulian, Mocanu Geta, solicitând ca prin sentința ce se va pronunța să se dispună anularea Hotărârii nr. 5/2015,13/2015 și nr. 14/2015 referitoare la înstrăinare teren proprietate privată a Comunei Vlădila.

În fapt, prin hotărârile nr. 5/2015, 13/2015 și 14/2015, Consiliul Local Vlădila a aprobat vânzarea unor suprafețe de teren aparținând domeniului privat al comunei, prin atribuire directă, respectiv : 1100 mp teren intravilan situat în T6, P140/1 - prin HCL nr. 5/2015, 900 mp teren intravilan în T9 P16/1- prin HCL nr. 13/2015 respectiv 700 mp teren intravilan situat în T23, P808/1 -prin HCL nr. 14/2015.

Hotărârile au fost înaintate Instituției Prefectului Județul Olt de către secretarul comunei Vlădila, fără a fi însoțite de documentația completă care a stat la baza adoptării acestor acte administrative, motiv pentru care, prin adresa nr. 21524/2015, a solicitat schițele imobilelor, cărțile funciare ale acestora în măsura în care există, rapoartele de specialitate ale compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului și motivarea atribuirii directe a imobilelor, raportat la prevederile art. 13 și următoarele din Legea nr. 50/1991 republicată cu modificările ulterioare și art. 123 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Prin adresa nr. 2082/2015, Primăria Vlădila a comunicat parțial actele solicitate fără a justifica vânzarea prin atribuire directă a imobilelor - terenuri intravilane aparținând domeniului privat al comunei Vlădila.

În conformitate cu prevederile art. 13 alin. 1 și art. 15 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificări: Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titulara construcției.

Prin excepție, terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații:

- a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora;
- b) pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;
- c) pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;
- d) pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii;
- e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;
- f) pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, pe baza documentațiilor de urbanism avizate potrivit legii.

Totodată, art. 123 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată cu modificările ulterioare stabilește :

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.

Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Prin derogare de la aceste prevederi, în cazul în care consiliile locale sau județene hotărăsc vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

Din actele normative invocate mai sus reiese că vânzarea prin licitație publică reprezintă regula în materia vânzării terenurilor proprietate privată a UAT, excepțiile fiind clar invocate de lege.

În speță, HCL nr.5, HCL nr. 13 și HCL nr.14, adoptate de Consiliul Local Vlădila nu invocă nici în preambul cadrul legal ce reglementează vânzarea, nejustificând atribuirea directă a imobilelor nici măcar în actele care stau la baza adoptării acestor hotărâri.

În ceea ce privește HCL nr. 4/2015, doar din copia cererii nr. 3189/2015 formulată de domnul Oprea Eduard Iulian și din raportul secretarului nr.4/2015, înregistrate la Primăria Vlădila, reiese că acesta ar beneficia de folosința gratuită a 300 mp teren intravilan, - conform HCL nr. 15/2006 adoptată în aplicarea Legii nr. 15/2003 -, suprafață care se regăsește în cei 1100 mp ce fac obiectul HCL nr. 5/2015 și pe care acesta ar fi edificat deja o construcție. Se face mențiunea că HCL nr. 15/2006 nu ne-a fost pusă la dispoziție iar planul de situație în care construcția este identificată face parte din proiectul tehnic nr. 60/2015, unde CI apare drept construcție propusă a fi executată.

În ceea ce privește suprafața de teren de 700 mp ce face obiectul HCL nr. 14/2015, i-a fost pus la dispoziție de Primăria Vlădila procesul verbal nr.2/30.07.2013 de negociere directă și HCL nr. 22/27.06.2013 de completare a inventarului domeniului privat al comunei Vlădila, cu imobilul 700 mp teren intravilan arabil.

Din evidența hotărârilor adoptate de către Consiliul Local Vlădila în anul 2013, înaintate instituției noastre în vederea verificării legalității, în cursul anului 2013, după HCL nr. 22/27.06.2013 vizând atestarea celor 700 mp în domeniul privat al comunei Vlădila, până în 30.07.2013, data procesului verbal de negociere nr.2/2013, în cadrul procedurii de vânzare prin licitație publică, nu a fost adoptată nicio hotărâre de consiliu privind vânzarea acestei suprafețe de teren.

Dincolo de aceste aspecte, toate cele trei acte administrative, la art.3 menționează: „înstrăinarea se va face în baza unui raport de evaluare a terenului respectiv”. În consecință, anterior vânzării, în condițiile expres prevăzute de lege, este obligatorie întocmirea rapoartelor de evaluare a

imobilelor de către evaluatori autorizați ANEVAR, în vederea stabilirii prețului. Aceste rapoarte sunt supuse aprobării consiliului local care adoptă hotărâri în acest sens.

În cazul de față, din actele puse la dispoziție de către Primăria Vlădila, reiese că pentru imobilele de 1100 mp, respectiv 700 mp ce fac obiectul HCL nr. 5/2015 respectiv 14/2015, deși au fost întocmite rapoarte de evaluare, acestea nu au fost supuse atenției consiliului local, neexistând nicio hotărâre de aprobare a lor.

Mai mult, Primarul comunei Vlădila a încheiat contractele de vânzare cumpărare în baza cărora au și fost intabulate drepturile de proprietate asupra imobilelor în favoarea noilor proprietari.

Primarul comunei Vlădila, deși fusese mandatat de consiliul local doar pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare, si-a depășit cu mult prerogativele în sensul că a decis practic oportunitatea vânzării imobilelor la prețul stabilit în rapoartele de evaluare, atribut exclusiv al consiliului local.

În concluzie, au fost eludate prevederile legale atât în privința stabilirii modului de înstrăinare, respectiv vânzare prin atribuire directă în loc de vânzare prin licitație publică cât și în privința respectării procedurii de stabilire a prețului de înstrăinare.

Față de considerentele de mai sus, solicită admiterea acțiunii așa cum a fost formulată și să constatați nulitatea hotărârilor nr. 5/2015, 13/2015 și 14/2015 adoptate de Consiliul Local Vlădila, precum și a contractelor de vânzare cumpărare încheiate în temeiul acestora ca acte subsecvente.

În drept, s-au invocat prevederile Codului de procedură civilă, Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările ulterioare, Legea nr. 340/2004 privind prefectul și instituția prefectului, republicată, cu modificările ulterioare, H.G. nr.460/2006 pentru aplicarea unor prevederi ale Legii nr. 340/2004 privind prefectul și instituția prefectului, Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare.

În temeiul art. 223 și art 411 alin 2 Cod procedură civilă, s-a solicitat judecarea în lipsă.

S-au depus la dosar următoarele acte: Hotărârile nr. 5/2015, 13/2015 și 14/2015, Adresele Instituției Prefectului Județul Olt nr. 21524/2015 și nr. 16518/2014, Adresa Primăriei Vlădila nr. 2082/2015, rapoartele de avizare nr. 3/2015, 18/2015,19/2015, 25/2015, cererea nr. 3819/2015, plan de situație și raport de evaluare teren intravilan arabil de 1100 mp, plan parcelar teren 700 mp, extras carte funciară nr.50612/2015, extras carte funciară nr. 50630/2015, raport evaluare imobil 700 mp, proces verbal negociere nr. 2/30.07.2013.

La data de 13 octombrie 2015, Consiliul Local Vlădila a depus la dosar întâmpinare, solicitând respingerea acțiunii de anulare a H.C.L. Vlădila nr.5/2015,13/2015,14/2015 și menținerea acestora ca fiind legal adoptate , pentru următoarele motive de fapt si de drept;

În fapt, Consiliul Local Vlădila prin cele trei hotărâri, respectiv nr. 5 , nr.13 și nr.14 pe anul 2015, a aprobat înstrăinarea prin atribuire directă a trei terenuri aflate în domeniul privat al comunei Vlădila.

Toate cele trei hotărâri adoptate de către Consiliul Local Vlădila cu votul în unanimitate a celor 11 consilieri locali aflați în funcție au fost înaintate prin adresele nr. 1008/2015 și nr.739/2015 către Instituția Prefectului Olt împreună cu documentația aferentă , în vederea exercitării controlului de legalitate.

În baza acestor hotărâri, s-a trecut la punerea lor în aplicare în sensul ca au fost întocmite rapoartele de evaluare conform legii, s-au întocmit cărțile funciare, și la două dintre terenurile respective, adică terenul de 1.100 mp aprobată înstrăinarea prin H.C.L. 5/2015 și terenul de 700 mp aprobată înstrăinarea prin H.C.L. 13/2015, au fost întocmite și actele de vânzare - cumpărare la data de 08.05.2015 și intabulate pe numele noilor proprietari la data de 14.05.2015.

La data de 02.06.2015 ,la aproape trei luni de la adoptarea acestor hotărâri și după punerea lor în aplicare și intrarea terenurilor respective în circuitul civil , Instituția Prefectului Olt a solicitat pârâtului, prin adresa nr.21524 din 02.06.2015, comunicarea actelor care au stat la baza adoptării celor trei hotărâri nr.5,13,14/2015, fara a se solicita revocarea sau reanalizarea celor trei hotărâri, așa cum se observa și din conținutul acestei adrese.

Urmare acestei adrese, au fost comunicate rapoartele compartimentelor de specialitate modificate ,cartile funciare, care se afla la dosarul cauzei ,planurile de situație ,rapoartele de evaluare, precum si explicațiile cu privire la procedura atribuirii directe a acestor terenuri.

In acțiunea intentată de către Instituția Prefectului Olt sunt invocate ca fiind încălcate prevederile art. 13 alin.1 si art. 15 din Legea nr 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicata, inasa, asa cum reiese chiar din textele normative citate, este vorba de terenurile aparținând domeniului privat al U.A.T. destinate construirii , ori terenurile care au fost înstrăinate sunt terenuri arabile aferente construcțiilor, asa cum reiese si din anexele nr. 1 , partea I a cărților funciare care sunt depuse la dosarul cauzei pentru fiecare teren.

De asemenea, referitor la faptul că nu a fost respectat art. 123 din Legea 215/2001 a Administrației Publice Locale, face precizarea ca aceste trei hotărâri s-au bazat pe acest articol care, prin excepție, prevede vânzarea unui teren aferent construcțiilor ridicate, proprietarilor acestor construcții , chiar daca in preambulul acestor hotărâri nu a fost trecut ,aceasta fiind o greșeala de forma a hotărârilor care putea fi analizata si prevăzuta în preambulul hotărârilor.

In ceea ce privește terenul de 1.100 mp ce a fost înstrăinat prin HCL 5/2015, se arată că proprietarul are o construcție pe acest teren in execuție in baza unei autorizații de construcție , constructie care nu apare in cartea funciara deoarece nu este finalizata si nu are întocmit procesul verbal de recepție finala pentru a putea fi intabulata, asa cum prevede si Legea 50/1991.

In ceea ce privește suprafața de 700 mp care a fost instrainata prin HCL 14/2015, proprietarul are o construcție aferenta acestui teren care face obiectul unui alt contract de vânzare - cumpărare. Procedura la care se refera reclamantul din anul 2013 cu procesul verbal de negociere nr.2/2013 nu a mai fost pusa in aplicare ,tocmai datorita faptului ca nu au fost respectate procedurile.

Referitor la rapoartele de evaluare, ele au fost intocmite de către un expert evaluator autorizat, asa cum reiese din documentațiile depuse la dosar si respectă valoarea de circulație a terenurilor din zona respectivă, iar terenurile au fost instrainate la preturi mai mari decât cele prevăzute si constatate in concluziile rapoartele de evaluare.

Întocmirea acestor rapoarte de evaluare a fost aprobată de consiliul local prin aceleași hotărâri de instrainare, care, la art.3 al fiecărei hotărâri este prevăzut ca înstrăinarea se va face in baza unui raport de evaluare a terenului respectiv. Consiliul local nu aproba prețul in sine cu cat se vinde acel teren si isi insuseste un raport al unui expert ,pretul neputand fi mai mic decât in acest raport. Ori, in cazul pârâtului, prețul terenurilor este mai mare decât in raportul de evaluare.

Menționează ca terenul de 900 mp prevăzut pentru a se instraina prin H.C.L. Vlădila nr. 15/2015 nu a fost instrainat, deoarece din momentul acționării in instanța a fost întreruptă orice procedura de ducere la indeplinire a hotărârii consiliului local.

In drept, s-au invocat dispozițiile Legii nr. 215/2001 privind administrația publica locala, republicată cu modificările ulterioare, ale Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrative, Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, ale Legii nr. 393/2004 privind statutul aleșilor locali.

Pentru aceste motive de fapt si de drept, se solicită respingerea acțiunii de anulare a H.C.L. Vlădila nr.5 , 13 si 14/2015 si menținerea acestora ca fiind legal adoptate.

In temeiul art.223 si art.411 alin.2 Cod de Procedura Civila, pârâtul a solicitat judecarea in lipsa.

S-au depus in copie următoarele documente: contract de vânzare-cumpărare nr. 1330/2015 privind cei 700 mp. contract de vânzare - cumpărare nr. 1333/2015 privind cei 1100 mp -adresa inaintare nr.1008/2015 a H.C.L. 13 si 14 - adresa inaintare nr.739/2015 a H.C.L.

La data de 22 octombrie 2015, Instituția Prefectului-Județul Olt, a depus la dosar răspuns la întâmpinare, solicitând admiterea acțiunii așa cum a fost formulată și să se dispună anularea Hotărârilor nr.5/2015, nr. 13/2015 și nr. 14/2015 referitoare la înstrăinare teren proprietate privată a Comunei Vlădila, precum și a contractelor de vânzare-cumpărare încheiate în temeiul acestora ca acte subsecvente, având în vedere următoarele:

1. în temeiul art. 176 C.P.C, invocă nulitatea întâmpinării formulate de Consiliul Local Vlădila.

În conformitate cu prevederile art.793 din O.G. nr.35/2002 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a consiliilor locale, modificată și completată, "(1) Apărarea intereselor consiliului local în fața instanțelor de judecată se face de persoanele angajate, potrivit art.79Al, dacă acestea au pregătirea profesională corespunzătoare, sau de un apărător ales, în măsura în care asistența juridică nu poate fi asigurată altfel. Cheltuielile se suportă din bugetul local. (2) în situațiile prevăzute la alin.(1) împuternicirea se semnează de președintele de ședință".

Din coroborarea prevederilor legale menționate reiese faptul că pentru formularea întâmpinării era necesar ca în ședință convocată și desfășurată în conformitate cu prevederile art.33 - art.44 din Legea nr.215/2001 rep., modificată și completată, Consiliul Local Vlădila să discute și să voteze o hotărâre prin care să stabilească necesitatea formulării întâmpinării și să împuternicească o persoană în acest sens, angajată sau un apărător ales. În situația de față nu există nicio hotărâre de consiliu local și nici vreo împuternicire dată domnului Mihalache Victor Ionuț.

2. Prin adresele de înaintare nr. 739/2015 și nr.1008/2015, Primăria Comunei Vlădila a comunicat hotărârile consiliului local nr. 5/2015, nr. 13/2015 și nr. 14/2015, asumând sub semnătură și ștampilă îndeplinirea condițiilor legale adoptării acestora, dar nu a comunicat, așa cum susține pârâtul în întâmpinare, documentația aferentă adoptării acestor acte administrative, motiv pentru care, Instituția Prefectului Județul Olt prin adresa nr. 21524/2015, a solicitat expres toate actele care au stat la baza adoptării hotărârilor.

Ca răspuns la solicitare, prin adresa nr.2082/2015 Primăria Vlădila comunică parțial acte, care însă, nu justifică atribuirea directă a terenurilor vizate de către cele trei hotărâri de consiliu local, neputând proba încadrarea în excepțiile prevăzute de lege.

În speță, desi pârâtul susține că suprafețele ce se doreau a fi înstrăinate și care fac obiectul :HCL nr.5/2015. HCL nr. 13/2015 și HCL nr. 14/2015 sunt aferente unor construcții, nu au fost puse la dispoziție acte care să certifice acest fapt.

De asemenea, deși pârâtul precizează că hotărârile consiliului local au drept temei legal art. 123, alin.3 din Legea nr.215/2001 republicată cu modificări la zi, Anexele nr.1 la Partea I ale extraselor de carte funciară nr.50630 respectiv nr.50612, evidențiază doar suprafețe de teren arabil, împrejmuite, pe care nu sunt edificate construcții.

Mai mult, decât atât, chiar în contextul în care s-ar fi încadrat în excepțiile prevăzute de lege, raportul de evaluare al terenului de care se face vorbire la art.3 al celor trei hotărâri este obligatoriu a fi supus atenției consiliului local și însușit de acesta printr-o hotărâre, anterior vânzării.

Fața de aceste considerente, solicită admiterea acțiunii așa cum a fost formulată și să se constate nulitatea hotărârilor nr. 5/2015, nr. 13/2015 și nr.14/2015 adoptate de Consiliul Local Vlădila, precum și a contractelor de vânzare cumpărare încheiate în temeiul acestora ca acte subsecvente.

În cauză, instanța reține că reclamanta nu a mai susținut excepția nulității întâmpinării formulată de pârât, cu ocazia concluziilor puse de reprezentantul convențional al acesteia, astfel că nu se mai impune analizarea acesteia.

Prin sentința nr. 180 din 15.03.2016, pronunțată de Tribunalul Olt, în dosarul nr. 2234/104/2015, s-a admis în parte cererea formulată de reclamanta INSTITUȚIA PREFECTULUI-JUDEȚUL OLT, cu sediul în Slatina, b-dul A.I.Cuza, nr.12A, jud. Olt, în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL VLĂDILA, cu sediul în comuna Vlădila, OPREA EDUARD IULIAN și MOCANU GETA, ambii cu domiciliul în comuna Vlădila, județul Olt.

S-a anulat Hotărârea nr.13/26.03.2015 emisă de Consiliul Local Vlădila.

S-au respins capetele de cerere privind anularea Hotărârii nr. 5/27.02.2015 și Hotărârii nr. 14/26.08.2015, emise de pârât, precum și a contractelor de vânzare-cumpărare întocmite în baza acestor hotărâri, ca neîntemeiate.

Împotriva acestei sentințe au formulat recurs, atât reclamanta INSTITUȚIA PREFECTULUI-JUDEȚUL OLT, cât și pârâtul CONSILIUL LOCAL VLĂDILA.

Prin decizia civilă nr. 2267/29.06.2016 Curtea de Apel Craiova a admis recursul a casat sentința și a trimis cauza spre rejudecare la aceeași instanță de fond .

Cu ocazia rejudecării se va concepta și cita beneficiarul HCL nr. 13/2015 adoptată de Consiliul Local Vlădila, respectându-se dreptul acestuia la apărare și la un proces echitabil. Se

vor analiza motivat în fapt și drept în drept cauzele de nelegalitate invocate prin cererea de chemare în judecată, administrându-se orice probe a căror necesitate va reieși din dezbateri. Se va menține probatoriul administrat în primul ciclu procesual.

În rejudecare cauza a fost înregistrată pe rolul Tribunalului Olt – Secția a II-a Civilă, de Contencios Administrativ și Fiscal sub nr. 2234/104/2015*.

Analizând materialul probator administrat în cauză instanța reține următoarele:

Prin hotărârile nr. 5/2015, 13/2015 și 14/2015, Consiliul Local Vlădila a aprobat vânzarea unor suprafețe de teren aparținând domeniului privat al comunei, prin atribuire directă, respectiv : 1100 mp teren intravilan situat în T6, P140/1 - prin HCL nr. 5/2015, 900 mp teren intravilan în T9 P16/1- prin HCL nr. 13/2015 respectiv 700 mp teren intravilan situat în T23, P808/1 -prin HCL nr. 14/2015.

Ulterior adoptării acestor hotărâri, au fost încheiate contractele de vânzare-cumpărare pentru terenul în suprafață de 1100 mp, cu pârâțul Oprea Eduard Iulian, și pentru terenul în suprafață de 700 mp, cu pârâta Mocanu Geta.

Instanța reține că, potrivit dispozițiilor art. 13 alin. 1 și art. 15 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare: *Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titulara construcției.*

Prin excepție, terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații:

- a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora;
- b) pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;
- c) pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;
- d) pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezaastre, potrivit legii;
- e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;
- f) pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, pe baza documentațiilor de urbanism avizate potrivit legii.

Art. 123 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată cu modificările ulterioare edictază: *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.*

Dispozițiile legale stabilesc așadar regula atribuirii terenurilor aparținând domeniului privat al unității administrativ teritoriale prin licitație publică, excepția privind terenurile destinate construirii, cu respectarea condițiilor anume prevăzute.

Pe de altă parte, legea 15/2003 prevede în art. 1 că *Prezenta lege reglementează regimul atribuirii, la cerere, tinerilor cu vârsta cuprinsă între 18 și 35 de ani a unei suprafețe de teren, din terenurile aflate în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, pentru construirea unei locuințe proprietate personală.*

(2) *Atribuirea terenului se face în folosință gratuită pe durata existenței locuinței proprietate personală, în limita suprafețelor disponibile, prin hotărâre a consiliului local al comunei, orașului, municipiului sau sectorului municipiului București în care este situat terenul.*

(3) *Atribuirea terenurilor se face în ordinea de prioritate stabilită pe baza unor criterii aprobate prin hotărâre a consiliului local.*

Din observarea celor trei hotărâri emise de pârât, instanța reține că suprafețele de teren atribuite nu erau destinate construirii de locuințe, pentru a fi incidente dispozițiile legii nr. 15/2003, ci terenuri arabile aferente construcțiilor, așa cum reiese și din anexele nr. 1, partea I a cărților funciare care sunt depuse la dosarul cauzei pentru fiecare teren. Mai mult conform dispozițiilor legii nr. 15/2003, atribuirea unor astfel de terenuri se face prin darea în folosință în mod gratuit pe perioada existenței locuinței, iar nu prin vânzarea terenului.

Instanța reține că pentru suprafața de teren de 1100 mp ce face obiectul HCL nr.5/2015, proprietarul are o construcție în execuție pe terenul respectiv, construcție care nu apare în cartea funciară pentru că nu este finalizată, fiind evident că la data solicitării de către reclamantă a documentației, nu era întocmit procesul verbal de recepție finală, astfel că pentru respectivul teren nu putea fi înaintată nici cartea funciară.

Instanța reține, de asemenea, că proprietarul construcției, respectiv pârâtul Oprea Eduard Iulian, avea deja în folosință gratuită 300 mp teren intravilan, conform HCL nr. 15/2006 adoptată în aplicarea Legii nr. 15/2003, suprafață care se regăsește în cei 1100 mp ce fac obiectul HCL nr. 5/2015.

În ceea ce privește atribuirea directă a suprafeței de 700 mp către Mocanu Geta, instanța constată că, potrivit planului de parcelare depus la dosar (fila 174) și raportului cu privire la proiectul de hotărâre privind înstrăinarea unui teren, întocmit de Secretarul Comunei Vlădila (fila 176), acest teren se află într-o zonă greu accesibilă și mlăștinoasă, care se învecinează în partea de Nord cu terenul proprietatea acesteia, pe care se află construcții, iar în partea de Sud cu pârâul Vlădila.

În ceea ce privește hotărârea nr. 13/26.03.2015, instanța constată că, în această situație, nu s-a făcut dovada că persoana care a solicitat Primăriei Vlădila cumpărarea terenului intravilan în suprafață de 900 mp situat în T.9, P.16/1 având ca vecini: E – Andrei Ioan, V – Nuca Victor, S- DE. N – DE, beneficiază de vreun drept de preemțiune, situație în care înstrăinarea acesteia prin atribuire directă s-a făcut cu eludarea prevederilor legale sub aspectul stabilirii modului de înstrăinare, respectiv vânzare prin atribuire directă în loc de vânzare prin licitație publică.

Conform art. 123 din legea nr. 215/2001 Art. 123 - (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.*

(2) *Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.*

(3) *Prin derogare de la prevederile alin. (2), în cazul în care consiliile locale sau județene hotărăsc vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.*

Și aceste dispoziții legale consacră regula licitației publice în cazul în care consiliul local hotărăște vânzarea, concesionarea sau închirierea bunurilor ce aparțin domeniului public sau privat, excepția privind vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiind de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

În speță, condițiile reglementate de art. 123 din legea nr. 215/2001 privind dreptul de preemțiune nu sunt îndeplinite, așa cum s-a reținut mai sus, suprafețele de teren atribuite nu erau destinate construirii de locuințe, pentru a fi incidente dispozițiile legii nr. 15/2003, ci terenuri arabile aferente construcțiilor, așa cum reiese și din anexele nr. 1, partea I a cărților funciare care sunt depuse la dosarul cauzei pentru fiecare teren.

Raportat la aceste considerente, instanța reține că înstrăinarea terenurilor prin atribuire directă s-a făcut cu eludarea prevederilor legale sub aspectul stabilirii modului de înstrăinare, respectiv vânzare prin atribuire directă în loc de vânzare prin licitație publică, împrejurare în care urmează să admită cererea și să dispună anularea HCL nr.5/27.02.2015, nr.13/26.03.2015 și nr.14/26.03.2015 emise de Consiliul Local Vlădila.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE

Admite cererea formulată de reclamanta Instituția Prefectului- județul Olt, cu sediul în Slatina, b-dul A.I.Cuza,nr.12A,jud. Olt, în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local Vlădila, cu sediul în comuna Vlădila, Oprea Eduard Iulian, Mocanu Geta și Stancu Augustin, cu domiciliul în comuna Vlădila, jud. Olt.

Dispune anularea HCL nr.5/27.02.2015, nr.13/26.03.2015 și nr.14/26.03.2015 emise de Consiliul Local Vlădila.

Cu drept de recurs în termen de 15 zile care se depune la sediul Tribunalului Olt.

Pronunțată în ședința publică de la 15.02.2017.

Președinte,
Florentina Stana

Grefier,
Tiberiu Albert Szabo

Red.F.S./T.A.S.
7ex/07.03.2017