

ROMÂNIA
TRIBUNALUL COVASNA
SECȚIA CIVILĂ
SEDIUL: Str. Kriza Janos nr. 2
Sfântu Gheorghe, jud. Covasna

Dosar nr. : 458/119/2024*
Emisă la 19 august 2025

Către

Monitorul Oficial al Județului Covasna

municipiul Sfântu Gheorghe, Piața Libertății, nr.4, județul Covasna

Având în vedere dispozițiile art. 23 din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare, vă transmitem, spre publicare în Monitorul Oficial al Județului Covasna, copia sentinței civile nr. 1005 din data de 10 decembrie 2024, rămasă definitivă prin decizia civilă nr. 213/R/2025 a Curții de Apel Brașov.

Menționăm că această operațiune este scutită de plata taxelor de publicare.

În anexă transmitem copia deciziei civile nr. 213/R/30 aprilie 2025 a Curții de Apel Brașov.

PREȘEDINTE
FLUCUȘ MARIUS IOAN



GREFIER
IZSÁK ERIKA MAGDOLNA



Cod ECLI ECLI:RO:TBCVN:2024:001.001005

ROMÂNIA

TRIBUNALUL COVASNA
SECȚIA CIVILĂ

Dosar nr. 458/119/2024*



*Completul de fond specializat în soluționarea cauzelor
în materia contencios administrativ și fiscal*

SENTINȚA CIVILĂ NR. 1005

Ședința publică din data de 10 decembrie 2024

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE: BEREKMÉRI ERDÉLY BEÁTA

GREFIER: IZSÁK ERIKA MAGDOLNA

Pe rol fiind judecarea acțiunii în contencios administrativ formulată de reclamantul Prefectul județului Covasna în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al municipiului Sfântu Gheorghe, Huszti Pal, Deak Zsuzsanna, Vass Erzsebet, Turturică Felix Dorin, Tulit Erika și Pinti Agnes, având ca obiect acțiune prefect – tutelă administrativă.

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă pentru reclamant, consilierul juridic Goicea Gabriela-Elena, consilierul juridic Galiger Jozsef Attila, pentru pârâtul Consiliul Local al municipiului Sfântu Gheorghe, pârâtele Vass Erzsebet, Pinti Agnes și Tulit Erika, asistați de reprezentantul convențional, avocat Honcz Laszlo Daniel, care se prezintă și pentru pârâții Huszti Pal, Deak Zsuzsanna și Turturică Felix Dorin, lipsă.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință prin care s-au evidențiat părțile, obiectul litigiului, stadiul procesual și modul de îndeplinire a procedurii de citare.

În acord cu dispozițiile art. 131 Cod procedură civilă, instanța verificându-și din oficiu competența, având în vedere obiectul cererii deduse judecății, constată că Tribunalul Covasna are competență generală, materială și teritorială de soluționare a cauzei de față, raportat la dispozițiile art. 1, 10 alin 3 din Legea nr. 554/2004.

Avocatul Honcz Laszlo Daniel, depune la dosar împuternicire avocațială și întâmpinare.

Instanța înmânează câte un exemplar din întâmpinare reprezentanților părților adverse, și pentru studiu lasă cauza la sfârșitul ședinței de judecată.

La reluarea cauzei, la apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă pentru reclamant, consilierul juridic Goicea Gabriela-Elena, consilierul juridic Galiger Jozsef Attila, pentru pârâtul Consiliul Local al municipiului Sfântu Gheorghe, pârâtele Vass Erzsebet, Pinti Agnes și Tulit Erika, asistați de reprezentantul convențional, avocat Honcz Laszlo Daniel, care se prezintă și pentru pârâții Huszti Pal, Deak Zsuzsanna și Turturică Felix Dorin, lipsă.

Instanța acordă cuvântul în probațiune.

Reprezentantul pârâților persoane fizice, solicită încuviințarea probei cu înscrisuri. De asemenea, solicită depunerea de către pârâtrul Consiliul local a protocolului de predare-primire a blocurilor de locuințe încheiat cu A.N.L., criteriile pe baza cărora pârâții persoane fizice din prezenta cauză au primit repartițiile inițiale, criteriile avizate de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și al Locuințelor împreună cu avizul respectiv și H.C.L. nr.116/05.07.2027.

Arată că momentul încheierii protocolului este momentul la care se raportează îndeplinirea de către persoanele fizice a criteriilor pentru atribuire.

Reprezentanta reclamantului solicită a se observa faptul că ne aflăm în faza de rejudecare, pârâții persoane fizice au fost citați din oficiu, în contradictoriu cu anularea hotărârii de consiliu. Deci nu anularea contractelor de închiriere, iar probele solicitate de reprezentantul persoanelor

fizice sunt utile în situația în care s-ar cere anularea contractelor de închiriere, dar reclamantul nu a cerut acest lucru.

Reprezentantul pârâtului consiliul local este de acord cu probele solicitate de reprezentantul persoanelor fizice, arătând că raportat la obiectul prezentei cauze este vorba într-adevăr de anularea unui act administrativ, însă, anularea acestui act într-un mod direct are efect pe aceste contracte de închiriere. În cazul în care, nu s-a solicitat, și într-adevăr nu s-a solicitat anularea acestor contracte de închiriere, atunci o să revenim la situația anterioară din anul 2007 când a fost anulat HCL 226/2006 și de asemenea, nu au fost anulate contractele de închiriere, care au intrat în circuitul civil, au produs efecte juridice și stăm cu niște contracte în vigoare însă, de sub cărora a fost trasă pur și simplu temeiul legal, adică actul administrativ.

În anul 2006 au fost încheiate aceste contracte, cu avizul ministerului, însă, într-adevăr când s-a emis această hotărâre a consiliului local pe prezumția legalității unui act administrativ, s-au încheiat aceste contracte. Ulterior, a fost atacat această HCL de către Prefectul județului Covasna, avizul a venit ulterior cei drept.

Consideră că reprezentantul persoanelor fizice, încearcă să expună că de fapt motivele anulării HCL-ului în anul 2007, de fapt a fost lipsa criteriilor aprobate de către minister, și încearcă să arate că prin HCL 115/2007 au fost aprobate exact aceleași criterii care au fost anulate de către Prefectura județului Covasna.

Având cuvântul în replică, reprezentanta reclamantului arată că contractele au fost încheiate în anul 2008 nu în anul 2006.

Reprezentantul pârâților, persoane fizice, arată că chestiunea acestor contracte încheiate în anul 2008, așa cum se poate observa au în textul lor, faptul că ele sunt în baza contractului încheiat în anul 2007.

Contractele s-au încheiat de către Gospodăria Comunală SA prin concesiunea acestui serviciu. Reîncheierea contractelor în 2008, așa cum s-a arătat și prin întâmpinare, a fost o formalitate necesară, practic prin preluarea activității și atribuirea acesteia către biroul locativ acele contracte puteau să combine pur și simplu fără reformatizarea lor.

Prin întâmpinare persoanele fizice au arătat că această HCL 499/2023, trebuie interpretată în sensul că prin aceasta se aprobă, cu întârziere, acea lipsă de priorități care au fost valabile la nivelul anului 2007.

Chiar dacă aprobarea vine după un timp foarte îndelungat, ea nu contravine legii pentru că momentul la care criteriile trebuiau a fi îndeplinite de către pârâții persoane fizice este momentul preluării de către unitatea administrativ teritorială a administrării blocului de locuințe prin protocol încheiat cu Agenția Națională de Locuințe, așa cum reiese din prevederile HG 961/2001 coroborat cu prevederile Legii nr.152/1998. După cum se poate observa legea leagă dreptul de închiriere de momentul la care tinerii „pot primi repartitie” și clarifică prin norme sintagma „pot primi”, arătând că este vorba de momentul la care blocul este preluat prin protocol de către unitatea administrativ teritorială.

Din acest punct de vedere nu este nicio diferență față de situația în care prezenta HCL nr.499/2023 s-ar fi adoptat în luna iulie 2007 sau de adoptat în prezent.

HCL nr.499/2023 privind consolidarea nu poate fi considerată nici retroactivă, întrucât art.2 al acesteia prevede continuarea locațiunii pe viitor.

Ca urmare HCL nr.499/2023 este legală și temeinică și vine să rezolve o situație absurdă și injustă, care este de natură a bulversa viețile a 6 familii. Ea trebuie interpretată în sensul aprobării ordinii de prioritate la închiriere conform situației sociale a pârâților persoane fizice existente în anul 2006.

Reprezentanta reclamantului arată că se tinde schimbarea obiectului cauzei, obiectul actului administrativ este unul, iar reprezentantul persoanelor fizice susține că trebuie interpretat astfel. Reclamantul nu a cerut și nu va cere anularea contractelor.

În urma deliberării, instanța respinge cererea în probațiune privind depunerea de către pârâtul Consiliul local a protocolului de predare-primire a blocurilor de locuințe încheiat cu A.N.L., criteriile pe baza cărora pârâții persoane fizice din prezenta cauză au primit repartițiile

inițiale, criteriile avizate de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și al Locuințelor împreună cu avizul respectiv și H.C.L. nr.116/05.07.2027, ca nefiind utilă soluționării cauzei.

În temeiul dispozițiilor art. 258 Cod procedură civilă raportat la art. 292 Cod procedură civilă, instanța încuviințează părților litigante, proba cu înscrisurile depuse de acestea la dosar, apreciind proba pertinentă, concludentă și utilă soluționării pricinii.

Reprezentantul părților, persoane fizice, avocatul Honcz Laszlo Daniel, depune la dosar dovada cheltuielilor de judecată.

Întrebați fiind, reprezentanții părților arată că nu au alte cereri de formulat.

Nemaifiind cereri de formulat și nici alte incidente de soluționat, instanța declară terminată cercetarea judecătorească, deschide dezbaterile și acordă cuvântul pe fond.

Reprezentantul reclamantului solicită admiterea acțiunii pentru argumentele invocate și în fața primei instanțe.

Arată că hotărârea este lipsită de temei juridic, nu-și găsește reglementarea în textul prevederilor normelor în baza căreia a fost aprobată. În materia închirierii, noțiunea de consolidare a unui drept nu-și găsește justificarea, HCL nr. 499/2023 fiind nelegală, consolidarea unui drept este strict reglementată de Codul civil și nu-și regăsește în cadrul contractului de închiriere. Cu atât mai mult, din cele 40 de contracte care au fost inițial, unele locuințe au fost vândute.

Reprezentantul părâtului Consiliul Local al municipiului Sfântu Gheorghe, referitor la omisiunea solicitării anulării contractelor de închiriere în prezenta cauză se învederează că reclamantul nici cu ocazia inițierii prezentei cauze nu solicită constatarea nulității/anulării actelor subsecvente, ale contractelor de închiriere cu stabilirea situației anterioare deși cu această ocazie într-un mod îndubitabil are cunoștință de existența acestora. În conformitate cu dispozițiile legale în formele aplicabile la data formulării acțiunii, această obligație imperativă i se incumbă și cade în sarcina reclamantului, calitatea procesuală activă aparține exclusiv Instituției Prefectului în prezenta situație. Exemplificativ aici prevederile art. 11 din Legea nr. 152 / 1998 - republicată, dispoziții clare și explicite fără să lase loc de interpretări.

Solicită respingerea cererii reclamantului ca neîntemeiată, menținerea Hotărârea Consiliului Local al municipiului Sfântu Gheorghe nr. 499 / 2023 împreună cu anexele și actele subsecvente ca fiind legale, considerând că hotărârea este legală, având în vedere bună credință a chiriașilor celor 6 chiriași a familiilor, având în vedere intenția prin care s-a emis această hotărâre a Consiliului Local și ținând cont de faptul că actele subsecvente nu au fost anulate, au rămas în vigoare și au continuat să producă efecte juridice. Prin acest act a Consiliului Local se afirmă dreptul de a locui mai departe. Solicită respingerea cererii, fără cheltuieli de judecată.

Reprezentantul părților, persoane fizice, avocatul Honcz Laszlo Dabiel, solicită respingerea cererii de chemare în judecată, cu cheltuieli de judecată potrivit dovezilor depuse la dosar.

În susținerea cererii arată că în realitate contractele de închiriere datează din anul 2006 și 2007 anterior anulării HCL nr.226/2007 și au fost încheiate cu SC Gospodăria Comunală SA. După opinia părților reîncheierea acestor contracte în anul 2008 nu a fost necesară, nefiind modificat cu nimic dreptul locativ deja dobândit de către părți.

Precizează că anularea HCL nr.226/2007 a avut la bază doar un motiv de ordin formal, ulterior a fost obținut avizul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, devenit MDLP și astfel s-a adoptat HCL nr.116/2007 privind criteriile pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuință și repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii în municipiul Sfântu Gheorghe.

Mai arată că anularea HCL nr.226/2007 a fost de ordin formal, situația a fost remediată, criteriile nu s-au schimbat.

Totodată, arată că nu s-a schimbat cu nimic situația, părții sunt cei care au îndeplinit criteriile la acel moment, obținând punctajele cele mai mari astfel consideră că soluția este aprobarea printr-o nouă hotărâre de consiliu local a aceluiași tabel nominal din anul 2006, susținând că acest lucru s-a și întâmplat prin acest HCL nr.499/2023.





și se utilizează sintagma consolidare practic se aprobă un tabel nominal valabil pentru locuințele recepționate în anul 2006.

Instanța constată că au fost lămurite toate împrejurările de fapt și temeiurile de drept ale cauzei și se reține pentru deliberare și pronunțare.

TRIBUNALUL

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată la Tribunalul Covasna sub nr. 458/119/2024 din data de 25.03.2024, reclamantul Prefectul județului Covasna a solicitat în contradictoriu cu pârâțul Consiliul local al Municipiului Sfântu Gheorghe ca prin hotărârea ce se va pronunța să se dispună anularea Hotărârii Consiliului local al Municipiului Sfântu Gheorghe cu nr. 499/27.12.2023 privind reglementarea situației juridice a unor contracte de închiriere a locuințelor construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe în municipiul Sfântu Gheorghe, înregistrată la sub nr. 542/11.01.2024.

Prin Sentința civilă nr.522/28.06.2024 Tribunalul Covasna a admis acțiunea și a dispus anularea HCL nr. 499 din 27 decembrie 2023 privind reglementarea situației juridice a unor contracte de închiriere a locuințelor construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe în Municipiul Sfântu Gheorghe, emisă de pârât.

Împotriva acestei soluții a declarat recurs Prefectul Județului Covasna solicitând admiterea recursului și în rejudecare să se mențină HCL nr. 499 din 27 decembrie 2023.

Prin Decizia nr.633/R/2024 Curtea de apel Brașov a admis cererea de recurs și apreciind că instanța de fond nu a lămurit cadrul procesual în cauză, nepunând în discuție, așa cum era obligată, necesitatea introducerii în cauză a titularilor contractelor de închiriere și drept urmare a dispus trimiterea cauzei spre rejudecare aceleiași instanțe de fond.

Dosarul a fost înregistrat la Tribunalul Covasna sub nr.458/119/2024* în data de 14.11.2024, fiind citați în calitate de intimați cei șase titulari ai contractelor de închiriere ce formează obiectul hotărârii de consiliu local atacat.

În rejudecare se reține că în motivarea acțiunii reclamantul a arătat că prin art. 1 din Hotărârea nr. 499/2023 s-a aprobat consolidarea dreptului de închiriere a chirieșilor cuprinși în anexa la hotărâre.

Prin art. 2 se aprobă prelungirea termenului de închiriere pentru contractele de închiriere în cazul chirieșilor menționați în anexă, până la 31.12.2027.

Din documentația aferentă hotărârii rezultă următoarele:

- Prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Sfântu Gheorghe nr. 226/13.12.2006 privind aprobarea tabelului nominal cuprinzând prioritățile în vederea atribuirii apartamentelor disponibile construite din fondul Agenției Naționale pentru Locuințe, înregistrată sub nr. 18458/2S. 12.2006 s-a aprobat tabelul nominal de prioritate reactualizat, în vederea repartizării locuințelor cu chirie construite din fondul Agenției Naționale pentru Locuințe, pe anul 2006.

- Prefectul Județului Covasna a solicitat instanței de contencios administrativ anularea hotărârii nr. 226/2006, pe motiv că au fost încălcate prevederile art. 14, alin. 2 și 4 din HG nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe (forma în vigoare la data de 05.03.2007 n.n.).

- Tribunalul Covasna, prin Sentința civilă nr. 599/10.05.2007, pronunțată în dosarul nr. 447/119/2007 a anulat Hotărârea nr. 226/2006. Soluția instanței a rămas definitivă prin nepromovarea căii de atac.

- Din cuprinsul referatului de aprobare nr. 71671/22.12.2023 și Raportului de specialitate fără număr care a stat la baza adoptării HCL nr. 499/2023 rezultă următoarele:

- Până la sesizarea instanței prin care s-a solicitat anularea Hotărârii nr. 226/2006 au fost încheiate un număr de 40 de contracte de închiriere care nu au fost anulate de instanțele de judecată; dintre acestea mai sunt 7 (în anexa la HCL sunt 6).



- Contractele de închiriere au fost încheiate și urmărite "la vremea respectivă" de Gospodărie Comunală SA în virtutea Contractului de concesiune nr 1/1998, iar "după anularea HCL nr, 223/2007 privind modificarea Contractului de concesiune nr. 1/1998 încheiat între Consiliul local Sf. Gheorghe și Gospodărie Comunală SA, administrarea fondului locativ trecut în gestiunea directă a municipiului Sfântu Gheorghe, prin Biroul Locativ și Administrarea Cimitirului Comun din cadrul Primăriei care nu avea cunoștință de anularea hotărârii care a stat la baza închirierii locuințelor.

- Singura cale de reziliere sau rezoluțiune a contractelor rămâne instanța de judecată (,,), iar calitatea procesuală activă o deține numai instituția prefectului, conform art. 11 din Legea nr, 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

Reclamantul deduce următoarele concluzii din cuprinsul celor extrase din motivele care au stat la baza adoptării HCL nr. 499/2023, coroborate cu datele din conținutul actului administrativ specificat:

- Cele 6 contracte din anexa (a HCL nr. 499/2023) au ca dată anexată numărului de contract anul 2008, deci nu puteau fi încheiate până la sesizarea instanței prin care s-a solicitat anularea Hotărârii nr. 226/2006 (28.12.2006, data comunicării HCL nr. 226/2006 către instituția noastră - 09.03.2007, data înregistrării cererii de chemare în judecată a prefectului la Tribunalul Covasna) și nici până la rămânerea definitivă a Sentinței civile nr. 599/10.05.2007 care a fost comunicată și înregistrată la instituția prefectului sub nr. 11169/12.07.2007 (se poate aprecia ca dată aproximativă de comunicare și către Consiliul local Sfântu Gheorghe una apropiată de data comunicării către instituție).

- Împrejurarea că un compartiment funcțional din cadrul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe nu a cunoscut faptul că un act administrativ a fost anulat, continuând să încheie contracte de închiriere în baza acestuia, nu poate constitui un argument în motivarea oportunității adoptării HCL nr. 499/2023, deoarece oportunitatea adoptării unui act administrativ nu poate fi justificată pe o culpă a unei structuri a primăriei.

În drept, se arată că noțiunea juridică de consolidare a unui drept își găsește reglementarea în cuprinsul prevederilor art. 698, pct. b, art. 476, pct. c, art. 770, pct. a din Codul civil aprobat prin Legea nr. 237/2009, cu modificările ulterioare, doar cu privire la încetarea dreptului de superficie, uzufruct, servituți.

Prin raportare la prevederile art. 17 din Codul civil eroarea comună și invincibilă nu se prezumă", iar "când cineva, împărtășind o credință comună și invincibilă, a considerat că o persoană are un anumit drept sau o anumită calitate juridică, instanța judecătorească, ținând seama de împrejurări, va putea hotărî ca actul încheiat în această stare va produce, față de cel aflat în eroare, aceleași efecte ca și când ar fi valabil, afară de cazul în care desființarea lui nu i-ar cauza niciun prejudiciu."

Față de cele expuse mai sus, în materia închirierii, noțiunea de consolidare a unui drept nu-și găsește justificarea, HCL nr. 499/2023 fiind nelegală.

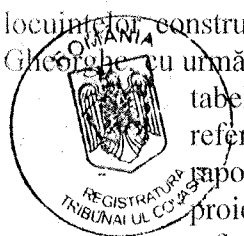
Se mai arată că nu poate fi primit argumentul că instituția prefectului deține calitate procesuală activă pentru a solicita anularea contractelor de închiriere în discuție, în condițiile în care timp de circa 16 ani nu a avut cunoștință de existența acestora.

Prin adresa nr. ad. 542/15.02.2024 transmisă Consiliului local al Municipiului Sfântu Gheorghe s-a solicitat intrarea în legalitate, în prima ședință a Consiliului local, dar nu mai târziu de 30 de zile de la primirea adresei menționate, reclamantul nu a primit răspuns.

Cererea se întemeiază în drept pe art. 123, alin. 5 din Constituția României, art. 255, alin. 1 și 2 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 3, alin. 1 și 3 din Legea nr. 55-1/2004 a contenciosului administrativ.

În probațiune solicită proba cu înscrisuri, depunând la dosar Sentința civilă nr. 599 din 2007 a Tribunalului Covasna, Hotărârea Consiliului local al municipiului Sfântu Gheorghe nr. 226/2006 privind aprobarea reactualizării tabelului nominal cuprinzând prioritățile în vederea atribuirii apartamentelor construite din fondul Agenției Naționale pentru Locuințe, adresa nr. ad. 542/15.02.2024, Hotărârea Consiliului local al Municipiului Sfântu Gheorghe cu nr. 499/27.12.2023 privind reglementarea situației juridice a unor contracte de închiriere a

locuințelor construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe în municipiul Sfântu Gheorghe, cu următoarele anexe:



tabel-anexă la HCL nr. 499/2024

referat de aprobare nr. 71671/22.12.2023

raport de specialitate fără număr

proiect de hotărâre nr. 71674/22.12.2023

referat nr. 71873/27.12.2023

referat nr. 71874/27.12.2023

Părătul Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe prin întâmpinarea formulată în cauză a solicitat respingerea cererii reclamantului ca neîntemeiată, menținerea Hotărârea Consiliului Local al municipiului Sfântu Gheorghe nr. 499 / 2023 împreună cu anexele și actele subsecvente ca fiind legale și obligarea reclamantului la plata cheltuielilor de judecată (dacă va fi cazul) ce se va efectua în cadrul prezentei cauze.

În motivarea apărării se arată că la data de 13.12.2006 în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 226/2006 a fost aprobat tabelul nominal de prioritate reactualizat în vederea repartizării locuințelor cu chirie construite din fondul Agenției Naționale pentru Locuințe (ANL), pe anul 2006 conform Anexei nr. 1 ce a constituit parte integrantă a hotărârii.

La data de 10.05.2007 prin Sentința civilă nr. 599/2007 Tribunalul Covasna admite acțiunea formulată de Prefectul județului Covasna și anulează Hotărârea nr. 226 / 2006 fără să anuleze actele subsecvente intrate în circuitul civil, și anume contractele de închiriere încheiate în baza hotărârii atacate, anularea acestora nefiind solicitată de reclamant prin acțiunea formulată.

Conform Hotărârii Consiliului Local nr. 228/2007 privind modificarea Contractului de concesiune nr. 1/1998 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe și SC Gospodărie Comunală SA, a fost trecut în gestiunea directă a Municipiului Sfântu Gheorghe prin Biroul Locativ și administrarea Cimitirului Comun activitățile edilitar-gospodărești a serviciului de administrarea, închirierea, întreținerea, repararea și reabilitarea fondului locativ, inclusiv locuințele construite din fondul Agenției Naționale pentru Locuințe (ANL) începând cu data de 01.01.2008.

În urma preluării fondului locativ de către municipiu și schimbarea astfel a locatorului a fost imperativ necesar încheierea unor noi contracte de închiriere cu noul locator pe baza contractelor inițiale cu locatarii locuințelor ANL, în total 40 de contracte din care 6 sunt încă în vigoare, cele inițiale nefiind anulate cu ocazia atacării HCL nr. 226 / 2006 și constituie obiectul prezentei cauze, după cum urmează:

- Contractul inițial neanulat nr. 785 din 15 februarie 2007 devenit Contractul nr. 347/2008 cu Huszti Pal privind ap. 4, situat pe str. Stadionului nr. 16 din Sfântu Gheorghe;

- Contractul inițial neanulat nr. 774 din 27 decembrie 2006 devenit Contractul nr. 353/2008 cu Deak (fosta Kedves) Zsuzsanna privind ap. 4, situat pe str. Stadionului nr. 18 din Sfântu Gheorghe;

- Contractul inițial neanulat nr. 763 din 22 decembrie 2006 devenit Contractul nr. 366/2008 cu Vass Erzsebet privind ap. 5, situat pe str. Stadionului nr. 20 din Sfântu Gheorghe;

- Contractul inițial neanulat nr. 771 din 27 decembrie 2006 devenit Contractul nr. 368/2008 cu Turturică Felix-Dorin privind ap. 7, situat pe str. Stadionului nr. 20 din Sfântu Gheorghe;

- Contractul inițial neanulat nr. 758 din 22 decembrie 2006 devenit Contractul nr. 369/2008 cu Tulit Erika privind ap. 8, situat pe str. Stadionului nr. 20 din Sfântu Gheorghe;

- Contractul inițial neanulat nr. 768 din 27 decembrie 2006 devenit Contractul nr. 370/2008 cu Pinti (fosta Koszta - Rab) Agnes privind ap. 9, situat pe str. Stadionului nr. 20 din Sfântu Gheorghe.

Prin intabularea locuințelor construite din fondurile ANL a devenit posibilă vânzarea acestora iar în urma verificărilor dosarelor chiriașilor privind îndeplinirea prevederilor 5 alin. (3), art. și art. 21 din Legea nr. 152 /1998 a fost constatat că actul principal, HCL nr. 226/2007 în

baza căreia au fost încheiate contractele de închiriere a fost anulat prin Sentința nr. 599/2007 a Tribunalului Covasna.

Drept pentru care, cu raportare la faptul că aceste acte subsecvente intrate în circuitul civil nu au fost anulate de către instanță ci numai HCL nr. 226/2007 (act principal), în vederea acoperirii acestor nereguli respectiv în vederea ocrotirii bunei credințe ale locatarilor Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 499/2023 a fost aprobat consolidarea dreptului de închiriere a chiriașilor sus menționați pentru locuințele construite din fondurile ANL cu prelungirea termenelor contractelor de închiriere încheiate cu aceștia până la data de 31.12.2027.

Referitor la omisiunea solicitării anulării contractelor de închiriere în anul 2007, se arată că înainte de trecerea în gestiunea directă a Municipiului Sfântu Gheorghe prin Biroul Locativ și Administrarea Cimitirului Comun activitățile edilitar-gospodărești a serviciului de administrarea, închirierea, întreținerea, repararea și reabilitarea fondului locativ, toate contractele de închiriere au fost administrate/încheiate de către SC Gospodărie Comunală SA.

Cu ocazia trecerii în gestiunea directă a municipiului a serviciului sus menționat în urma modificării Contractului de concesiune nr. 1/1998, au fost preluate toate contractele de închiriere încheiate de SC Gospodărie Comunală SA, inclusiv cele de locuințe ANL înșirate mai sus cu ocazia prezentării situației în fapt.

După cum se poate constata, sub principiul prezumției legalității unui act administrativ aceste contracte au fost încheiate și au intrat în circuitul civil, producând efecte juridice până la data inițierii acțiunii, 09 martie 2007, privind solicitarea anulării HCL nr. 226/2007.

În conformitate cu dispozițiile art. 6² alin. (4) din Legea nr. 152 / 1998 în forma aplicabilă la data inițierii acțiunii, 09.03.2007, reclamantul într-un mod imperativ trebuia să solicite pe lângă anularea HCL nr. 226 / 2007 constatarea nulității absolute și anularea actelor subsecvente intrate în circuitul civil și anume contractele de închiriere, cu restabilirea situației anterioare.

Asupra validității precum și asupra efectelor juridice produse de actele subsecvente intrate în circuitul civil se pronunță instanța de judecată iar calitatea procesuală activă este deținută de Instituția Prefectului privind constatarea nulității/anulării acestor acte, contractele de închiriere în prezenta cauză.

Anularea HCL nr. 226/2007 nu a produs desființarea contractelor închiriere, acestea din urmă producând efecte juridice timp de 17 ani cu chiriașii de bună credință și vor continua să producă aceste efecte până la anularea lor de către instanța de judecată.

Referitor la omisiunea solicitării anulării contractelor de închiriere în prezenta cauză se învederează că reclamantul nici cu ocazia inițierii prezentei cauze nu solicită constatarea nulității/anulării actelor subsecvente, ale contractelor de închiriere cu stabilirea situației anterioare deși cu această ocazie într-un mod indubitabil are cunoștință de existența acestora.

În conformitate cu dispozițiile legale în formele aplicabile la data formulării acțiunii, această obligație imperativă i se incumbă și cade în sarcina reclamantului, calitatea procesuală activă aparține exclusiv Instituției Prefectului în prezenta situație.

Exemplificativ aici prevederile art. 11 din Legea nr. 152 / 1998 - republicată, dispoziții clare și explicate fără să lase loc de interpretări.

Cu privire la efectele anulării contractelor de închiriere se arată că locatarii de bună credință au folosit timp de 17 ani inclusiv și în prezent, în mod pașnic și netulburat împreună cu membrii de familie locuințele închiriate, cu plata chiriilor și cheltuielilor de întreținere la zi.

Prin restabilirea situației anterioare în urma anulării acestor contracte ca efect al sancțiunii nulității ce trebuie constatat și dispus de instanță la solicitarea reclamantului urmează ca cele șase familii să fie evacuate din apartamentele închiriate, voluntar sau prin executare silită, locuințe care după 17 ani de folosință au devenit pentru aceste persoane locul numit "acasă".

Consiliului Local, sub temeiul principiului ocrotirii bunei credințe respectiv necesitatea asigurării securității și stabilității circuitului civil, familiile Huszti, Deak, Vass, Turturică, Tulit și Pinti în cele 17 ani au câștigat dreptul de a închiria în continuare locuințele repartizate.



Prin adoptarea actului administrativ atacat, în afara celor dezvoltate mai sus, întocmai aceluși municipiu au fost conduita Consiliului local privind remedierea acestei situații juridice în care actul principal a fost anulat iar cele subsecvente nu.

Se considera că este necesar arătarea acestui fapt că este cât se poate de ușor inițierea unei acțiuni împotriva HCL nr. 499/2023 pe motivul că definiția consolidării unui drept în materia închirierii nu se regăsește prin articole concrete însă fără analizarea în ansamblu întreaga situație împreună cu consecințele și efectele ei ce răsfrâng asupra vieții unor familii de bună credință.

Privind irevocabilitatea contractelor intrate în circuitul civil se arată că în conformitate cu prevederile art. 1 alin. (6) din Legea nr. 554/2004 autoritatea publică emitentă a unui act administrativ unilateral nelegal poate să solicite instanței anularea acestuia, în situația în care actul nu mai poate fi revocat întrucât a intrat în circuitul civil și a produs efecte juridice. În cazul admiterii acțiunii, instanța se pronunță, dacă a fost sesizată prin cererea de chemare în judecată, și asupra validității actelor juridice încheiate în baza actului administrativ nelegal, precum și asupra efectelor juridice produse de acestea. Acțiunea poate fi introdusă în termen de un an de la data emiterii actului.

Conform punctelor nr. 86, 87 și 89 din considerentele Deciziei nr. 74 din 20 noiembrie 2023 al Înaltei Curți de Casație și Justiție luate în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile cu privire la interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 1 alin. (6) din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, s-a arătat că circuitul civil reprezintă suma raporturilor juridice private iar intrarea în circuitul civil se referă la nașterea de raporturi juridice concrete și drepturi subiective urmând ca doar actul administrativ individual subsecvent care dă naștere unor drepturi concrete intră în circuitul civil, (în prezenta speță contractele de închiriere) nu și actul administrativ normativ care stabilește reguli generale și abstracte și care, așadar, nu pot face obiectul unui raport juridic de drept privat.

Având în vedere că termenul de introducere al acțiunii este limitat la un an, conducând la irevocabilitatea acestor contracte iar cu raportare cele sus menționate la prevederile art. 11 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe singura cale de constatare și dispunere asupra nulității acestora rămâne instanța de judecată iar calitatea procesuală activă este deținută de către Instituția Prefectului Județului Covasna.

Având în vedere cele menționate, solicită respingerea acțiunii formulate de către reclamant ca neîntemeiată cu menținerea Hotărârii Consiliului Local al municipiului Sfântu Gheorghe nr. 499 / 2023 împreună cu anexele și actele subsecvente ca fiind legale.

În drept se invocă art. 6 alin.2 alin. (4) din Legea nr. 152 / 1998 în forma aplicabilă la data inițierii acțiunii, 09.03.2007, art. 11 din Legea nr. 152 / 1998, art. 1 alin. (6) din Legea contenciosului administrativ nr. 554 / 2004.

În probațiune a solicitat proba cu înscrisuri, anexând: Contractul de concesiune nr. 1/1998, HCL nr. 228/2007 privind modificarea Contractului de concesiune nr. 1/1998, Actul adițional nr. 6 / 2007 privind modificarea Contractului de concesiune nr. 1/1998, Anexa nr 7A privind locuințele ANL parte integrantă a Actului adițional nr. 6 / 2007, Documentele privind pe Huszti Pal, Deak (fosta Kedves) Zsuzsanna, Turturică Felix-Dorin, Tulit Erika și Pinti (fosta Koszta-Rab) Agnes.

Pârâții Turturică Felix, Tulit Erika, Vass Erzsebet, Huszti Pal, Deak Zsuzsanna și Pinti Agnes au depus întâmpinare prin care au solicitat respingerea cererii de chemare în judecată.

În apărare se arată că în realitate contractele de închiriere datează din anul 2006 și 2007 anterior anulării HCL nr.226/2007 și au fost încheiate cu SC Gospodăria Comunală SA. După opinia pârâților reîncheierea acestor contracte în anul 2008 nu a fost necesară, nefiind modificat cu nimic dreptul locativ deja dobândit de către pârâți.

Anularea HCL nr.226/2007 a avut la bază doar un motiv de ordin formal, ulterior a fost obținut avizul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, devenit MDLP și astfel s-a adoptat HCL nr.116/2007 privind criteriile pentru stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuință și repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii în municipiul Sfântu Gheorghe.

Pârâții arată că anularea HCL nr.226/2007 a fost de ordin formal, situația a fost remediată, criteriile nu s-au schimbat.

Se arată că pârâții nu au avut cunoștință de existența Sentinței civile nr.599/10.05.2007.

Nu s-a schimbat cu nimic situația, pârâții sunt cei care au îndeplinit criteriile la acel moment, obținând punctajele cele mai mari astfel consideră că soluția este aprobată. Prin o nouă hotărâre de consiliu local a aceluiași tabel nominal din anul 2006, susținând că acest lucru s-a și întâmplat prin acest HCL nr.499/2023.

Deși se utilizează sintagma consolidare practic se aprobă un tabel nominal valabil pentru locuințele recepționate în anul 2006.

În drept se invocă Legea nr.152/1998, HG nr.962/2001, Codul civil, Codul administrativ, Constituția României.

Analizând cererea de chemare în judecată și apărările formulate în cauză, Tribunalul reține următoarele:

În prealabil se observă că prin Sentința civilă nr.599/10.05.2007 pronunțată de Tribunalul Covasna **s-a anulat HCL nr.266/13.12.2006**, ceea ce duce la ideea că în prezent din moment ce nu s-a cerut îndreptarea acestei sentințe, HCL nr.226/13.12.2007 este în vigoare.

Cu toate acestea se va soluționa prezenta cauză în ipoteza anulării HCL nr.226/2007 și acelor invocate de către părți.

În baza HCL nr.226/2007 au fost încheiate contractele de închiriere privind locuințele din str. Stadionului dintre cei șase pârâți și SC Gospodăria comunală SA.

Însă prin Sentința civilă nr. 599/10.05.2007, Tribunalul Covasna în urma admiterii acțiunii Prefectului Covasna a dispus anularea hotărârii nr. 266/13.12.2006 a Consiliului local a municipiului Sfântu Gheorghe, reținând că această hotărâre de consiliu local a fost emisă cu încălcarea prevederilor art. 6² din Legea nr. 152/1998 coroborat cu art. 14 alin.4 și art. 16 alin. c din HG nr. 592/2006, contractele de închiriere vizate nu au fost anulate.

Prin hotărârea nr. 226/13.12.2006 a Consiliului local al Municipiului Sfântu Gheorghe a fost aprobat tabelul nominal de prioritate reactualizat în vederea repartizării locuințelor cu chirie construite din fondul Agenției Naționale pentru locuințe pe anul 2006.

În urma adoptării HCL nr.228/2007 prin care locuințele în cauză au fost scoase din concesiunea Gospodăriei Comunale și reintrate în administrarea Consiliului local, în anul 2008 s-au încheiat noi contracte de închiriere, în calitate de locator fiind Municipiul Sfântu Gheorghe urmate de acte adiționale privind prelungirea duratei și a altor elemente contractuale.

Prin hotărârea nr. 499 din 27 decembrie 2023 privind reglementarea situației juridice a unor contracte de închiriere a locuințelor construite din fondurile Agenției Naționale pentru locuințe în municipiul Sfântu Gheorghe, pârâtul Consiliul local Sfântu Gheorghe a hotărât să aprobe consolidarea dreptului de închiriere a chirieșilor pentru locuințele construite din fondurile Agenției Naționale pentru locuințe, identificați în anexa acestei hotărâri.

Prin art. 2 s-a aprobat prelungirea termenului de închiriere pentru contractele de închiriere în cazul chirieșilor prevăzuți la art. 1 până la data de 31 decembrie 2027.

Prin referatul de aprobare a hotărârii nr.71671/22.12.2023, se arată că prin intabularea locuințelor construite din fondurile ANL a devenit posibilă vânzarea acestor locuințe în condițiile legii.

S-a constatat, cu ocazia revizuirii dosarelor, că neregulile privind temeiul legal ale contractelor de închiriere.

Contractele de închiriere asupra locuințelor au fost încheiate și urmărite la acea vreme de Gospodăria Comunală SA în virtutea contractului de concesiune nr. 1/1998 pentru activitățile și bunurile din domeniul public al Consiliului local. După adoptarea HCL nr. 228/2007 privind modificarea contractului de concesiune nr. 1/1998, încheiat între Consiliul local al Municipiului Sfântu Gheorghe și Gospodărie Comunală SA Sfântu Gheorghe, administrarea fondului locativ s-a trecut în gestiunea directă a Municipiului Sfântu Gheorghe.

Consideră că drepturile câștigate cu bună credință de către chirieși prin actul administrativ trebuie respectate, iar efectele care s-au epuizat nu mai pot fi anulate.

În preambulul hotărârii s-au reținut următoarele prevederi legale, ca și temei pentru adoptarea acestei HCL Legea nr.152/1998, HG nr. 962/2001, art. 129 alin.2 lit. c și alin.6 lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cât și art. 139 alin.2 și art. 196 alin.1 lit. a din același act normativ.

În doctrină se afirmă că motivarea a devenit un principiu al procedurii de emitere a actelor administrative, o motivare dezinvoltă sau stereotipă poate conferi ilegalitate actului administrativ pentru viciu de formă, fiind necesar ca motivarea să fie precisă și completă. Amploarea și detalierea motivării depind de natura actului adoptat iar cerințele pe care trebuie să le îndeplinească motivarea depind de circumstanțele fiecărui caz, insuficiența motivării sau nemotivarea atrag nevalabilitatea actului administrativ. (R.A. Lazăr, Legalitatea actului administrativ). Totodată, motivarea conferă actului administrativ transparență, fiind esențială și sub aspectul înfăptuirii controlului de legalitate.

Doctrina în materie a statuat că, pentru a îndeplini condițiile de validitate prevăzute de lege, motivarea trebuie să întrunească următoarele condiții: a. să fie completă (suficientă); b. să fie reală - motivarea greșită atrage anularea actului căci echivalează cu nemotivarea lui.

OUG nr.24/2000 în art.36 prevede că actele normative trebuie redactate într-un limbaj și stil juridic specific normativ, concis, sobru, clar și precis, care să excludă orice echivoc, cu respectarea strictă a regulilor gramaticale și de ortografie.

Motivarea nu poate fi limitată la considerentele legate de competența emitentului – în hotărâre fiind indicat precis prin arătarea articolului din Codul administrativ, ci trebuie să conțină elemente de drept care pe de o parte să permită destinatarilor să cunoască și să evalueze temeiurile și efectele deciziei iar pe de altă parte să facă posibilă exercitarea controlului de legalitate.

Indicarea generică a Legii nr.152/1998 și a HG nr.962/2001, fără a preciza teza concretă aplicabilă la obiectul hotărârii de consiliu local, respectiv prevederile legale exact aplicabile adoptării hotărârii consiliului local într-un anumit domeniu și pentru o situație concretă, instanța reține că acesta este egală cu insuficiența motivării.

Prin hotărârea atacată s-a dispus consolidarea dreptului de închiriere a chirișilor pentru locuințele construite din fondurile ANL și prelungirea contractelor de închiriere.

Cele două acte normative nu prevăd posibilitatea consolidării dreptului de închiriere ci criteriile, modalitatea și procedura de atribuire a locuințelor în vederea închirierii sau a vânzării acestora.

Prevederile din Codul administrativ din art.129 se referă la atribuțiile consiliului local, respectiv la alin.2 lit. c care prevede atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului.

Art.129 alin.6 lit. a prevede că „În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

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

Iar art. 139 și art. 196 din OUG nr. 57/2019 prevăd că : „ (1) În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.

Conform, art. 196, (1) În exercitarea atribuțiilor ce le revin, autoritățile administrației publice locale adoptă sau emit, după caz, acte administrative cu caracter normativ sau individual, după cum urmează: Consiliul local și consiliul județean adoptă hotărâri;

Aceste articole se referă deci la competența Consiliului local de a adopta hotărâri în anumite domenii, în funcție de atribuțiile prevăzute de lege însă nu precizează în concret temeiul juridic al problemei asupra căreia se ia o hotărâre.



Prin urmare, se constată că HCL nr. 499/2023 nu are bază legală care să reglementeze manifestarea de voință a pârâtei în sensul de a reglementa situația unor contracte de închiriere încheiate în anul 2008, îi lipsește motivarea în drept a măsurii adoptate.

Din acest punct de vedere instanța reține că preambulul actului administrativ nr.499/2023 nu este redactat într-un limbaj clar și precis, neechivoc, motivarea în drept a hotărârii este imprecisă, hotărârea fiind anulabilă și pentru acest motiv în condițiile în care nu se poate exercita controlul de legalitate atât de către instituția prefectului cât și de către instanța de judecată.

În ceea ce privește motivarea în fapt a adoptării acestui act administrativ prezentat în referatul de specialitate nr.71673/2023 se observă că atribuirea acestor contracte de închiriere nu a avut la bază un demers legal.

În primul rând se reține că respectivele contracte a căror consolidare se dorește, contractele cu nr. 347/2008, nr. 353/2008, nr. 366/2008, nr. 368/2008, nr. 369/2008, nr. 370/2008, au la bază vechile contracte de închiriere care au fost încheiate în temeiul HCL nr. 226/13.12.2006. (Acest aspect rezultă din preambulul fiecărui contract).

Acest HCL nr.226/2006 a fost anulat prin Sentința civilă nr.599/2007 al Tribunalului Covasna tocmai pentru motivul că selecția beneficiarilor nu a fost legală, propunerile criteriilor nu a fost avizată de către Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului așa cum prevedea legislația în anul 2006.

Deși aceste contracte nu au fost anulate de către instanță se constată că acestea au fost încheiate în temeiul unui act anulat.

Prin HCL nr. 499/2023 se încearcă acoperirea unei nulități care exista încă din anul 2007, anularea actului principal atrăgând anularea și a actelor subsecvente.

Se invocă de către pârât că am fi în situația de excepție ce se întemeiază pe principiul ocrotirii bunei credințe precum și pe necesitatea asigurării securității și stabilității circuitului civil.

Însă nu putem vorbi despre bună credință în acest caz în condițiile în care a fost anulat o hotărâre a consiliului local și nu a unei alte persoane, străine de emitentul actului atacat, nu se poate prevala că nu se știa de anularea propriului act.

Buna credință în orice caz ar trebui să fie perfectă și lipsită de orice culpă sau îndoială, iar în cazul de față consiliul local nu se poate apăra pe faptul că nu știa în anul 2008 de anularea actului care a stat la baza încheierii contractelor din anul 2007 cu o instituție, SC Gospodăria Comunală SA, căreia i-a concesionat anumite activități și bunuri – nu poate fi reținut că ar fi fără cea mai mică culpă în condițiile în care în anul 2008 a preluat înapoi activitățile și bunurile concesionate, art.15 pct.10 din contractul de concesiune prevedea obligația de predare a întregii documentații referitor la activitățile gestionate de concesionar.

În ceea ce privește asigurarea securității și stabilității circuitului civil se reține că în primul rând nu s-a solicitat anularea contractelor de închiriere nici în trecut și nici în cadrul prezentului dosar.

În cadrul unui proces de anulare a respectivelor contracte se va analiza buna credință a chiriașului, care neavând cunoștință de nulitatea actului administrativ ce a stat la baza încheierii contractelor din 2007 respectiv din 2008 poate să prevaleze de acest principiu al bunei credințe.

Asigurarea securității și stabilității circuitului civil nu poate să se refere la o hotărâre de consiliu local prin care se dispune acoperirea unei nulități din trecut, la fel ca și în cazul bunei credințe acesta poate consta o apărare la o eventuală anulare a contractelor de închiriere în sine.

Prin HCL nr.499/2023 se dispune consolidarea unui drept de închiriere, intenția fiind de a acoperi o situație nulă din trecut, însă efectele unui act administrativ se produc doar pentru viitor și nu pentru trecut, cum încearcă pârâtul să reglementeze legalitatea activității sale pe care nu a realizat-o după anularea HCL nr.226/2006.

În final se reține că în codul administrativ nu se găsește o reglementare expresă în privința consolidării unui drept, această noțiune poate fi întâlnită în cazul drepturilor reale și a dezmembrămintelor acestuia, întrucât prin consolidare din punct de vedere juridic se înțelege mijloc de stingere a unui drept real principal prin reunirea în aceeași persoană a dublei calități de

titular al dreptului de proprietate și de titular al altui drept real principal (cu titlul de exemplu, dreptul de uzufruct se stinge prin dobândirea de către uzufructuar și a nudei proprietăți etc.)

Or, prin HCL nr. 499/2023 nu s-a recunoscut dobândirea de chiriaș al unui drept de proprietate, fiecare beneficiar al contractului de închiriere a rămas cu aceeași calitate de chiriaș, neschimbându-i calitatea din chiriaș în proprietar.

În concluzie, instanța reține că HCL nr.499/2023 este nelegală întrucât nu respectă prevederile și principiile necesare adoptării unui act administrativ, însă prin aceasta nu neagă drepturile chiriașilor din contractul de închiriere, obținuți în urma îndeplinirii criteriilor de atribuire adoptate prin HCL nr.116/05.07.2007, acest aspect nici nu formează obiectul prezentului dosar iar pârâtul Consiliul local are posibilitatea de a reglementa în mod legal situația acestora însă într-un mod care să respecte condițiile emiterii unui act administrativ de competența lui.

Având în vedere considerentele de mai sus, instanța în temeiul art. 18 din Legea nr. 554/2004 va admite cererea de chemare în judecată și va dispune anularea hotărârii nr. 499 din 27 decembrie 2023 privind reglementarea situației juridice a unor contracte de închiriere a locuințelor construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe în Municipiul Sfântu Gheorghe

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE**

Admite cererea de chemare în judecată formulată de reclamantul PREFECTUL JUDEȚULUI COVASNA, cu sediul în Sfântu Gheorghe, p-ța Libertății, nr.6, jud. Covasna în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE, cu sediul în mun. Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie, nr. 2, jud. Covasna, HUSZTI PAL, cu domiciliul în Sfântu Gheorghe, str. Stadionului, nr.16, ap.4, jud. Covasna, DEAK ZSUZSANNA, cu domiciliul în Sfântu Gheorghe, str. Stadionului, nr.18, ap.4, jud. Covasna, VASS ERZSEBET, cu domiciliul în Sfântu Gheorghe, str. Stadionului, nr.20, ap.5, jud. Covasna, TURTURICĂ FELIX DORIN, cu domiciliul în Sfântu Gheorghe, str. Stadionului, nr.20, ap.7, jud. Covasna, TULIT ERIKA cu domiciliul în Sfântu Gheorghe, str. Stadionului, nr.20, ap.8, jud. Covasna, și PINTI AGNES cu domiciliul în Sfântu Gheorghe, str. Stadionului, nr.20, ap.9, jud. Covasna.

Dispune anularea hotărârii nr. 499/27.12.2023 privind reglementarea situației juridice a unor contracte de închiriere a locuințelor construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe în Municipiul Sfântu Gheorghe.

Cu drept de a formula recurs în termen de 15 zile de la comunicare. Cererea de recurs se depune la Tribunalul Covasna.

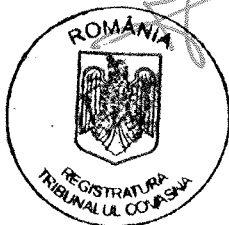
Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței, azi, 10.12.2024.

PREȘEDINTE
BEREKMÉRI ERDÉLY BEÁTA

GREFIER
IZSÁK ERIKA MAGDOLNA

ROMÂNIA
TRIBUNALUL COVASNA
Prezenta sentință Nr. 1005
din 10.12.2024 a rămas
definitivă 2024 dec. civ. no.
213 / R / 30.04.2025 a CAJ BV
PREȘEDINTE Arhivar șef

Red.BEB/10.12.2024
Tehnored.IE/BEB/14.12.2024
10 ex



ROMÂNIA

CURTEA DE APEL BRAȘOV
SECȚIA CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL**DECIZIA NR. 213/R/2025**

Ședința publică din data de 30 aprilie 2025

Completul constituit din:

Președinte: Alina-Elena Tănase

Judecător: Cătălina Nistor

Judecător: Ionela Carmen Ursachi

Grefier: Tina Szabo

Pentru astăzi fiind amânată pronunțarea asupra recursului declarat de către recurentul-pârât CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE împotriva sentinței civile nr. 1005/10.12.2024 pronunțată de către Tribunalul Covasna – secția civilă în dosarul nr. 458/119/2024*, având ca obiect „acțiune prefect – tutelă administrativă”.

Dezbaterile în cauza de față au avut loc în ședința publică din 08.04.2025, încheierea de ședință din acea dată face parte integrantă din prezenta, iar instanța, în vederea deliberării, în baza art. 396 alin.1 Cod procedură civilă, a amânat pronunțarea pentru data de 22 aprilie 2025 iar ulterior pentru astăzi, 30 aprilie 2025.

CURTEA**1. Obiectul cererii de chemare în judecată**

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată la Tribunalul Covasna sub nr. 458/119/2024 din data de 25.03.2024, reclamantul Prefectul Județului Covasna a solicitat în contradictoriu cu pârâtul Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe ca prin hotărârea ce se va pronunța să se dispună anularea Hotărârii Consiliului local al Municipiului Sfântu Gheorghe cu nr. 499/27.12.2023 privind reglementarea situației juridice a unor contracte de închiriere a locuințelor construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe în municipiul Sfântu Gheorghe, înregistrată la sub nr. 542/11.01.2024.

2. Hotărârea primei instanțe

Prin Sentința civilă nr.522/28.06.2024 Tribunalul Covasna a admis acțiunea și a dispus anularea HCL nr. 499 din 27 decembrie 2023 privind reglementarea situației juridice a unor contracte de închiriere a locuințelor construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe în Municipiul Sfântu Gheorghe, emisă de pârât.

Împotriva acestei soluții a declarat recurs Prefectul Județului Covasna solicitând admiterea recursului și în rejudecare să se mențină HCL nr. 499 din 27 decembrie 2023.

Prin Decizia nr.633/R/2024 Curtea de apel Brașov a admis cererea de recurs și apreciind că instanța de fond nu a lămurit cadrul procesual în cauză, nepunând în discuție, așa cum era obligată, necesitatea introducerii în cauză a titularilor contractelor de închiriere și drept urmare a dispus trimiterea cauzei spre rejudecare aceleiași instanțe de fond.

Dosarul a fost înregistrat la Tribunalul Covasna sub nr.458/119/2024* în data de 14.11.2024, fiind citați în calitate de intimați cei șase titulari ai contractelor de închiriere ce formează obiectul hotărârii de consiliu local atacat.

Prin Sentința civilă nr. 1005/10.12.2024, Tribunalul Covasna – Secția Civilă a admis cererea de chemare în judecată formulată de reclamantul Prefectul Județului Covasna, în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, Huszti Pal, Deak Zsuzsanna, Vass Erzsebet, Turturică Felix Dorin, Tulit Erika și Pinti Agnes și a dispus anularea hotărârii nr. 499/27.12.2023 privind reglementarea situației juridice a unor contracte de închiriere a locuințelor construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe în Municipiul Sfântu Gheorghe.

3. Calca de atac exercitată

În baza acestei hotărâri a declarat **recurs** pârâtul Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, prin care a solicitat admiterea recursului înaintat, prin casarea sentinței atacate cu rejudecarea litigiului în fond conform dispozițiilor art. 20 alin. 1 și alin. 2 din Legea nr. 554/2004. Menținerea hotărârii Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 499/2023 împreună cu anexele și actele subsecvente ca fiind legale, respingerea acțiunii formulate de către reclamant ca nemotivată, și obligarea reclamantului la plata cheltuielilor de judecată.

În subsidiar, a solicitat menținerea în parte (art.2) a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 499/2023 privind prelungirea contractelor de închiriere ale chiriașilor identificate prin anexa la hotărâre.

În motivare, a susținut recurentul că instanța de fond își motivează admiterea acțiunii formulate de către Prefectul Județului Covasna privind anularea Hotărârii nr. 499/2023 datorită nemotivării și lipsei temeiurilor de drept, respectiv datorită producerii efectelor numai pentru viitor și nu pentru trecut.

Actele ce au stat la baza emiterii hotărârii au fost transmise către Prefectul Județului Covasna și se regăsesc la dosarul cauzei, inclusiv motivările emiterii actului atacat și anume Referat de aprobare nr. 71671 / 22.12.2023 respectiv Raport de specialitate.

Drept pentru care, aprecierea instanței de fond în urma analizării documentele mai sus menționate, că adoptarea hotărârii nu poate fi primită pe motivul că în codul administrativ nu se regăsește o reglementare expresă în privința consolidării unui drept, este una excesivă și a fost dată cu interpretarea și aplicarea greșită a normelor de drept material.

Motivarea emiterii HCL nr. 499/2023 pe care nici instanța de fond nici reclamantul nu a acceptat-o, constă în faptul că nu s-a constatat nulitatea absolută și anularea actelor subsecvente intrate în circuitul civil cu restabilirea situației anterioare conform prevederilor *art. 11 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe* în ceea ce privește HCL nr. 499 / 2023 respectiv *art. 6² alin. (4) din Legea nr. 152 /1998* în forma aplicabilă la data inițierii acțiunii, 09.03.2007, privind HCL nr. 226 / 2006, cu ocazia solicitării anulării HCL nr. 226 / 2006.

Anularea HCL nr. 226/2006 nu a produs desființarea contractelor de închiriere, ca atare nici drepturile chiriașilor, aceste contracte producând efecte juridice timp de 17 ani, respectiv au continuat să producă aceste efecte și să fie în vigoare cu toate drepturile și obligațiile prevăzute în ele la data emiterii HCL nr. 499/2023.

De asemenea, se poate constata menționarea expresă a Prefectului Județului Covasna, reținută și prin ultimul paragraf al paginii 1 cu continuare la primul paragraf al paginii 2 din sentința atacată, că nu se solicită nici în cadrul prezentei cauze anularea contractelor de închiriere.

Mai mult decât atât, Tribunalul Covasna a constatat și reținut că urmarea nesolicitării îndreptării Sentinței civile nr. 599/2007 este faptul că Hotărârea Consiliului local nr. 226/2006 este în vigoare.

Prin urmare, HCL nr. 499/2023 nu are un efect retroactiv, drepturile de închiriere care s-au consolidat prin hotărârea atacată sunt în vigoare, urmând ca efectele produse să fie numai și exclusiv pentru viitor și anume consolidarea drepturilor neîncetate respectiv prelungirea contractelor neanulate din momentul emiterii actului administrativ.

Având în vedere cele menționate, chiar dacă trecem peste considerentul excesiv al instanței de fond privind nemotivarea hotărârii atacate, în cel mai rău caz Tribunalul Covasna trebuia să admită numai în parte acțiunea, prin anularea Art. 1 din HCL nr. 499/2023 privind consolidarea drepturilor cu menținerea Art. 2 referitor la prelungirea termenelor de închiriere pentru contractele de închiriere din speță.

Având în vedere cele menționate, a solicitat admiterea recursului așa cum a fost formulat, iar în cazul în care se va respinge cererea principală să fie admis petitul subsidiar cu privire la prelungirea contractelor de închiriere.

În probațiune, înscrisurile regăsite deja la dosarul cauzei precum și orice alte probe admise de lege, ale căror necesitate se vor rezulta în urma dezbaterilor.

În drept, a invocat art. 483, art. 486, 488 alin. (1) pct. 8) și 496 din ~~Noul Cod de procedură civilă~~, art. 1 alin. (6), art. 20 alin. (1) și alin. (2) din Legea nr. 554/2004, art. 612 alin. (4) din Legea nr. 152/1998 în forma aplicabilă în anul 2007, art. 11 din Legea nr. 152/1998 în forma aplicabilă în anul 2024.

4. Apărările formulate față de recursul declarat

4.1. Intimatul-reclamant Prefectul Județului Covasna a formulat ~~intâmpinare~~ prin care a solicitat respingerea cererii de recurs formulată de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

În motivare, s-a arătat că, prima instanță, în acord cu motivația formulată în cuprinsul cererii introductive, a reținut în esență următoarele:

Hotărârea nr. 499/27.12.2023 este lovită de nulitate absolută pentru lipsa motivării, pentru lipsa temeiurilor de drept care să poată reglementa măsura dispusă prin dispozitivul ei și pentru faptul ca pârâtul nu poate adopta acte administrative care să producă efecte pentru trecut, adică să reglementeze cadrul legal pentru contractele pe care le-a încheiat în anul 2008, întrucât, ca orice act juridic, cum este și HCL, este un act juridic de natură administrativă, poate produce efecte numai pentru viitor. Motivarea HCL nr. 499/2023 s-a rezumat exclusiv la indicarea textelor legale care guvernează competențele și atribuțiile consiliului local, nu și temeiurile de drept care să stea la baza manifestării de voință cu privire la aprobarea măsurii consolidării dreptului de închiriere al chiriașilor pentru locuințele construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe, pe de o parte, iar pe de altă parte, efectele hotărârii consiliului nu pot fi decât pentru viitor și nu pentru trecut, cum încearcă pârâtul să reglementeze legalitatea activității sale pe care nu a realizat-o, de a intra în legalitate după pronunțarea de Tribunalul Covasna a sentinței civile nr. 599 din 10 mai 2007 prin care a anulat HCL nr. 226/13.12.2006 ce a stat la baza încheierii contractelor de închiriere de care face vorbire și în prezent pârâtul.

În drept, noțiunea juridică de consolidare a unui drept își găsește reglementarea în cuprinsul prevederii art. 698, pct. b, art. 476, pct. c, art. 770, pct. a din Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, cu modificările ulterioare, doar cu privire la încetarea dreptului de suprafață, uzufruct, servituți, nu și în materia închirierii. Prin raportare la prevederile art. 17 din Codul civil, *eroarea comună și invincibilă nu se prezumă*, iar „când cineva, împărtășind o credință comună și invincibilă, a considerat că o persoană are un anumit drept sau o anumită calitate juridică, instanța judecătorească, ținând seama de împrejurări, va putea hotărî că actul încheiat în această stare va produce, față de cel aflat în eroare, aceleași efecte ca și când ar fi valabil, afară de cazul în care desființarea lui nu i-ar cauza niciun prejudiciu.”

Nu poate fi primit argumentul că instituția prefectului deține calitate procesuală activă pentru a solicita anularea contractelor de închiriere în discuție, în condițiile în care timp de circa 16 ani nu a avut cunoștință de existența acestora.

Prin cererea de recurs, Consiliul local al Municipiului Sfântu Gheorghe susține că motivarea emiterii HCL nr. 499/2023 constă în neanularea contractelor de închiriere, ca acte subsecvente ale HCL nr. 226/2006, omițând, cu bună știință faptul că aceste contracte au fost încheiate în anul 2008, după pronunțarea instanței de contencios administrativ în sensul anulării Hotărârii nr. 226/2006, iar Prefectul Județului Covasna a aflat de încheierea acestor contracte abia în anul 2023, cu ocazia verificării legalității Hotărârii nr. 499/2023.

Argumentele recurentului nu pot fi primite, motivarea nu este una în drept, ci o intenție de acoperire retroactivă a unor nereguli grave, mai precis că nu se poate prevala de faptul că nu știa de anularea propriului act.

Este inadmisibilă reținerea unei situații de fapt constând în culpa gravă a unui compartiment funcțional ca justificarea adoptării HCL nr. 499/2023.

În materia închirierii, noțiunea de consolidare a unui drept nu-și găsește justificarea, cu atât mai mult cu cât prin HCL nr. 499/2024 nu s-a recunoscut dobândirea de către titularii contractelor de închiriere specificate în anexa la HCL nr. 499/2023 a unui drept de proprietate. Astfel este inadmisibilă „crearea” pe cale administrativă a soluției de intrare în legalitate în afara cadrului legal existent. A invocat în sprijinul acestui argument și prevederile art. 80, 81 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative.

republicată, putând fi luate în calcul și alte modalități juridice pentru clarificarea situației juridice a contractelor de închiriere în cauză (acțiuni în constatare, etc.)

În același ordine de idei, este inadmisibilă solicitarea adresată instanței în subsidiar de a se menține art. 2 al Hotărârii nr. 499/2023 având ca obiect prelungirea contractelor de închiriere până în anul 2027, deoarece acestea nu au la bază un act administrativ în vigoare. După cum a reținut Tribunalul Covasna în considerentele sentinței atacate, consiliul local are posibilitatea de a reglementa în mod legal situația acestora, însă într-un mod care să respecte condițiile emiterii unui act administrativ de competența lui.

4.2. Recurentul pârât Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe a depus **răspuns la întâmpinare** prin care a arătat că susținerea intimatului privind faptul că prin adoptarea hotărârii se produc efecte pentru trecut nu reflectă realitatea.

Cu ocazia solicitării anulării HCL nr. 226/2006 nici nu s-a cerut și nici nu s-a constatat nulitatea absolută și anularea actelor subsecvente intrate în circuitul civil cu restabilirea situației anterioare conform prevederilor art. 11 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe în forma aplicabilă la data inițierii acțiunii, 09.03.2007, motiv pentru care, acțiunea Prefectului din anul 2007 nu s-a finalizat cu desființarea contractelor de închiriere, ca atare nici drepturile chiriașilor nu au fost afectate, aceste contracte producând efecte juridice și în urma preluării fondului locativ de către municipiu (ce a impus încheierea contractelor pe baza celor vechi în anul 2008), timp de 17 ani respectiv au continuat să producă aceste efecte și să fie în vigoare cu toate drepturile și obligațiile prevăzute în ele la data emiterii HCL nr. 499/2023.

Mai mult decât atât, Tribunalul Covasna a constatat și reținut că urmarea nesolicitării îndreptării Sentinței civile nr. 599 / 2007, Hotărârea Consiliului local nr. 226 / 2006 este în vigoare.

Drept pentru care, prelungirea acestor contracte neanulate și în vigoare nu au efect retroactiv, producând efecte numai pentru viitor în sensul prelungirii succesive a contractelor de închiriere pe perioade de câte 5 ani conform prevederilor art. 8 alin. (5) din Legea nr. 152/1998.

În al doilea rând, menționarea expresă a Prefectului Județului Covasna reținută și prin ultimul paragraf al paginii 1 cu continuare la primul paragraf al paginii 2 din sentința atacată că nu se solicită nici în cadrul prezentei cauze anularea contractelor de închiriere.

Ori, prin întâmpinarea formulată Prefectul se contrazice când se opune menținerii în parte de către Curtea de Apel Brașov HCL nr. 499 / 2023, și anume art. 2 privind prelungirea contractelor neanulate și în vigoare.

Această solicitare a Consiliului local bazate pe motivele mai sus expuse și dezvoltate este întemeiată și ar conduce la o hotărâre temeinică, legală și în același timp morală față de persoanele de bună credință.

4.3. La dosar au fost depuse **concluzii scrise** prin care, în esență, s-a arătat că acțiunea Prefectului din 2007 nu s-a finalizat cu desființarea contractelor de închiriere, ca atare nici drepturile chiriașilor nu au fost afectate, aceste contracte producând efecte juridice și în urma preluării fondului locativ de către municipiu, ce a impus încheierea contractelor pe baza celor vechi în anul 2008, timp de 17 ani, respectiv au continuat să producă aceste efecte și să fie în vigoare cu toate drepturile și obligațiile prevăzute în ele și la data emiterii HCL nr. 499/2023.

II. Soluția instanței de recurs.

II.1. Aspecte de fapt și de drept relevante reținute de prima instanță:

Prezentul demers judiciar a fost determinat de solicitarea reclamantului Prefectul județului Covasna, formulată în contradictoriu cu pârâtul Consiliul local al Municipiului Sfântu Gheorghe, de anulare a Hotărârii Consiliului local al Municipiului Sfântu Gheorghe cu nr. 499/27.12.2023 privind reglementarea situației juridice a unor contracte de închiriere a locuințelor construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe în municipiul Sfântu Gheorghe, înregistrată la sub nr. 542/11.01.2024.

Prin sentința recurată, prima instanță, în al doilea ciclu procesual, a admis cererea, pentru următoarele considerente esențiale:

Primul motiv este reprezentat de insuficienta motivare a H.C.L nr. 499/27.12.2023, indicarea generică a Legii nr.152/1998 și a HG nr.962/2001, fără a preciza teza concretă

aplicabilă la obiectul hotărârii de consiliu local, respectiv prevederile legale exact aplicabile adoptării hotărârii consiliului local într-un anumit domeniu și pentru o situație concretă, fiind de natură a îndeplini condiția de validitate privind motivarea actului administrativ.

Al doilea motiv este reprezentat de lipsa bazei legale de a reglementa situația unor contracte de închiriere încheiate în anul 2008, având în vedere limitele atribuțiilor consiliului local, astfel cum acestea sunt definite de art. art.129, art. 139 și art. 196 din OUG nr. 57/2019.

Al treilea motiv este reprezentat de faptul că deși contractele a căror situație o reglementează nu au fost anulate de către instanță, acestea sunt lipsite de temei legal, întrucât au fost încheiate în temeiul unui act anulat (HCL nr.226/2006 fiind anulată prin Sentința civilă nr.599/2007 al Tribunalului Covasna tocmai pentru motivul că selecția beneficiarilor nu a fost legală, propunerile criteriilor nefiind avizate de către Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, așa cum prevedea legislația în anul 2006). Or, anularea actului principal atrage anularea și a actelor subsecvente, astfel că HCL nr. 499/2023 nu poate fi reținută drept valabilă pentru încercarea sa de a acoperi o nulitate care exista încă din anul 2007.

Al patrulea motiv este reprezentat de faptul că nu poate fi opusă bună credință, în condițiile în care a fost anulată o hotărâre chiar a consiliului local, așadar nu se poate prevala că nu se știa de anularea propriului act.

Al cincilea motiv este reprezentat de faptul că nu poate fi opus nici principiul securității și stabilității circuitului civil, întrucât nu s-a solicitat anularea contractelor de închiriere nici în trecut și nici în cadrul prezentului dosar.

Al șaselea motiv este reprezentat de faptul că invocă o terminologie (consolidarea unui drept) care este specifică drepturilor reale și a dezmembrămintelor acestuia (prin consolidare înțelegându-se acel mijloc de stingere a unui drept real principal prin reunirea în aceeași persoană a dublei calități de titular al dreptului de proprietate și de titular al altui drept real principal), străină situației de fapt, în condițiile în care prin HCL nr. 499/2023 nu s-a recunoscut dobândirea de chiriaș a unui drept de proprietate, fiecare beneficiar al contractului de închiriere rămânând cu aceeași calitate de chiriaș, neschimbându-i calitatea din chiriaș în proprietar.

Motivul final este reprezentat de faptul că prin anularea HCL nr.499/2023 este nelegală nu se neagă drepturile chiriașilor din contractele de închiriere, pârâtul având posibilitatea de a reglementa în mod legal situația acestora, într-un mod care să respecte condițiile emiterii unui act administrativ de competența sa.

II.2. Analiza motivelor de recurs invocate de recurentul-pârât:

Ca situație premisă, Curtea constată că recurentul și-a întemeiat recursul pe dispozițiile **art.488 alin.1 pct. 8 Cod procedură civilă**, potrivit cărora : « 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. »

În context, Curtea reține că nemulțumirea recurentului rezidă în faptul că:

Pe de o parte, în mod greșit prima instanță a apreciat că HCL nr. 499/2023 nu a fost motivată, deși motivele emiterii actului atacat rezultă în mod clar din referatul de aprobare nr. 71671/22.12.2023 și din raportul de specialitate. **(prima critică de nelegalitate)**

Pe de altă parte, în mod greșit prima instanță a apreciat că HCL nr. 499/2023 ar avea un efect retroactiv, aceasta neînțelegând că drepturile de închiriere care s-au consolidat prin actul contestat sunt în vigoare, nefiind anterior anulate. **(a doua critică de nelegalitate).**

În final, a punctat că în economia cauzei, și dacă s-ar reține că HCL nr. 499/2023 nu a fost corespunzător motivată, prima instanță ar fi trebuit să anuleze actul doar în parte, anume în privința art. 1, cu menținerea art.2, care se referă la prelungirea termenelor de închiriere pentru contractele în discuție. **(a treia critică de nelegalitate).**

Concret, **prima critică de nelegalitate**, care vizează soluția primei instanțe de anulare a HCL nr. 499/2023 pentru nemotivare, este întemeiată, având în vedere că legea nu impune ca actul administrativ să indice în cuprinsul său toate rațiunile de fapt și de drept care au fundamentat emiterea acestuia (motivarea intrinsecă), fiind posibilă și permisă și motivarea extrinsecă a actului (cum este cazul în speță, prin trimiterea pe care HCL nr. 499/2023 le face în preambulul său la raportul de specialitate nr. 71673/2023), atâta timp cât, independent de

maniera intrinsecă sau extrinsecă a actului, se poate aprecia că actul în speță face cunoscute cu claritate elementele de fapt și de drept care au determinat adoptarea sa.

În datele speței, prin menționarea faptului că, la deliberare, Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe a avut în vedere raportul de specialitate nr. 71673/2023, raport în care este descris istoricul unor contracte de închiriere de locuințe ANL, între momentul adoptării HCL nr. 226/2006, anulat ulterior, și momentul adoptării HCL nr. 499/2023 (contestat în speță), și în care este indicat și raționamentul juridic pentru care autoritatea emitentă apreciază că, în speță, în discuție se încadrează în situațiile de excepție în care nu operează (nu se aplică) principiul de drept al anulării actului subsecvent ca urmare a anulării actului inițial (excepții întemeiate pe principiul ocrotirii bunei-credințe și al necesității asigurării securității și stabilității circuitului civil), Curtea constată că actul atacat îndeplinește exigența de a fi motivat, contrar aprecierii primei instanțe.

În context, Curtea punctează că prin referirea la raportul de specialitate nr. 71673/2023, parte integrantă din HCL nr. 499/2023, autoritatea emitentă a furnizat în mod transparent informațiile privind problema de interes privat și public pe care a voit să o reglementeze, astfel că nu se poate reține că aceasta nu și-a îndeplinit obligație generală de motivare, aplicabilă oricărui act administrativ.

De altfel, nici indicarea generică a Legii nr.152/1998 și a HG nr.962/2001 nu poate fi reținută ca o lipsă de motivare a actului emis, în condițiile în care nu se poate concluziona, în mod direct, că o atare identificare a temeiului de drept prezumă, de plano, excesul de putere cu care actul a fost emis, atâta timp cât, urmare a unei aprecieri *in concreto* (după natura acestuia și contextul adoptării sale) nu rezultă vreo doză de aleatoriu care să nască un viciu de nelegalitate.

Sintetizând, Curtea conchide că HCL nr. 499/2023 îndeplinește condiția de legalitate a motivării actului, întrucât, obiectivul HCL este prezentat într-un mod clar și neechivoc, chestiunea justetei raționamentului instituției emitente a actului (conformitatea actului cu legea) fiind o problemă distinctă de cerința motivării, între cele două neputându-se pune semnul egalității juridice.

În continuare, Curtea reține că și cea de-a doua critică de nelegalitate este fondată, dar doar în limitele și pentru considerentele ce succed.

Astfel, și Curtea constată că în mod eronat prima instanță a apreciat că în speță se impune a face aplicarea principiului de drept potrivit căruia „anularea actului principal atrage anularea și a actelor subsecvente” pe motiv că, deși contractele a căror situație o reglementează HCL nr. 499/2023 nu au fost anulate de către instanță, acestea sunt lipsite de temei legal, fiind încheiate în temeiul unui act anulat (HCL nr.226/2006 - anulată prin Sentința civilă nr.599/2007 al Tribunalului Covasna).

În context, Curtea punctează că în sistemul nostru de drept sancțiunea nulității actului juridic nu operează de drept, de plano, ci trebuie dispusă/constatată ca atare de către o instanță judecătorească.

Or, în datele speței, atâta timp cât nicio instanță de judecată nu a dispus, efectiv/expres, anularea contractelor de închiriere vizate prin HCL nr. 499/2023, nici instanța de fond nu putea să indisponibilizeze efectele juridice pe care aceste contracte le produc, în virtutea existenței acestora, pe calea unui raționament, care este propriu unui petit care nu a fost investită (constatarea nulității absolute a contractelor).

Cu alte cuvinte, Curtea reține că instanța de fond trebuia să își limiteze raționamentul la conformitatea HCL-ului cu legea (potrivit principiului disponibilității și a limitelor investiției sale, iar nu și la conformitatea cu legea a contractelor de închiriere vizate prin HCL-ul în discuție), așadar, prima instanță trebuia să verifice doar dacă există temei legal pentru dispozițiile hotărâte, în art.1 „de aprobarea a consolidării dreptului de închiriere a chiriașilor pentru locuințele construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe, identificați în Anexa la prezenta hotărâre din care face parte integrantă” și în art. 2 „de aprobare a prelungirii termenului de închiriere pentru contractele de închiriere în cazul chiriașilor prevăzuți la art.1 până la data de 31 decembrie 2027”.

Și punctual, verificând raționamentul primei instanțe asupra situației juridice reglementate prin art.1 din HCL nr. 499/2023, Curtea reține că în mod legal prima instanță a

observat că autoritatea pârâtă (recurentă în speță) nu poate apela la mecanismul adoptării unei „hotărâri”, emise în considerarea competențelor atribuite prin Codul administrativ, pentru a acoperi neregulile constatate” cu ocazia anulării pe cale judecătorească a HCL nr. 226/2006 pentru erori la repartizarea unor locuințe ANL.

Și nu poate, întrucât Consiliul Local nu este abilitat, potrivit legii, să emită acte de natură „acte de judecată” asupra contractelor de închiriere anume identificate, adică să emită acte de natură judiciare asupra modalității în care principiul de drept al anulării actului subsecvent ca urmare a anulării actului inițial (resolutio iure dantis, resolvitur ius accipientis) trebuie aplicat în cazul acestora, dacă operează sau nu situații de excepție, dacă actele se bucură sau nu de atributul irevocabilității, etc, întrucât toate aceste raționamente constituie chiar obiectul activității instanțelor judecătorești.

Tocmai de aceea Curtea punctează că este legală soluția primei instanțe de a anula o atare „consolidare a drepturilor chiriașilor de bună credință de a rămâne în locuințele atribuite”, atâta timp cât această „consolidare” nu are reper legal, Consiliul Local neputând „reglementa” o situație juridică în afara/paralel procedurilor legale de lămurire a diferitelor probleme care se nasc în legătură cu dreptul de închiriere, în acest caz.

În continuare, verificând raționamentul primei instanțe asupra situației juridice reglementate prin art.2 din HCL nr. 499/2023 (raționament implicit, iar nu expres, urmare a aplicării teoriei actelor subsecvente), Curtea reține că art.2 se află în raport de subordonare față de art.1, de care nu poate fi disociat, în condițiile în care datele particulare ale cauzei nu permit concluzia că dispoziția prevăzută de art.2 din HCL își are temei legal în dispozițiile art. 8 alin.5 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, potrivit căreia : “După expirarea perioadei contractuale inițiale, prelungirea contractului de închiriere se face, succesiv, pe perioade de câte 5 ani.”

Și această concluzie a legalității nu este permisă întrucât se opun dispozițiile neechivoce ale art. 11 din Legea nr. 152/1998, potrivit căreia: „ Contractele de închiriere, contractele de vânzare-cumpărare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor art. 8 alin. (3) și ale art. 10 sunt lovite de nulitate absolută. Depistarea acestor cazuri și sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității și restabilirea situației anterioare se fac prin grija prefecturilor.”

Cu alte cuvinte, Curtea constată că raportat la acest text legal orice act de prelungire al contractelor de închiriere încheiate în baza Legii nr. 152/1998 trebuie să fie efectuat cu respectarea dispozițiilor art. 8 alin.3 din același act normativ, condiție care nu este respectată în cauză, aspectul încălcării acestor dispoziții fiind un aspect recunoscut atât de recurentul-pârât Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, cât și de Prefectul Județului Brașov.

Așadar, Curtea reține că atâta timp cât recurentul-pârât Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe nu a invocat și, cu atât mai puțin, nu a făcut dovada că a intrat în legalitate cu modalitatea de repartizare a locuințelor pentru tineri destinate închirierii, în acord cu cele reținute prin sentința civilă nr.599/2007 al Tribunalului Covasna, prin emiterea unei noi HCL care să corijeze aspectele care au stat la baza emiterii HCL nr.226/2006 (temeiul juridic al contractelor de închiriere), acesta nu poate proceda la prelungirea contractelor de închiriere încheiate cu încălcarea dispozițiilor art. 8 alin.3 (care impun ca repartizarea să facă după criterii stabilite și adoptate de autoritățile administrației publice locale, autoritățile administrației publice locale ale sectoarelor municipiului București și/sau autoritățile administrației publice centrale care preiau în administrare aceste locuințe, cu avizul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor), pentru că, prin prelungirea în atare condiții, autoritatea publică nu face decât să perpetueze o stare de nelegalitate pe care tot aceasta a produs-o, fapt inadmisibil, sancționat cu nulitatea absolută a actului.

Pe cale de consecință, Curtea reține că deși critica a doua este fondată în prima sa parte, caracterul nefundat al celei de-a doua părți împiedică reformarea sentinței recurate, pentru considerentele ce preced.

În final, Curtea reține că cea de-a treia critică de nelegalitate a sentinței recurate, care pune o problemă de aplicabilitate a principiului proporționalității între măsura dispusă în fiecare caz individual și interesul public ocrotit, astfel încât inconvenientele cauzate particularului să nu

sîe disproporționate în raport cu scopurile urmărite, amplexarea și de implicațiile acestora, nu poate fi analizată în cauză în sensul solicitat de parte, întrucît în cauză nu este dedusă judecătii situația juridică a celor șase contracte de închiriere vizate de HCL-ul contestat.

Cu alte cuvinte, atîta timp cît instanța nu a fost investită cu un petit de anulare sau, dimpotrivă, de recunoaștere a valabilității acestora, în sensul propus de recurenta-pârâtă, Curtea constată că nu se poate imputa primei instanțe omisiunea analizei legalității HCL-ului prin prisma acestor contracte.

În context, Curtea reține că necesitatea lămuririi situației juridice a acestora nu înlătură, de plano, sancțiunea nulității absolute prevăzute de art. 11 din Legea nr. 152/1998, sancțiune care operează în raportul de tutelă administrativă existent între recurentul-pârât Consiliul Local al Municipiului Sfîntu Gheorghe și intimatul-reclamant Prefectul Județului Brașov, pe tărîmul Legii nr. 152/1998.

Și nu poate înlătura/paraliză această sancțiune legală întrucît acest raport juridic de tutelă administrativă, pe de o parte, este distinct de cel implicat de contractul administrativ încheiat cu chiriașii, iar pe de altă parte, presupune un alt tip de raționament (prezentul fiind efectuat prin prisma principiului legalității actului administrativ) decît cel pe care le-ar putea implica lămurirea situației juridice a contractelor de închiriere a locuințelor anexă la HCL (eventual, prin prisma principiilor propuse de recurenta-pârâtă), situație cu care, reiterează Curtea, instanța nu a fost investită.

III. Temeiul legal al soluției adoptate în recurs.

Pentru toate aceste considerente, vîzînd că motivele de nelegalitate fondate nu sunt apte a conduce la reformarea hotărîrii judecătorești atacate în cauză, datorită caracterului parțial și nedecisiv al acestora, în temeiul dispozițiilor art. 20 alin.3 din Legea nr. 554/2004 coroborat cu art. 498 alin.1 Cod procedură civilă, Curtea va respinge ca nefondat recursul formulat de recurentul-pârât CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE împotriva sentinței civile nr.1005/10.12.2024 pronunțată de Tribunalul Covasna – Secția civilă, sentință pe care o va menține.

Față de soluția care se va pronunța în speșă, în temeiul art. 494 rap. la art.453 Cod procedură civilă, Curtea va dispune și respingerea ca neîntemeiată a solicitării recurentului-pârât privind cheltuielile de judecată, întrucît culpa procesuală în promovarea prezentei căi de atac incumbă chiar acestuia.

Sens în care,

PENTRU ACESTE MOTIVE, ÎN NUMELE LEGII DECIDE

Respinge ca nefondat recursul formulat de recurentul-pârât CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE împotriva sentinței civile nr.1005/10.12.2024 pronunțată de Tribunalul Covasna – Secția civilă, sentință pe care o menține.

Respinge ca neîntemeiată solicitarea recurentului-pârât privind cheltuielile de judecată.
Definitivă.

Pronunțată astăzi, data de 30.04.2025, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

Președinte,
Alina-Elena Tănase

Judecător,
Cătălina Nistor

Judecător,
Ionela Carmen Ursachi

Grefier,
Tina Szabo

ROMÂNIA
TRIBUNALUL COVASNA
Prezenta sentință Nr. 213/IR
din 30.04.2025 a rămas
definitivă



Arhivat got