

Sentința civilă nr. 175/CA/15.10.2015

Dosar nr. 276/36/2015

Prin cererea adresată instanței la data de 21.04.2015 reclamanta SC [...] SRL a chemat în judecată pe pârâțul MUNICIPIUL CONSTANȚA prin PRIMAR solicitând

ca prin hotărârea ce se va pronunța să se dispună:

în principal:

- admiterea plângerii împotriva Dispoziției nr. [...] / 02.02.2015,
- anularea Dispoziției nr. [...] / 02.02.2015, respectiv anularea obligației de plată a sumei de 1.183.349,83 Euro plus TVA la curs BNR, cu titlu de diferența de preț / taxe

ca urmare a schimbării destinației din vila turistică P+1 în imobil P+5+7E+ spații comerciale;

- constatarea nulității absolute a tuturor actelor subsecvente respectiv:

= convenția aut. nr. [...] / 09.03.2015 BNP Asoc. [...] și [...] pentru suprafața de 515 m.p.;

= convenția aut. nr. [...] / 09.03.2015 BNP Asoc. [...] și [...] pentru suprafața de 1267,23 m.p.;

= convenția aut. nr. [...] / 09.03.2015 BNP Asoc. [...] și [...] pentru suprafața de 1081,63 m.p.;

= convenția aut. nr. [...] / 09.03.2015 BNP Asoc. [...] și [...] pentru suprafața de 1267,23 m.p.;

- să se constate că dispozițiile HCL nr. 62 / 2014 și Dispoziția 330 din 03.02.2014 nu sunt aplicabile societății reclamante, față de modul de dobândire a bunurilor imobile – terenuri de la terți agenți economici și nu din domeniul privat al

Municipiului Constanța;

- să se anuleze Raportul de expertiza efectuat de pârât;

36

- să se dispună restituirea sumelor achitate în baza convențiilor autentice nr. [...], [...], [...], [...] din 09.03.2015 conform facturilor fiscale emise de pârâtă în suma

de 4.735.858,44 lei;

iar în subsidiar:

- să se dispună admiterea plângerii împotriva Dispoziției [...] / 02.02.2015,

- anularea Dispoziției nr. [...] / 02.02.2015,

- să se dispună asupra eventualelor sume cu titlu de diferențe de preț / taxe ca urmare a schimbării destinației din Vila turistică P+1 în imobil P+5+7E+spații comerciale;

- să se constate nulitatea parțială a convențiilor aut. [...], [...], [...], [...] din

09.03.2015 BNP [...] și [...] numai în ceea ce privește cuantumul sumelor;

- să se dispună restituirea sumelor achitate în plus către pârâtă;

- cu cheltuieli de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanta arată că desfășoară activități de dezvoltare imobiliară. În acest sens a achiziționat de pe piața liberă terenuri în suprafață de 5.363,92 m.p. situate în Careul ..., loturile ..., ... , ... și

Aceste terenuri aveau categoria de folosință „curți construcții”.

De asemenea, vânzătorii au menționat că terenurile sunt libere de sarcini sau procese, nu sunt scoase din circuitul civil.

În urma demersurilor efectuate pentru obținerea autorizației de construcție pentru terenurile rubricate, s-a invocat existența și aplicarea dispozițiilor HCL 62 / 2014 și a Dispoziției 330 / 2014 și societatea reclamantă, cu toate că aceste terenuri au

fost dobândite de la terți agenți economici și nu prin contracte de vânzare - cumpărare

din domeniul privat al Municipiului Constanța.

Reclamanta nu este titulară de drept a unei eventuale obligații de plată, raportat la inexistența unui contract de vânzare-cumpărare cu pârâta, context în care dispozițiile

HCL 62/2014 și Dispoziției 330 /2014 nu sunt aplicabile societății reclamante.

Pârâta a emis Dispoziția [...] / 02.02.2015.

SC [...] SRL Constanta retractează Angajamentul de plată autentificat cu nr. ... din 16.01.2015 BNP [...], invocând nulitatea acestuia în temeiul art. 1257 coroborat cu

art. 1207 alin. 2 pct. 1 C.Civ. – eroarea obstacol și art. 1214 – 1215 C.Civ. – dolul.

Acest act unilateral nu ar fi fost perfectat dacă beneficiarul acestuia – municipiul Constanta prin Primar ar fi prezentat situația reală și calculul fundamentat al pretențiilor sale față de Rapoartele de evaluare ale loturilor 11, 12, 15, 16 și 17, în posesia exclusivă a acestuia, neprezentate și neagreate de către SC [...] SRL Constanța.

Părțile au convenit prin Certificatul de informare 01/15.01.2015 și Acordul de mediere 01 din 16.01.2015 că eventualele diferențe de preț vor rezulta dintr-un raport

de evaluare raportat la data retrocedării și la regimul de înălțime stabilit de PUZ în vigoare.

În condițiile în care nu vor fi însușite concluziile raportului, vor fi contestate la instanța competentă. Angajamentul de plată ar fi operat numai sub aceste condiții.

SC [...] SRL Constanta consideră că nu este titularul de drept al obligației de plată, cu titlu de diferență de preț / taxe, ca urmare a schimbării destinației pentru suma

totală de 1.183.349,83 Euro + TVA (în echivalent lei 5.206.739 lei + TVA),
întrucât

acesta este terț dobânditor în baza contractelor de vânzare-cumpărare și nu este titular

al retrocedării acestor terenuri în baza Lg. 10 / 2001.

Prin negocierile și corespondența părților au convenit față de Dispoziția [...] / 2015 că reclamanta este de acord, în principiu, cu plata eventualelor diferențe de

preț ce vor rezulta dintr-un raport de evaluare întocmit de Municipiul Constanța, raportat la data retrocedării și la regimul de înălțime stabilit de Puz-ul în vigoare în prezent, cu precizarea că la momentul retrocedării - 2003 terenul construcție avea destinația „vilă turistică P+1”, iar conform Puz-ului în vigoare „vilă turistică P+5-8E.

Se mai arată că rapoartele de evaluare au fost întocmite cu încălcarea dispozițiilor legale, cât și a normelor de aplicare a evaluării bunurilor imobile, stabilind valori supraevaluate.

Convențiile autentice și plata diferențelor de preț / taxe s-au efectuat în condiții de impunere, față de condiția de eliberare a autorizațiilor de construcție pentru imobile

/ construcțiile aferente celor 4 (patru) terenuri.

Astfel, reclamanta a fost nevoită să perfecteze actele autentice menționate fata de situația specială creată, respectiv condițiile economice ale societății – imobilizării

de 1.600.000 Euro în terenuri, aprovizionare cu materiale de 1.200.000 Euro, precum

și impactul social – 100 salariați angajați în activitatea de construcții.

Reclamanta a achitat suma de 4.735.858,44 lei, conform facturilor fiscale emise de pârâtă.

Consideră că sunt întrunite condițiile de invocare a nulității în temeiul art. 1257 coroborat cu art. 1207 alin. 2 pct. 1 C.Civ – eroarea obstacol și art. 1214-1215 C.Civ. –

dolul.

Contractul poate fi înțeles ca un mecanism volițional, care are ca scop și efect producerea de efecte juridice.

Consimțământul este o condiție esențială a actului civil, definit ca voința exteriorizată în sensul de a produce efectele unui act juridic. Voința internă trebuie să

fie liberă și conștientă.

Viciile de consimțământ exprimă situația în care voința internă există, dar nu e

liberă și conștientă. Aceste vicii de consimțământ sunt sancționate cu nulitate relativă,

al cărei remediu presupune anularea actului juridic.

Astfel, în conformitate cu dispozițiile art. 1206 alin.1 N.C.Civ., consimțământul este viciat, este dat din „eroare” surprins prin „dol”.

Eroarea este definită prin ignorarea sau cunoașterea greșită a realității.

Eroarea obstacol este definită astfel pentru că ea împiedică pur și simplu întâlnirea manifestărilor de voință care formează contractul.

Conform art. 1207 alin. 2 pct. 1 N.C.Civ., eroarea este asupra naturii sau obiectului contractului.

Astfel, eroarea asupra obiectului se referă asupra modului de evaluare a valorii obiectului, în speța asupra modalității de stabilire prin Raport de expertiză efectuat în

alte condiții decât cele legale.

Un alt viciu de consimțământ aplicabil în speță este dolul.

38

Dolul este falsa reprezentare a realității, intenția de a induce în eroare pe celălalt contractant. Astfel, prin informarea de mediere din 15.01.2015 autentificată sub nr.

...

/ 16.01.2015, Acord de mediere 01 din 16.01.2015 autentificat sub nr. ... / 16.01.2015

și Angajament de plată autentificat sub nr. .../16.01.2015 BNP [...], pârâta, cu rea credință și cu intenția vădită de a duce în eroare reclamanta, a ascuns / omis să aducă la

cunoștință întocmirea Raportului de evaluare a terenurilor, inducând în eroare și viciind consimțământul dat de reclamantă la încheierea acestor acte juridice premergătoare că numai după însușirea concluziilor raportului sau contestarea la instanța competentă vor interveni eventuale obligații de plată.

Față de dispozițiile art. 1214 N.C.Civ. s-a apreciat ca fiind îndeplinite condițiile juridice ale dolului, sancționat cu nulitatea relativă, prin desființarea actelor juridice

viciate, respectiv anularea tuturor actelor juridice privind obligațiile de plată cu titlu de

diferențe de preț pentru suprafața de 5.363,92 m.p. teren curți construcții.

În susținerea acțiunii reclamanta a depus la dosar actul contestat, contracte de vânzare cumpărare prin care face dovada proprietății sale asupra imobilelor menționate

în Dispoziția [...]/2.02.2015, extrase de carte funciară, rapoarte de evaluare.

Prin întâmpinare, pârâatul Municipiul Constanța prin Primar arată că solicită respingerea acțiunii reclamantei ca nefondată.

Astfel se arată că, deși invocă ca și motiv de retractare nulitatea angajamentului, iar ca și motiv de nulitate dolul și eroarea obstacol, pe lângă faptul că încearcă prin aceasta să producă o inducere în eroare a instanței, omite a reliefa atât împrejurarea că

angajamentul de plată autentificat sub nr.../16.01.2015 la BNP [...] a fost dat exclusiv

de aceasta prin administratorul sau fără vreo formă de participare a pârâtului sau a vreunui reprezentant al acestuia, cât și împrejurarea ce a generat încheierea acestui angajament de plată de către reclamant.

Astfel, urmare a invitației la mediere ce i-a fost adresată, dând curs acestei invitații în referire la pretențiile reprezentând plata diferențelor de preț ca urmare a schimbării destinației terenului în suprafață totală de 5.363,92 mp. reprezentat de careul ..., reclamanta s-a prezentat prin reprezentantul său (același din prezenta cauză)

la Biroul de Mediator, și față de conținutul invitației și pretențiilor din aceasta, fără a fi

determinat constrâns sau indus în eroare, precum și fără a-i fi viciat consimțământul de

către mediator sau de către reprezentantul subscrisului, și-a expus punctul de vedere

fața de pretențiile ce făceau obiectul invitației la mediere, punct de vedere ce este redat

în cuprinsul certificatului de informare nr. 01/15.01.2015.

Din analiza conținutului acestui certificat de informare se observă faptul că acesta cuprinde pe de o parte poziția exprimată de reprezentantul reclamantei față de obiectul

conflictului despre care a luat la cunoștința prin invitația la mediere și anexele la aceasta, iar pe de altă parte în raport de poziția astfel exprimată de acesta, doar solicitarea reprezentantului subscrisului de a se încheia un angajament de plată autentificat care să cuprindă obligațiile pe care înțelegea reclamanta prin reprezentant

să și le asume.

Nicăieri în cuprinsul certificatului de informare subscrisul sau reprezentantul subscrisului nu a impus reclamantei prin reprezentantul său să fie de acord cu plata 39

diferențelor de preț ori cu rezervarea dreptului de a-și însuși ori nu concluziile raportului de evaluare și funcție de aceasta de-al contesta sau nu în fața instanței competente, această poziție fiind exprimată doar de reprezentantul reclamantei.

Aprecierile că urma să se desfășoare un raport de evaluare au aparținut exclusiv

reprezentantului reclamantei față de împrejurarea că acesta a vrut să sublinieze doar

acordul de principiu al plății diferențelor de preț în măsura în care vor exista, urmărind

să își rezerve dreptul de a contesta doar cuantumul acestora, nu și acordul de principiu.

Acest lucru este certificat nu doar de faptul că certificatul de informare a fost încheiat de către mediator în prezența căruia și-a exprimat poziția reprezentantul reclamantei, ci și de faptul că pentru următoarea întrunire convenită de părți în desfășurarea procedurii medierii a și fost prezentat de către reprezentantul reclamantei

angajamentul de plată nr.../16.01.2015 autentificat de BNP [...] ce a stat la baza întocmirii de către mediator a acordului de mediere nr. 01/16.01.2015 astfel cum rezultă din cuprinsul acordului de mediere.

Revenind la angajamentul de plată nr.../16.01.2015, așa cum se poate observa din cuprinsul acestuia și din încheierea de autentificare, el a fost dat de către reclamantă prin reprezentantul său fără prezența subscrisului sau a reprezentantului subscrisului, ci numai în prezența Notarului Public.

În cuprinsul acestui angajament de plată reclamanta arată faptul că întrucât a solicitat schimbarea destinației inițiale a imobilului descris ce a făcut obiectul Dispoziției de Primar nr.[...]/09.12.2003, este de acord să plătească către Primăria Municipiului Constanta sumele rezultate din reevaluarea imobilului ca urmare a modificării destinației din Vilă Turistică P+1E în Vilă Turistică P+5-8E conform certificatului de urbanism nr.../10.11.2014, sume ce vor fi stabilite prin raport de evaluare efectuat de către Primăria Municipiului Constanța.

Totodată, în cuprinsul aceluiași angajament de plată reclamanta învederează că își rezervă dreptul de a contesta în instanță concluziile raportului de evaluare, în această

situație fiind de acord să plătească sumele stabilite de instanță.

Așadar, prin angajamentul de plată asumat reclamanta nu mai reiterează faptul că este de acord numai în principiu cu plata eventualelor diferențe de preț rezultate din

schimbarea destinației terenurilor, ci învederează ferm faptul că întrucât a solicitat schimbarea destinației inițiale a terenurilor, în temeiul disp. art. 1327 Cod civ. este de

acord să plătească sumele rezultate din reevaluare, rezervându-și numai dreptul de a

contesta în instanță concluziile raportului de evaluare, situație în care a învederat faptul

că este de acord să plătească sumele stabilite de instanță.

Este cert astfel faptul că la acel moment reclamantei nu i-a fost viciat în niciun fel consimțământul prin eroare sau dol ci, dimpotrivă, dacă inițial acordul a fost în principiu, ulterior el a fost unul ferm asumat în fața notarului public și mediatorului.

Susținerea reclamantei din acțiune cum că la momentul întocmirii actelor de către mediator și prin angajamentul de plată autentificat de reprezentantul său din proprie

voință a fost indusă în eroare și a fost viciat consimțământul în sensul că numai după

însușirea concluziilor raportului sau contestarea la instanța competentă vor interveni

eventuale obligații de plată este nefundamentată și lipsită de realitate întrucât din 40

conținutul certificatului de informare și a acordului de mediere se poate observa clar

faptul că reprezentantul subscrisului nu a susținut aceste aspecte, ci a exprimat doar punctul său de vedere față de punctul de vedere exprimat de reprezentantul reclamantei.

Astfel, în certificatul de informare nr. 01/15.01.2015, față de punctul de vedere exprimat de reprezentantul reclamantei, reprezentantul subscrisului a solicitat doar încheierea unui angajament de plată autentificat care să cuprindă obligațiile pe care înțelege să și le asume reclamanta, și nu a făcut nicio mențiune potrivit cu care numai

după însușirea concluziilor raportului sau contestarea la instanța competentă vor interveni eventuale obligații de plată în sarcina reclamantei.

Cât privește acordul de mediere nr.01/16.01.2015, din cuprinsul acestuia se poate observa faptul că după exprimarea poziției reprezentantului reclamantei și consemnarea aspectelor învederate de acesta - care a și prezentat de altfel angajamentul de plată, reprezentantul subscrisului doar a precizat că va aduce la cunoștința clienților aspectele învederate de reprezentantul reclamantei nefăcând nicio

afirmație în sensul că reclamantei îi vor reveni eventuale obligații de plată numai după

însușirea concluziilor raportului sau contestarea la instanța competentă.

De altfel, nimic și nimeni nu a împiedicat-o pe reclamantă că în măsura în care nu își însușea concluziile rapoartelor de evaluare să le conteste la instanța competentă, dimpotrivă, aceasta a înțeles să efectueze plata sumelor astfel rezultate fără a mai înțelege să le conteste în prealabil.

Cu privire la aspectul arătat de reclamantă potrivit cu care consideră că nu e

titularul de drept al obligației de plată întrucât e terț dobânditor în baza contractului de

vânzare - cumpărare și nu este titular al retrocedării acestor terenuri în baza Legii nr.10/2001, s-au învederat următoarele:

Prin invitația la mediere, a fost adus la cunoștința reclamantei atât obiectul pretenției, cât și izvorul acestora, respectiv diferențe de preț rezultate ca urmare a schimbării destinației inițiale a terenurilor ce au făcut obiectul acordării în compensare

prin Dispoziția Primarului nr. [...] /09.12.2003 afectate de clauza conform căreia schimbarea destinației terenurilor nu poate fi făcută decât cu acordul primăriei și numai după ce proprietarul va plăti eventualele diferențe de preț rezultate din reevaluarea terenurilor în raport de noile destinații.

În referire la invocarea nelegalității Dispoziției nr.[...] /02.02.3015 pentru nemotivarea în drept a acesteia, respectiv neindicarea dreptului material pentru a determina natura juridică a obligației de plată, această susținere este nu doar nereală, ci

contrazisă de însăși conținutul acestei Dispoziții din care rezultă faptul că s-a luat act

de acordul SC [...] SRL de a plăti diferența de preț pentru terenurile situate în Stațiunea

Mamaia Nord - Năvodari, careul ... (indicându-se și loturile aferente), urmare a schimbării destinației acestora din Vilă turistică P+1 în imobil P+5 - 7E + spații comerciale, indicându-se sumele ce urmau a fi plătite de către reclamantă cu acest titlu

pentru fiecare lot în parte.

Dispoziția nr.[...] /2015 a fost emisă în condițiile în care anterior a fost întocmit procesul verbal din data de 30.01.2015 al Comisiei de Negociere directă din cadrul 41

Primăriei Constanța, la ale cărei lucrări s-a prezentat și reprezentantul SC [...] SRL, căruia i-au fost comunicate/i-au fost aduse la cunoștință valorile rezultate din reevaluarea terenurilor ca urmare a schimbării destinației pentru fiecare lot în parte, respectiv valorile din rapoartele de evaluare întocmite de SC [...] SRL.

Acțiunea reclamantei este nefondată.

Potrivit art. 1 alin.(1) „Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa

instanței de contencios administrativ competente, pentru anularea actului, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim și repararea pagubei ce i-a fost cauzată. Interesul legitim poate fi atât privat, cât și public.”

Art. 8 din Legea 554/2004 prevede că "(1) Instanța, soluționând cererea la care se referă art.8 alin.(1), poate, după caz, să anuleze, în tot sau în parte, actul administrativ, să oblige autoritatea publică să emită un act administrativ, să elibereze

un alt înscris sau să efectueze o anumită operațiune administrativă."

În cauză se constată că prin actul atacat, respectiv Dispoziția [...] /2.02.2015 emisă de Primarul Municipiului Constanța, s-a luat act de acordul SC [...] SRL de a plăti diferența de preț pentru terenurile situate în stațiunea Mamaia Nord - Năvodari, Careul

..., Lot ... în suprafață de 1232,83 m.p, Lot.... – în suprafață de 1081,63 m.p., Lot....

– în suprafață de 1267,23 m.p., Lot.... în suprafață de 1267,23 m.p. și Lot.... în suprafață de 515 m.p., urmare schimbării destinației acestora din vilă turistică P+1 în

imobil P+ 5 – 7E + spații comerciale, respectiv 1324243,29 Euro, 69224,32 Euro, 325678,11 Euro, 325678, 11 Euro și 138535 Euro, fără TVA.

Anterior emiterii actului atacat, reclamanta, prin administrator a emis angajamentul de plată autentificat sub nr. .../16.01.2015 la BNP [...], în condițiile art.1326 Cod civil.

Sușinerile reclamantei că nulitatea actului rezultă din îndeplinirea condițiilor art.1257, 1207 alin.2 pct.1 și art.1214-1215 Cod civil nu sunt dovedite.

Potrivit art. 1214 alin. (1) Cod civil „Consimțământul este viciat prin dol atunci când partea s-a aflat într-o eroare provocată de manoperele frauduloase ale celeilalte

părți ori când aceasta din urmă a omis, în mod fraudulos, să îl informeze pe contractant asupra unor împrejurări pe care se cuvenea să i le dezvăluie.”

Potrivit art. 1215 Cod civil „(1) Partea care este victima dolului unui terț nu poate cere anularea decât dacă cealaltă parte a cunoscut sau, după caz, ar fi trebuit să cunoască dolul la încheierea contractului.

(2) Independent de anularea contractului, autorul dolului răspunde pentru prejudiciile ce ar rezulta. "

Potrivit art. 1207 alin.(2), pct.1 Cod civil " Eroarea este esențială când poartă asupra naturii sau obiectului contractului".

Dimpotrivă, actul atacat, respectiv Dispoziția nr.[...] /2.02.2015, a fost emisă având în vedere referatul Direcției Administrației Publice Locală nr. .../30.01.2015 în

care se consemnează că SC [...] SRL a menționat că este de acord cu plata diferenței de

preț, dar contestă sumele stabilite prin rapoartele de evaluare.

Reclamanta cere anularea Dispoziției nr. [...] /2.02.2015 și anularea angajamentului de plată autentic, fără a face dovada că sunt întrunite cerințele prevăzute de art.1207, 1214 și 1215 Cod civil, având în vedere că încă de când a solicitat prin cererea sa nr. ... /19.02.2012, înregistrată la Primăria Constanța, convocarea Comisiei în vederea negocierii valorilor pentru diferența de preț pentru schimbarea destinației terenurilor, cunoștea că Municipiul Constanța nu mai este proprietar al terenurilor, reclamanta efectuând chiar plata sumelor de bani respective (OP-urile ... /2.03.2015, ... /2.03.2015, nr.... /2.03.2015 și ... /2.03.2015) și participând la lucrările comisiei de negociere directă din 30.01.2015. Cererea de repunere pe rol va fi respinsă întrucât decizia de impunere nr. ... /08.07.2015 și Raportul de inspecție fiscală emis de DGRFP Galați - AJFP Constanța nu fac obiectul acțiunii de față. Pentru aceste considerente, acțiunea reclamantei va fi respinsă. În baza art.453 Cod pr.civilă reclamantul va fi obligat la plata sumei de 550 lei cheltuieli de judecată către pârât.