

Pe rol judecarea cauzei civile având ca obiect ordonanță președințială sistare demolare, acțiune formulată de reclamanta N\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_ SRL, cu domiciliul procesual ales în C\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, în contradictoriu cu

pârâta A\_\_\_\_\_ B\_\_\_\_\_ DE A\_\_ D\_\_\_\_\_ L\_\_\_\_\_, cu sediul în C\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, nr. 127, jud. C\_\_\_\_\_.

Dezbaterile asupra fondului au avut loc în ședința publică din data de 09.07.2020, și au fost consemnate în încheierea de amânare a pronunțării ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, când instanța având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea cauzei la data de 13.07.2020, când s-a pronunțat:

## INSTANȚA

Prin cererea înregistrată sub nr. XXXXXXXXXXXXXXXX reclamanta N\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_ SRL în contradictoriu cu parata A\_\_\_\_\_ B\_\_\_\_\_ DE A\_\_ "D\_\_\_\_\_ -L\_\_\_\_\_" , in temeiul disp. art. 997 si următ. Cod Proc Civ. a formulat CERERE DE ORDONANTA PRESEDENTIALA prin care solicita instantei sa pronunțe o hotarare prin care sa dispună : Stoparea/sistarea demersurilor de demolare a construcțiilor : 1 construcție tip Beach -Bar de cca 175,5 mp, 1 construcție de cca 80 mp si 1 construcție de 20 mp si 1 construcție de 11 mp, pana la soluționarea definitiva a dosarului nr.XXXXXXXXXXXXXX aflat pe rolul Judecătoriei Constanta având ca obiect acțiune in revendicare imobiliara precum si a cauzei având ca obiect acțiune in constatare; obligarea la plata cheltuielilor de judecata ocazionate de prezentul litigiu.

In fapt, se arata ca \_\_\_\_\_ de Locatar si parata in calitate de Locator s -a încheiat Contractul de închiriere nr.950/2016 având ca obiect sectorul de plaja Năvodari II- subsector 26. In vederea exploatării sectorului de plaja in discuție, reclamanta a edificat pe terenul limitrof sectorului de plaja si care face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari, o construcție cu destinația de Beach -Bar si trei construcții anexe. Construcțiile au fost edificate pe terenul proprietate privată /domeniu privat al Orasului Navodari , situat limitrof sectorului de plaja obiect al închirierii . Nici Primarul Orașului Năvodari si nici parata din prezenta cauza nu i -au notificat niciodată de la semnarea contractului de

închiriere /edificarea construcțiilor aratate cu privire la demolarea acestora .  
Primarul Orasului Navodari nu a constatat niciodata existența unei contravenții referitoare la edificarea unor construcții nelegale. In cursul anului 2020 parata din prezenta cauza a considerat ca Primaria Navodari ar fi intabulat in mod nelegal o suprafata de teren , teren pe care sunt edificate mai multe beach-baruri, printre care si beach-barul edificat de reclamantă . In acest sens, parata din prezenta cauza a investit Judecătoria Constanta cu o acțiune in revendicare, acțiune ce face obiectul dosarului nr. XXXXXXXXXXXXXXXX. La data de 27.05.2020 parata le-a comunicat următoarele : ca au fost constatate construcții edificate pe sectorul de plaja Năvodari 11-26 , ce face obiectul Contractului de închiriere nr.950/2016; ca pe sectorul de plaja nu se pot amplasa decât dotările prevăzute in Ordinul MDRT nr.1204/2010 ; ca in termen de 72 de ore sa procedeze la dezafectarea construcțiilor, in caz contrar urmând a se proceda la dezafectarea acestora de către parata, in regim de urgenta.

Solicită instanței sa constate ca in cauza sunt îndeplinite condițiile de admisibilitate prevăzute de art. 997 C.pr.civ., respectiv aparenta dreptului, urgenta vremelnicia măsurilor.

In dovedirea acțiunii solicită proba cu înscrisuri.

Pârâta a formulat întâmpinare prin care a solicitat respingerea acțiunii ca inadmisibilă , nefiind îndeplinite condițiile de admisibilitate prevăzute de art. 997 C.pr.civ .

Din analiza actelor dosarului instanța reține :

Între reclamanta in calitate de locatar si parata in calitate de locator s -a încheiat Contractul de închiriere nr.950/2016 având ca obiect sectorul de plaja Năvodari II-subsector 26. In vederea exploatării sectorului de plaja in discuție, reclamanta susține că a edificat pe terenul limitrof sectorului de plaja , o construcție cu destinația de Beach -Bar si trei construcții anexe. Raportat la susținerile reclamantei coroborat cu înscrisurile administrate , edificarea construcțiilor ar fi avut loc pe terenul ce face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari i . P arata din prezenta cauza a investit Judecătoria Constanta cu o acțiune in revendicare, acțiune ce face obiectul dosarului nr. XXXXXXXXXXXXXXXX , considerând ca Primăria Năvodari ar fi intabulat in mod nelegal o suprafață de teren , teren pe care sunt edificate mai multe beach-baruri, printre care si beach-barul edificat de reclamantă . Totodată , reclamanta a înregistrat la 29 mai 2020 , cerere în contradictoriu cu Orașul Năvodari prin Primar prin care a solicitat să se

constate calitatea de constructor de bună credință asupra construcțiilor din prezenta cauză .

Potrivit art. 997 C.proc.civ., care reglementează ordonanța președințială , ,, instanța de judecată , stabilind că în favoare reclamantului există aparență de drept , va putea să ordone măsuri provizorii în cazuri grabnice pentru păstrarea unui drept care s-ar păgubi prin întârziere , pentru prevenirea unei pagube iminente și care nu s-ar mai putea repara , precum și pentru înlăturarea piedicilor ce s-ar ivi cu prilejul unei executări . ,,

Potrivit art. 997 C.proc.civ., în materia ordonanței președințiale se cer a fi întrunite cumulativ următoarele condiții : urgența, caracterul vremelnic al măsurii și neprejudicarea fondului. In cadrul acestei proceduri speciale instanța nu are căderea de a prejudeca fondul dreptului, ci doar de a examina aparența dreptului a cărui apărare se cere.

Raportat la circumstanțele declanșării situației conflictuale dintre părți, stabilirea regimului juridic al terenului prezintă relevanță din perspectiva modalității de restabilire a situației anterioare faptului construirii fără autorizație, în condițiile în care reclamantul, nu a obținut până în prezent autorizație de construire . În ceea ce privește aparenta dreptului , stabilirea regimului juridic prezinta relevanta din perspectiva modalității de restabilire a situației anterioare faptului construirii fără autorizație, in sensul in care parata nu s-ar mai putea prevala de dispozițiile art. 33 din Legea nr. 50/1991, pentru a proceda la demolarea pe cale administrativa a construcției si nici de legislația speciala , ci ar deveni aplicabile dispozițiile art. 32 din același act normativ, care impun intervenția instanței de judecata pentru autorizarea desființării construcției. Prin urmare, din aceasta perspectiva, a necesității de clarificare a regimului juridic al terenului, aspect care va constitui obiect al analizei in cadrul dosarului având ca obiect revendicare si acțiune in constatare , operațiunile de demolare cu privire la care pârâta i-a notificat deja trebuie temporizate . Se are în vedere susținerea că construcțiile in discuție sunt amplasate pe un teren proprietate privata a Orașului Năvodari, teren revendicat in prezent de către parata din prezenta cauza . Raportat la acest aspect , până la clarificarea definitivă a regimului juridic al terenului și dreptul de proprietate pretins de pârâtă , respectiv pana la soluționarea cauzei având ca obiect acțiune in revendicare, construcțiile in discuție nu se afla pe domeniul public al statului, nu sunt edificate pe sectorul de plaja obiect al închirierii si prin urmare, in lipsa constatării unei contravenții, parata din prezenta cauza nu poate desființa construcțiile pe cale administrativa . În atare situație , numai Primarul Orașului Năvodari poate desființa construcțiile in discuție si numai după ce întocmește un

act constatator al contravenției, care sa rămână definitiv fie prin neapelare, fie prin respingerea plângerii . În consecință , în contextul în care pârâta a promovat acțiune în revendicare , cererea fiind înregistrată pe rolul Judecătoriei C \_\_\_\_\_ sub nr.XXXXXXXXXXXXXX , aspectele referitoare la identificarea construcțiilor și la regimul juridic al terenului pe care sunt construite , urmează a fi lămurite de instanța investită cu soluționarea fondului , considerând că o eventuală demolare a construcțiilor înainte de soluționare , va îngreuna judecata fondului și va avea efecte ireversibile , pe când menținerea acestora până la finalul litigiului dintre părți nu produce nici un prejudiciu imposibil de înlăturat nici unei părți . Având în vedere actele dosarului , și celălalte condiții specifice , respectiv urgența și caracterul vremelnic , sunt îndeplinite , întrucât măsurile ce urmează a fi dispuse se impun de urgență , nu au natura de a prejudeca fondul litigiului , iar durata acestora este vremelnică , până la data soluționării cererii formulate de pârâtă , înregistrată sub nr. nr.XXXXXXXXXXXXXX pe rolul Judecătoriei C \_\_\_\_\_ . In ceea ce privește urgenta , se are în vedere termenul scurt de 72 de ore înlauntrul carora li se solicita sa dezafecteze construcțiile , in caz contrar urmând a se proceda la demolare de către parata . In ceea ce privește caracterul provizoriu , se solicită suspendarea masurilor de demolare pana la soluționarea definitivă a cauzelor având ca obiect: revendicare si acțiune in constatare , astfel că această măsură are caracter provizoriu . Astfel, în condițiile în care pe rolul Judecătoriei C \_\_\_\_\_ se află în curs de soluționare cererea având ca obiect revendicare promovată de pârâtă , iar stoparea demersurilor de demolare a construcțiilor se dispune până la soluționarea definitivă a dosarului menționat, este evident că există o limită în timp a măsurilor instituite pe cale de ordonanță președințială. În ceea ce privește condiția urgenței în luarea unei măsuri pe cale de ordonanță președințială, urmează a se reține că art. 997 C.proc.civ. nu definește în mod expres această condiție, determinând însa situațiile în care urgența este prezumata, respectiv pentru păstrarea unui drept care s-ar păgubi prin întârziere, prevenirea unei pagube iminente și care nu s-ar putea repara, precum și înlăturarea piedicilor care s-ar ivi cu prilejul unei executări. În prezenta cauză, urgența măsurii derivă din faptul că o dată ce s-ar proceda la demolarea construcției edificate fără autorizație de construire, potrivit art. 33 din Legea nr. 50/1991, respectiv fără emiterea unei autorizații de desființarea și fără sesizarea instanței de judecată, mai înainte de se a stabili dacă această procedură este aplicabilă, față de situația juridică a terenului pe care s-a construit, reclamantul ar suferi un prejudiciu imposibil de reparat în natură, pe când, în cazul temporizării acțiunilor pârâtei, aceasta nu a făcut dovada unui prejudiciu.

Prin urmare, se apreciază că există urgență în luarea măsurilor pretinse de reclamant, fiind îndeplinită și această condiție impusă de art. 997 C.proc.civ.

Pentru considerentele expuse , instanța admite cererea astfel cum a fost formulată.

În baza art. 453 C\_\_ , reținând culpa procesuală a pârâtului ca urmare a admiterii acțiunii , va obliga pârâtul către reclamant la plata sumei de 50 lei , cu titlu de cheltuieli de judecată . ( taxă de timbru ) .

PENTRU ACESTE MOTIVE,  
ÎN NUMELE LEGII

HOTĂRĂȘTE

Admite cererea formulată de reclamanta N\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_ SRL, cu domiciliul procesual ales în C \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, în contradictoriu cu pârâta A \_\_\_\_\_ B\_\_\_\_\_ DE A\_\_ D\_\_\_\_\_ L\_\_\_\_\_, cu sediul în C \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, nr. 127, jud. C \_\_\_\_\_ .

Dispune Stoparea/sistarea demersurilor de demolare a construcțiilor : 1 construcție tip Beach -Bar de cca 175,5 mp, 1 construcție de cca 80 mp si 1 construcție de 20 mp si 1 construcție de 11 mp, pana la soluționarea definitivă a dosarului nr.XXXXXXXXXXXXXX aflat pe rolul Judecătoriei Constanta având ca obiect acțiune in revendicare imobiliara precum si a cauzei având ca obiect acțiune in constatare .

Obligă pârâtul către reclamant la plata sumei de 50 lei , cu titlu de cheltuieli de judecată . ( taxă de timbru ) .

Executorie . Cu apel în termen de 5 zile de la pronunțare .

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței, astăzi 13 .07.2020.