

Catre

Directia Generala Administratie si Relatia cu CGMB  
(consultarea cetătenilor și a asociațiilor legal constituite)

10.08.2022

1205/26

"Propuneri pentru proiectele de hotarare nr. 1586, 1587 si 1588"

Subsemnatu

, domiciliat in

in calitate de locuitor al Municipiului Bucuresti si de persoana interesata in mod nemijlocit in respectarea legislatiei in materie locativa si de exploatare in mod legal a spatiilor comerciale ce apartin municipalitatii/Statului Roman, vazand :

1. **Proiectul 1586** publicat la data de 4.08.2022 privind reglementarea raporturilor contractuale pentru "locuintele convenabile".
2. **Proiectul 1587** publicat la data de 4.08.2022 privind Regulamentul cadru pentru inchirierea prin licitatie publica cu strigare a unor spatii comerciale aflate in administrarea AFI;
3. **Proiectul 1588** publicat la data de 4.08.2022 pentru completarea HCGMB nr. 426/2018;

va solicit sa aveti in vedere urmatoarele aspecte ce vor ridica probleme de legalitate atat a promulgarii unor hotarari CGMB cat si, ulterior, in faza de executare a hotararilor CGMB ce incalca legea, respectiv intocmirea unor contracte cu incalcarea dispozitiilor legale, aspect ce va atrage nulitatea absoluta a respectivelor contracte.

Astfel, in ce priveste **Proiectul 1586**, va rog sa observati faptul ca acesta contine o prevedere care, neindreptata ori nelamurita, va conduce la intocmirea unor contracte de inchiriere lovite de nulitate absoluta, aspect confirmat si de instantele judecatoresti ce s-au pronuntat in dosarele 9587/300/2021 (hotarare executorie), 9589/300/2020 (are termen in apel la TB3 la 13.09.2022) si 9613/300/2021, precum si in dosarul 16659/302/2019 (hotarare executorie).

Prevederea ce poate ridica probleme de legalitate (sanctionata cu nulitatea absoluta intrucat este vorba de ocrotirea unui interes general) din Hotararea CGMB ce se doreste a fi promulgata si, implicit, din contractul cadru anexa la Hotararea CGMB este data de faptul ca un contract de inchiriere va putea fi incheiat in baza unui : "Ordin/Nota de atribuire".

Apreciez ca aceasta sintagma "Ordin/Nota de atribuire" este necesar a fi schimbata cu "Ordin/Nota de atribuire /Repartitie, emise in conditiile legii", conditia legii impunand ca la baza repartizarii unei locuinte sa stea analiza unei comisii constituita "la nivelul Consiliului Local" tocmai in scopul repartizarii locuintelor municipalitatii/statului, asa cum rezulta din art. 30 din HG 1275/2000 si din Hotararea CGMB nr. 42/2003 , iar nu vointa unilaterala a Primarului General ori a altei persoane ce nu are aceasta atributie data prin lege (aceea de a emite "Note" sau "Ordin" care sa nu aiba la baza hotararea/nominalizarea comisiei impusa de lege).

Da, se poate ca Primarul General sa emita "Nota de atribuire" sau "Ordin", insa doar daca are la baza hotararea emisa de "comisiile sociale constituite la nivelul consiliului local"-extras din art. 30 din HG 1275/2000 ori nominalizarea din partea unei „comisii de analiza si aprobarea cererilor solicitantilor, comisii din care va face parte in mod obligatoriu un angajat al compartimentului spatiu locativ, un angajat al compartimentului juridic si un consilier local.” - art. 2 din HCGMB 42/2003.

De altfel, acest aspect rezulta (si) din hotararile judecatoresti pronuntate de instante in dosarele 9587/300/2021, 9589/300/2021 si 9613/300/2021, hotarari pe care le puteti solicita pentru consultare atat Directiei Juridice din cadrul Primariei Municipiului Bucuresti cat si Administratiei Fondului Imobiliar ce sunt parti in aceste dosare, hotarari judecatoresti ce au respins intocmirea unor contracte de inchiriere in baza unor "Note", "Ordine" emise de fosta administratie din mandatul primarului Gabriela Firea".

Tot astfel, in cuprinsul d.c. nr. 2776A/3.11.2021 pronuntata de Tribunalul Bucuresti Sectia a-IV-a Civila in dosarul 16659/302/2019, pe care o puteti solicita Administratiei Fondului Imobiliar pentru consultare, instanta statueaza faptul ca " *..asa cum in mod corect a retinut prima instanta, contractul de inchiriere a fost incheiat cu eludarea dispozitiilor legale, respectiv ale art 30 din Normele Metodologice pentru punerea in aplicare a Legii 114/1996, adoptate prin HG 1275/2000, respectiv, apelanta-reclamanta nu a formulat o cerere de repartizare a unei locuinte cu chirie din fondul locative de stat care sa fie analizata de o comisie constituita la nivelul Consiliului Local si care sa determine daca apelanta-reclamanta intruneste criteriile legale pentru a-i fi repartizata o astfel de locuinta.*

(...)

*Prin urmare, in mod corect a retinut prima instanta ca aceste conditii stabilite de lege, printr-o norma prohibitiva, edictata pentru protejarea unui*

*interes general, au fost inculcate la data incheierii contractului iar sanctiunea care intervine este cea a nulitatii absolute a acestuia si nu a nulitatii relative."*

In concluzie, apreciez ca este necesar ca proiectul nr. 1586 sa fie modificat in sensul celor statuate atat de legislatia in materie, cat si de instantele judecatoresti, practica judiciara in acest sens fiind cvasiunanima.

**In ce priveste Proiectele 1587 si 1588, desi procedura scoaterii la licitatie a folosintei spatiilor comerciale este, de departe, o solutie ce va asigura cat mai mult transparenta exploatarii patrimoniului statului/municipalitatii, apreciez ca trebuie sa fie pusa in acord cu legislatia existenta :**

- a) apreciez ca modalitatea legala de a exploata spatiile comerciale aflate in proprietatea statului este aceea de a scoate acele spatii pentru care se doreste inchirierea (prin licitatie) din lista spatiilor comerciale pentru care statul roman a permis vanzarea catre terti prin promulgarea Legii 550/2002 (lege ce, practic, are efectele unei oferte de vanzare), lista aprobata prin Hotararea CGMB 271/2002 actualizata prin Hotararea CGMB 109/2003, prin modificarea Legii 550/2002 in sensul acordarii Consiliului General al Municipiului Bucuresti (si, implicit, tuturor consiliilor locale ale oraselor Romaniei) puterii de a efectua "excluderi" din lista Anexa.

Din coroborarea art. 1 alin. 1 cu art. 5 alin. 1, alin. 3 si alin. 4 din Legea 550/2002 rezulta faptul ca Statul Roman a scos la vanzare toate spatiile comerciale aflate in proprietatea privata a statului si in administrarea consiliilor locale (in speta, CGMB), aceasta fiind si esenta alineatului 3 al art. 5 ce obliga prefectul sa vegheze ca hotararea consiliului local (in speta CGMB) "sa cuprinda toate spatiile comerciale (..) ce cad sub incidenta prezentei legi";

or, sub incidenta legii cad "spatiilor comerciale și a celor de prestări de servicii, proprietate privată a statului, aflate în administrarea consiliilor judetene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local, denumite în continuare spatii comerciale sau de prestări de servicii."

Apreciez ca Statul Roman, prin Legea nr. 550/2002, a scos/ofertat spre vanzare spatiile comerciale si doar Statul Roman poate sa excluda de la vanzare anumite spatii comerciale

sau anumite categorii de spatii comerciale, astfel cum, de altfel, a si facut prin art. 3 si art. 3<sup>1</sup> din Legea 550/2002.

Este adevarat ca prin OUG 57/2019 (Codul Administrativ) legiuitorul a imputernicit consiliile locale (in speta CGMB) cu dreptul de initiativa asupra chestiunilor de interes local/dreptului de administrare a domeniului public si privat al comunei, orasului sau municipiului, insa tot acest drept de initiativa si de administrare trebuie exercitat "in conditiile legii", aceasta sintagma fiind prezenta in art. 129 din OUG 57/2019, ceea ce inseamna ca puterea CGMB de a exploata spatiile comerciale aflate in proprietatea statului (indiferent ca sunt sau nu cuprinse in lista Anexa la Hotararea CGMB 271/2002), trebuie sa rezulte dintr-o lege, in speta Legea 550/2002; or, in cuprinsul art. 3 alin 5 din Legea 550/2002 exista obligativitatea prefectului de a veghea respectarea acestei legi referitor la lista tuturor spatiilor comerciale asa cum sunt descrise in cuprinsul art. 1 alin 1 din lege, iar Legea 550/2002 obliga la vanzare, fie directa fie prin licitatie publica.

- b) Prin propunerea de modificare a Hotararii CGMB 426/2018 in sensul incheierii unor contracte de inchiriere pentru comerciantii ce ocupa respectivele spatii comerciale in baza unor fise de calcul apreciez ca se incalca atat art. 17 alin. 2 din Lg 550/2002 (care obliga autoritatile locale la vanzare, iar nu la inchiriere) cat si art. 21 alin 5 din Legea 10/2001 ce instituie sanctiunea expresa a nulitatii absolute a oricarui contract de inchiriere facut in beneficiul unui nou chirias, ulterior promulgarii Legii 10/2001 (14.02.2001).

Pentru spatiile comerciale aflate in imobile supuse Legii 10/2001 ori revendicarilor in temeiul dreptului comun apreciez ca solutia legala este aceea a incheierii unui in scris denumit "*fisa de calcul intocmita in baza disp art. 1357 si urm C.Civ.*", fara termen, iar sumele ce vor fi inscrise in aceste fise de calcul vor avea denumirea juridica de "contravaloare a lipsei de folosinta" prin raportare la *cuantumul* chiriei, respectiv "dobanda legala" ca accesoriu in cazul intarzierii in plata.

De cealalta parte, incheierea unor contracte de inchiriere in beneficiul unor persoane ce folosesc respectivele spatii comerciale in baza unor fise de calcul ar putea avea baza legala doar in masura in care acele fise de calcul au fost incheiate in baza

unor repartitii emise in conditiile legii (*mutatis mutandis* a se vedea rationamentul juridic expus in legatura cu Proiectul 1586), in caz contrar viitoarea hotarare a CGMB nefacand altceva decat sa legifereze contracte de inchiriere lovite, *ab initio*, de nulitate absoluta (expresa sau virtuala).

Nu in ultimul rand, vazand paragraful de mai jos, expus in proiectul 1588, apreciez ca eventualele litigii provenite din eventuale investitii isi au solutia in dispozitiile Codului Civil, iar de cealalta parte intentia declarata a CGMB este de scoatere la licitatie spatiile comerciale, iar nu de legiferare a unor acte nule absolut.

*„in aplicarea prevederilor actuale ale H.C.G.M.B. nr. 426/2018, pentru utilizatorii spatiilor ce au detinut dreptul de folosinta pentru o perioada de minim 1 an, nu inregistreaza debite la plata contravalorii folosintei/ lipsei de folosinta si au efectuat investitii in spatii pentru evitarea evacuarii acestora, urmata de posibilitatea reala ca aceste spatii sa fie ocupate abuziv sau deteriorate, aspecte ce pot conduce la cheltuieli inutile de la bugetul local si, bineinteles, la debitele la care municipalitate ar putea fi obligata la plata, provenite din eventualele litigii intjtate de fostii utilizatori, reprezentand recuperarea contravalorii cheltuielilor imbunatatirilor aduse spattilor si venind in sprijinul demersurilor necesar a fi efectuate in sensul celor de mai sus, propunern modificarea dispozitiitor conexe' din hotararea vizata”*

Cu stima,

Bucuresti, 24.08.2022