

CURTEA DE APEL CLUJ

**BULETINUL
JURISPRUDENȚEI**

REPERTORIU ANUAL

2020

Editura
Stamangiu
2021

acestui drept de creanță, a început să curgă la data de 27.01.2014 și s-a împlinit la data de 27.01.2017.

Pe cale de consecință, Curtea constată că cererea introductivă de instanță, promovată de reclamanta SC S.S. Cluj SA la data de 05.07.2018, este prescrisă extinctiv.

Așa fiind, în temeiul art. 466, art. 477 alin. (1) teza finală, art. 480 alin. (2) CPC, Curtea va admite apelul părților, va schimba în parte Încheierea civilă din 25.09.2018, va schimba în parte sentința civilă nr. 309 din 20.06.2019, în sensul admiterii excepției prescripției extinctive a dreptului material la acțiune, cu consecința respingerii cererii introductive de instanță ca fiind prescrisă extinctiv.

În temeiul art. 480 alin. (2) CPC, Curtea va menține restul dispozițiilor din încheiere și din sentință, care nu contravin prevederilor prezentei decizii. (*Judecător Carmen-Maria Cont*)

4. Pretenții. Asociație de proprietari. Cotă de contribuție la cheltuieli, aferente unui apartament din condominiu aflat în proprietatea statului, cu drept de administrare în favoarea consiliului local. Obligația proprietarului/administratorului, iar nu a persoanei care îl ocupă cu sau fără drept, în urma închirierii

Legea nr. 230/2007, art. 45, art. 46, art. 47, art. 58 alin. (1) și (2)

H.G. nr. 1588/2007, art. 24 alin. (5)

Legea nr. 215/2001, art. 36 alin. (1) lit. c) și art. 36 alin. (5)

(Secția I civilă, decizia civilă nr. 250/R din 8 septembrie 2020)

Obiectul prezentului litigiu îl constituie cererea reclamantei Asociația de Proprietari str. [...] de obligare a pârâtului Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca la plata sumei de 10.380,89 lei, reprezentând restanțe la cota de contribuție la cheltuielile aferente apartament nr. 118 situat în Cluj-Napoca, str. [...].

În speță, este de necontestat faptul că imobilul apartament nr. 118 situat în Cluj-Napoca, str. [...], este proprietatea Statului Român și se afla în administrarea operativă a Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca.

Or, este evident că potrivit dispozițiilor art. 46 din Legea nr. 230/2007, toți proprietarii au obligația să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociației de proprietari, în avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contribuție ce le revine la cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociația de proprietari.

Actele sau faptele titularului dreptului de administrare în cadrul circuitului civil antrenează răspunderea proprie a acestuia cu privire la bunurile primite în administrare, astfel încât, deși pârâtul Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca are doar un drept de administrare cu privire la imobilul mai sus indicat, Curtea apreciază că pe lângă prerogativa acestuia de a folosi și pune în valoare bunul aflat în administrare, acestuia îi revine și obligația corelativă de a suporta cheltuielile aferente aceluiași bun.

De altfel, pe baza mențiunilor cuprinse în contractul de închiriere nr. [...] din 16.07.1999, deus în fața primei instanțe de recurent, Curtea constată că, sub titulatura de proprietar, pârâtul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca este cel care a închiriat imobilul apartament către numitul N.N.

În prezentul proces, instanța de apel a identificat și a aplicat corect textele de lege care reglementează plata a cheltuielilor către asociația de proprietari, concluzionând, în

raport cu starea de fapt conturată, că se verifică condițiile unei astfel de acțiuni, reclamanta Asociația de Proprietari str. [...] fiind îndreptățită la recuperarea cotei de contribuție aferentă apartamentului nr. 118, în raport cu pârâțul Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, în calitatea acestuia de administrator al acestui imobil.

Nu se poate reține o încălcare de către instanța de apel a dispozițiilor cuprinse în art. 36 alin. (1) lit. c) și art. 36 alin. (5) din Legea nr. 215/2001, în forma în vigoare la data introducerii acțiunii, referitoare la atribuțiile consiliului local privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului, întrucât obligațiile concrete ce se nasc în cadrul raportului juridic al asociației de proprietari cu membrii săi sunt cuprinse într-un act normativ cu caracter special, și anume Legea nr. 230/2007, ale cărei prevederi nu pot fi ignorate.

Împrejurarea invocată de recurent, și anume că imobilul apartament a fost închiriat, iar ulterior expirării termenul de închiriere ar fi fost ocupat fără titlu de numitul N.N.A., împotriva căruia a fost demarat un demers judiciar ce face obiectul dosarului nr. [...], nu este de natură a exonera recurentul de obligația de plată a cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv cele care reprezintă cheltuieli cu utilitățile și servicii aferente imobilului, obligație prevăzută de actul normativ special în această materie, și anume, de dispozițiile art. 46 și art. 47 din Legea nr. 230/2007.

Faptul că proprietarul transmite sau nu folosința spațiului pe care îl deține nu îl exonerează pe acesta de la plata cotei ce îi revine din cheltuielile asociației de proprietari, prevederile contractuale prin care s-ar stabili o astfel de obligație în sarcina chiriașului neputând fi opuse asociației de proprietari, ci doar folosite împotriva chiriașului într-o eventuală acțiune în regres.

În acest sens, sunt incidente prevederile art. 58 alin. (1) și (2) din Legea nr. 230/2007, din cuprinsul cărora se desprinde o concluzie neechivocă, potrivit căreia instituțiile administrației publice locale ori centrale sau, care dețin în proprietate apartamente, au aceleași drepturi și obligații ca oricare alt proprietar din condominiu, iar raporturile juridice ale proprietarului, stabilite de comun acord cu chiriașul, indiferent de statutul locuinței, precum și nerespectarea obligațiilor contractuale de către chiriaș nu absolvă proprietarul de la obligațiile sale față de asociația de proprietari prevăzute de lege.

Prin cererea de recurs s-a mai învederat că Municipiul Cluj-Napoca a achitat cheltuielile de reparații la elementele constructive comune clădirii, în cota parte care revine proprietarului, ulterior realizării efective a reparațiilor, însă recurentul a arătat că nu participă la constituirea preventivă a unui fond de reparații al asociației, or, față de prevederile legale mai sus amintite, este evident că poziția exprimată prin cererea de recurs, și anume, aceea de a refuza îndeplinirea tuturor obligațiilor față de asociația de proprietari este una lipsită de fundament legal.

Astfel, referitor la suma solicitată de intimata reclamantă cu titlu de fond de reparații, acesta este reglementat de art. 24 alin. (5) din H.G. nr. 1588/2007, fond care trebuie acoperit de proprietarii membri ai asociației.

Conform acestor dispoziții, asociația de proprietari va constitui un fond pentru repararea părților de construcții/instalații aflate în proprietate comună, fond cu perioadă de folosire limitată, care va fi depus în contul asociației de proprietari și nu va putea fi folosit decât cu acordul adunării generale a asociației de proprietari, în conformitate cu bugetul de venituri și cheltuieli. Deci, la cheltuielile de întreținere se adaugă și contribuția pe care o datorează fiecare membru la constituirea fondului de reparații, care se alimentează în avans, în tranșe lunare egale, prevăzute în lista de plată a cheltuielilor asociației de proprietari, astfel încât plățile pentru repararea și îmbunătățirea proprietății comune se vor face din fondul de reparații [art. 45 alin. (3) din Legea nr. 230/2007].

Drept urmare, în raport de considerentele de mai sus, Curtea constată că în mod corect instanța de apel a concluzionat în sensul caracterului fondat al pretențiilor reclamantei.

Față de cele expuse, în cauză nu poate fi reținută incidența motivului de casare prevăzut de art. 488 alin. (1) pct. 8 CPC, astfel că în temeiul art. 496 alin. (1) CPC, urmează să respingă ca nefondat recursul declarat de pârâțul Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, prin Primar împotriva deciziei pronunțată în apel, pe care o va menține. (*Judecător Sergiu-Cătălin Boboș*)

5. Expropriere. Neîndeplinirea de către expropriator a tuturor formalităților pentru definitivarea documentației cadastrale. Consecințe

Legea nr. 255/2010, art. 7 alin. (1), art. 8, art. 9-18, art. 20, art. 21
I.C.C.J., Decizia în interesul legii nr. 14/2019

Împrejurarea că documentația cadastrală nu a fost avizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj în niciun caz nu poate constitui un impediment pentru admisibilitatea prezentei acțiuni, în condițiile în care, expropriatorul avea posibilitatea să exercite calea de atac a reexaminării împotriva Încheierii de CF, pentru a încerca să se intabuleze în CF asupra imobilului expropriat.

În speță, nu există și nu s-a emis încă o hotărâre de stabilire a despăgubirilor în favoarea reclamantilor, ceea ce echivalează cu un refuz al expropriatorului de a-și îndeplini obligațiile reglementate de Legea nr. 255/2010, care impune prin art. 21 alin. (1) ca plata efectivă a despăgubirilor să fie făcută numai după emiterea acestei hotărâri.

(Secția I civilă, decizia civilă nr. 34/A din 19 februarie 2020)

Critica esențială din apelul pârâtului vizează împrejurarea că în cauză nu s-a întocmit documentația cadastrală de către expropriator, în conformitate cu prevederile art. 9 alin. (3) din Legea nr. 255/2010 și art. 7 alin. (1) și (2) din Normele de aplicare a acestei legi, apelantul concluzionând că, din moment ce această documentație cadastrală nu a fost întocmită, nu poate proceda la emiterea hotărârii de stabilire a despăgubirilor pentru imobilul expropriat.

Totodată, apelantul arată că în același sens dispun și prevederile art. 11 alin. (4) din Legea nr. 255/2010.

Curtea constată că toate criticile din apelul pârâtului sunt vădit nefondate, motivat pe considerentele ce urmează a fi expuse:

Prin Decizia-cadru de expropriere nr. 396 din 12.05.2016, s-a decis exproprierea, în vederea realizării obiectului de investiții „Autostrada Sebeș – Turda” Lot 4, conform anexei nr. 2 la H.G. nr. 762/2015, a imobilelor menționate în anexă, printre acestea figurând și imobilul obiect al prezentei cereri de chemare în judecată.

Astfel, terenul de 3870,15 mp figura la poziția (...) din H.G. nr. 399 din 13.05.2014, publicată în M. Of. nr. 406 din 02.06.2014, în timp ce, suprafața de 45.976 mp, figura la poziția (...) din H.G. nr. 762 din 16.09.2015, publicată în M. Of. nr. 748 din 07.10.2015.

Asupra primei suprafețe de teren menționate anterior Statul Român s-a și intabulat în CF nr. (...) C., nr. cad. (...), la data de 17.07.2009, cu precizarea că din terenul de 3.870,15 mp Statul Român s-a intabulat efectiv asupra suprafeței de 3.715 mp, în timp ce asupra suprafeței de 53.581 mp, înscrisă în CF nr. (...) C., nr. cad. (...), nr. cad. vechi 834 din CF vechi nr. 3201 C., a fost respinsă cererea Statului Român prin Compania

LITIGII CU PROFESIONIȘTI

40. Societate cu răspundere limitată. Ordonanță președințială. Cerere de suspendare din funcție a administratorului-asociat. Existența unui proces de partaj de bunuri comune ale foștilor soți – asociați ai societății

CPC, art. 997

(Secția a II-a civilă, decizia civilă nr. 229 din 5 iunie 2020)

Potrivit stării de fapt reținute în cauza, apelanta R.R. B.B. și intimatul P.P.C. dețin calitatea de asociați și administratori ai societății apelante R.R.A. SRL. Părțile sociale deținute de aceștia în cadrul societății sunt bunuri dobândite în timpul căsătoriei desfășurată la data de 08.10.2018, alături de părțile sociale deținute în cadrul societăților: A.T.I. SRL, B.F.F. SRL, C.A.A. SRL, D.B.B. SRL, B.F.F.T. SRL, D.B.B.B. SRL, D.B.B.C. SRL, E.G.G. SRL.

Prin cererea ce face obiectul prezentului litigiu, apelantele reclamante R.R.B.B. și R.R.A. SRL au solicitat instanței emiterea unei ordonanțe președințiale prin care să se dispună suspendarea pârâtului din funcția de administrator al societății R.R.A. SRL, până la momentul la care Adunarea generală a asociaților convocată pentru data de 09.06.2020 (prima convocare) sau 10.06.2020 (a doua convocare) va clarifica statutul administratorului P.P.C.

În soluționarea cererii deduse judecății, prima instanță a făcut aplicarea art. 997 NCPC, care reglementează condițiile necesare a fi îndeplinite pentru admiterea unei cereri de ordonanță președințială, reținând ca fiind îndeplinite cerințele referitoare la existența unei aparențe de drept în favoarea reclamantelor și cerința ca măsura solicitată să fie una provizorie, în vreme ce urgența și existența unui prejudiciu nu au fost dovedite.

Referitor la cerința existenței unei aparențe de drept în favoarea reclamantelor, prima instanță a reținut că aceasta există în raport de Hotărârea Adunării Generale a Asociaților societății R.R.A. SRL din data de 01.08.2019 (care deși nu a fost publicată în Monitorul Oficial este cunoscută de pârât și nu a fost contestată, producând așadar, în aparență, efecte între părți), hotărâre prin care, cu majoritate, s-a decis „se aprobă modificarea temporară, până la soluționarea definitivă (amiabilă sau judiciară) a partajului bunurilor comune ale asociaților ca foști soți, a modului de lucru al administratorilor societății R.R.A. SRL în sensul ca încheierea oricăror contracte – indiferent de obiect, valoare și/sau durata – și/sau efectuarea de plăți – indiferent de suma ori modalitatea concreta de plată – către sau în beneficiul oricăruia dintre asociați și/sau rudele și afinii până la gradul IV și persoane aflate în relații de concubinaj cu asociatul și/sau în beneficiul unei societăți în care oricare dintre asociați dețin direct sau indirect părți sociale/acțiuni sau exercită direct sau indirect – incluzând rudele și afinii până la gradul IV și persoanele aflate în relații de concubinaj cu asociatul – o funcție de administrare sau conducere operativă a activității ori au orice fel de interes patrimonial în respectivele societăți, se aproba numai prin consensul administratorilor (semnătura ambilor)”.

Apelul declarat de către reclamantele R.R.A. SRL și B.B.R.R. privește, sub un prim aspect, modalitatea în care prima instanță a reținut aparența de drept, apelantele învederând în susținerea apelului lor că instanța de fond nu a analizat și nici nu a dat importanță contextului general prezentat în cererea introductivă. Intenția prezentării contextului a fost aceea de a oferi instanței o imagine de ansamblu a comportamentului

administratorului și a modului în care acesta înțelege să conducă activitatea societăților pe care le reprezintă, nu doar pentru a arată că există conflicte între asociați. Apelantele au adus în discuție o serie de acțiuni mai recente ale intimatului, referitoare la activitatea societăților B.F.F.T. SRL și B.F.F. SRL, dictate de modalitatea în care intimatul a propus atribuirea loturilor în cadrul acțiunii de partaj al bunurilor comune și de înțelegerea sa asupra acestei propuneri, în sensul favorizării societăților pe care le consideră ale sale, transferând activitatea pe societățile care apelanta nu are drept de control și devalizând societățile pe care le-a propus spre atribuire apelantei.

Curtea apreciază însă că aceste critici ale apelantelor nu pot fi primite, contextul general al raporturilor dintre intimat și celelalte societăți deținute de părți neputând fi valorificat în prezentul litigiu – raportat la obiectul cererii deduse judecății – decât pentru a releva că există conflicte între asociați. Contrar opiniei apelantelor, instanța de apel reține că aspectele învederate referitor la modul de administrare/gestionare de către intimat a celorlalte societăți afiliate nu pot fi valorificate în cadrul prezentei cauze mai mult sau altfel decât a făcut-o prima instanță, nefiind posibil a se analiza și a se dispune cu privire la solicitarea de suspendare din funcția de administrator al unei societăți a unei persoane pe baza acțiunilor/inacțiunilor acesteia în cadrul altor societăți.

În analiza prezentului litigiu, ceea ce se impune a fi analizat raportat la obiectul concret al cererii deduse judecății este îndeplinirea condițiilor prevăzute de art.997 Npcp exclusiv în raport de situația societății R.R.A. SRL și conduita intimatului în cadrul acestei societăți. În opinia instanței de apel, eventualele acțiuni contrare intereselor societăților A.T.I. SRL, B.F.F. SRL, C.A.A. SRL, D.B.B. SRL, B.F.F.T. SRL, D.B.B.B. SRL, D.B.B.C. SRL, E.G.G. SRL, nu ar putea justifica suspendarea intimatului din funcția de administrator al R.R.A. SRL.

Concluzionând, instanța de apel apreciază că prima instanță a analizat în mod complet și corect condiția existenței aparentei de drept în favoarea reclamantelor exclusiv prin raportare la Hotărârea Adunării Generale a Asociaților societății R.R.A. SRL din data de 01.08.2019.

Apelul declarat de către reclamantele R.R.A. SRL și B.B.R.R. cuprinde de asemenea critici referitoare la analiza făcută de către prima instanță cu privire la condiția urgenței și condiția existenței unui prejudiciu, apreciate a fi neîndeplinite prin sentința apelată. S-a învederat astfel prin apelul declarat că instanța de fond a decis în mod greșit că societatea nu a suferit un prejudiciu sau, în orice caz, că acesta este reparabil. Prejudiciul suferit de societatea apelantă trebuia interpretat din perspectiva faptului că atât apelanta, cât și asociatul majoritar și-au pierdut iremediabil încrederea în administratorul P.P.C. Privind acțiunile intimatului din această perspectivă, apelantele apreciază că acesta a întreprins și poate întreprinde oricând acțiuni în detrimentul societății. Prejudiciul este deja produs, dovada faptului că dl. P.P. nu este de acord cu anularea actelor încheiate în detrimentul societății. Dar el se poate produce și în viitor, întrucât intimatul are drept de semnătură în bancă și puterea de reprezentare a societății. Suspendarea acestuia din funcție este singură acțiune pe care apelantele o au la dispoziție pentru a-și proteja interesul. Instanța nu a privit urgența din perspectiva încălcării de către administrator a obligației de loialitate, ci s-a raportat strict la încălcarea Hotărârii AGA din 01.08.2019. Apelantele apreciază că urgența se justifică în raport de consecințe pe care faptele administratorului le-ar putea avea până la momentul la care urmează să fie revocat din funcție.

Curtea reține că măsura suspendării poate fi dispusă, de principiu, cu titlu de sancțiune pentru un aparent abuz de putere de care administratorul se face culpabil, putând constitui deopotrivă și o măsură cu caracter preventiv, necesară pentru evitarea repetării în viitor a unor noi acte abuzive ale administratorului statutar – astfel cum în

mod corect au afirmat apelantele. *Cu toate acestea*, raportat la situația de fapt dedusă judecății și probele administrate, apreciază că în cauză nu se verifică ipoteza pretinsă de către apelantele reclamante, nefiind îndeplinite condițiile pentru a se putea dispune suspendarea din funcția de administrator a intimatului chiar și pentru o perioadă extrem de limitată de timp astfel cum s-a solicitat prin acțiune.

În speță, împrejurarea că pârâțul ar fi cauzat sau intenționează să cauzeze pagube societății – fapt de natură a permite instanței să intervină în viața societății și să dispună măsuri vremelnice, cu caracter excepțional – nu a fost probată de către reclamante, prima instanță făcând o justă apreciere a situației de fapt rezultată din probele dosarului, referitor la contractele încheiate de intimat după data de 01.08.2019.

Astfel, pe de o parte este important de subliniat că în ceea ce privește modul de încheiere a contractelor de închiriere și a actelor adiționale aferente cu privire la imobilul situat pe str. I. aflat în proprietatea societății R.R.A., acesta nu este cu nimic diferit față de modul în care, în timpul căsătoriei, ambele părți au încheiat contractul de închiriere asupra aceluiași imobil care a constituit locuința familiei, respectiv în dublă calitate de locatar și reprezentant al locatorului, sau asupra celorlalte imobile aparținând societății și care au fost închiriate societăților afiliate.

Cât privește pretinsul caracter fictiv al contractului de mandat încheiat de R.R.A. cu B.F.F.T. SRL, prin care aceasta din urmă a achitat apelantei suma de 522.000 lei, ulterior transferată intimatului cu titlu de restituire creditare societate, Curtea constată, în acord cu cele reținute de către prima instanță, că acesta nu este dovedit de probele cauzei astfel încât să poată fi reținut ca argument care să facă posibilă o măsură precum cea solicitată în prezenta cauză, câtă vreme plățile astfel efectuate au fost justificate la nivel aparent. În mod similar, pretinsa intenție de a prejudicia societatea R.R.A. prin plata sumei de 13.000 lei către A.T.I. SRL, nu este susținută de actele dosarului.

Curtea apreciază de asemenea că argumentele referitoare la încercările intimatului de a bloca accesul apelantei R.R. B.B. la documentele contabile ale societății R.R.A. sunt contrazise de corespondența purtată de către părți și depusă în probațiune, din care rezultă că în realitate acestea se află în posesia apelantei. Sub acest aspect s-a argumentat de către apelantă că deținerea unui singur dosar referitor la societatea R.R.A. nu echivalează cu deținerea documentelor contabile ale societății, însă Curtea constată că apelanta nu a precizat care ar fi documentele contabile care lipsesc din dosarul ce se află în posesia sa și, în egală măsură, nu a rezultat din corespondența depusă în probațiune de către părți că apelanta ar fi solicitat pârâțului anumite documente referitoare la R.R.A. și acesta ar fi refuzat să i le pună la dispoziție.

Faptul ca intimatul a încheiat, în calitate de administrator, contracte în numele societății apelante fără acordul expres al apelantei R.R.B.B. nu reprezintă un motiv suficient care să justifice suspendarea exercitării funcției de administrator, în condițiile în care în cauză nu au fost probate împrejurări de fapt din care să rezulte păgubirea unui drept al societății sau o pagubă iminentă. Apelantele au invocat contracte care au fost încheiate de către intimat în perioada octombrie 2019-martie 2020, dar sesizează instanța în mai 2020, împrejurare care nu este de natură a indica urgența în luarea măsurii de suspendare din funcție.

Instanța de apel concluzionează, în acord cu soluția primei instanțe, că față de importanța unei decizii de suspendare din funcție a unui administrator este necesar să fie invocate și dovedite, cel puțin la nivel aparent, motive temeinic justificate cu privire la teama reclamantelor că pârâțul ar putea încheia acte menite să prejudicieze societatea în favoarea unor societăți controlate de el, or o astfel de probă nu a fost produsă în prezentul litigiu. Chiar luând în considerare argumentele referitoare la rapiditatea cu

care se desfășoară operațiunile bancare, semnarea de contracte și transferurile patrimoniale când ambele părți sunt reprezentate de aceeași persoană, totuși, o măsură care restrânge drepturile administratului într-un asemenea grad, fie ea dispusă și pe o perioadă scurtă de timp, se impune a fi întemeiată pe fapte de o anumită gravitate, care să facă suspendarea acestuia din funcție singura soluție pentru protejarea în viitor a intereselor societății, ceea ce nu este cazul în litigiu de față.

Raportat la toate aceste considerente, în baza art. 480 NCPC, Curtea va respinge ca nefondat apelul declarat de apelanții R.R.A. SRL și R.R.B.B. împotriva sentinței civile nr. 460/2020, pronunțată la data de 13.05.2020 în dosarul nr. [...] al Tribunalului Specializat Cluj, pe care o va păstra în întregime. (*Judecător Alina Nicolescu*)

41. Societate comercială. Acțiune pentru plata dividendelor. Dividende nestabilite de asociați prin AGA, ci de către organul fiscal. Sume retrase din societate de către asociatul administrator, respectiv utilizate fără justificarea destinației. Îndreptățirea asociatului la plata dividendelor

(Secția a II-a civilă, decizia civilă nr. 266 din 29 iunie 2020)

Prin sentința civilă nr. 1571/2019, pronunțată la data de 16.12.2019 în dosarul nr. [...] al Tribunalului [...] s-a respins acțiunea precizată promovată de reclamanta R.R.R., în contradictoriu cu pârâta SC P.P.P. SRL.

Pentru a hotărî astfel, tribunalul a reținut că prezentul demers judiciar are ca scop achitarea de către pârâta SC P.P.P. SRL a dividendelor aferente anilor 2012-2016, corespunzător cotei părți de 5 % din capitalul social deținut de reclamanta R.R.R., cu dobânda legală aferentă de la scadență și până la data plății efective. Potrivit dispozițiilor art. 67 alin. (2) din Legea nr. 31/1990 „Dividendele se distribuie asociaților proporțional cu cota de participare la capitalul social vărsat, dacă prin actul constitutiv nu se prevede altfel, Acestea se plătesc în termenul stabilit de adunarea generală a asociaților sau, după caz, stabilit prin legile speciale, dar nu mai târziu de 6 luni de la data aprobării situației financiare anuale aferente exercițiului financiar încheiat. În caz contrar, societatea datorează, după acest termen, dobânda penalizatoare calculată conform art. 3 din O.G. nr. 13/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar, aprobată prin Legea nr. 43/2012, dacă prin actul constitutiv sau prin hotărârea adunării generale a acționarilor care a aprobat situația financiară aferentă exercițiului financiar încheiat nu s-a stabilit o dobânda mai mare.

În acțiunea introductivă de instanță s-a precizat că valoarea dividendelor este de 62.741,45 lei, însă prin precizările verbale făcute în ședința din 25.11.2019 și în concluziile scrise depuse la dosar s-a menționat că valoarea dividendelor cuvenite reclamantei R.R.R. sunt în sumă de 38.064 lei, la care se adaugă plata dobânzii penalizatoare calculată conform art. 3 alin. (2) din O.G. nr. 13/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, calculată de la data scadenței și până la data efectivei plăți.

Reclamanta R.R.R. a fost asociată în societatea pârâtă SC P.P.P. SRL deținând 5% din capitalul social. Asociata S.S.S. deține 95% din capitalul social și este administrator.

Reclamanta s-a ocupat de contabilitatea societății în calitatea acesteia de asociat, iar asociata S.S.S. de administrarea societății. Reclamanta este asociatul unic al societății SC C.C.C. SRL care prestează servicii de contabilitate reclamantei și altor societăți comerciale.

CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

Contencios administrativ

84. Act administrativ. Înțeles. Lipsa calității de act emis în regim de putere publică. Hotărâre a consiliului local pentru dezmembrarea unui imobil aflat în proprietatea unității administrativ-teritoriale. Act de drept privat. Inadmisibilitatea acțiunii în contencios administrativ

*(Secția a III-a contencios administrativ și fiscal,
decizia civilă nr. 1250 din 12 octombrie 2020)*

Prin Sentința civilă nr. 578 din 06.04.2020, pronunțată de Tribunalului Cluj (...), a fost respinsă acțiunea formulată de reclamanta „R.R.” SRL în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului M. și Municipiul M. (...)

Analizând motivele de casare invocate de recurenta „R.R.” SRL, precum și motivul de casare invocat din oficiu, instanța reține următoarele:

Curtea urmează să analizeze cu prioritate motivul de casare de ordine publică invocat din oficiu, respectiv cel al admisibilității acțiunii din perspectiva naturii actului atacat, motiv de casare prevăzut de art. 488 alin. (1) pct. 5 CPC.

Astfel, prin acțiunea introductivă de instanță, recurenta-reclamantă a solicitat, drept capăt de cerere principal, anularea HCL M. nr. 89 din 19.04.2018. Prin această hotărâre, intimatul Consiliul Local al Municipiului M. a aprobat dezmembrarea imobilului înscris în CF nr. (...) M., nr. top. 1169/2/2, în două imobile.

Astfel cum rezultă din prevederile art. 8 din Legea nr. 554/2004, poate constitui obiect al acțiunii în contencios administrativ un act administrativ sau un refuz nejustificat de a soluționa o cerere. La aceasta se adaugă, și contractele administrative, asimilate actului administrativ în conformitate cu art. 2 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 554/2004, precum și acordarea de despăgubiri, ca petit accesoriu.

În speță, pentru a putea ataca în contencios administrativ HCL M. nr. 89 din 19.04.2018, ar fi trebuit ca această hotărâre să fie un veritabil act administrativ. Or, în conformitate cu prevederile art. 2 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 554/2004, una dintre caracteristicile actului administrativ este emiterea sa în regim de putere publică.

Astfel, curtea reamintește că unitățile administrativ-teritoriale, deși sunt persoane juridice de drept public, beneficiază și de capacitate civilă, ceea ce înseamnă că ele, prin organele lor, pot emite nu numai acte administrative, ci și acte de drept civil pur. Distincția dintre cele două categorii de acte se face stabilindu-se dacă la emiterea actului a fost implicată puterea publică de care autoritățile publice dispun, caz în care vorbim despre un act administrativ, sau dacă această putere publică nu a fost implicată, autoritățile comportându-se ca o persoană privată, caz în care actul trebuie considerat unul de drept privat.

În speță, prin actul atacat intimatul Consiliul Local al Municipiului M. a procedat la dezmembrarea unui imobil teren, aflat în proprietatea Municipiului M. Curtea reține că o asemenea operațiune de dezmembrare ar fi putut fi efectuată de orice persoană fizică sau juridică de drept privat, care ar avea în proprietate un teren, de unde reiese că o

asemenea operațiune nu implică uzul puterii publice și, deci, că actul de dezmembrare nu este un act administrativ, chiar dacă acesta îmbracă forma unei hotărâri de consiliu local.

Contrar susținerilor recurenței, în speță nu este aplicabilă distincția act de autoritate – act de gestiune, distincție, de altfel, lipsită de orice bază legală și care a fost abandonată de doctrina modernă de drept administrativ. Ceea ce interesează în speță este dacă actul atacat este sau nu act administrativ. Or, argumentul unilateralității nu este suficient pentru a demonstra acest lucru, câtă vreme și în dreptul privat se întâlnesc acte unilaterale printre care, după cum deja s-a arătat, se numără inclusiv actul prin care o persoană privată decide dezmembrarea unui imobil pe care îl deține în proprietate.

Pentru aceste considerente, curtea reține că hotărârea de consiliu local atacată nu este un act administrativ, ci un act de drept privat, motiv pentru care acțiunea în contencios administrativ împotriva acestuia apare ca inadmisibilă. Având în vedere și faptul că respingerea ca inadmisibilă a acțiunii îi este mai profitabilă recurenței decât respingerea acesteia ca neîntemeiată, astfel că nu se pune problema înrăutățirii situației sale în propria cale de atac, curtea va admite recursul formulat, va casa în întregime hotărârea atacată și, în rejudecare, va respinge acțiunea ca inadmisibilă.

Ținând cont de această soluție, curtea nu mai găsește necesar să analizeze criticile recurenței, cât timp hotărârea împotriva căreia acestea au fost formulate urmează a fi desființată și acțiunea respinsă ca inadmisibilă. (*Judecător Ioana Păsculeț*)

85. Urbanism. PUG nou. Încadrarea terenului într-o zonă în care trebuie să se aplice o procedură de urbanizare ce implică un aviz de oportunitate și un plan urbanistic zonal. Pretinsă restrângere a dreptului de proprietate nefundamentată pe criterii clare și obiective. Zonă urbanistică în constituire. Respingerea acțiunii

(Secția a III-a contencios administrativ și fiscal, decizia civilă nr. 694 din 25 iunie 2020)

Recurenții susțin că, în mod greșit terenurile au fost încadrate în UTR Uliu atât timp cât restrângerea dreptului de proprietate nu are la bază criterii clare și obiective, iar anterior anului 1999 terenurile se aflau într-o zonă urbanizată.

Potrivit Planului Urbanistic General adoptat prin HCL nr. 493/2014, UTR Uliu este definit ca și cuprinzând în principal terenuri cu destinație agricolă, pășuni fânețe și arabil, sau libere situate în intravilanul municipiului, zonă în care trebuie să se aplice o procedură de urbanizare ce implică un aviz de oportunitate și un plan urbanistic zonal.

Cele două parcele de teren sunt în apropierea străzii S. care este una din străzile principale ale cartierului C. din mun. Cluj-Napoca, dar aceste imobile nu se află pe această stradă, ci doar în apropierea acestei străzi, neavând acces la str. S.

Deși reclamații recurenți arată că dețin imobilul cu nr. cadastral (...) care este cu destinația de drum, aceasta nu semnifică în accepțiunea instanței că, imobilele cu nr. cf (...) cu nr. cadastral (...) și cf (...) cu nr. cadastral (...) ar avea acces la str. S. și prin urmare ar îndeplini condiția de a avea front la stradă conform Cap. IV din Regulamentul aprobat prin HCL nr. 579 din 06.07.2018.

Nu are relevanță că, imobilele au același proprietar pentru că, ceea ce contează este regimul juridic, or din această perspectivă cele două parcele nu sunt fonduri dominante în sensul de a avea o servitute de trecere către strada S. pentru a putea invoca faptul că au acces direct la drumurile publice.

Astfel, în Cap VIII din Regulamentul mai sus menționat se arată că, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice și prin excepție pentru situațiile existente la data intrării în vigoare a PUG se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

Cum în cazul de față nu este constituită o servitute în favoarea celor două parcele și această situație faptică nu a existat la data adoptării Planului urbanistic general, nu se poate invoca faptul că, în mod greșit încadrarea funcțională s-a stabilit ca fiind UTR Uliu și nu UTR Liu.

De altfel, nici înainte de adoptarea PUG nu era permisă edificarea unor construcții pe aceste imobile fără existența unui PUZ pentru că, încadrarea lor funcțională în UTR L2 presupunea de asemenea ca parcela să fie accesibil dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută cu lățimea de minim 3 m și ca atare ar fi fost nevoie de elaborarea unui PUZ pentru modificarea indicilor urbanistici și a reglementărilor din vechiul PUG.

Prin urmare, argumentul reclamanților că aceste parcele înainte de anul 2014 erau încadrate într-o unitate teritorială de referință ce le permitea construirea și ca urmare a intervenirii noului PUG s-a procedat la schimbarea încadrării unității teritoriale de referință nu poate fi validat chiar dacă regimul urbanistic al zonei a suferit modificări.

Pentru a susține nelegalitatea era necesar ca recurenții să demonstreze că, această încadrare urbanistică conform termenilor stabiliți prin Regulamentul Local de Urbanism este greșită întrucât doar așa se putea invoca exercitarea abuzivă a dreptului de apreciere a autorității publice. În cazul de față, așa cum rezultă din situația de fapt confirmată de către tribunal zona nu este constituită din punct de vedere urbanistic, iar conform definițiilor stabilite în Regulament regimul urbanistic al terenurilor ține de UTR Uliu și nu de UTR Liu.

Pe de altă parte, Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca este îndreptățit să stabilească în funcție de starea de fapt și de dezvoltarea municipiului regimul urbanistic și încadrarea într-o unitate teritorială de referință în funcție de condițiile pe care le îndeplinesc aceste imobile, fără să fie ținut de o reglementare anterioară.

Chiar dacă ar fi existat o restrângere a prerogativelor dreptului de proprietate ca urmare a încadrării prin PUG în UTR Uliu, în cazul de față restrângerea a avut criterii clare și obiective.

Referitor la apropierea imobilelor de obiective sociale importante ale orașului Cluj, acest argument este real însă, lipsesc celelalte condiții prevăzute de Regulament și anume lipsa unei rețele stradale și a dotărilor necesare pentru a se stabili o altă încadrare funcțională.

Referitor la argumentul conform căruia parcelele de teren se învecinează cu drumul înscris în cf (...) care pe viitor va face legătura între cele două străzi existente la nord și la sud de parcelele în cauză str. S. și str. T. așa cum s-a arătat mai sus imobilul nu are front la stradă și nu îndeplinește condițiile pentru a fi încadrat într-o zonă urbanistică care să îi permită edificarea de construcții.

De asemenea, recurenții deși invocă existența unor imobile pe care sunt amplasate construcții în vecinătate, nu au demonstrat că, aceste imobile ar fi în condiții similare cu cele în care se regăsesc aceste parcele, respectiv li s-a permis edificarea de construcții fără a îndeplini condițiile specificate în Regulament, așa încât nu există o situație de discriminare în defavoarea reclamanților recurenți.

Referitor la principiul proporționalității care ar fi încălcat prin regimul urbanistic constituit prin încadrarea imobilelor în UTR Liu și argumentul că elaborarea un plan urbanistic zonal este o sarcină specială și disproporționată, el nu a fost demonstrat nefiind depus un aviz de oportunitate pentru ca să se poată observa pe ce suprafață li

se impune reclamanților recurenți să elaboreze PUZ, iar pe de altă parte în condițiile în care va exista un proces de structurare urbanistică a zonei, el va trebui luat în seamă de către mun. Cluj-Napoca în strategia de dezvoltare a localității în cazul actualizării PUG, situație în care elaborarea actualizării Planului urbanistic va fi preluată de către persoana juridică de drept public.

Având în vedere aceste aspecte, Curtea va considera că, nu a fost afectat dreptul de proprietate a terenurilor și că încadrarea urbanistică a fost realizată corect cu ocazia adoptării PUG, întrucât cele două parcele nu îndeplinesc condițiile pentru a fi construite și astfel să beneficieze de o încadrare în UTR Liu.

În consecință Curtea în conf. cu art. 496 CPC va respinge recursul ca nefondat nefiind incidente motivele de casare prev. de art. 488 alin. (1) pct. 8 CPC (*Judecător Radu Rareș Dușa*)

86. Urbanism. Încadrarea terenului reclamantei într-o UTR diferită de aceea din PUG anterior. Pretinsă încălcare a dreptului de proprietate. Exces de putere. Înțeles. Respingerea acțiunii

(Secția a III-a contencios administrativ și fiscal, decizia civilă nr. 841 din 9 iulie 2020)

În ceea ce privește motivul de casare prev. de art. 488 alin. (1) pct. 8 CPC, Curtea va aprecia că, acesta este întemeiat pentru următoarele considerente:

Imobilul reclamantei este încadrat din punct de vedere urbanistic în UTR Lc A. Această încadrare s-a datorat faptului că, pe strada S. din mun. (...) unde se află situat imobilul la nr. 21, există 3 segmente cu aspect diferit întrucât cele două capete ale străzii au fost sistematizate în perioada comunistă și cuprind imobile încadrate în UTR Lc A conform noului PUG, iar segmentul median pe ambele părți ale străzii este încadrat în UTR Rr M1.

Conform Raportului de expertiză și actelor din dosar imobilul din litigiu este la limita dintre UTR Lc A și UTR Rr M1.

Reclamanta a invocat mai multe motive de nelegalitate printre care a fost reținut doar excesul de putere prin adoptarea HCL 493/2014 invocându-se încălcarea dreptului de proprietate privată, pe motiv că, anterior în temeiul vechiului PUG terenul a fost încadrat într-un UTR ce permitea construirea de imobile cu destinație mixtă similare ca și caracteristici UTR Rr M1. Or, prin aceasta caracterul unitar și estetic al străzii S. nu ar fi păstrat, iar reclamanta nu ar putea folosi terenul în scopul dorit la achiziționare.

Cu privire la acest din urmă argument, din extrasul de carte funciară rezultă că, imobilul a fost achiziționat de reclamanta R.R. SRL la un moment când HCL 493/2014 era adoptată fiind în vigoare PUG-ul actual, care stabilea regimul urbanistic al imobilului prin încadrarea acestuia în UTR Lc A.

Prin urmare, argumentul că a dorit achiziționarea unui imobil încadrabil în UTR Rr M1 nu este întemeiat având posibilitatea să se informeze asupra regimului urbanistic al imobilului și din această perspectivă nu se poate susține încălcarea dreptului de proprietate privată al reclamantei.

Excesul de putere îl constituie exercitarea dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor conform art. 2 alin. (1) lit. n) din Legea nr. 554/2004.

În cazul de față niciuna din cele două ipoteze nu sunt incidente deoarece, Consiliul local are abilitatea legală de a adopta hotărâri de consiliu prin care să stabilească regimul urbanistic la nivelul UAT, reclamanta este o persoană juridică și nu un cetățean,