



Rădăuțiul Civic

De la cetățeni, pentru comunitate

Tribunalul Suceava
SECȚIA I CIVILĂ
Dosar nr. 238/86/2019
Completul CN4A bis
PROCEDURA PREALABILĂ

Domnule/Doamnă Președinte,

Subscrisa Asociația Rădăuțiul Civic, cu sediul în Str. Grănicerului, nr. 10, Bl. 1, Sc. A, Ap. 9, Mun. Rădăuți, jud. Suceava, având codul de identitate fiscală 40161723, numărul de înscriere în registrul asociațiilor și fundațiilor: 27019/A/2018, contul bancar RO43RNCB0241161686520001, deschis în RON la Banca Comerciala Romana S.A, având următoarele date de contact - e-mail: radautiulcivic@gmail.com / telefon: 0741 975 076 prin reprezentant **Luca Ciubotaru**, președinte al asociației, **în calitate de intervenient voluntar accesoriu în interesul pârâtului Municipiul Rădăuți**, reprezentat prin primar, formulăm

ÎNTÂMPINARE

la apelul declarat de apelanta-reclamantă SC „AVACONSULTING” SRL, împotriva sentinței civile nr.1227/ 16 iunie 2020, pronunțată în dosarul nr. 238/86/2019 al Judecătoriei Rădăuți, având ca obiect „constatarea dreptului de proprietate”, **pentru următoarele motive:**

1. Apelanta susține că după expirarea perioadei de 25 de ani a contractului de concesiune, un teren aflat în domeniul public al UAT Rădăuți a rămas în proprietatea SC AVACONSULTING SRL

Apelanta-pârâtă a exercitat calea de atac, a apelului, întrucât a apreciat că sentința civilă nr. 1227/2020 este nelegală și netemeinică, invocând clauza prevăzută în art. 9 al Contractului de concesiune încheiat la data de 2.01.1994, în baza Legii nr. 50/1991, potrivit căreia „după expirarea perioadei de 25 ani se considera terenul ACHITAT, rămânând în fapt și de drept în proprietatea concesionarului” și argumentând că această clauză contractuală nu ar fi fost denunțată de părțile contractante.

În primul rând, referitor la acest aspect, așa cum am arătat și în cererea de intervenție în interesul pârâtului, Municipiului Rădăuți, clauza prevăzută în **art. 9 al contractului de concesiune**, încheiat în data de 2 ianuarie 1994, este **ilegală**.

În anul 2009 a fost încheiat un nou contract de concesiune cu nr. 14051 din data de 19.10.2009 între Primăria Municipiului Rădăuți și S.C. APOLLO SRL, acesta fiind contractul de referință în prezentul litigiu.

În al doilea rând, clauza invocată de apelanta-reclamantă din contractul din anul 1994 este una lovită de nulitate absolută, deoarece, așa cum rezultă din art. 136 alin. (2) din Constituția României, precum și din art. 858 C. civ., **numai statul și unitățile administrativ-teritoriale pot fi titulari ai dreptului de proprietate publică**. Niciun alt subiect de drept (persoană fizică sau persoană juridică, indiferent dacă aceasta din urmă ar fi de drept privat sau de drept public) nu poate fi titular al dreptului de proprietate publică. Împrejurarea că persoane juridice de drept public primesc în administrare bunuri din domeniul public ori că altor persoane juridice sau fizice le sunt concesionate ori închiriate sau le sunt date în folosință gratuită asemenea bunuri nu reprezintă altceva decât modalități specifice de exercitare a dreptului de proprietate publică, **fără însă a transforma un astfel de subiect de drept în titular al dreptului de proprietate publică**, ci numai în titular al unui drept de administrare, de concesionare sau de folosință.

Art. 14 din Legea nr. 50/1991, în forma aflată în vigoare la acel moment, avea următorul conținut: „*Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin decizia prefecturii sau a primăriei, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente*”. Acest articol face parte din capitolul II al Legii nr. 50/1991 care se referă la „Concesionarea terenurilor pentru construcții”. Potrivit primului articol din acest capitol, art. 10 din Legea nr. 50/1991, în forma aflată în vigoare în data de 2 ianuarie 1994, „**Art. 10. - Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale, destinate executării de construcții, pot fi concesionate prin licitație publică în condițiile respectării documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobate potrivit.....**” după trecerea perioadei de prezentei legi, și realizării de către concesionar a construcției”. Așadar, în mod evident, art. 14 din Legea nr. 50/1991 viza **terenurile din domeniul privat al municipiului Rădăuți** și nicidecum pe cele din domeniul public, motiv pentru care la finalul celor 25 de ani de concesiune, terenul în cauză nu ar putea „rămâne în proprietatea concesionarului”. În plus, conform art. 5 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 prevede că „terenurile care fac parte din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile”

De asemenea, art. 861 C. civ. prevede, în alin. (1), că „*bunurile proprietate publică sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile*”, iar, în alin. (2), că „*proprietatea asupra acestor bunuri nu se stinge prin neuz și nu poate fi dobândită de terți prin uzucapiune sau, după caz, prin posesia de bună-credință asupra bunurilor mobile*”. Dreptul de proprietate publică este **inalienabil**, deci bunurile care alcătuiesc domeniul public **nu pot fi înstrăinate**, sub sancțiunea nulității absolute a eventualului act de înstrăinare.

În egală măsură, se poate observa că **în contractul din anul 2009, clauza lovită de nulitate absolută din contractul invocat de apelanta-reclamantă (cel din anul 1994) nici măcar nu se mai regăsește**, fiind evident, probabil și pentru semnatar, la acel moment, absurdul situației.

Apelanta-reclamantă, în declarația de apel, **nu a redat cu acuratețe cuprinsul art. 9 din contractul de concesiune**, prezentând o versiune readaptată a acestuia și făcând trimitere

în mod generic la Legea nr. 50/1991, deși articolul 9 se referă expres la art. 14 din Legea nr.50/1991.

Conform art. 9 a contractului de concesiune „*la încetarea concesiunii prin expirarea duratei se va putea face cu aplicarea art. 14 din Legea nr. 50/91 în sensul ca dacă părțile contractuale își respectă clauzele contractuale, concesionarul achită la datele prevăzute taxele în art. 4 și 5 indexate anual cu rata inflației, după expirarea perioadei de 25 de ani se consideră terenul achitat rămânând în fapt și de drept proprietatea concesionarului*”. Articolul 14 din Legea nr.50/1991 reglementa limita minimă a prețului concesiunii și nicidecum o modalitate de dobândire a dreptului de proprietate, iar art. 10 din același act normativ face vorbire despre posibilitatea cumpărării terenului concesionat **numai dacă acesta face parte din domeniul privat al UAT**, nu din domeniul public al acestuia.

Apelanta-reclamantă redă în mod selectiv și trunchiat textele de lege de care se prevalează, dându-le o formă proprie astfel încât să reiasă presupusa posibilitate a achiziționării terenului concesionat. În cererea de apel se arată următoarele: *Conform Legii 50/1991 art.10, „terenurile aparținând domeniului privat al statului sau aparținând Unității Administrativ Teritoriale, destinate executării de construcții, pot fi concesionate prin licitație publică”, iar la art.14 se stabilește că „limita minima a prețului concesiunii se stabilește astfel încât să asigure în 25 de ani prețul de vânzare al terenului”.*

Chiar în situația neredării întocmai a textelor de lege, apelanta-reclamantă, însăși, face referire la **terenuri din domeniul privat al statului/UAT** și nu din domeniul public al acestora.

2. Apelanta susține că terenul care face obiectul litigiului nu este intabulat în evidențele OCPI și dreptul de proprietate al Mun. Rădăuți nu este dovedit

2.1. Argumentul referitor la neintabularea terenului în evidențele ANCP

Potrivit cererii de apel, apelanta-reclamantă arată că: „*Prin înscrisurile depuse de pârâta, Primăria municipiului Rădăuți, respectiv Hotărârea Guvernului 1357/2001, anexa Rădăuți, la poziția nr.208 este menționat „Parc Al. Sahia” în suprafața de 13200 m.p. identic cu p.f.4035/1 este proprietate publică, prezentând și extras din Monitorul Oficial al României nr. 642 bis/30.08.2002, dar ca acest teren nu este intabulat în evidențele OCPI, pentru ca este ocupat de construcții și astfel au fost în imposibilitatea „de a opera în Cartea funciară”.*

Această afirmație este inexactă, ba chiar falsă. **Suprafața de teren vizată de prezentul litigiu este intabulată în evidențele OCPI**, aspect dovedit de extrasul de Carte Funciară nr. 30504 din data de 25 martie 2021, atașat prezentei întâmpinări, unde în mod clar apare „Statul român” ca proprietar.

În mod evident, această porțiune de 250 de m.p. provine din suprafața de 13.200 m.p., **atestată în integralitatea ei în anul 2001 ca făcând parte din domeniul public al Mun. Rădăuți**, suprafața în litigiu aflându-se chiar în mijlocul parcului și a lacului Al. Sahia, un simbol al orașului Rădăuți.

2.2. Argumentul referitor la faptul că Mun. Rădăuți nu ar fi dovedit dreptul de proprietate cu privire la suprafața de 250 m.p.

Potrivit cererii de apel înaintată de SC AVACONSULTING SRL, se menționează următoarele: „Conform art. 888 Cod civil, dreptul de proprietate în cazul bunurilor imobile se dobândește prin înscriere în cartea funciară, ori nici în momentul de față acest lucru nu s-a întâmplat. Mai mult de atât identificarea cadastrală menționată în Monitorul Oficial este diferită de cea din Contractul de Concesiune. În Monitorul Oficial nr. parcelei este 4035/1, iar în contractul de concesiune nr. parcelei este 5150, de altfel suprafața indicată în Monitorul Oficial este de 13200 m.p. de vreo 3 ori mai mare decât tot Parcul Al. Sahia, cuprinzând inclusiv blocuri de locuit, case, garaje și alte construcții.”

În primul rând, suprafața de teren de 250 mp care face obiectul litigiului, situată în municipiul Rădăuți, str. 22 Decembrie nr. 7 identificată cu 5150 înscrisă în CF 13340, **în prezent identificată cu nr. cadastral și nr. topografic 30504**, este, potrivit mențiunilor din cartea funciară, în proprietatea statului român, fiind intabulat dreptul de proprietate dobândit prin lege. Acest teren se află în domeniul public al municipiului, după cum rezultă din următoarele documente:

- Extrasul de Carte Funciară nr. 30504 referitor la terenul ce face obiectul litigiului, din data de **25 martie 2021**.
- Anexa nr. 5 din HG nr. 1357/2001 privind atestarea domeniului public al județului Suceava, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Suceava, referitoare la inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Rădăuți, **poziția nr. 208**;

Suprafața de 250 mp în litigiu (insula) face parte din Parcul Al. Sahia aparținând domeniul public al municipiului Rădăuți potrivit HG 1357/2001 Anexa nr. 5, poz.208 – inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Rădăuți (13200mp).

Din această suprafață totală de 13.200 m.p. atestată în domeniul public al municipiului Rădăuți, în prezent, în zona respectivă (a Parcului Al. Sahia) sunt înregistrare următoarele parcele:

- **CF 37990**, în suprafață de 9.323 de m.p., suprafață pentru care proprietar este municipiul Rădăuți, întreg terenul regăsindu-se în domeniul public. Acest teren cuprinde parcul Al. Sahia, luciul apei (mai puțin zona unde se află terasa betonată, regăsită în CF 37989) și o parte din insulă, inclusiv construcția 37990 – C1, aflată pe domeniul public.
- **CF 37989**, în suprafață de 361 de m.p. - zona terasei - suprafață aflată în domeniul privat al mun. Rădăuți, care a fost concesionată către SC Apollo SRL și în administrarea acestuia, contractul de concesiune fiind reziliat de către Consiliul Local Rădăuți în luna ianuarie 2019;
- **CF 30504**, în suprafață de 250 m.p. – suprafața aflată în litigiu, pe care se regăsește clădirea 30504-C1, în suprafață de 105 m.p..

În al doilea rând, dat fiind că suntem în prezența unei acțiuni în constatare, apelanta-reclamantă trebuie să dovedească existența unui drept de proprietate. Or, așa cum am arătat la punctul 1, concesiunea din anul 1994 realizată în favoarea SC Carlos SRL, în anul 2009 fiind încheiat un nou contract cu SC Apollo SRL, nu putea fi realizată decât pentru un bun aflat în domeniul public al Municipiului Rădăuți.

Or, SC AVACONSULTING SRL, a dobândit un drept de proprietate **doar asupra clădirii** identificată cu 30504 – C1, în suprafață de 105 mp, dobândită prin contract de vânzare de la SC APOLLO SRL, nicidecum asupra unui teren din domeniul public care a fost concesionat în anul 1994 și pe care a fost construită clădirea.

2.3. Argumentul referitor la aplicarea art. 888 din Codul civil

Cu toate că apelanta-reclamantă face vorbire despre înscrisurile oficiale din care rezultă că Parcul „Al. Sahia” este proprietate publică, invocă faptul că acesta nu este înscris în cartea funciară și, în susținerea acestui argument, redă conținutul art. 888 din Codul civil potrivit căruia proprietatea în cazul bunurilor imobile se dobândește prin înscrierea în cartea funciară.

În mod evident, art. 888 Cod civil nu poate fi incident în prezenta cauză, deoarece textul de lege citat este din Noul Cod civil, iar contractul de concesiune este încheiat anterior intrării în vigoare a acestuia. Ori este bine cunoscut principiul neretroactivității legii civile.

Potrivit art. 6 din Codul civil: „(1) *Legea civilă este aplicabilă cât timp este în vigoare. Aceasta nu are putere retroactivă.* (2) *Actele și faptele juridice încheiate ori, după caz, săvârșite sau produse înainte de intrarea în vigoare a legii noi nu pot genera alte efecte juridice decât cele prevăzute de legea în vigoare la data încheierii sau, după caz, a săvârșirii ori producerii lor.* (3) *Actele juridice nule, anulabile sau afectate de alte cauze de ineficacitate la data intrării în vigoare a legii noi sunt supuse dispozițiilor legii vechi, neputând fi considerate valabile ori, după caz, eficace potrivit dispozițiilor legii noi.* (4) *Prescripțiile, decăderile și uzucapiunile începute și neîmplinite la data intrării în vigoare a legii noi sunt în întregime supuse dispozițiilor legale care le-au instituit.* (5) *Dispozițiile legii noi se aplică tuturor actelor și faptelor încheiate sau, după caz, produse ori săvârșite după intrarea sa în vigoare, precum și situațiilor juridice născute după intrarea sa în vigoare.* (6) *Dispozițiile legii noi sunt de asemenea aplicabile și efectelor viitoare ale situațiilor juridice născute anterior intrării în vigoare a acesteia, derivate din starea și capacitatea persoanelor, din căsătorie, filiație, adopție și obligația legală de întreținere, din raporturile de proprietate, inclusiv regimul general al bunurilor, și din raporturile de vecinătate, dacă aceste situații juridice subzistă după intrarea în vigoare a legii noi.”*

La fel de lipsită de relevanță este și argumentarea apelantei-reclamante legată de suprafața Parcului ”Al. Sahia”. Indiferent de suprafața acestuia, terenul ce a făcut obiectul concesiunii, de 250 m.p. situată în Mun. Rădăuți str. 22 decembrie nr. 7, identificat cu nr. cadastral 5150, provenit din conversia Cărții Funciare nr. 13340, **a făcut și face parte din domeniul public al UAT Rădăuți**, singura suprafață din Parcul „Al. Sahia” care a fost vreodată transferată în domeniul privat și care ar fi putut să devină proprietatea unei societăți comerciale fiind parcela de 361 de mp, aferentă CF nr. 37989 (zona în care SC APOLLO SRL a construit o terasă), aflată în prezent în domeniul privat al Municipiului Rădăuți.

Detaliile legate de neînscrisere în cartea funciară, de suprafața efectivă cu destinație de parc și de presupusele neconcordanțe în ceea ce privește identificarea terenului **nu prezintă nicio relevanță în această speță în care apelanta solicită Tribunalului Suceava să îi recunoască un drept de proprietate al unei societăți comerciale cu privire la o parte din insula unui parc public, situată chiar în centrul acestuia și aflată în domeniul public al municipiului Rădăuți.**

2.4. Argumentul referitor la faptul că „suprafața indicată în Monitorul Oficial este de 13200 m.p. de vreo 3 ori mai mare decât tot Parcul Al. Sahia, cuprinzând inclusiv blocuri de locuit, case, garaje și alte construcții”.

În mod evident, în anul 2001, Anexa nr. 5 care la poziția 208 indica faptul că din domeniul public al Municipiului Rădăuți face parte parcela 4035/1 se referea la întreaga suprafață. Afirmatia referitoare la faptul că acea suprafață „este de vreo 3 ori mai mare decât tot Parcul Al. Sahia” este falsă, lucru dovedit chiar de **Extrasul CF nr. 37990 care indică o suprafață de 9.323 de m.p.** și care se suprapune într-o mare măsură peste parcul Al. Sahia.

La această suprafață de 9.323 de mp, se adaugă suprafața de 361 mp (CF 37989) și cea de 250 mp (CF 30504), rezultând o suprafață de 9.934. Diferența de până la 13.200 mp este chiar cea referitoare la blocurile de locuit, case sau garaje, care se observă chiar la extremitatea planului din CF 37990 și care nu fac obiectul acestui litigiu.

3. Invocând aceeași clauză lovită de nulitate din contractul din anul 1994 care nici măcar nu produce efecte față de SC AVACONSULTING, în anul 2009, apelanta-reclamantă susține că Municipiul Rădăuți era obligat să treacă terenul din domeniul public în domeniul privat

Potrivit cererii de apel, deși apelanta-reclamantă se referă în apel la actele care dovedesc situația juridică a terenului, se pare că aceasta nu este convinsă de această realitate afirmând că: „*Pe de alta parte, dacă această suprafață de teren ar constitui domeniul public al Unității Administrativ Teritoriale Rădăuți, este la îndemâna autorităților locale să fie trecut în domeniul privat al Unității Administrativ Teritoriale.*” Se mai afirmă următoarele: „*Faptul că pârâta își invocă propria culpă, refuzând să îl treacă în domeniul privat nu trebuie și nu poate constitui un impediment de a respecta în totalitate clauzele Contractului de concesiune și implicit recunoașterea dreptului de proprietate asupra suprafeței de 250 m.p.*”

În primul rând, aprecierea oportunității trecerii unui teren din domeniul public în domeniul privat revine în totalitate unității administrativ teritoriale respective și în niciun caz nu poate fi impusă de către o societate comercială. Apelanta-reclamantă SC „AVACONSULTING” SRL nu a argumentat care ar fi motivul pentru care pârâta ar fi trebuit să treacă terenul în proprietatea sa privată, raportat la situația de fapt și de drept prezentată detaliat în cererea de intervenție accesorie și în apărarea pârâtei.

În al doilea rând, respectiva clauză lovită de nulitate absolută, în jurul căreia se construiește întreaga argumentație a apelantei reclamant, nu poate genera obligații în sarcina concedentului, așa cum am arătat, contractul de vânzare intervenit între SC APOLLO și SC AVACONSULTING cu privire la clădirea 30504 – C1 viza clădirea construită pe suprafața de teren de 250 de mp concesionată din anul 2009 către SC APOLLO SRL.

Or, chiar potrivit contractului din anul 2009 dintre SC APOLLO SRL și Primăria Municipiului Rădăuți, se menționează în mod clar chiar pe prima pagină următoarele: **„bunuri de retur – teren în suprafață de 250 de mp aparținând Primăriei în proprietate”**. Așadar, la fel ca, toate celelalte ”motive” de apel, nici principiului „*nemo auditur propria turpitudine allegans*” nu este incident în cauză. Acest principiu s-ar fi putut aplica dacă pârâta ar fi avut pretenții în contradictoriu cu apelanta-reclamanta în legătură cu un contract ale cărei clauze nu le-ar fi respectat. Or, pârâțul nu a formulat nicio acțiune/pretenție față de apelanta- reclamantă în care să-și invoce propria culpă.

4. SC AVACONSULTING nu a avut nici măcar un drept de concesiune asupra terenului a cărui drept de proprietate îl solicită să fie recunoscut

Apelanta-reclamantă, prin cererea introductivă de instanță a solicitat constatarea dreptului său de proprietate asupra suprafeței de 250 m.p. situată în Mun. Rădăuți str. 22 decembrie nr. 7, identificat cu nr. cadastral 5150, provenit din conversia Cărții Funciare nr. 13340.

Concesiunea publică este un mijloc prin care se valorifică proprietatea publică, prin care se pune în valoare un bun aflat în proprietatea statului sau, în cazul de față, a unui municipiu, Municipiul Rădăuți. Concesiunea publică este prevăzută de Ordonanța de Urgență nr. 54/2006 și printre trăsăturile ei este faptul că bunul concesionat (în cazul nostru, cei 250 de mp de teren), **nu poate fi înstrăinat (vândut), primăria păstrând dreptul de dispoziție asupra lui.**

Sub sancțiunea nulității absolute, titularul dreptului de concesiune nu are prerogativa dispoziției juridice asupra bunurilor concesionate. În acest sens, potrivit art. 872 alin. (1) teza a II-a C. civ., „concesionarul nu poate înstrăina și nici greva bunul dat în concesiune sau, după caz, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii și care trebuie, potrivit legii sau actului constitutiv, să fie predate concedentului la încetarea, din orice motive, a concesiunii”.

La expirarea termenului concesiunii, concesionarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat, inclusiv investițiile pe care el le-a realizat. Bunul concesionat și investițiile poartă denumirea generică de bunuri de retur, având un regim juridic diferit de cel al bunurilor proprii ale concesionarului, cele din urmă revenindu-i de drept acestuia la încetarea contractului de concesiune.

Apelanta-reclamanta a precizat că odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilului constând în spațiu comercial (restaurant, cofetărie, patiserie, terasă și anexe) **i s-a transmis și dreptul de concesiune cu privire la suprafața de 250 m.p.** aferent construcțiilor, iar în baza art. 9 pct. a din contractul de concesiune din 2 februarie 1994, încheiat cu Primăria mun. Rădăuți și în baza disp. art. 14 din Legea nr. 50/1991, ar fi îndreptățită să i se recunoască dreptul de proprietate asupra terenului sus-menționat.

Așa cum reiese în mod clar, atât din textele legale invocate, cât și din clauzele contractuale ale contractului încheiat în anul 2009, potrivit art. 7 alin. (3) din contract, „concesionarul poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii, cu respectarea OUG nr. 54/2006, aprobată cu modificări prin Legea nr. 22/2007, cu aprobarea concedentului”.

Așa cum se prevede de dispozițiile art. 57 alin. (2) din Ordonanța de urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, abrogată în prezent de Codul administrativ, dar care însă sunt aplicabile cazului de față, „La încetarea contractului de concesiune concesionarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat”. În esență, atributul relevant al dreptului de concesiune asupra unui bun proprietate publică și implicit al concesionarului, este strict acela de folosire și culegere a fructelor.

Așadar, în momentul vânzării construcției către apelanta-reclamantă, S.C. APOLLO SRL se putea cel mult angaja să solicite acordul Primăriei pentru subconcesionarea terenului, nicidecum pentru înstrăinarea lui, având în vedere că **în niciun moment terenul în suprafață de 250 de m.p. nu a fost în proprietatea vreunui concesionar, ci a fost mereu în domeniul public al Municipiului Rădăuți.**

Din această perspectivă, un astfel de contract apare chiar ca fiind **lovit de nulitate absolută, fiind încheiat prin fraudă la lege.** În jurisprudența instanței supreme din România, **frauda la lege** a fost definită constant ca fiind situația în care anumite norme legale sunt folosite nu în scopul în care au fost edictate, ci pentru eludarea altor norme legale imperative, cu alte cuvinte, **frauda la lege** este o nesocotire ocultă a legii, prin abaterea unor dispoziții legale de la sensul și spiritul lor, sancțiunea fiind nulitatea absolută¹. De pildă, în materia profesioniștilor, **frauda la lege** a fost reținută într-un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect acțiuni emise de o societate deschisă (tranzacționată pe o piață bursieră) cu nesocotirea dispozițiilor imperative ale legislației specifice pieței de capital referitoare la dobândirea unui procent semnificativ din acțiuni. S-a considerat că actul de vânzare-cumpărare este lovit de nulitate absolută, întrucât ambii părți cunoșteau împrejurarea că nu se puteau obliga să cumpere și respectiv să vândă acțiunile unei societăți deschise, deținute de un acționar semnificativ în afara cadrului legal reglementat de Legea nr. 52/1994, însă, de totală rea-credință au încheiat actul².

În mod similar, la momentul vânzării respectivei clădiri de pe insula lacului Al. Sahia (terenul cu suprafață de 250 de mp), **vânzătorul știa că nu poate vinde un teren aflat în domeniul public al Mun. Rădăuți, care nu-i aparține, nici măcar cu acordul primăriei.**

Suprafața de 250 m.p. nu se află în circuitul civil, deci nu se poate dispune asupra acesteia. Potrivit dispozițiilor art. 1229 Cod civ. numai bunurile care sunt în circuitul civil pot face obiectul unei prestații contractuale. Încheierea actului juridic cu nesocotirea interdicției de înstrăinare sau a cerințelor de restricție de circulație a anumitor bunuri atrage nulitatea absolută a actului juridic respectiv. **Conform** art. 1238 alin. (2) C.civ. și art. 11 C.civ., „nu se poate deroga prin convenții sau acte juridice unilaterale de la legile care interesează ordinea publică sau de la bunele moravuri”, iar în baza art. 11 C.civ. pot fi declarate nule numai actele juridice având o cauză ce contravine dispozițiilor *expresse* care interesează ordinea publică și bunele moravuri.

¹ A se vedea ÎCCJ, s. com., dec. nr. 3577 din 28 noiembrie 2008, pe www.scj.ro.

² *Ibidem*.

Având în vedere că **terenul cu privire la care se solicită nici măcar nu se află în domeniul privat al Municipiului Rădăuți, cu atât mai puțin să se afle în proprietatea altei entități decât a UAT Rădăuți**, este indubitabil faptul că nu se putea încheia niciun act cu privire la proprietatea terenului, sancțiunea care operează fiind cea a **NULITĂȚII ABSOLUTE**.

Având în vedere că motivele de apel, expuse în cuprinsul apelului, sunt nefondate și neîntemeiate se impune respingerea acestuia.

Instanța de fond, în mod corect a reținut că prin actele încheiate cu încălcarea caracterului inalienabil al dreptului de proprietate publică sunt lovite de nulitate absolută, iar dispozițiile din cuprinsul acestora sunt lipsite de efecte juridice. De asemenea, instanța de fond a reținut că dispozițiile „din cuprinsul actelor ce au fost încheiate (contracte de concesiune, proces verbal de adjudecare, de licitație, de vânzare cumpărare și declarația încheiată la notar) nu au avut ca efect înstrăinarea terenului în cauză. Acesta este scos din circuitul civil, a fost și este în proprietatea publică a municipiului Rădăuți”.

Potrivit dispozitivului instanței de fond, acțiunea formulată de SC AVACONSULTING SRL a fost respinsă pentru considerentele mai sus arătate. Soluția Judecătoriei Rădăuți este corectă, legală și temeinică, motiv pentru care solicităm menținerea acesteia.

Domnule/Doamnă Președinte,

Parcul „Al. Sahia” este un simbol al mun. Rădăuți care a ajuns astăzi un loc aflat într-o stare avansată de degradare, o rușine pentru întreaga comunitate, dintr-un cumul de incompetență, nepăsare și interese financiare ale liderilor locali și ale diferitor companii, punând în pericol chiar sănătatea populației. **Pentru toate argumentele prezentate solicităm respingerea apelului formulat de reclamanta SC AVACONSULTING S.R.L. împotriva sentinței civile nr. 1227/ 16 iunie 2020, pronunțată în dosarul nr. 238/86/2019 al Judecătoriei Rădăuți, având ca obiect „constatarea dreptului de proprietate”.**

În susținerea celor menționate, anexăm prezentei extrasele de CF nr. 30504, nr. 37990, nr. 37989 din data de 25 martie 2021, o schiță a respectivelor parcele, respectiv dovada datei primirii apelului.

În drept, ne întemeiem cererea pe dispozițiile art. 208 din C. proc. civ.

Solicităm, de asemenea, ca toate actele de procedură să ne fie comunicate în format electronic, pe adresa de e-mail radautiulcivic@gmail.com.

De asemenea, în conformitate cu dispozițiile art. 411 alin. (1) pct.2 C. proc. civ, solicităm judecarea apelului și în lipsa reprezentantului Asociației Rădăuțiul Civic.

Data,
25.03.2021

Semnătura,
Luca Ciubotaru
Președinte al Asociației Rădăuțiul Civic

Către Tribunalul Suceava, Secția I Civilă