



ROMÂNIA

Avocatul Poporului

Str. George Vraca nr. 8, Sector 1, București
www.avp.ro



Tel.: +40-21-312.71.01, Fax: +40-21-312.49.21, E-mail: avp@avp.ro
Tel. dispecerat: +40-21-312.71.34, E-mail: petitii@avp.ro

Tribunalul Constanța
Secția Contencios și administrativ fiscal

AVOCATUL POPORULUI
REGISTRATURĂ GENERALĂ
IEȘIRE Nr. 17039 / 3 JUN. 2024

DOMNULE PREȘEDINTE,

Instituția Avocatul Poporului, cu sediul în str. George Vraca nr. 8, sector 1, mun. București, C.U.I. 9766550, telefon: 021-312.71.01, fax: 021-312.49.21, www.avpoporului.ro, e-mail: avp@avp.ro, reprezentată legal prin Avocatul Poporului, doamna Renate Weber,

în numele și pentru petiționara _____, cu domiciliul în municipiul _____, în calitate de reclamantă,

în contradictoriu cu

- Direcția Generală de Asistență Socială Constanța, cu sediul în municipiul Constanța, str. Unirii, nr. 104, județul Constanța, reprezentată legal prin Director General, doamna Poptile Monica, în calitate de pârâtă,

- Administrația Fondului Imobiliar S.R.L., cu sediul în municipiul Constanța, Bd. Tomis, nr. 101, județul Constanța, reprezentată legal prin Director General provizoriu, doamna Liliana Cristescu, în calitate de pârâtă,

și

- Consiliul Local Constanța, cu sediul în municipiul Constanța, Bd. Tomis, nr. 51, județul Constanța, prin reprezentant legal, desemnat în condițiile art. 123 al Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare¹, în calitate de pârât,

în temeiul art. 15 alin. (1) lit. m) din Legea nr. 35/1997 privind organizarea și funcționarea instituției Avocatul Poporului, republicată, art. 1 alin. (3), coroborat cu art. 8 alin. (1) – alin. (2), art. 11 alin. (1) și (3) din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu art. 42 alin. (10) lit. b) din Legea nr. 51/2006 serviciilor comunitare de utilități publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, raportat la art. 174 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, formulăm prezenta

CERERE DE CHEMARE ÎN JUDECATĂ

prin care solicităm ca prin hotărârea pe care o veți pronunța să admitem acțiunea astfel cum a fost formulată și, în consecință, să dispuneți:

1. anularea dispozițiilor art. 6 lit. a) din Anexa 3 la Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 325/30.09.2021 privind modificarea și completarea HCL nr. 65/2011 privind aprobarea „Programului de construire unități locative modulare în municipiul Constanța și lucrări tehnico-edilitare aferente” – Campus

¹ Secțiunea 2: Organizarea consiliului local - Art. 123: Președintele de ședință - (1) După declararea ca legal constituit, consiliul local alege dintre membrii săi, în termenul stabilit prin regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local, un președinte de ședință, pe o perioadă de cel mult 3 luni, care conduce ședințele consiliului și semnează hotărârile adoptate de acesta. Președintele de ședință se alege prin vot deschis cu majoritate simplă, prevăzută la art. 5 lit. ee). (2) Consilierul local ales în condițiile alin. (1) poate fi schimbat din funcție, la inițiativa a cel puțin unei treimi din numărul consilierilor locali în funcție, prin hotărâre adoptată cu majoritate absolută. (3) În cazul în care președintele de ședință lipsește, la propunerea consilierilor locali, din rândul acestora este ales un alt președinte de ședință, prin hotărâre adoptată cu majoritate simplă, care conduce ședința respectivă. Acesta exercită pentru această ședință atribuțiile prevăzute de prezentul cod pentru președintele de ședință.

Henri Coandă – str. Ștefăniță Vodă, cu modificările și completările ulterioare, **referitoare la stabilirea unei penalizări de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, în caz de neplată în termen a chiriei;**

2. anularea dispozițiilor art. 6 lit. b) din Anexa 3 la Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 325/30.09.2021 privind modificarea și completarea HCL nr. 65/2011 privind aprobarea „Programului de construire unități locative modulare în municipiul Constanța și lucrări tehnico-edilitare aferente” – Campus Henri Coandă – str. Ștefăniță Vodă, cu modificările și completările ulterioare, **referitoare la stabilirea unei penalizări de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, în caz de neplată în termen a cheltuielilor de întreținere (energie electrică și apă);**

3. anularea dispozițiilor art. 6 lit. a) și b) din Contractul nr. 1573/14.09.2022 de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuință din campusul Henri Coandă tip 3, astfel cum a fost modificat prin Actul adițional nr. 65013/07.07.2023 la contractul nr. 1573/14.09.2023;

4. repararea pagubei ce i-a fost cauzată reclamantei prin adoptarea dispozițiilor art. 6 lit. a) și b) din Anexa 3 la Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 325/30.09.2021 privind modificarea și completarea H.C.L. nr. 65/2011 privind aprobarea „Programului de construire unități locative modulare în municipiul Constanța și lucrări tehnico-edilitare aferente” – Campus Henri Coandă – str. Ștefăniță Vodă cu modificările și completările ulterioare, respectiv, din Contractul nr. 1573/14.09.2022 de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuință din campusul Henri Coandă tip 3, astfel cum a fost modificat prin Actul adițional nr. 65013/07.07.2023 la contractul nr. 1573/14.09.2023, referitoare la stabilirea unei penalizări de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, în caz de neplată în termen a chiriei, a cheltuielilor de întreținere (energie electrică și apă), după caz, **prin recalcularea sumei datorate și achitate și dispunerea ca diferențele plătite în plus pe parcursul desfășurării acestui contract să fie socotite în contul chiriei viitoare, potrivit art. 6 lit. a) și b) din Contractul nr. 1573/14.09.2022 de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuință** din campusul Henri Coandă tip 3, astfel cum a fost modificat prin Actul adițional nr. 65013/07.07.2023 la contractul nr. 1573/14.09.2023, având în vedere următoarele

MOTIVE:

I. Scurt istoric al situației de fapt

Prin petiția înregistrată sub nr. 696/28.03.2024, doamna _____ a sesizat instituția Avocatul Poporului în legătură cu o posibilă încălcarea a art. 47 din Constituția României, privind dreptul la un nivel de trai decent.

În esență, doamna _____ își exprimă nemulțumirea față de cuantumul excesiv al penalităților pe care a fost nevoită să le achite cu privire la plata utilităților aferente locuinței sociale.

Astfel, potrivit Contractului nr. 1573/14.09.2022 de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuință din campusul Henri Coandă tip 3, astfel cum a fost modificat prin Actul adițional nr. 65013/07.07.2023 la contractul nr. 1573/14.09.2023, petenta a închiriat o locuință socială, în care locuiește împreună cu cei trei copii minori.

Aceasta susține că, de regulă, nu a întâmpinat probleme cu plata utilităților, dar, în ultimul timp, apreciază că, cheltuielile de întreținere cumulate cu penalitățile de întârziere sunt foarte mari.

Cu titlu de exemplu, a depus chitanța cu seria HC2023 nr. utilități 2298/04.09.2023, reprezentând consumul de apă aferent lunii iulie 2023, în valoare de 230,95 lei, respectiv, chitanța cu seria HC2023 nr. utilități 966/14.09.2023, reprezentând contravaloarea consumului de curent pentru luna iulie 2023, în cuantum de 424,90 lei.

Ulterior efectuării acestor plăți, petenta a primit notificarea nr. 7691/19.09.2023, prin care Administrația Fondului Imobiliar S.R.L. i-a adus la cunoștință faptul că figurează cu un debit de „- 658,62 c/valoare utilități pentru perioada iunie 2023-iulie2023;-0,5%-penalități pentru fiecare zi de întârziere, aferente utilităților restante, calculate la data plății efective”.

De asemenea, doamna _____ a mai depus Somația nr. 111415/28.11.2023, transmisă de către Direcția Generală de Asistență Socială Constanța, prin care i s-a adus la cunoștință că datorează următoarele sume: „-50 lei reprezentând contravaloare chirie; - 6,75 lei reprezentând penalități aferente chirii restante; - 1.157,48 lei reprezentând contravaloare utilități; - 33,48 lei reprezentând penalități aferente utilităților

restante”. Totodată, i s-a pus în vedere că *„pentru chirie și utilitățile achitate cu întârziere se vor calcula în continuare penalități de 0,5% pe zi, conform contractului, începând cu prima zi scadentă la plată și inclusiv până la data achitării integrale a debitului”*.

Din acest debit, petenta a achitat suma de 222,92 lei (electricitate octombrie), 196,48 lei (electricitate septembrie), 499,70 lei (utilități).

În acest context, petenta s-a adresat administrației imobilului, dar a primit răspuns în sensul că sumele de plată sunt corect calculate și că figurează cu debitele indicate.

În consecință, simțindu-se nedreptățită cu privire la impunerea de către autoritățile locale a unor penalități excesiv de mari în situația întârzierii cu plata cheltuielilor de întreținere corespunzătoare locuinței sociale, doamna a sesizat instituția Avocatul Poporului în acest sens.

II. Demersurile și constatările Avocatului Poporului ca urmare a controlului realizat în cauză

1. În vederea soluționării petiției formulate de către doamna _____, în temeiul dispozițiilor art. 59 alin. (2) din Constituția României, coroborate cu dispozițiile art. 4 din Legea nr. 35/1997, republicată, au fost întreprinse demersuri la Administrația Fondului Imobiliar S.R.L..

Prin adresa înregistrată la instituția Avocatul Poporului sub nr. 4147/12.02.2024, Administrația Fondului Imobiliar S.R.L. a răspuns că, în baza prevederilor Hotărârii Consiliului Local nr. 138/2023 privind revocarea dreptului de administrare al societății Administrația Fondului Imobiliar S.R.L. asupra unor imobile – construcții și terenuri, aflate în domeniul privat al statului sau al municipiului Constanța și constituirea unui drept de administrare în favoarea Direcției Generale de Asistență Socială Constanța (DGAS) asupra unor imobile – construcții situate în municipiul Constanța, începând cu data de 28.06.2023, a predat patrimoniul și situația privind solicitările de repartizare pentru Campusul Henri Coandă.

Totodată, s-a precizat că, la data de 22.01.2024, petenta figura în evidența Administrației Fondului Imobiliar S.R.L. cu suma de 458,62 lei, reprezentând contravaloarea utilităților restante și a penalităților aferente.

Ca urmare a acestui răspuns, prin adresa din data de 27.02.2024, instituția Avocatul Poporului a întreprins demersuri către Direcția Generală de Asistență Socială Constanța în vederea efectuării verificărilor necesare și luarea măsurilor legale în acest sens.

Astfel, prin adresa înregistrată la instituția Avocatul Poporului sub nr. 9900/26.03.2024, Direcția Generală de Asistență Socială Constanța a clarificat faptul că utilitățile se furnizează prin contracte încheiate între Direcția Generală de Asistență Socială Constanța și furnizor, respectiv, _____ – contract de furnizare/prestare a serviciului de alimentare cu apă și canalizare nr. 68426CT/17.07.2023 – și

_____ de furnizare a energiei electrice la clienții finali preluați de către furnizorii de ultimă instanță, respectiv, contractul nr. 1107/30.06.2023.

De asemenea, s-a mai menționat că fiecare unitate locativă este dotată cu apometru (în interiorul locuinței) și contoar pentru energie electrică (grupe pe peretele exterior al blocurilor).

Cu privire la cuantumul penalităților, precizările au fost în sensul că *„Stabilirea penalităților de întârziere pentru debitele restante se face conform art. 6 pct. b) din contractul de închiriere, așa cum este aprobat prin H.C.L. nr. 325/2021: <<(…) Neplata în termen a cheltuielilor de întreținere atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul sumei restante>>”*.

Față de cele expuse, ca urmare a controlului realizat în cauză, apreciem că dispozițiile Hotărârii Consiliului Local Constanța nr. 325/30.09.2021, prin care, **în cazul unei locuințe sociale, reglementează o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, în caz de neplată în termen a chiriei, respectiv, a cheltuielilor de întreținere**, sunt lovite de nulitate pentru motivele dezvoltate în continuare.

III. Argumentele de drept aduse în susținerea cererii de chemare în judecată, formulată de către Avocatul Poporului, în numele și pentru petenta

1. Argumente privind anularea dispozițiilor art. 6 lit. a) din Anexa 3 la Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 325/30.09.2021

Obiectul prezentului capăt de cerere vizează anularea dispozițiilor art. 6 lit. a) din Anexa 3 la Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 325/30.09.2021 privind modificarea și completarea H.C.L. nr. 65/2011 privind

aprobarea „Programului de construire unități locative modulare în municipiul Constanța și lucrări tehnico-edilitare aferente” – Campus Henri Coandă – str. Ștefănița Vodă, cu modificările și completările ulterioare.

Prin Anexa 3 la Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 325/30.09.2021, antereferită, a fost reglementată forma contractului de tip 3, inclusiv drepturile și obligațiile părților privind închirierea locuințelor sociale.

Conform art. 6 lit. a) din Anexa criticată, „(...) **Neplata în termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.**”.

În conformitate cu criteriile de diferențiere între actul administrativ cu caracter normativ și actul administrativ individual, așa cum au fost reținute prin Decizia nr. 12 din 28 iunie 2021, a Înaltei Curți de Casație și Justiție (Complețul pentru soluționarea recursului în interesul legii)², **actul administrativ atacat este act administrativ cu caracter normativ**, ce se adresează nediferențiat tuturor persoanelor fizice din municipiul Constanța, întrucât reglementează închirierea locuințelor sociale.

Cu privire la motivele de nelegalitate ale dispozițiilor criticate, invocăm, pe această cale, **contrarietatea normei criticate cu dispozițiile din Normele Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000, încălcarea principiului ierarhiei forței juridice a actelor normative**, precum și faptul că **majorarea penalității este contrară scopului legii**.

Sub primul aspect, penalizarea pentru neplata chiriei de **0,5% asupra sumei datorate** este contrară prevederilor din Normele Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000, potrivit căroră „**Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.**”.

Astfel, din moment ce legea specială nu conține norme dispozitive care să permită emitentului actului administrativ normativ să deroge de la acestea, reglementarea de către Consiliul Local Constanța a unei penalizări pentru neplata chiriei de 0,5% asupra sumei datorate nu este conformă prevederilor legale în vigoare.

Sub cel de-al doilea aspect, organul emitent al unui act administrativ trebuie să țină cont de normele juridice în vigoare. În speță, dispozițiile criticate din Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 325/30.09.2021 contravin legislației în vigoare, indicate, încălcând principiul ierarhiei forței juridice a actelor normative. Conform art. 1 alin. (5) din Constituția României și art. 4 alin. (3) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, un act normativ cu putere inferioară nu poate modifica sau completa o normă juridică superioară.

Nu în ultimul rând, scopul legiuitorului, conform prevederilor legale menționate, este de a asigura accesul persoanelor aflate în stare de vulnerabilitate la o locuință, garantând astfel dreptul constituțional la un trai decent. Impunerea unei penalizări de 0,5%, mai mare decât cea de 0,1% prevăzută în Normele Metodologice pentru punerea în aplicare a Legii locuinței nr. 114/1996, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000, contravine acestui scop legislativ și este, prin urmare, nelegală.

2. Argumente referitoare la anularea dispozițiilor art. 6 lit. b) din Anexa 3 la Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 325/30.09.2021

Art. 6 lit. b) din Anexa 3 la Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 325/30.09.2021, antereferită, prevede că: „(...) **Neplata în termen a cheltuielilor de întreținere atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul sumei restante.**”.

² Publicată în Monitorul Oficial nr. 933 din 30 septembrie 2021. Astfel, se reține: „44. Astfel, se reține că **actul administrativ normativ este emis în scopul organizării executării legii și cuprinde reglementări formulate abstract, de principiu cu caracter obligatoriu pentru un număr nedeterminat de persoane sau situații care se încadrează în ipoteza normei pe care o instituie, determinate fiind numai criteriile pentru stabilirea sferei destinatarilor, iar nu fiecare beneficiar în parte.** 45. Spre deosebire de acesta, **actul administrativ individual este o manifestare de voință care creează, modifică ori desființează drepturi și obligații în beneficiul ori sarcina uneia sau mai multor persoane, adresându-se unui anumit destinatar sau unei pluralități de destinatari, determinați sau determinabili prin conținutul actului.** 46. Așadar, diferența între cele două categorii fundamentale de acte administrative analizate se face, în primul rând, în funcție de determinabilitatea persoanelor cărora li se aplică actul administrativ; numărul concret al persoanelor cărora li se aplică un act cu caracter normativ, respectiv individual este irelevant, criteriul de distincție nefiind unul cantitativ, ci unul calitativ. (...)”.

Serviciile comunitare de utilități publice, raporturile juridice dintre operatorii și utilizatorii serviciilor de utilități publice sunt supuse normelor Legii nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar potrivit art. 41 alin. (4) lit. c) din acest act, utilizatorii au obligația să achite, în termenele stabilite, contravaloarea serviciilor furnizate/prestate.

În situația neachitării acestor servicii, art. 42 alin. (10) lit. b) din actul normativ antemenționat, prevede că, *neachitarea facturii de către utilizator în termen de 30 de zile de la data scadenței atrage penalități de întârziere stabilite conform reglementărilor legale în vigoare, după cum urmează: (...) b) penalitățile sunt egale cu nivelul dobânzii datorate pentru neplata la termen a obligațiilor bugetare.*

În mod similar, art. 31 alin. (16) lit. a) din Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevede că, *neachitarea facturii în termen de 30 de zile de la data scadenței atrage după sine penalități de întârziere, după cum urmează: a) penalitățile sunt egale cu nivelul dobânzii datorate pentru neplata la termen a obligațiilor bugetare, stabilite conform reglementărilor legale în vigoare.*

Nivelul dobânzii datorate pentru neplata la termen a obligațiilor bugetare este reglementat la art. 174 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, astfel: „*Nivelul dobânzii este de 0,02% pentru fiecare zi de întârziere.*”.

În aceste condiții, cu privire la motivele de nelegalitate ale dispozițiilor art. 6 lit. b) din Anexa 3 la Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 325/30.09.2021, antereferită, apreciem că acestea contravin **prevederilor art. 42 alin. (10) lit. b) din Legea nr. 51/2006**, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și **ale art. art. 31 alin. (16) lit. a) din Legea nr. 241/2006**, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **raportate la art. 174 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală**, cu modificările și completările ulterioare, **încalcă principiului ierarhiei forței juridice a actelor normative și sunt contrare scopului legislativ de a beneficia de accesul la utilități publice și servicii comunitare pentru asigurarea unui nivel de trai decent.**

În primul rând, dispozițiile art. 6 lit. b) din Anexa 3 la Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 325/30.09.2021, ce stabilesc o penalizare de 0,5% pentru neplata la termen a cheltuielilor de întreținere, contravin prevederilor art. 42 alin. (10) lit. b) din Legea nr. 51/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și art. 31 alin. (16) lit. a) din Legea nr. 241/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care prevăd că penalitățile de întârziere sunt egale cu nivelul dobânzii datorate pentru neplata la termen a obligațiilor bugetare, respectiv **0,02% pe zi**, conform art. 174 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

În al doilea rând, impunerea unei penalizări de 0,5% printr-un act normativ local, respectiv Hotărârea Consiliului Local Constanța, încalcă principiul ierarhiei forței juridice a actelor normative. În conformitate cu art. 1 alin. (5) din Constituția României și art. 4 alin. (3) din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, un act normativ cu putere inferioară nu poate modifica sau completa o normă juridică superioară.

În al treilea rând, scopul legiuitorului, conform prevederilor legale menționate, este de a asigura accesul la utilități publice și servicii comunitare, garantând astfel dreptul constituțional la un trai decent. Impunerea unei penalizări de 0,5%, superioară celei de 0,02% prevăzută de lege, contravine acestui scop legislativ și este, prin urmare, nelegală.

3. Argumente referitoare la anularea dispozițiilor art. 6 lit. a) și b) din Contractul de închiriere nr. 1573/14.09.2022 încheiat pentru suprafețe locative cu destinația de locuință din campusul Henri Coandă tip 3

Prezenta cerere de anulare a dispozițiilor art. 6 lit. a) și b) din Contractul nr. 1573/14.09.2022 de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuință din campusul Henri Coandă tip 3, astfel cum a fost modificat prin Actul adițional nr. 65013/07.07.2023 la contractul nr. 1573/14.09.2023, derivă, în primul rând, din aplicarea principiului *resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis*³. Potrivit acestui principiu, aplicabil

³ După cum a reținut instanța supremă, ne aflăm în „*situația tipică principiului resoluto iure dantis resolvitur ius accipientis potrivit căruia, anularea actului juridic inițial atrage și anularea actului juridic subsecvent, din cauza legăturii juridice dintre acestea. Justificarea acestui principiu nu semnifică faptul că acesta ar trebui aplicat doar în materia actelor constitutive sau translativ de*

inclusiv în materia contenciosul administrativ, anularea actului principal atrage și anularea actelor subsecvente emise în baza acestuia.

În cazul în care se va dispune anularea art. 6 lit. a) și b) din Anexa 3 la Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 325/30.09.2021, solicităm și anularea **dispozițiilor art. 6 lit. a) și b) din Contractul nr. 1573/14.09.2022**, mai sus identificat, **contract încheiat în executarea hotărârii de consiliu local**, criticate, întrucât constatarea nelegalității actului principal se răsfrânge în mod direct și asupra actelor secundare, lipsindu-le de efecte juridice.

În subsidiar, cu privire la dispozițiile contractuale atacate, se aplică regimul juridic al contractului administrativ deoarece Contractul nr. 1573/14.09.2022 de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuință din campusul Henri Coandă tip 3 poate fi calificat drept **contract administrativ**, în înțelesul art. 2 alin. (1) lit. c¹)⁴ din Legea nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Inițial, Contractul nr. 1573/14.09.2022 a fost încheiat de către reclamantă cu Administrația Fondului Imobiliar S.R.L., persoană juridică, înființată prin Hotărârea Consiliului Local Municipal Constanța nr. 332/02.08.1996, aflată sub incidența prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, reținem că obiectul de activitate al societății pârâte include administrarea, întreținerea și repararea fondului locativ din patrimoniul public și privat, precum și închirierea acestuia ca locuințe sau spații cu altă destinație, conform legii și Hotărârii Consiliului Local Municipal Constanța. Având în vedere specificul activității desfășurate, în conformitate cu art. 5 pct. 11 k) din Ordonanță de urgență 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, raportat la art. 2 alin. (1) lit. b) teza finală din Legea nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, **Administrația Fondului Imobiliar S.R.L. este asimilată unei autorități publice**⁵.

Prin Actul adițional nr. 65013/07.07.2023, Contractul nr. 1573/14.09.2023 a fost preluat de către Direcția Generală de Asistență Socială Constanța.

În ambele situații, Contractul nr. 1573/14.09.2023 de închiriere a locuinței sociale fost încheiat de autorități publice, care, potrivit art. 2 alin. (1) lit. c¹) din Legea nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, au atribuții de administrare și valorificare a bunurilor proprietate publică.

Ca atare, criticile de nelegalitate aduse dispozițiilor art. 6 lit. a) și b) din Anexa 3 la Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 325/30.09.2021 sunt aplicabile și prevederilor similare din Contractul nr. 1573/14.09.2022. Aceste dispoziții contravin normelor legale privind penalitățile de întârziere în cazul neplății în termen a chiriei, respectiv prevederilor Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000, care stabilesc o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate.

Totodată, sunt încălcate și dispozițiile art. 42 alin. (10) lit. b) din Legea nr. 51/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și art. 31 alin. (16) lit. a) din Legea nr. 241/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care, în cazul neachitării în termen a cheltuielilor privind utilitățile, prevăd penalități de 0,02% pe zi, conform art. 174 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală.

drepturi reale, găsindu-și aplicarea în egală măsură și în materia actelor administrative". (Înalta Curte de Casație și Justiție, Secția de Contencios Administrativ și Fiscal, Decizia nr. 348 din 3 noiembrie 2015, dosar nr. 4858/3/2013).

⁴ „c¹) sunt asimilate actelor administrative, în sensul prezentei legi, și **contractele încheiate de autoritățile publice care au ca obiect punerea în valoare a bunurilor proprietate publică, executarea lucrărilor de interes public, prestarea serviciilor publice, achizițiile publice; prin legi speciale pot fi prevăzute și alie categorii de contracte administrative**".

⁵ A se vedea, în mod similar, Decizia nr. 3504 din 23 iunie 2023 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, Secția de Contencios Administrativ și Fiscal: „Reclamanta RAJA S.A. Constanța este un operator public regional în domeniul alimentării populației cu apă și de canalizare, cu un capitalul social deținut de 34 unități administrativ teritoriale, care a obținut statut de utilitate publică și se afla sub incidența prevederilor O.U.G nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice. Astfel, art. 1 alin. (3) din Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare prevede că "Serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare face parte din sfera serviciilor comunitare de utilități publice, astfel cum acestea sunt definite de Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006, republicată, cu completările ulterioare. Serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare cuprinde totalitatea activităților reglementate prevăzute la art. 1 alin. (2) lit. a), b) și c) din Legea nr. 51/2006, republicată, cu completările ulterioare, prin care se asigură satisfacerea nevoilor de utilitate și interes public general ale colectivităților locale". Prin urmare, reclamanta RAJA S.A. are ca obiect de activitate realizarea serviciului public de alimentare cu apă și canalizare, astfel că, în raport cu specificul activității respective, Codul administrativ o asimilează unei instituții publice și nu unei persoane juridice de drept privat".

4. Aspecte privind repararea pagubei cauzate reclamantei prin stabilirea unei penalizări de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, în caz de neplată în termen a chiriei, a cheltuielilor de întreținere (energie electrică și apă)

În speță, în situația în care instanța va constata nulitatea dispozițiilor indicate din Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 325/30.09.2021, precum și a prevederilor din Contractul nr. 1573/14.09.2022 de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuință din campusul Henri Coandă tip 3, astfel cum a fost modificat prin Actul adițional nr. 65013/07.07.2023 la contractul nr. 1573/14.09.2023, *în temeiul dispozițiilor art. 1 alin. (1), art. 8 alin. (1), art. 18 alin. (3) și art. 19 din Legea nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare*, solicităm repararea prejudiciului cauzat de emiterea nelegală a actelor administrative contestate.

Referitor la daunele materiale pretinse, **pentru a se angaja răspunderea civilă delictuală trebuie să fie îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții, prevăzute de art. 1357 alin. (1) din Codul civil: existența unei fapte ilicite, un prejudiciu, legătura de cauzalitate dintre fapta ilicită și prejudiciu, respectiv vinovăția.**

Astfel, în ceea ce privește existența unei fapte ilicite apreciem că aceasta este dovedită prin faptul că pârâții au adoptat hotărârea contestată și au încheiat actele subsecvente, cu nerespectarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000, a dispozițiilor art. 42 alin. (10) lit. b) din Legea nr. 51/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și a art. 31 alin. (16) lit. a) din Legea nr. 241/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care, în cazul neachitării în termen a cheltuielilor privind utilitățile, prevăd penalități de 0,02% pe zi, conform art. 174 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, republicată, precum și contrar scopului urmărit de către legiuitor în acest sens.

Referitor la existența prejudiciului, arătăm că acesta reprezintă consecința negativă suferită de către o persoană ca urmare a faptei ilicite săvârșită de o altă persoană. Prejudiciul trebuie să fie cert, adică să fie sigur atât sub aspectul existenței, cât și sub aspectul întinderii sale.

În cauză, ca urmare a stabilirii unor penalizări mai mari decât cele legale, **reclamanta a achitat sume necuvenite.**

Din starea de fapt prezentată mai sus, rezultă că prejudiciul material suferit de către reclamant este o consecință a faptei ilicite reținută mai sus, fiind astfel probată și existența unui raport de cauzalitate între fapta ilicită și prejudiciu.

Existența intenției de emiteră a actului administrativ nelegal nu poate fi pusă la îndoială, fiind așadar îndeplinită și condiția vinovăției.

Pentru aceste motive, ca urmare a anulării dispozițiilor legale contestate, **solicităm recalcularea sumei datorate și achitate și dispunerea ca diferențele plătite în plus pe parcursul desfășurării Contractului nr. 1573/14.09.2023, să fie socotite în contul chiriei viitoare, potrivit art. 6 lit. a) și b) din acest contract.**

În concluzie, având în vedere motivele expuse mai sus, **vă rugăm să admiteți cererea de chemare în judecată astfel cum a fost formulată.**

În drept,

Înțelegem să ne întemeiem cererea de chemare în judecată pe dispozițiile art. 15 alin. (1) lit. m) din Legea nr. 35/1997 privind organizarea și funcționarea instituției Avocatul Poporului, republicată, art. 1 alin. (3), coroborat cu art. 8 alin. (1) – alin. (2), art. 11 alin. (1) și (3) din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu art. 42 alin. (10) lit. b) din Legea nr. 51/2006 serviciilor comunitare de utilități publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, raportat la art. 174 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, precum și pe celelalte prevederi legale invocate în cuprinsul acțiunii, după caz.

Probe,

În dovedirea celor susținute în cererea de chemare în judecată, solicităm încuviințarea **administrării probei cu înscrișuri**, pe care o considerăm pertinentă, concludentă și utilă soluționării cauzei, precum și orice alte lucrări necesare pentru soluționarea cauzei, sau probe care vor rezulta din soluționarea dosarului, după caz.

În susținerea cererii, în cadrul probei cu înscrisuri, anexăm în copie certificată, următoarele înscrisuri:

- petiția înregistrată sub nr. 696/28.03.2024, formulată de către
- Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 325/30.09.2021 privind modificarea și completarea H.C.L. nr. 65/2011 privind aprobarea „Programului de construire unități locative modulare în municipiul Constanța și lucrări tehnico-edilitare aferente” – Campus Henri Coandă – str. Ștefăniță Vodă, cu modificările și completările ulterioare;
- Contractul nr. 1573/14.09.2022 de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuință din campusul Henri Coandă tip 3, astfel cum a fost modificat prin Actul adițional nr. 65013/07.07.2023 la contractul nr. 1573/14.09.2023;
- adresa din data de 16.01.2024, transmisă de către Avocatul Poporului către Administrația Fondului Imobiliar S.R.L.;
- adresa înregistrată la instituția Avocatul Poporului sub nr. 4147/12.02.2024, primită de la Administrația Fondului Imobiliar S.R.L.;
- adresa din data de 27.02.2024, transmisă de către instituția Avocatul Poporului către Direcția Generală de Asistență Socială Constanța;
- adresa înregistrată la instituția Avocatul Poporului sub nr. 9900/26.03.2024, primită din partea Direcția Generală de Asistență Socială Constanța.

Solicităm judecarea prezentei cauze și în lipsă, în temeiul art.223 alin. (3) coroborat cu art. 411 alin. (1) pct. 2 teza finală din Codul de procedură civilă.

Depunem prezenta cerere de chemare în judecată în 5 (cinci) exemplare, în original, împreună cu înscrisurile anexate, în copie certificată, unul pentru instanță și restul pentru comunicare către părți.

Avocatul Poporului,

Renate WEBER



DOMNULUI PREȘEDINTE AL TRIBUNALULUI CONSTANȚA