

ROMANIA  
TRIBUNALUL CONSTANTA  
SECTIA A II-A CIVILA

Dosar nr. 11657/118/2007

**SENTINTA CIVILA NR. 3916**

Ședința publică de la 17 Decembrie 2012

Completul compus din:

PREȘEDINTE Melentina Nicoleta Mirică

Grefier Nina Anica

Pe rol pronunțarea asupra cauzei având ca obiect - obligația de a face - acțiune promovată de reclamanta **SC BLACK SEA SPECIAL PURPOSE ENTITY SRL** cu sediul în VOLUNTARI, str. Constantin Brâncoveanu, nr. 19, et. parter, ap. 3, Județ ILFOV, în contradictoriu cu pârâții **MUNICIPIUL CONSTANȚA prin PRIMAR** cu sediul în CONSTANȚA, B-DUL TOMIS, nr. 51, Județ CONSTANȚA, **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA** cu sediul în CONSTANȚA, B-DUL TOMIS, nr. 51, Județ CONSTANȚA și **PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA** cu sediul în CONSTANȚA, B-DUL TOMIS, nr. 51, Județ CONSTANȚA.

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din data de 03.12.2012 și au fost consemnate în încheierea de ședință din acea dată, încheiere ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, iar instanța pentru a da posibilitate părților să formuleze concluzii scrise a dispus amânarea pronunțării la data de 10.12.2012 și 17.12.2012, față când a pronunțat următoarea hotărâre;

TRIBUNALUL

Asupra acțiunii civile de față;

Prin acțiunea înregistrată sub nr. 11657/118/2007 pe rolul Tribunalului Constanța reclamanta **SC YOURHOTELS SRL** a solicitat în contradictoriu cu pârâții Municipiul Constanța prin Primar, Primarul mun. Constanța și Consiliului Local al mun. Constanța obligarea acestora să-i vândă terenul în suprafață de 20.000 mp situat în intravilanul mun. Constanța, stațiunea Mamaia, prin negociere directă, la un preț ce va fi stabilit pe calea unui raport de expertiză.

În motivare, reclamanta a arătat că este proprietara activelor construcții ce compun Complexul Hotelier Caraiman, că denumirea inițială a societății a fost **SC Project Three Construct SRL**, care a absorbit **SC Airotour SA**, și-a modificat denumirea în **SC Caraiman Resort Mamaia SA**, apoi **SC Euro Hotels & Suites SA**, **SC Euro Hotels & Suites SRL** și în final **SC YOURHOTELS SRL**.

Reclamanta a mai susținut că a dobândit activul Hotel Caraiman I de la **SC MAMAIA SA** în baza contractului de leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare nr. 90/05.05.2000, iar dreptul de folosință asupra terenului aferent în suprafață de 3.655,75 mp prin actul adițional intervenit în data de 11.07.2002. Prin contractul de vânzare - cumpărare nr. 2523/30.05.2002 a dobândit de la aceeași vânzătoare, **SC Mamaia SA** activul Hotel Caraiman II, Restaurantul Caraiman, precum și terenul aferent în suprafață de 5.189,85 mp.

Reclamanta a precizat că a făcut demersuri atât în atenția Primăriei/ Municipality Constanța, cât și către SC MAMAIA SA, solicitând cumpărarea întregului teren aferent Complexului Hotelier Caraiman fără a avea însă eficiență. Mai mult Primăria a vândut parte din terenurile ce compun Complexul Caraiman către alte persoane.

În drept, s-au invocat disp. art. 2, art. 32 ind. 1 din OUG 88/1997, art. 111-141 din HG 577/2002.

În dovedirea acțiunii, reclamanta a solicitat administrarea probei în scrisuri, interogatoriul, expertiza topografică și tehnică imobiliară.

S-au depus la dosar, în copii xerox: dovada schimbării denumirii societății reclamante din SC Project Three Construct SRL în SC YOURHOTELS SRL (informațiile furnizate de Oficiul Registrului Comerțului, contractul de leas imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare nr. 90/05.05.2000, actul adițional din data de 11.07.2002, contractul de vânzare – cumpărare nr. 2523/30.05.2000, certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor nr. 0895/12.03.2001, certificatul de urbanism nr. 1715/05.06.2002, corespondența comercială a societății reclamante cu Primăria mun. Constanța și SC MAMAIA SA.

Pârâții Municipiul Constanța prin Primar, Primarul mun. Constanța și Consiliul Local al mun. Constanța au formulat întâmpinare prin care a invocat excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei și excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâților Primarul mun. Constanța și Consiliul Local al mun. Constanța, întrucât reclamanta nu este o societate privatizată sau în curs de privatizare pentru a valorifica dispozițiile legale prev. de OUG 88/1997 și, respectiv, pentru că, în această acțiune Consiliul local poate fi obligat doar să adopte o hotărâre într-un anumit sens sau altul. Numai în baza unei asemenea hotărâri care să aprecieze oportunitatea vânzării, Municipiul poate încheia contractul de vânzare – cumpărare.

Pârâții au mai precizat că disp. art. 32 ind. 1 din OUG 88/1997 instituie o obligație alternativă pentru proprietarii de teren din domeniul privat prin care vor trebui să opteze între mai multe conduite prescrise de lege, iar lipsa criteriilor ce ar fi hotărâtoare pentru vânzare împiedică aprecierea oportunității de către judecător.

S-a susținut că se impune a se cerceta de judecător regimul juridic al bunului și măsura în care terenul este necesar desfășurării activității.

S-au depus la dosar contractul de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 1503/28.09.2007, situația juridică a terenului aferent Complexului Caraiman, Hotărârea Consiliului Local al mun. Constanța nr. 84 din data de 28.03.2002 privind completarea și actualizarea „ Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Constanța”, Hotărârea Consiliului Local al mun. Constanța nr. 241 din data de 30.05.2003, paginile 4, 43 și 50 din Tabelul anexa la H.C.L.M. nr. 109/28.02.2005.

Prin încheierea din data de 11.09.2008 excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei și excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâților Primarul mun. Constanța și Consiliului Local al mun. Constanța au fost unite cu fondul cauzei.



La termenul de judecată din data de 03.09.2012, reclamanta a depus la dosar contractul de vânzare - cumpărare de drepturi litigioase autentificat sub nr. 770/19.04.2010, având ca obiect cesionarea drepturilor litigioase ce formează obiectul dosarului nr. 11657/118/2007 către SC BLACK SEA SPECIAL PURPOSE ENTITY SRL, iar prin încheierea din aceeași dată instanța a luat act de transmisiunea convențională a calității procesuale.

La termenul de judecată din data de 01.10.2012, reclamanta a depus la dosar precizări în referire la obiectul acțiunii introductive, solicitând obligarea părților să vândă reclamantei terenul în suprafață de 14.191,00 mp situat în intravilanul mun. Constanța, stațiunea Mamaia, la ieșirea din partea de nord a acesteia, astfel cum a fost identificat prin raportul de expertiză topo - cadastrală efectuată de expertul Cucoară Cristian Constantin

**Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:**

Conform istoricului firmei, referitor la denumire și formă juridică pentru SC YOURHOTELS SRL reclamanta s-a numit inițial SC Project Three Construct SRL. Această societate a absorbit SC Airotour SA în baza proiectului de fuziune nr. 7/08.02.2001. În data de 19.04.2001 s-a modificat denumirea în SC Caraiman Resort Mamaia SA, iar în 29.03.2002 a devenit SC Euro Hotels & Suites SA. În data de 23.09.2003 s-a modificat forma juridică în SRL, iar în 08.09.2005 s-a modificat denumirea în SC YOURHOTELS SRL.

În baza contractului de leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare nr. 90/05.05.2000 și a actului adițional din data de 11.07.2002 ( filele 29 - 41 dosar vol. I ) încheiate cu SC MAMAIA SA, SC AIROTOUR SRL a dobândit dreptul de folosință și posesie a activului Hotel Caraiman I și dreptul de folosință asupra terenului aferent în suprafață de 3.655,75 mp. În baza contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr.1503/28.09.2007 reclamanta SC YOURHOTELS SRL a dobândit de la SC MAMAIA SA imobilul în suprafață măsurată de 3.730 mp (din acte 3655,75 mp) teren și construcție C1 - **Hotel Caraiman I** ( filele 125 - 130 dosar vol. I).

Prin contractul de vânzare - cumpărare nr. 2523/30.05.2002 SC Euro Hotels & Suites SA a dobândit de la SC MAMAIA SA imobilul compus din **Hotel Caraiman II** și **Restaurant Caraiman** și terenul în suprafață de 5.189,85 mp.

Reclamanta a solicitat prin nenumărate adrese Primăriei mun. Constanța aprobarea concesiunii sau cumpărării întregului teren aferent complexului Caraiman din stațiunea Mamaia, demersuri care nu au avut nicio finalitate.

În cuprinsul corespondenței cu reclamanta, Primăria mun. Constanța a precizat că în baza HCLM nr. 37/3002 și în temeiul HG 577/2002 privind aprobarea Normelor metodologice privind privatizarea unor societăți comerciale și unele măsuri de accelerarea privatizării această autoritate - vinde prin negociere directă deținătorilor de active terenurile aferente, necesare desfășurării activităților și în conformitate cu planurile urbanistice aprobate.

Potrivit raportului de expertiză topo - cadastrală efectuată de expertul Cucoară Cristian Constantin pe terenul ce face obiectul cauzei în suprafață măsurată de 18842 mp sunt edificate următoarele construcții: complex hotelier - 3098 mp, construcții anexă - 299 mp, terasă - 32 mp și parcare - 2000 mp. Construcțiile se identifică în contractul de leasing imobiliar cu clauză

irrevocabilă de vânzare nr. 90/05.05.2000. Parte din teren se identifică prin Hotărâri ale Consiliului Local al mun. Constanța ( Hotărârea Consiliului Local al mun. Constanța nr. 84 din data de 28.03.2002 privind completarea și actualizarea „ Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Constanța”, Hotărârea Consiliului Local al mun. Constanța nr. 2 din data de 30.05.2003, paginile 4, 43 și 50 din Tabelul anexa la H.C.L.M. nr. 109/28.02.2005 ) de trecere în domeniul privat, astfel: Mamaia Caraiman I - 2936,37 mp, Mamaia Caraiman II - 2509,05 mp, Parcare Caraiman - 3589,05 mp sau în centralizatoare ale domeniului privat, astfel: Hotel Caraiman I - 3609,05 mp, Diferență Hotel Caraiman 3,25 mp, Hotel Caraiman II - 4630,05 mp, Hotel Caraiman I - 11068,85 mp. Parte din terenul în suprafață de 188,05 mp, respectiv suprafața de 3435 mp este intabulat în domeniul privat al mun. Constanța în baza unor hotărâri ale Consiliul local al mun. Constanța.

Potrivit raportului de expertiză tehnică și răspunsului la obiecțiuni s-a indicat drept valori recomandate prețul de 1532.00 / mp (350.00 Euro /mp ).

În drept, potrivit disp. art. 2 lit. b din OUG 88/1997 „Prevederi prezentei ordonanțe de urgență se aplică: b) vânzării de active ale regiilor autonome și ale societăților comerciale la care statul sau o autoritate administrației publice locale este acționar majoritar, inclusiv ale companiilor naționale și ale societăților naționale ori ale celorlalte societăți comerciale rezultate din reorganizarea unei regii autonome de interes național sau local. În conf. cu Norma metodologică din 13/06/2002 de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare, și a Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării aprobate prin HG 577/2002 „ Activele amplasate pe terenurile care nu sunt în proprietatea vânzătorului se pot vinde condiționat de existența acordului scris al proprietarului terenului. Terenul aferent activelor și a cărui situație juridică se clarifică după data vânzării activului va fi vândut cumpărătorului activului prin negociere directă, cu excepția terenurilor care sunt proprietate publică a statului sau a unei unități administrativ-teritoriale ( art. 111 )”, iar „prețul de vânzare pentru terenurile oferite spre cumpărare societăților comerciale care le au în exploatare se stabilește prin negociere directă între proprietarul terenului și societatea comercială, avându-se în vedere valoarea de circulație a terenului, determinată pe baza criteriilor prevăzute la art. 140” ( art. 141 ).

În temeiul disp. art. 137 alin. 1 Cpr.civ. instanța va analiza cu prioritate excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei și excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâților Primarul mun. Constanța și Consiliului Local al mun. Constanța au fost unite cu fondul cauzei în cele ce urmează.

#### **Asupra excepției lipsei calității procesuale active a reclamantei ;**

În susținerea excepției pârâții au invocat împrejurarea că reclamanta nu este o societate privatizată sau în curs de privatizare pentru a valorifica dispozițiile legale prev. de OUG 88/1997.

Excepția are un caracter nefondat, urmând a fi respinsă ca atare având în vedere că înstrăinătorul activelor în cauză este SC MAMAIA SA căreia îi sunt aplicabile dispozițiile OUG 88/1997 astfel cum rezultă de altfel și din cuprinsul contractului de leasing imobiliar cu clauză irrevocabilă de vânzare nr.



290/05.05.2000 care s-a aflat la baza actului de vânzare - cumpărare, iar din modul de redactare a textului art. 111 teza a doua mai sus citat rezultă obligativitatea vânzării terenului aferent activului către cumpărătorul activului (respectiv societatea reclamantă). Este vorba despre o obligație *scriptae in rem* caracterizată prin aceea că este strâns legată de posesia lucrului prin aceea că titularul nu poate obține executarea dreptului său decât dacă posesorul actual al bunului va fi obligat să respecte acest drept, chiar dacă nu a fost parte în raportul juridic obligațional inițial.

**În ceea ce privește excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâților Primarul mun. Constanța și Consiliului Local al mun. Constanța,** se constată că are, de asemenea caracter nefondat, având în vedere că Primarul reprezintă unitatea administrativ-teritorială în relațiile cu alte autorități publice, cu persoanele fizice sau juridice române ori străine, precum și în justiție ( art. 67 alin. 1 din Legea nr. 215/23.04.2001 a administrației publice locale ), iar Consiliul local are atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului ( art. 38 alin.2 lit. c din Legea nr. 215/23.04.2001 ), sens în care hotărăște vânzarea, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legi ( art. 38 alin. 5 lit. b ).

Pe fondul cauzei, acțiunea are un caracter întemeiat, urmând a fi admisă, față de incidența în cauză a dispozițiilor OUG 88/1997 astfel cum s-a reținut anterior și a Normei metodologice din 13/06/2002 de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare, și a Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării aprobate prin **HG 577/2002**. Astfel, reclamanta a făcut dovada dreptului de proprietate asupra activelor Hotel Caraiman I, Hotel Caraiman II și Restaurant Caraiman, având dreptul de a i se vinde terenul aferent prin negociere directă cu proprietarul terenului, cu luarea în considerare a valorii de circulație a terenului, determinată pe baza criteriilor prevăzute la art. 140.

Urmează a se obliga pârâții să vândă reclamantei terenul în suprafață de 14.191,00 mp situat în intravilanul mun. Constanța, stațiunea Mamaia, la ieșirea din partea de nord a acesteia, astfel cum a fost identificat prin raportul de expertiză topo - cadastrală efectuată de expertul Cucoară Cristian Constantin, având următoarele vecinătăți: Nord: proprietar neidentificat, Est: bulevardul Mamaia, Dud: discoteca Caraiman, Vest : lacul Siutghiol, prin negociere directă, la prețul de 1532.00 / mp (350.00 Euro /mp ).

În baza disp. art. 274 C.pr.civ., reținând culpa procesuală a pârâților în pornirea procesului civil de față, urmează a-i obliga pe aceștia în favoarea reclamantei la plata cheltuielilor de judecată.

**HOTĂRĂȘTE :**

Respinge excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei BLACK SEA SPECIAL PURPOSE ENTITY SRL ca nefondată.

Respinge excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâților Primăria Municip. Constanța și Consiliului Local al mun. Constanța, ca nefondată.

Admite acțiunea astfel cum a fost precizată formulată de reclamanta BLACK SEA SPECIAL PURPOSE ENTITY SRL cu sediul în VOLUNTARI str. Constantin Brâncoveanu, nr. 19, et. parter, ap. 3, Județ ILFOV, contradictoriu cu pârâții Municipiul Constanța prin Primar cu sediul CONSTANȚA, B-DUL TOMIS, nr. 51, Județ CONSTANȚA, Primarul mun. Constanța cu sediul în CONSTANȚA, B-DUL TOMIS, nr. 51, Județ CONSTANȚA și Consiliului Local al mun. Constanța cu sediul CONSTANȚA, B-DUL TOMIS, nr. 51, Județ CONSTANȚA.

Obligă pârâții să vândă reclamantei terenul în suprafață de 14.191,00 mp situat în intravilanul mun. Constanța, stațiunea Mamaia, la ieșirea din partea nord a acesteia, astfel cum a fost identificat prin raportul de expertiză topografică cadastrală efectuată de expertul Cucoara Cristian Constantin, având următoare vecinătăți: Nord: proprietar neidentificat, Est: bulevardul Mamaia, Dru discoteca Caraiman, Vest : lacul Siutghiol, prin negociere directă, la prețul de 1532.007 /mp (350.00 Euro /mp).

Obligă pârâții la plata în favoarea reclamantei a sumei de 4508,3 lei reprezentând cheltuieli de judecată constând în onorariu avocat, onorarii experți, taxă judiciară de timbru și timbru judiciar.

Cu apel în 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședință publică, azi 17.12.2012.

**PREȘEDINTE,**  
MELENTINA NICOLETA MIRICĂ

**GREFIER,**  
Nina Anica

Red. Jud. MLN.Mirică/20.12.2012  
Tehnoredactat gref. NA/6 ex

<b>ROMÂNIA</b>	
<b>TRIBUNALUL CONSTANȚA</b>	
<b>Secția a II -a civilă</b>	
Prezenta hotărâre având nr. <i>916/17.12.2012</i>	
este irevocabilă prin necurare/conform deciziei civile nr. <i>46/17.12.2013</i> respinge apelul	
S-a achitat taxa judiciară de timbru de .....lei și timbru judiciar de .....lei.	
Judecător delegat,	Grefier arhivar,

*2013 - 17.12.2012/15.09.2013*  
*conținutul rețut*  
*cu neținut*