

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA FÂRDEA

CĂTRE:

ANCA ROIBU & LARS SZEPESEY – CABINETE GRUPATE DE AVOCATURĂ
CABINET DE AVOCAT TEODORA MIU

În atenția domnului ROIBU ION, reprezentat de Teodora Miu, Ionela Săracu, Anca Roibu, Lars Szepesy

COMUNA FÂRDEA, persoană juridică de drept public, cu sediul în localitatea Fârdea, nr. 107, cod poștal 307165, jud. Timiș, tel./fax: 0256/320793, 0256/335459; e-mail: primaria_firdea@yahoo.com, C.U.I. 4483846, reprezentată prin doamna primar MURARI MARIA-ROVENA-VIOLETA, în temeiul art. 2 alin. (1) lit. h) și art. 7 din Legea 554/2004, *formulăm prezentul*

RĂSPUNS

la plângerile prelabile nr. 4478/03.08.2021 și nr. 4477/03.08.2021

prin intermediul căruia vă anunțăm că plângerile prelabile înregistrate sub nr. 4478/03.08.2021 și nr. 4477/03.08.2021, au fost respinse prin HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL nr.

Plângerea prelabilă înregistrată sub nr. 4478/03.08.2021, a fost respinsă pentru următoarele motive:

Examinând solicitările dumneavoastră, observăm faptul că cereți revocarea notificării nr. 3870 și a actului adițional nr. 1 la Contractul de concesiune nr. 1157 din 03.06.2004, dar și a altor acte administrative neindicate.

Subliniem faptul că nu vă este lezat niciun drept sau interes legitim, având în vedere următoarele:

Notificarea nu produce efecte juridice, fiind o simplă informare și o invitație de a colabora. Prin intermediul notificării v-am atras atenția asupra faptului că tariful concesiunii este derizoriu și v-am invitat să-l modificăm, prin act adițional, de comun acord. Totodată, v-am atenționat că redevența va fi recalculată conform indicelui de inflație, conform prevederilor contractuale, pct. IV. art. 3. Mai mult decât atât, v-am informat despre noul tarif al redevenței, în cazul în care intenționați să mai luați în concesiune teren.

Actul adițional pe care doriți să-l revocați nu există, deci nu produce efecte juridice care să vă lezeze vreun drept sau interes legitim. Actul adițional nu a fost perfectat, ceea ce înseamnă că nu s-a modificat Contractul de concesiune nr. 1157/03.06.2004. Actul adițional ar fi produs efecte juridice doar dacă era încheiat, în conformitate cu prevederile contractului de concesiune, pct. VII, art. 8, alin. (2) și prevederile art. 1270 C.civ.. Așadar, actul adițional nu a fost perfectat, ceea ce înseamnă că nu produce efecte juridice. Contractul de concesiune nr. 1157/03.06.2004, nu a fost modificat.

În ceea ce privește redevența ce ar trebui în mod normal să fie achitată, respectiv de 5,124 lei/mp/an, conform raportului de evaluare și a prevederilor legale, vă aducem în atenție că atât timp cât nu sunteți de acord cu modificarea contractului prin încheierea actului adițional, redevența nu se modifică. Tariful de 5,124 lei/mp/an, a fost calculat conform prevederilor art. 17 din Legea 50/1991 și art. 307 din C.adm., coroborate cu prevederile Raportului de evaluare nr. 189/18.05.2021.

Redevența datorată de dumneavoastră nu se modifică la valoarea de 5,124 lei/mp/an, conform raportului de evaluare și prevederilor legale, ci este doar actualizată cu indicele de inflație, conform prevederilor contractuale (pct. IV art. 3). În continuare, redevența se va actualiza prin raportarea la indicele de inflație, anual, așa cum s-a întâmplat și până în prezent.

Redevența datorată pentru anul 2021 este în cuantum de lei.

Prin urmare, ceea ce solicitați a fi revocat, pe de o parte nu vă lezează drepturi sau interese legitime, iar pe de altă parte nu produc efecte juridice, nefiind afectat în vreun fel Contractul de concesiune nr. 1157 din 03.06.2004, motiv pentru care Plângerea prealabilă nr. 4478 din data de 03.08.2021, urmează să fie respinsă ca nefondată.

Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 4477/03.08.2021, a fost respinsă pentru următoarele motive:

Examinând solicitările dumneavoastră, observăm faptul că cereți revocarea (i) HCL nr. 19/19.12.2020, (ii) HCL nr. 47/31.05.2021, (iii) Raportului de evaluare nr. 189/18.05.2021 și a altor acte administrative neindicate.

Subliniem faptul că nu vă este lezat niciun drept sau interes legitim prin actele administrative mai sus menționate, având în vedere următoarele:

Prin Hotărârea consiliului local nr. 19/19.12.2020, se stabilesc impozitele și taxele locale pentru anul 2021, în conformitate cu prevederile legale. Totodată, în anexa nr. 3, se prevăd tarife minime cu caracter orientativ, pentru concesiunea și închirierea terenurilor viitoare.

Având în vedere faptul că tarifele nu au mai fost actualizate din anul 2007, s-a luat decizia majorării acestora. Tarifele minime corespund realității economice, fapt confirmat de rapoartele de evaluare efectuate.

Astfel, aceste tarife vor fi aplicate contractelor de concesiune sau închiriere ce vor fi încheiate ulterior emiterii acestui act normativ. Nu este afectat în mod direct sau indirect niciun contract încheiat la o dată anterioară emiterii acestui act normativ.

Totodată, s-a luat decizia de a se încerca modificarea/actualizarea redevenței, în baza unui raport de evaluare și în contractele de concesiune sau închiriere ce se află în derulare, acolo unde este cazul, respectiv acolo unde sunt diferențe mari de preț.

Astfel, în condițiile în care părțile contractante sunt de acord cu valoarea redevenței stabilită în conformitate cu prevederile legale și ținând cont de rapoartele de evaluare, urmează ca printr-un act adițional să fie modificată redevența din contractele de concesiune aflate în derulare. Același tratament va fi aplicat și contractelor de închiriere.

Așadar, se încercă modificarea/actualizare redevenței și în contractele aflate în derulare, în baza unui raport de evaluare și ținând cont de prevederile legale, dar numai în condițiile prevăzute de contract și de legislația aflată în vigoare (art. 1270 C.civ.). Astfel, redevența din contractele aflate în derulare se va modifica numai dacă ambele părți sunt de acord și înțeleg să încheie un act adițional în acest sens.

Prin Hotărârea consiliului local nr. 47/31.05.2021, au fost însușite rapoartele de evaluare, pentru o serie de terenuri, printre care se află și imobilul dumneavoastră. Astfel, în baza Raportului de evaluare nr. 189/18.05.2021, aferent imobilului concesiionat de dumneavoastră și ținând cont de prevederile art. 17 Legea 50/1991 și art. 307 C.adm., s-a calculat o redevență de 5,124 lei/mp/an.

După ce s-a observat faptul că redevența anuală achitată de dumneavoastră este mult inferioară valorii reale, s-a decis să se încerce modificarea redevenței din Contractul de concesiune nr. 1157 din 03.06.2004, printr-un act adițional, de comun acord.

Astfel, s-a procedat la notificarea dumneavoastră și vi s-a lansat o invitație în vederea modificării redevenței, prin încheierea unui act adițional.

Subliniem faptul că, redevența datorată de dumneavoastră se modifică conform celor mai sus expuse, numai dacă sunteți de acord și semnați actul adițional. În caz contract, în continuare veți datora aceeași redevență, actualizată cu rata inflației, conform prevederilor contractual.

În ceea ce privește rapoartele de evaluare, acestea se efectuează pentru a cunoaște valoarea reală a imobilelor concesiionate/inchiriate, dar și pentru a cunoaște valoarea reală a celorlalte imobilele din patrimoniul comunei Fârdea, care vor face obiectului unor astfel de contracte în viitor.

De asemenea, în baza acestor rapoarte și ținând cont de prevederile legale, contractele aflate în derulare, urmează să fie modificate de părțile contractante, de comun acord, printr-un act adițional.

Raportul de evaluare care vizează imobilul dumneavoastră, nu vă afectează în niciun fel. Redevența nu este modificată prin acest raport de evaluare. Redevența se modifică de către părțile contractante doar prin act adițional, de comun acord.

Toate demersurile inițiate de noi, servesc interesului public, căci urmărind să diminuăm pierderile pecuniare suferite de comuna Fârdea. De asemenea, urmărим să cunoaștem valoarea reală a redevenței/chiriei, pentru a împiedica prejudicierea bugetului local. Suntem conștienți de faptul că demersurile noastre nu sunt pe placul tuturor, dar pentru noi este mai important interesul public, decât interesul privat.

Sumar:

prin HCL nr. 19/19.12.2020, printre altele, se stabilește cuantumul minim al redevenței pentru contractele de concesiune și închiriere ce se vor încheia ulterior adoptării acestui act normativ;

prin HCL nr. 47/31.05.2021, se însușesc rapoartele de evaluare efectuate pentru unele dintre imobilele ce fac obiectul unor contracte aflate în derulare, urmând ca și în baza acestei hotărâri să se notifice concesionarii și să se încerce modificarea contractelor prin act adițional, de comun acord, de către părțile contractante;

prin Raportul de evaluare nr. 189/18.05.2021, s-a stabilit valoarea reală a imobilului ce face obiectul Contractului de concesiune nr. 1157 din 03.06.2004. Ținând cont de prevederile legale, valoarea redevenței a fost calculată ca fiind în cuantum de 5,124 lei/mp/an.

Toate actele normative emise și toate demersurile efectuate, sunt în conformitate cu prevederile legale, nefiind nimic nelegal, așa cum susțineți prin intermediul plângerilor prelabile. Totodată, ținem să vă mulțumim pentru vigilența cu care ați tratat conținutul raportului de evaluare. Am observat și noi erorile materiale, dar apreciem că nu sunt de natură să influențeze valoarea imobilului. Totuși, au avut loc discuții pe marginea acestui subiect, iar pe viitor aceste erori materiale nu vor mai fi prezente.

Prin urmare, ceea ce solicitați a fi revocat, pe de o parte nu vă lezează drepturi sau interese legitime, iar pe de altă parte nu vă vizează în mod direct sau indirect pe dumneavoastră, nefiind afectat în vreun fel Contractul de concesiune nr. 1157 din 03.06.2004, motiv pentru care Plângerea prelabile nr. 4477 din data de 03.08.2021, urmează să fie respinsă ca nefondată.

Cu aleasă considerație,
PRIMARUL COMUNEI FÂRDEA

SECRETARUL COMUNEI FÂRDEA