

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind promovarea în instanță a unei acțiuni având ca obiect constatarea nulității contractelor de ipotecă constituite asupra terenurilor care fac obiectul contractului de vânzare-cumpărare nr. 5834/23.06.2006 și radierea acestora din C.F. - uri

Prin Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 163/23.12.2005 s-a aprobat programul de construcție de locuințe care urmează a fi amplasat pe terenul situat în loc. ORADEA, str. ARMATEI ROMÂNE, nr. 1/A (UNIVERSITĂȚII nr. 1/A), respectiv pe terenul situat în loc. ORADEA, str. CALEA ARADULUI, nr. 4.

Prin Hotărârea C.J. Bihor nr. 53/28.04.2006 a fost aprobat Caietul de sarcini (Instrucțiuni pentru ofertanți) pentru vânzarea terenurilor situate în mun. Oradea, str. Universității nr. 1/A (fostă str. Armatei Române nr. 1/A).

La licitație a participat și candidatul S.C. SELINA S.R.L. prin reprezentant împuternicit RUS BENEAMIN, acesta fiind declarat și câștigător al procedurii de licitație.

Astfel, la data de 23.06.2006, în fața notarului, între Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor și S.C. Selina S.R.L. a fost încheiat contractul de vânzare – cumpărare nr. 5834, având ca obiect vânzarea-cumpărarea terenurilor situate în Oradea, str. Universității nr. 1/A (fostă Armatei Române nr. 1/A) înscrise în CF NDF nr. 8435 Oradea.

Potrivit anexei nr. 1 la contract “toate prevederile caietului de sarcini sunt valabile pentru părți”.

În conformitate cu prevederile **art. 4.2 litera a) din contract** cumpărătorul are obligația ”să nu înstrăineze, sub nicio formă terenul cumpărat în conformitate cu prezentul contract, decât pentru contractarea unui împrumut numai în vederea construirii de apartamente (locuințe)”.

Potrivit art. 4.2 litera j) din contract ”în situația în care cumpărătorul, în vederea executării blocurilor de locuințe, contractează un împrumut de la o Bancă, acesta va putea ipoteca în favoarea băncii respective terenul care face obiectul prezentului contract de vânzare – cumpărare”.

În baza art. 9 pct. 1 din caietul de sarcini nr. 3822/02.05.2006, care stă la baza încheierii c.v.c. nr. 5834/23.06.2006, adjudecătorul licitației ”nu va putea înstrăina, sub nici o formă terenul adjudecat la licitație (excepție făcând situația de la pct. 9 al prezentului articol”.

Potrivit pct. 9 al aceluiași articol ”în cazul în care constructorul, în vederea executării blocurilor de locuințe, contractează un împrumut de la o bancă, acesta va putea ipoteca în favoarea băncii respective terenul care face obiectul prezentei licitații. În această situație constructorul (adjudecătorul licitației) va constitui, în favoarea Consiliului Județean Bihor, o altă garanție, într-una din formele prevăzute de legislația în vigoare, agreată de Consiliul Județean Bihor”.

Interdicția de înstrăinare a terenului în favoarea Județului Bihor a fost notată în C.F. – uri conform Încheierii nr. 24916/2006 emisă de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bihor.

Prin **Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 121/30.05.2014** a fost numită comisia de monitorizare a contractelor nr. 5834/23.06.2006 și nr. 5835/23.06.2006 în următoarea componență: dl. Ioan Mang, dl. Bulzan Traian, dl. Sarkozi Alexandru, dl. Avrigeanu Ionel și dl. Petruț Vasile, consilieri județeni în cadrul autorității deliberative.

În Procesul – verbal de constatare nr. 16.151/28.11.2014, comunicat cu Președintele C.J. Bihor, Comisia de monitorizare a contractelor consemnează constatările la care a ajuns în urma demersurilor întreprinse și nominalizează clauzele contractuale care nu au fost respectate de către S.C. Selina S.R.L.

Totodată, Comisia de monitorizare a contractelor propune o serie de măsuri care pot fi întreprinse în vederea antrenării răspunderii civile contractuale a S.C. Selina S.R.L.

Autoritatea deliberativă, prin **Hotărârea C.J. Bihor nr. 288/17.12.2014**, și-a însușit măsurile propuse de către Comisia de monitorizare și a mandatat Președintele C.J. Bihor cu punerea în aplicare a măsurilor.

La data de 26.02.2015 Consiliul Județean Bihor a promovat acțiune în rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare nr. 5834/23.06.2006, obiect al dosarului de instanță nr. 699/111/2015 aflat pe rolul Tribunalului Bihor.

Potrivit celor constatate de către comisie și însușite de către autoritatea deliberativă, **contrar celor asumate prin contract și caietul de sarcini, S.C. Selina S.R.L. A PARCURS LA IPOTECAREA TERENURILOR CARE FAC OBIECTUL PREZENTULUI CONTRACT ÎN FAVOAREA UNOR CREDITORI FĂRĂ A SOLICITA ACCEPTUL PREALABIL AL JUDEȚULUI BIHOR ȘI FĂRĂ A CONSTITUI O ALTĂ GARANȚIE ÎN FAVOAREA CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR.**

În baza art. 97 alin. (2) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare,

Față de cele mai sus precizate,

**PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR,
SUPUNE SPRE APROBARE:**

Proiectul de hotărâre privind promovarea în instanță a unei acțiuni având ca obiect constatarea nulității contractelor de ipotecă constituite asupra terenurilor care fac obiectul contractului de vânzare-cumpărare nr. 5834/23.06.2006 și radierea acestora din C.F. – uri.

**PREȘEDINTE,
Cornel POPA**

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind promovarea în instanță a unei acțiuni având ca obiect constatarea nulității contractelor de ipotecă constituite asupra terenurilor care fac obiectul contractului de vânzare-cumpărare nr. 5834/23.06.2006 și radierea acestora din C.F. – uri

Luând în considerare Expunerea de Motive nr. _____ din _____ 2015 a Președintelui Consiliului Județean Bihor privind promovarea în instanță a unei acțiuni având ca obiect constatarea nulității contractelor de ipotecă constituite asupra terenurilor care fac obiectul contractului de vânzare-cumpărare nr. 5834/23.06.2006 și radierea acestora din C.F. – uri., **învederăm următoarele:**

Prin Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 163/23.12.2005 s-a aprobat programul de construcție de locuințe care urmează a fi amplasat pe terenul situat în loc. ORADEA, str. ARMATEI ROMÂNE, nr. 1/A (UNIVERSITĂȚII nr. 1/A), respectiv pe terenul situat în loc. ORADEA, str. CALEA ARADULUI, nr. 4.

Prin Hotărârea C.J. Bihor nr. 53/28.04.2006 a fost aprobat Caietul de sarcini (Instrucțiuni pentru ofertanți) pentru vânzarea terenurilor situate în mun. Oradea, str. Universității nr. 1/A (fostă str. Armatei Române nr. 1/A).

La licitație a participat și candidatul S.C. SELINA S.R.L. prin reprezentant împuternicit RUS BENEAMIN, acesta fiind declarat și câștigător al procedurii de licitație.

Astfel, la data de 23.06.2006, în fața notarului, între Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor și S.C. Selina S.R.L. a fost încheiat contractul de vânzare – cumpărare nr. 5834, având ca obiect vânzarea-cumpărarea terenurilor situate în Oradea, str. Universității nr. 1/A (fostă Armatei Române nr. 1/A) înscrise în CF NDF nr. 8435 Oradea.

Potrivit anexei nr. 1 la contract “toate prevederile caietului de sarcini sunt valabile pentru părți”.

În conformitate cu prevederile **art. 4.2 litera a) din contract** cumpărătorul are obligația ”să nu înstrăineze, sub nicio formă terenul cumpărat în conformitate cu prezentul contract, decât pentru contractarea unui împrumut numai în vederea construirii de apartamente (locuințe)”.

Potrivit art. 4.2 litera j) din contract ”în situația în care cumpărătorul, în vederea executării blocurilor de locuințe, contractează un împrumut de la o Bancă, acesta va putea ipoteca în favoarea băncii respective terenul care face obiectul prezentului contract de vânzare – cumpărare”.

În baza art. 9 pct. 1 din caietul de sarcini nr. 3822/02.05.2006, care stă la baza încheierii c.v.c. nr. 5834/23.06.2006, judecătorul licitației ”nu va putea înstrăina, sub nici o formă terenul adjudecat la licitație excepție făcând situația de la pct. 9 al prezentului articol”.

Potrivit pct. 9 al aceluiași articol ”în cazul în care constructorul, în vederea executării blocurilor de locuințe, contractează un împrumut de la o bancă, acesta va putea ipoteca în favoarea băncii respective terenul care face obiectul prezentei licitații. În această situație constructorul (adjuccătorul licitației) va constitui, în favoarea Consiliului Județean Bihor, o altă garanție, într-una din formele prevăzute de legislația în vigoare, agreată de Consiliul Județean Bihor”.

Prin **Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 121/30.05.2014** a fost numită comisia de monitorizare a contractelor nr. 5834/23.06.2006 și nr. 5835/23.06.2006 în următoarea componență: dl. Ioan Mang, dl. Bulzan Traian, dl. Sarkozi Alexandru, dl. Avrigeanu Ionel și dl. Petruț Vasile, consilieri județeni în cadrul autorității deliberative.

În Procesul – verbal de constatare nr. 16.151/28.11.2014, comunicat cu Președintele C.J. Bihor, Comisia de monitorizare a contractelor consemnează constatările la care a ajuns în urma demersurilor întreprinse și nominalizează clauzele contractuale care nu au fost respectate de către S.C. Selina S.R.L.

Totodată, Comisia de monitorizare a contractelor propune o serie de măsuri care pot fi întreprinse în vederea antrenării răspunderii civile contractuale a S.C. Selina S.R.L.

Autoritatea deliberativă, prin **Hotărârea C.J. Bihor nr. 288/17.12.2014**, și-a însușit măsurile propuse de către Comisia de monitorizare și a mandatat Președintele C.J. Bihor cu punerea în aplicare a măsurilor.

Prin **Hotărârea nr. 10/29.01.2015**, Consiliul Județean Bihor a aprobat promovarea în instanță a unei acțiuni în contradictoriu cu S.C. Selina S.R.L. având ca obiect rezoluțiunea contractelor de vânzare – cumpărare nr. 5834/23.06.2006 și nr. 5835/23.06.2006 și restituirea terenurilor care fac obiectul contractelor menționate

La data de 26.02.2015 Consiliul Județean Bihor a promovat acțiune în rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare nr. 5834/23.06.2006, obiect al dosarului de instanță nr. 699/111/2015 aflat pe rolul Tribunalului Bihor.

Potrivit celor constatate de către comisie și însușite de către autoritatea deliberativă, **contrar celor asumate prin contract și caietul de sarcini, S.C. Selina S.R.L. A PARCURS LA IPOTECAREA TERENURILOR CARE FAC OBIECTUL PREZENTULUI CONTRACT ÎN FAVOAREA UNOR CREDITORI FĂRĂ A SOLICITA ACCEPTUL PREALABIL AL JUDEȚULUI BIHOR ȘI FĂRĂ A CONSTITUI O ALTĂ GARANȚIE ÎN FAVOAREA CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR.**

În conformitate datele cuprinse în extrasele de carte funciară, începând cu anul 2007 S.C. Selina S.R.L. a încheiat multiple contracte de ipotecă asupra terenurilor care au făcut obiectul contractului de vânzare – cumpărare nr. 5834/23.06.2006 fără a înștiința în prealabil Consiliul Județean Bihor și fără a-i constitui o altă garanție, conform legislației în vigoare și agreată de către autoritatea județeană.

Interdicția de înstrăinare a terenului în favoarea Județului Bihor a fost notată în C.F. – uri conform Încheierii nr. 24916/2006 emisă de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bihor, fiind astfel opozabilă terților.

În conformitate cu **dispozițiile art. 1769 Vechiul Cod Civil** ”Cine are capacitatea de a înstrăina un imobil, are capacitatea și de a-l ipoteca”.

Totodată, **conform art. 1770** din același cod ”Acei care au asupra unui imobil un drept suspens prin o condiție, sau rezolubil în oarecare cazuri, sau supus la o acțiune de resciziune, nu pot consimți decât o ipotecă supusă aceluiași condiții sau aceluiași resciziuni.”

În baza **art. 2365 Noul Cod Civil** ”Ipoteca convențională poate fi constituită numai de titularul dreptului ce urmează a fi ipotecat și care are capacitatea de a dispune de acesta.”

Totodată, **conform art. 2367 Noul Cod Civil** ”Cel ce are asupra bunului un drept anulabil ori afectat de o condiție nu poate consimți decât o ipotecă supusă aceleiași nulități sau condiții.”

Or, în speță, condițiile impuse de lege nu au fost respectate întrucât:

- S.C. Selina S.R.L. avea și are interdicția de a înstrăina imobilul care a făcut obiectul c.v.c. 5834/23.06.2006;
- S.C. Selina nu avea și nu are capacitate deplină de a dispune de imobil;
- S.C. Selina S.R.L. nu avea și nu are capacitatea de a ipoteca imobilele fără acceptul prealabil al Județului Bihor și fără a constitui în favoarea C.J. Bihor o altă garanție agreată de acesta;
- dreptul de proprietate a S.C. Selina S.R.L. asupra terenurilor este supus unor clauze rezolutorii, conform convenției încheiate între cele două părți.

În conformitate cu prevederile art. 98 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată,

**PROPUNEM
CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR:**

Aprobarea proiectului de hotărâre privind promovarea în instanță a unei acțiuni având ca obiect constatarea nulității contractelor de ipotecă constituite asupra terenurilor care fac obiectul contractului de vânzare-cumpărare nr. 5834/23.06.2006 și radierea acestora din C.F. – uri.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Sarkady Zsolt**

”Îmi asum responsabilitatea corectitudinii și legalității în solidar cu întocmitorul înscrisului”

**ÎNTOCMIT- ȘEF SERVICIU,
Mihaela Roșan**

”Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, corectitudinea și legalitatea întocmirii acestui înscris”

CONSILIER JURIDIC

”Îmi asum responsabilitatea corectitudinii și legalității în solidar cu întocmitorul înscrisului”



CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL



PROIECT

HOTĂRÂRE Nr. _____
din _____ 2015

privind promovarea în instanță a unei acțiuni având ca obiect constatarea nulității contractelor de ipotecă constituite asupra terenurilor care fac obiectul contractului de vânzare-cumpărare nr. 5834/23.06.2006 și radierea acestora din C.F. – uri

Având în vedere Expunerea de motive a Președintelui Consiliului Județean Bihor nr. _____ din _____ 2015,

Potrivit Raportului de specialitate nr. _____ al Direcției Generale Administrație Publică Locală – Serviciul Juridic – Contencios,

Ținând cont de Raportul de avizare al Comisiei _____ nr. _____ din _____,

Luând în considerare prevederile:

- Contractului de vânzare-cumpărare nr. 5834/23.06.2015 încheiat între Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor și S.C. Selina S.R.L.;
- Hotărârea C.J. Bihor nr. 163/23.12.2005 privind aprobarea programului de construcție de locuințe care urmează a fi amplasat pe terenul situat în loc. ORADEA, str. ARMATEI ROMÂNE, nr. 1/A (UNIVERSITĂȚII nr. 1/A), respectiv pe terenul situat în loc. ORADEA, str. CALEA ARADULUI, nr. 4;
- Hotărârea C.J. Bihor nr. 53/28.04.2006 privind aprobarea caietului de sarcini (Instrucțiuni pentru ofertanți) pentru vânzarea terenurilor situate în mun. Oradea, str. CALEA ARADULUI nr. 4.;
- Hotărârea C.J. Bihor nr. 121/30.05.2014 privind numirea comisiei de monitorizare a contractelor nr. 5834/23.06.2006 și nr. 5835/23.06.2006;
- Hotărârea C.J. Bihor nr. 288/17.12.2014 privind însușirea măsurilor propuse de către Comisia de monitorizare a contractelor nr. 5834/23.06.2006 și nr. 5835/23.06.2015 numită prin Hotărârea C.J. Bihor nr. 121/30.05.2014;
- Situația C.F. –urilor aferente imobilelor care fac obiectul contractului de vânzare-cumpărare nr. 5834/23.06.2015;

În baza dispozițiilor:

- art. 1769 și art. 1770 Vechiul Cod Civil;

- art. 2365 și art. 2367 Noul Cod Civil;

În temeiul art. 91 alin. (1) lit. c) și 97 alin. (1) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Se aprobă promovarea în instanță a unei acțiuni având ca obiect constatarea nulității contractelor de ipotecă constituite asupra terenurilor care fac obiectul contractului de vânzare-cumpărare nr. 5834/23.06.2006 și radierea acestora din C.F. – uri.

Art. 2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Generală Administrație Publică Locală – Serviciul Juridic – Contencios și Direcția Generală Economică – Serviciul Administrarea Patrimoniului.

Art. 3. Prezenta hotărâre se comunica cu: Instituția Prefectului – Județul Bihor; Cabinetul Președintelui Consiliului Județean Bihor, Compartimentul Relații cu Consilierii, Direcția Generală Administrație Publică Locală – Serviciul Juridic – Contencios, Direcția Generală Economică – Serviciul Administrarea Patrimoniului.

PRESEDINTE,
Cornel POPA