



ROMANIA JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA
Adresa: Bd. Culturii nr.18, Tel. 0244336134, Fax: 0244371458
Email: web@primariacampina.ro www.primariacampina.ro



DIRECTIA JURIDICA
COMPARTIMENTUL JURIDIC, CONTENCIOS
NR. _____ / _____

CATRE,

ELSID S.A.
ELECTROCARBON S.A
La sediul ales SCP Doru Traila & Asociatii
Bucuresti, Calea Grivitei, nr.54, sector 1

office@tamc.ro

Urmare analizarii plangerii prealabile formulata de dvs., inregistrata sub nr. 46529/30.10.2023, la sediul institutiei noastre, va comunicam ca Hotararea Consiliului Local al Municipiului Campina nr. 179/ 25.10.2023 (nr. Proiect de Hotarare 211 din 18. octombrie 2023) este legala si nu se impune revocarea acesteia.

Motivele pentru care nu se impune revocarea acestei hotarari vor fi invocate in intampinarea pe care o vom formula in cauza cu nr. 2628/93/2023 aflata pe rolul Tribunalului Ilfov, avand ca obiect suspendare executare act administrativ, cu termen la data de 07.12.2023, in care dvs. aveti calitatea de reclamanti.

PRIMAR,
IOAN ALIN MOLDOVEANU

SECRETAR GENERAL,
ELENA MOLDOVEANU

Intocmit,
Sef serviciu juridic,
Jr. Voicu Monica

Cezarina Blanaru

Copie dl. Primar
d-nei



STR. YURTA
OF. REL.

46529 / 30.10.2023
NRI-DMS-853107

mz

From: horia.banciu@tamc.ro
Sent: vineri, 27 octombrie 2023 18:05
To: Web; Primar Campina
Cc: eugen.chivu@tamc.ro; bogdan.morosan@tamc.ro
Subject: Plângere prealabilă împotriva Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Câmpina din data de 25 octombrie 2023
Attachments: Împuternicire plângere prealabilă HCL Câmpina.pdf; plângere prealabilă HCL Câmpina.pdf

CAUTION: External Sender. Please do not click on links or open attachments from senders you do not trust.
ATENȚIE: Expeditor extern. Vă rugăm să nu faceți clic pe link-uri sau să deschideți atașamente de la expeditori în care nu aveți încredere.

Bună ziua,

Vă rog să regăsiți atașată plângerea prealabilă din partea ELSID și ELECTROCARBON împotriva Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Câmpina din data de 25 octombrie 2023, însoțită de împuternicire avocațială.

Cu deosebită considerație,

Horia Banciu
Associate



Doru Trăilă, Adriana Alimășan
Alexandru Moisa, Eugen Chivu
Attorneys at Law

THE TIMES
LEGAL INNOVATION
Dispute Resolution 2018
Award Winner

ROMANIAN
LEGAL AWARDS
2019 Winner of the
Litigation Award



54th Grivita Ave, 1st District, Bucharest, Romania
Mobile: +40 (743) 540 510 // Fax: +40 (21) 303 05 42
horia.banciu@tamc.ro // www.tamc.ro

This email message and the information contained within it or as an attachment are intended only for the personal and confidential use of the addressee(s). This message is private and confidential and it is legally protected under attorney work-product rules or attorney-client privilege. If you have received this email by mistake, you are hereby notified that any disclosure, reproduction, distribution or use of this message is strictly prohibited. Please notify the sender immediately by return email and permanently delete the copy you received and destroy any printout thereof. Email transmission cannot be guaranteed to be secure or error-free because information may be intercepted, corrupted, lost, destroyed, arrive late or be incomplete. The sender therefore does not accept liability for any errors or omissions in the contents of this message, which arise as a result of email transmission. If verification is required, please request a hard-copy version. **CAUTION:** The contents of an attachment to this email message may contain software viruses that could damage your computer system. While sender has taken reasonable precautions to minimize this risk, it shall not accept liability for any damage that you may sustain as a result of such software viruses. You should prudently carry out your own virus screening checks before opening any attachments. If this message contains password-protected or encrypted attachments, those files **HAVE NOT** been scanned for viruses



Doru Trăila, Adriana Almășan
Alexandru Moise, Eugen Chivu
Attorneys at Law

CĂTRE: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CÂMPINA
MUNICIPIUL CÂMPINA PRIN PRIMAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPINA
Bulevardul Culturii nr. 18, Municipiul Câmpina, județul Prahova

IN ATENȚIA: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CÂMPINA și
D-lui. Alin Ioan Moldoveanu, în calitate de Primar

DATA: 26 octombrie 2023

REFERITOR LA: Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Câmpina din data de 25
octombrie 2023 (cu nr. Proiect 211 din 18 octombrie 2023), privind
aprobarea procedurii de radiere

Stimați Domni,

Subscrisele ELSID S.A., societate de naționalitate română, cu sediul social în sat Snagov, comuna Snagov, str. Nufărului nr. 15 H, vila 11, cam. 4, parter, jud. Ilfov, având CIF RO 943038 și înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J23/2369/2016, și ELECTROCARBON S.A. cu sediul str. Nufărului nr. 15 H, vila 11, Camera 6, parter, Comuna Snagov, Jud. Ilfov, reprezentate convențional prin avocați SCP DORU TRĂILĂ & Asociații - Societate civilă de avocați înregistrată în Baroul București conform Deciziei nr. 1490 din 26 august 2013, cu sediul profesional în Mun. București, Calea Griviței nr. 54, Sector 1, tel.: +40 (21) 303 05 40, fax: +40 (21) 303 05 42, e-mail: office@tamc.ro, cu sediul ales în vederea comunicării tuturor actelor de procedură la adresa reprezentantului convențional SCP DORU TRĂILĂ & Asociații din București, Calea Grivitei nr. 54, Sector 1,

în temeiul prevederilor art. 7 din Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, formulează prezenta:

PLÂNGERE PREALABILĂ

solicitându-vă să dispuneți revocarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Câmpina din data de 25 octombrie 2023 (cu nr. Proiect 211 din 18 octombrie 2023), privind aprobarea procedurii de radiere a drepturilor de folosință, suprafață, uz și servitute ale subscrișelor, având în vedere că Hotărârea adoptată este nelegală și netemeinică, pentru argumentele ce vor fi prezentate în continuare:

I. PREZENTAREA SITUAȚIEI DE FAPT

1. Demersul Mun. Câmpina de a radia din Cartea Funciară drepturile de suprafață, uz și servitute constituite prin Contractele încheiate cu subscrișele;



office@tamc.ro
tel.: +40 (21) 303 05 40; fax: +40 (21) 303 05 42
54 Griviței Ave., 1st District, 010704, Bucharest, Romania
www.tamc.ro



Prin Proiectul de Hotărâre nr. 211/18 octombrie 2023 privind aprobarea îndeplinirii procedurilor de radiere din Cartea Funciară a drepturilor de suprafață, uz și servitute înscrise în favoarea ELSID S.A. și ELECTROCARBON S.A., asupra terenurilor aparținând Mun. Câmpina s-a adus la cunoștință publicului despre intenția Mun. Câmpina.

Propunerea a fost inclusă la nr. 7 pe lista de ședință a Consiliului Local Câmpina din data de 25.10.2023, astfel cum rezultă din Dispoziția privind convocarea Consiliului Local al Municipiului Câmpina în ședință ordinară din data de 25 octombrie 2023 emisă de Primarul Mun. Câmpina și a fost aprobată cu majoritatea membrilor prezenți ai Consiliului Local.

În Referatul de Aprobare Nr. 45.153/19 octombrie 2023 la Proiectul de Hotărâre nr. 211/18 octombrie 2023 se menționează argumentele Mun. Câmpina pe care își bazează acest demers, respectiv faptul că *„aceste sarcini sunt sarcini instituite prin lege și care nu sunt supuse intabularii în cartea funciara, conform dispozițiilor art.12 alin. 3 și art.14 din Legea nr. 123 din 10 iulie 2012 energiei electrice și a gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare. În aceste condiții aceste sarcini având caracter legal, pe toată durata existenței capacității energetice se exercită fără înscriere în Cartea funciara de către titularii autorizațiilor de înființare și de licențe.”*

Ca urmare a aprobării în ședința din data de 25 octombrie 2023, a fost emis un act administrativ, respectiv, Hotărârea Consiliului Local, ce are ca efect demararea procedurilor administrative necesare ducerii la îndeplinire a demersului de radiere a drepturilor de uz, servitute și suprafață înscrise în favoarea ELSID S.A. și ELECTROCARBON S.A. din nu mai puțin de 37 de cărți funciare.

Apreciem că această Hotărâre este nelegală din mai multe perspective, încălcând drepturile dobândite prin convenție de către ELSID S.A. și ELECTROCARBON S.A., și producând subscrișelor vătămări care nu pot fi acoperite altfel decât prin revocarea actului administrativ.

Înainte de a expune argumentele pentru nelegalitatea hotărârii, vom prezenta istoricul Contractelor încheiate între subscrișele și Primăria Municipiului Câmpina, contracte în baza cărora drepturile de suprafață, uz și servitute au fost înscrise în cartea funciara.

2. Istoricul constituirii drepturilor de suprafață, uz și servitute, folosință gratuită ale subscrișelor, pe bază contractuală;

La data 23.11.2009, ELSID și Municipiul Câmpina au încheiat Contractul de concesiune nr. 25891 („Contractul de concesiune nr. 25891”) privind cedarea și preluarea în concesiune a terenului situat în Municipiul Câmpina, punct Stația de epurare, în suprafață de 1932 mp în vederea edificării unor microhidrocentrale electrice.

La data 23.11.2009, ELSID și Municipiul Câmpina au încheiat Contractul de concesiune nr. 25892 („Contractul de concesiune nr. 25892”) privind cedarea și preluarea în concesiune a



tamc

terenului situat în Municipiul Câmpina, punct Stația de epurare, în suprafață de 2543 mp în vederea edificării unor microhidrocentrale electrice.

Termenul concesiunii în ambele situații este de 49 de ani.

De asemenea, ELSID și Municipiul Câmpina au încheiat și Contractul de locațiune nr. 17241 din 10.08.2009, privind constituirea locațiunii pe o durată de 30 de ani asupra terenului în suprafață totală de 2,355 ha, proprietatea privată a Municipiului Câmpina pe care se va amplasa aducțiunea/priza amenajării hidroenergetice de pe Râul Prahova.

În perioada 2010 – 2011, între ELSID, respectiv ELECTROCARBON, și Municipiul Câmpina au fost încheiate mai multe contracte de comodat cu constituirea dreptului de suprafață, respectiv:

- (a) Contractul de comodat nr. 14499 din 05.07.2010 privind transmiterea către ELECTROCARBON în folosință temporară și gratuită, constituirea dreptului de suprafață, precum și exercitarea drepturilor de uz și servitute în favoarea ELECTROCARBON asupra terenului în suprafață de 52.325 mp proprietatea privată a Municipiului Câmpina în vederea amplasării aducțiunilor și captărilor pentru Centrala hidroelectrică de mică putere (CHEMP);
- (b) Contractul de comodat nr. 21373 din 25.10.2011 privind constituirea dreptului de suprafață, precum și exercitarea drepturilor de uz și servitute în favoarea ELECTROCARBON asupra terenului în suprafață de 85.214 mp proprietatea privată a Municipiului Câmpina în vederea amplasării aducțiunilor și captărilor pentru Centrala hidroelectrică de mică putere (CHEMP) Doftana;
- (c) Contractul de comodat nr. 9294 din 11.05.2011 privind constituirea dreptului de suprafață, precum și exercitarea drepturilor de uz și servitute în favoarea ELECTROCARBON asupra terenului în suprafață de 5.372 mp proprietatea privată a Municipiului Câmpina în vederea amplasării aducțiunilor și captărilor pentru Centrala hidroelectrică de mică putere (CHEMP) Doftana 1;
- (d) Contractul privind constituirea dreptului de suprafață nr. 26342 din 27.11.2009 privind constituirea dreptului de servitute de trecere subterană și dreptul de uz pentru executarea lucrărilor necesare realizării liniei electrice de racordare a obiectivului CHEMP Câmpina pentru terenul în suprafață de 245 mp proprietatea Municipiului Câmpina, precum și constituirea dreptului de suprafață;

(denumite împreună „Contractele de comodat”).

Potrivit art. 5 din Contractul de comodat de la litera a) de mai sus, Municipiul Câmpina declară că este de acord cu înscrierea în cartea funciară a dreptului de suprafață al investitorului comodatar. În plus, potrivit art. 12 sau art. 13, după caz, din Contractele de comodat, acestea se vor înregistra în cartea funciară, conform Legii nr. 7/1996.



Potrivit art. 6 sau art. 7, după caz, din Contractele de comodat părțile se obligă ca în termen de 2 ani să obțină toate actele necesare pentru a-și dovedi proprietatea, respectiv să intabuleze terenul ce formează obiectul Contractelor și să se prezinte în fața Notarului Public în vederea perfectării acestuia în formă autentică.

Constituirea drepturilor potrivit acestor contracte s-a realizat cu titlu gratuit pe toată durata existenței construcțiilor având în vedere prevederile art. 16 alin. (4) din Legea nr. 13/2007.

În perioada 2012 – 2014, părțile au procedat la încheierea contractelor privind constituirea dreptului de suprafață, uz și servitute în formă autentică, respectiv:

- (a) Contractul nr. 900 din 07.03.2013 autentificat de Notar Public Mihaela Ivan care are ca obiect constituirea drepturilor de uz, servitute și suprafață în favoarea ELECTROCARBON asupra mai multor terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina în suprafață totală de 95.572 mp în vederea amplasării amenajării hidroenergetice a Râului Prahova;
- (b) Contractul nr. 899 din 07.03.2013 autentificat de Notar Public Mihaela Ivan care are ca obiect constituirea drepturilor de uz, servitute și suprafață în favoarea ELSID asupra mai multor terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina în suprafață totală de 30.175 mp în vederea amplasării amenajării hidroenergetice a Râului Prahova și Actele adiționale nr. 1283 din 01.04.2013 și 3321 din 03.09.2014;
- (c) Contractul nr. 866 din 11.03.2013 autentificat de Notar Public Vasile Săvulescu care are ca obiect constituirea drepturilor de uz, servitute și suprafață în favoarea ELECTROCARBON asupra mai multor terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina în suprafață totală de 2.951 mp în vederea amplasării conductei de aducțiune CHEMP Bănești;¹
- (d) Contractul nr. 2987 din 14.08.2014 autentificat de Notar Public Vasile Săvulescu care are ca obiect constituirea drepturilor de uz, servitute și suprafață în favoarea ELECTROCARBON asupra mai multor terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina în suprafață totală de 436 mp în vederea amplasării camerei de încărcare/bazinului de liniștire aferent CHEMP Bănești;²
- (e) Contractul nr. 3282 din 01.09.2014 autentificat de Notar Public Vasile Săvulescu care are ca obiect constituirea drepturilor de uz, servitute și suprafață în favoarea ELECTROCARBON asupra mai multor terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina în

¹ Potrivit Contractului nr. 866/2013, drepturile constituite conform contractelor de comodat nr. 14499/2010 și nr. 287.1/2011 vor fi radiate din Cartea Funciară.

² Potrivit Contractului nr. 2987/2014, dreptul de concesiune constituite conform Contractului nr. 25891/23.11.2009 va fi radiat din Cartea Funciară.



suprafață totală de 331 mp în vederea amplasării camerei de încărcare/bazinului de liniștire aferent CHEMP Bănești,³
(denumite împreună „Contractele autentice”).

Imobilele asupra cărora au fost constituite aceste drepturi de suprafață, uz și servitute și care aparțin Mun. Câmpina și care sunt afectate de demersurile începute sunt următoarele:

- nr. cadastral/CF 25309 - 224 mp;
- nr. cadastral/CF 25310 - 637 mp;
- nr. cadastral/CF 25311 - 2.665 mp;
- nr. cadastral/CF 26042 - 9.365 mp;
- nr. cadastral/CF 25024 - 5.157 mp;
- nr. cadastral/CF 25022 - 1.860 mp;
- nr. cadastral/CF 28714 - 105.072 mp;
- nr. cadastral/CF 28717 - 10.339 mp;
- nr. cadastral/CF 28999 - 813 mp;
- nr. cadastral/CF 29036 - 8.196 mp;
- nr. cadastral/CF 29038 - 23.077 mp;
- nr. cadastral/CF 28693 - 46.331 mp;
- nr. cadastral/CF 25030 - 14.747 mp;
- nr. cadastral/CF 25032 - 3.701 mp;
- nr. cadastral/CF 25033 - 4.387 mp;
- nr. cadastral/CF 25031 - 6.067 mp;
- nr. cadastral/CF 28694 - 9.535 mp;
- nr. cadastral/CF 29000 - 980 mp;
- nr. cadastral/CF 28713 - 23.249 mp;
- nr. cadastral/CF 28920 - 5.372 mp;
- nr. cadastral/CF 24996 - 2.108 mp;
- nr. cadastral/CF 25383 - 4.986 mp;
- nr. cadastral/CF 29037 - 6.526 mp;
- nr. cadastral/CF 28990 - 36.696 mp;
- nr. cadastral/CF 26092 - 14 mp;
- nr. cadastral/CF 26089 - 42 mp;
- nr. cadastral/CF 25516 - 436 mp;
- nr. cadastral/CF 25515 - 1.932 mp;
- nr. cadastral/CF 25023 - 1.294 mp;
- nr. cadastral/CF 28983 - 3.950 mp;
- nr. cadastral/CF 28984 - 339 mp;
- nr. cadastral/CF 24995 - 22.458 mp;
- nr. cadastral/CF 25006 - 361 mp;

³ Potrivit Contractului nr. 3282/2014, drepturile de suprafață, uz și servitute înscrise în favoarea ELSID în baza HCL nr. 105 din 30.07.2009, contractului de constituire uz și suprafață autentificat sub nr. 1283/01.04.2013 și a contractului de constituire drept de suprafață, uz și servitute autentificat sub nr. 899/07.03.2013, prin încheierea nr. 3626 emisă în Dosarul nr. 3626/03.03.2014, urmează a fi radiate.



- nr. cadastral/CF 25498 - 1.009 mp;
- nr. cadastral/CF 25499 - 331 mp;
- nr. cadastral/CF 26043 - 2.951 mp;
- nr. cadastral/CF 28989 - 23.698 mp.

Contractele privind constituirea dreptului de suprafață, uz și servitute au fost încheiate în temeiul art. 12 și 14 din Legea nr. 123/2012 cu titlu gratuit pe toată durata existenței construcțiilor.

Potrivit art. 4.1. lit. e) din Contractele nr. 900/2013, nr. 2987/2014, nr. 3282/2014, nr. 899/2013 Municipiul Cămpina are obligația să ofere beneficiarului dreptul de a înscrive în Cartea Funciară dreptul de uz, servitute și dreptul de suprafață. În plus, potrivit art. 6 alin. (2) din Contractele 866/2013, proprietarul se obligă să înscrive contractul în Cartea Funciară.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cămpina s-a aprobat demararea procedurilor privind radierea sarcinilor (dreptul de folosință gratuită, suprafață, uz sau servitute) din Cartea Funciară, înscrise în favoarea ELECTROCARBON și ELSID asupra tuturor terenurilor aparținând Municipiului Cămpina („Hotărârea Consiliului Local”).

Astfel cum am arătat mai sus, înscrierea acestor drepturi în cărțile funciare ale imobilelor este o consecință directă a articolelor menționate în Contractele de concesiune, de comodat, precum și cele autentice, decurgând din lege în cazul celor autentice și din înțelegerea părților cu privire la publicitatea pentru opozabilitate a drepturilor deținute de ELSID și ELECTROCARBON.

Înțelegerea părților, precum și principiul forței obligatorii ale dispozițiilor acestor Contracte sunt nesocotite prin adoptarea Hotărârii Consiliului Local, care uzează în mod nelegal de acest mijloc pentru a obține radierea drepturilor de folosință gratuită, suprafață, uz și servitute ale subscriselor.

Împotriva acestei situații de fapt înțelegem să formulăm prezenta plângere prealabilă, prin intermediul căreia vă solicităm revocarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cămpina prin care s-a aprobat demararea procedurilor privind radierea sarcinilor (dreptul de folosință gratuită, suprafață, uz sau servitute) din Cartea Funciară, înscrise în favoarea ELECTROCARBON și ELSID, având în vedere că această hotărâre este afectată de numeroase vicii de nelegalitate.

II. DEZVOLTAREA ARGUMENTELOR DE DREPT

Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cămpina prin care s-a aprobat demararea procedurilor privind radierea sarcinilor (dreptul de folosință gratuită, suprafață, uz sau servitute) din Cartea Funciară, înscrise în favoarea ELECTROCARBON și ELSID este afectată de următoarele vicii de nelegalitate:



tamc

1. În primul rând, Municipiul Câmpina nu poate modifica efectele Contractelor autentice încheiate cu subscrisele în mod unilateral, printr-o hotărâre a consiliului local.
2. În al doilea rând, drepturile subscriselor de suprafață, uz și servitute au fost consolidate în cartea funciară ca urmare a trecerii a mai mult de 5 ani de la înregistrarea cererii de înscriere, astfel că drepturile subscrisei nu mai pot fi modificate.
3. În al treilea rând, nu sunt respectate prevederile art. 353 din Codul Administrativ, care prevăd că drepturile de folosință gratuită (de care beneficiază ELSID și ELECTROCARBON) pot fi radiate doar ca urmare a unui act de revocare sau prin care se constată stingerea dreptului de proprietate al Unității Administrative Teritoriale.

Toate aceste vicii de nelegalitate ale Hotărârii Consiliului Local încalcă norme imperative ale legii menite să protejeze drepturile subscriselor constituite convențional, prin contracte negociate și încheiate în condiții de legalitate cu Primăria Municipiului Câmpina. Încălcarea acestor dispoziții legale dă naștere la o vătămare ce nu poate fi acoperită altfel decât prin revocarea Hotărârii Consiliului Local.

1. Municipiul Câmpina nu poate modifica efectele contractelor încheiate cu subscrisele în mod unilateral, printr-o hotărâre a consiliului local.

Potrivit prevederilor art. 10.2., respectiv 11 din Contractele autentice:

„Orice modificare a prezentului contract se face prin act adițional însoțit de ambele părți.”

Din punct de vedere contractual, așadar, pentru modificarea Contractelor autentice este necesar consimțământul ambelor părți. Încheierea unui act adițional este încă de la început o formulare ce implică acordul tuturor cocontractanților, iar mențiunea necesității însușirii de către ambele părți nu face decât să întărească necesitatea unui acord.

Astfel, Mun. Câmpina nu poate, în mod unilateral, să suprimă drepturile reale ale subscriselor dobândite prin Contractele autentice, Hotărârea Consiliului Local contravenind principiului forței obligatorii a contractelor, prevăzut de art. 1270 din Codul civil:

„(1) Contractul valabil încheiat are putere de lege între părțile contractante.

„(2) Contractul se modifică sau încetează numai prin acordul părților ori din cauze autorizate de lege.”



tamc

Prin acceptarea clauzei art. 4.1. lit. e) din Contractele nr. 900/2013, nr. 2987/2014, nr. 3282/2014, nr. 899/2013 Municipiul Câmpina este obligat să ofere subscriselor dreptul de a înscrie în Cartea funciară dreptul de uz, servitute și dreptul de suprafață.

Or, aceste obligații contractuale sunt asumate de Municipiul Câmpina potrivit regulilor de drept comun, cocontractanții fiind pe poziții egale, având în vedere apartenența terenurilor la domeniul privat al Unității Administrativ-Teritoriale.

Așadar, valabilitatea obligațiilor corelată cu necesitatea acordului pentru orice modificare a Contractelor autentice duce la concluzia că Hotărârea Consiliului Local încalcă drepturile subscrisei dobândite prin convenție.

Menționăm pe această cale și faptul că argumentele reținute de Municipiul Câmpina în sensul că aceste sarcini ale terenurilor sunt instituite de lege și se exercită fără înscriere în cartea funciară nu are relevanță în situația subscriselor, câtă vreme drepturile dobândite prin contracte fac parte dintr-un raport juridic distinct.

Redăm în continuare dispozițiile invocate, respectiv art. 12 alin. (2), (3) din Legea nr. 123/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale:

„Art. 12 alin. (2) Asupra terenurilor și bunurilor proprietate publică sau privată a altor persoane fizice ori juridice și asupra activităților desfășurate de persoane fizice sau juridice în vecinătatea capacității energetice se instituie limitări ale dreptului de proprietate în favoarea titularilor autorizațiilor de înființare și de licențe care beneficiază de:

- a) dreptul de uz pentru executarea lucrărilor necesare realizării, relocării, re tehnologizării sau desființării capacității energetice, obiect al autorizației;*
- b) dreptul de uz pentru asigurarea funcționării normale a capacității, obiect al autorizației de înființare, pentru reviziile, reparațiile și intervențiile necesare;*
- c) servitutea de trecere subterană, de suprafață sau aeriană pentru instalarea/desființarea de rețele electrice sau alte echipamente aferente capacității energetice și pentru acces la locul de amplasare a acestora, în condițiile legii;*

(3) Drepturile de uz și de servitute au ca obiect utilitatea publică, au caracter legal, iar conținutul acestora este prevăzut la art. 14 și se exercită fără înscriere în Cartea funciară pe toată durata existenței capacității energetice (...).”

Aceste dispoziții sunt menite să protejeze titularii de autorizații de înființare și de licențe, oferindu-le acest drept pe cale legală pentru a-și putea duce la bun sfârșit activitățile ce fac obiectul autorizațiilor sau alte reparații.

În mod cert, aceste dispoziții sunt aplicabile în ipoteza în care între titularul de autorizație sau licență nu are un contract încheiat cu Unitatea Administrativ-Teritorială.



tamc

Astfel, încheierea unui contract cu privire la aceste drepturi oferă drepturi suplimentare subscriselor, făcând parte dintr-un alt raport juridic față de cel prevăzut de lege. Mai mult, subscrisele dobândesc contractual dreptul de folosință gratuită și de suprafață, suplimentar față de drepturile prevăzute de lege.

În acest sens, sarcinile pe care municipiul Câmpina dorește să le radieze au o bază convențională și nu legală, motiv pentru care și nu se exercită fără înscriere în cartea funciară, de vreme ce acestea decurg dintr-un raport obligațional distinct.

În orice caz, Contractele autentice nu pot fi modificate de Municipiul Câmpina în mod unilateral, fiind necesar acordul părților, iar drepturile subscriselor decurgând din convenție nu pot fi pur și simplu suprimate pe motivul că aceste drepturi sunt prevăzute de lege.

Mai mult decât atât, în ceea ce privește forma în care s-a exprimat manifestarea de voință a Municipiului Câmpina, avem în vedere dispozițiile art. 1243 din Codul civil, care consacră legal principiul simetriei actelor juridice:

„Dacă legea nu prevede altfel, orice modificare a contractului este supusă condițiilor de formă cerute de lege pentru încheierea sa.”

Așadar, pe lângă faptul că era nevoie de un acord al părților pentru a modifica contractul încheiat între părți, acesta trebuia exprimat în formă autentică, iar actul administrativ nu îndeplinește această formalitate.

De asemenea, având în vedere specificul operațiunii de radiere din cartea funciară, sunt incidente și dispozițiile art. 885 alin. (2) și (4) din același act normativ, care prevăd că:

„(2) Drepturile reale se vor pierde sau stinge numai prin radierea lor din cartea funciară cu consimțământul titularului, dat prin înscris autentic notarial (...)

(4) Hotărârea judecătorească definitivă sau, în cazurile prevăzute de lege, actul autorității administrative va înlocui acordul de voință sau, după caz, consimțământul titularului.”

Astfel, e nevoie de consimțământul titularului dreptului (n.n. – a subscriselor), dar în formă autentică sau o hotărâre judecătorească definitivă sau chiar și un act administrativ (dar doar în cazurile în care legea prevede că radierea se poate produce în baza acestuia din urmă).

În cazul de față drepturile de folosință, suprafață, uz și servitute au fost înscrise în Cartea Funciară în baza Contractelor astfel cum au fost enumerate în prima parte a prezentei iar nu în baza unui act administrativ și prin urmare radierea acestora nu poate fi făcută decât în baza unui astfel de acord al părților încheiat în formă autentică, iar nu în baza unui act



administrativ, cu atât mai mult cât acest act administrativ nu are caracter constitutiv sau extinctiv de drepturi reale.

2. Drepturile subscriselor de suprafață, uz și servitute au fost consolidate în cartea funciară ca urmare a trecerii a mai mult de 5 ani de la înregistrarea cererii de înscriere, astfel că drepturile subscrisei nu mai pot fi modificate.

În justificarea emiterii Proiectului de hotărâre sunt invocate prevederile art. 33 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, precum și prevederile art. 169 alin. (1) din Ordinul nr. 600/2023.

Potrivit art. 33 alin. (1) din Legea nr. 7/1996:

„Înscrierile și radierea efectuate în cărțile funciare nu pot fi rectificate decât pe baza hotărârii instanței judecătorești definitive și irevocabile sau pe cale amiabilă, în baza unei declarații date în formă autentică, de titularul tabular, respectiv de titular, în baza unei documentații cadastrale.”

Potrivit art. 169 din Ordinul nr. 600/2023:

„Radierea drepturilor reale tabulare se face la cerere, cu excepția cazului în care legea prevede expres radierea din oficiu.”

Potrivit dispozițiilor art. 907 din Codul civil:

„(1) Când o înscriere făcută în cartea funciară nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia.

(2) Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înscrieri inexacte efectuate în cartea funciară.

(3) Situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înscrierii a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în formă autentică notarială, ori dintr-o hotărâre judecătorească definitivă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond. Acțiunea de fond poate fi, după caz, o acțiune în anulare, rezoluțiune, reducere sau orice altă acțiune întemeiată pe o cauză de ineficiență a actului juridic.”

În primul rând, se observă faptul că Municipiul Câmpina face referire la rectificarea înscrierilor.

Or, Municipiul Câmpina nu poate utiliza procedura rectificării cărții funciare pentru radierea drepturilor ELSID și ELECTROCARBON, întrucât, pe de o parte, rectificarea presupune *ab initio* o înscriere inexactă în cartea funciară, care nu corespunde cu situația juridică reală, iar pe de altă parte, conform art. 885 din Codul civil stingerea drepturilor imobiliare se realizează numai prin procedura radierii.



În cărțile funciare ale imobilelor vizate de această măsură nu există nicio înscriere inexactă care să impună rectificare, cât timp Contractele prin care s-au constituit aceste drepturi sunt valabile, produc efecte și au dat naștere întocmai la drepturile înscrise în Cartea Funciară. Nu există nicio inexactitate între drepturile constituite prin aceste contracte și mențiunile din cărțile funciare ale imobilelor.

Mai mult decât atât, cererea Mun. Câmpina nu s-ar încadra nici în prevederile art. 908 C.civ. care reglementează ipotezele în care se poate cere rectificarea cărților funciare și prin urmare o astfel de cerere ar urma să fie respinsă.

Potrivit art. 877 C.civ., drepturile reale imobiliare înscrise în cartea funciară sunt drepturi tabulare. De asemenea, potrivit art. 900 alin. (1), atât timp cât un drept real este înscris în cartea funciară în folosul unei persoane, se prezumă că dreptul respectiv există în folosul acesteia.

Drepturile de suprafață, uz și servitute ale ELSID și ELECTROCARBON sunt drepturi reale tabulare în legătură cu care există prezumția existenței acestora în folosul acestora, în sensul art. 900 alin. (1) C.civ., începând cu data înscrierii acestora.

Potrivit art. 909 alin. (2) C.civ., dreptul real al unei persoane, dobândit cu titlu gratuit și înscris în cartea funciară a imobilului respectiv, nu va mai putea fi contestat (i.e. modificat printr-o acțiune în rectificare) dacă au trecut 5 ani de la înregistrarea cererii de înscriere al respectivului drept.

Practic, persoana care ar fi putut justifica un temei și un interes în rectificarea cărții funciare a respectivului imobil este decăzută din acest drept dacă de la momentul înscrierii dobânditorului cu titlu gratuit au trecut 5 ani. Astfel, trecerea timpului consolidează dreptul tabular al dobânditorului cu titlu gratuit ca urmare a înscrierii acestuia în cartea funciară.

În cazul de față, drepturile ELSID și ELECTROCARBON de suprafață, uz și servitute sunt înscrise în cartea funciară încă din anii 2013-2014, după caz. Or, la ședința de Consiliul Local din 25.10.2023, termenul de decădere prevăzut de art. 909 alin. (2) C.civ. este deja împlinit. Prin urmare, nu se poate obține *modificarea cărții funciare în sensul radierii drepturilor ELSID și ELECTROCARBON pe calea unei cereri în rectificare a Cărții-Funciare*.

Operând decăderea conform art. 909 alin. (2) C.civ., radierea drepturilor ELSID și ELECTROCARBON nu poate avea loc decât cu acordul acestora, dat prin înscris autentic notarial, așa cum prevede art. 885 alin. (2) C.civ.

3. Hotărârea Consiliului Local nu sunt respectă prevederile art. 353 din Codul Administrativ, care prevăd că drepturile de folosință gratuită de care beneficiază ELSID și ELECTROCARBON pot fi radiate doar ca urmare a unui



act de revocare sau prin care se constată stingerea dreptului de proprietate publică.

Potrivit dispozițiilor art. 353 din Codul Administrativ:

„Radierea din cartea funciară a dreptului de folosință gratuită se efectuează în baza actului de revocare sau a actului prin care se constată stingerea dreptului de proprietate publică.”

Din interpretarea textului de lege, observăm că dreptul de folosință gratuită în favoarea trebuie înscris în cartea funciară și radiat daor în baza actului prin care se constată revocarea acestui drept sau stingerea dreptului de proprietate al Unității Administrativ Teritoriale.

Dispoziția menționată anterior, deși face vorbire de dreptul de proprietate publică, este în aceeași măsură aplicabilă și în cazul bunurilor din domeniul privat al Unității Administrativ Teritoriale, potrivit art. 362 alin. (3) din Codul Administrativ:

„Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, inchirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.”

Astfel, de vreme ce drepturile constituite de Municipiul Câmpina includ drepturi de folosință gratuită asupra anumitor terenuri, se observă că radierea acestora nu poate fi efectuată cât timp nu există un act de revocare care să aibă drept consecință stingerea dreptului, or în mod evident, drepturile subscrisele subzistă și nu sunt contestate nici măcar de Municipiul Câmpina.

Menționăm, în încheiere, că este evidentă vătămarea pe care Hotărârea Consiliului Local atacat o produce subscrisele. Actul administrativ unilateral suprimă drepturi ale subscrisele dobândite prin convenție, cu încălcarea normelor privitoare la efectele contractelor, regimul cărții funciare, cât și modalitatea în care se poate duce la îndeplinire Hotărârea, potrivit Codului Administrativ.

ÎN CONCLUZIE, pentru toate argumentele prezentate anterior, vă solicităm să dispuneți revocarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Câmpina prin care s-a aprobat demararea procedurilor privind radierea sarcinilor (dreptul de folosință gratuită, suprafață, uz sau servitute) din Cartea Funciară, înscrise în favoarea ELECTROCARBON și ELSID, având în vedere că Hotărârea adoptată este nelegală.

Cu aleasă considerație,

ELSID S.A.
ELECTROCARBON S.A.
Prin Avocat Doru Trăilă
Managing Partner
DORU TRĂILĂ & ASOCIAȚII
SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI



UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA

BAROUL BUCUREȘTI

Forma de exercitare a profesiei SCP DOMITADIA SI' A SO
ÎMPUTERNICIRE AVOCATIALĂ



Seria B 7729590/20.23

Domnul/doamna avocat DOMITADIA EUGEN CIHOC Bobocanu monos Ag, HOHA BANCII
se împuternicește de către clientul ELHO SA

ELECTROCARBON SA

în baza contractului de asistență juridică nr. 55055/25 din 26.10.2023, să exercite următoarele activități:

redactare, revizuire, depunere și modificarea documentelor în numele și pe numele clientului) asistență juridică și reprezentare

și să asiste/să reprezinte clientul în fața Căminului de Lege al Mun. Câmpioara, Municipiului Câmpioara din Ponor, Prahova, Municipiului Câmpioara în vederea încheierii și soluționării litigiilor procesuale în fața instanțelor judecătorești locale

Data 27.10.2023 al Mun. Câmpioara din data de 25.10.2023 (Proiect 20/15.10.23)

CLIENT / REPREZENTANT,
L. Ciuh
(semnătura)

Atest identitatea părților, cerută la data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea

FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI

(semnătura și ștampila)

*Semnătura nu este necesară în situație în care forma de exercitare a profesiei de avocat atestă identitatea părților, a conținutului și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea.

*Semnătura avocatului și aplicarea ștampilei nu sunt necesare în situație în care contractul de asistență juridică este semnat de către client sau reprezentantul acestuia.