

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
CONSILIUL JUDEȚEAN

**PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 39/23.02.2026**  
**privind trecerea unui bun imobil teren + construcție din domeniul public al Județului**  
**Constanța și administrarea Consiliului Județean Constanța în domeniul public al statului**

**Președintele Consiliului Județean Constanța, Florin Mitroi, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate prin referatul de aprobare nr. 5705/23.02.2026, în calitatea sa de inițiator:**

**Iuând act de** adresa nr. 20/37836/09.12.2025 transmisă de Secretariatul General al Guvernului, înregistrată la Consiliul Județean Constanța sub nr. 45036/11.12.2025, precum și Nota nr. 81990/03.12.2025 privind transmiterea unei cereri către Consiliul Județean Constanța, în scopul adoptării unei hotărâri având ca obiect transmiterea unui imobil din domeniul public al Județului Constanța în domeniul public al statului, în vederea dării în administrarea Curții de Conturi-Camera de Conturi Constanța, pentru relocarea sediului Camerei de Conturi Constanța.

**văzând** Raportul de specialitate nr. 5706/23.02.2026 al Direcției Patrimoniu și Raportul de specialitate al Direcției Generale Administrație Locală nr. 5828/24.02.2026

**în baza prevederilor** art. 293 alin (1) și art. 173 alin (1) și lit. f) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**ținând cont de** prevederile art. 80 și art. 84 din Legea nr. 24/2000 (\*\*republicată\*\*) privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative și prevederile art. 5 alin. (1) și (2) din Anexa la Hotărârea Guvernului nr. 831/2022 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

**În temeiul dispozițiilor art. 182 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;**

**PROPUNE:**

**Art.1.** Aprobarea trecerii unui bun imobil teren + construcție, situat în strada Nicolae Titulescu, nr. 32, municipiul Constanța, județ Constanța, proprietate publică a Județului Constanța, din domeniul public al Județului Constanța și administrarea Consiliului Județean Constanța în domeniul public al statului, identificat conform anexei la prezentul act administrativ.

**Art.2** Imobilul identificat la articolul 1, se transmite în domeniul public al statului în scopul relocării sediului Curții de conturi – Camera de Conturi Constanța.

**Art.3** Predarea – preluarea bunului imobil ce face obiectul prezentului act administrativ se face pe bază de protocol încheiat între părțile interesate, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentului act administrativ.

**Art.4** În temeiul prezentului act administrativ după adoptare se vor efectua modificările regimului juridic în cartea funciara a bunului menționat la articolul 1.

**Art.5** Presentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței din luna februarie 2026 se transmite de Secretarul General al Județului următoarei comisii: Comisia pentru Investiții, Patrimoniu, Infrastructură, Urbanism și Protecția Mediului și Comisia Juridică, Administrație și Ordine Publică în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea sau, după caz, respingerea proiectului.

**INIȚIATOR**

**PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN CONSTANȚA FLORIN MITROI**

**Avizează:**

**SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,**

**Nesrin Geafar**

Datele de identificare ale bunurilor imobile ce fac obiectul prezentului act administrativ

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumire bun imobil	Date de identificare	Anul dobândirii sau după caz, dării în folosință	Valoare de inventar lei	Situația juridică actuală, denumire act proprietate sau alte acte doveditoare
1.	1.6.4	Clădire C1	Municipiul Constanța, Județ Constanța Strada Nicolae Titulescu, nr. 32 Suprafață construită din acte 390 mp; Suprafața construită măsurată 406 mp; Suprafață construită desfășurată 1218 mp; Regim de înălțime S+P+1E Număr cadastral 224709-C1 Carte funciară 224709-C1	2000	5.689.130,49	Domeniul public
2.		Teren aferent	Municipiul Constanța, Județ Constanța Strada Nicolae Titulescu, nr. 32 Suprafață din acte 440 mp; Suprafața măsurată 459 mp; Număr cadastral 224709 Carte funciară 224709	2000	1.625.354,60	

**Director Executiv**  
**Voitinovici Diana - Roxana**

**Sef Serviciu**  
**Rancichi Sebastian**

Inspector  
Voinescu Ionea Loredana

**REFERAT DE APROBARE**

**privind trecerea unui bun imobil teren + construcție din domeniul public al Județului  
Constanța și administrarea Consiliului Județean Constanța în domeniul public al statului**

**Motivul adoptării proiectului de hotărâre:**

**1. Descriere situației actuale:**

Imobilul situat în strada Nicolae Titulescu, nr. 32, municipiul Constanța, înscris în cartea funciară nr. 224709 u.a.t. Constanța, format din teren în suprafață din acte de 440 mp și suprafață măsurată de 459 mp și construcție în suprafață construită la sol din acte de 390 mp și suprafață construită la sol măsurată de 406 mp, aparține domeniului public al Județului Constanța conform H.G. 904/2002 privind atestarea domeniului public al Județului Constanța, identificat la pozițiile nr. 459 și 460, din anexa nr.1, respectiv H.C.J. 241/2011 privind însușirea și aprobarea inventarului care alcătuiesc domeniul public al Județului Constanța, pozițiile 16, 17.

Imobilul anterior menționat a făcut obiectul unor lucrări de reabilitare și modernizare, realizate în baza Autorizației de construire nr. 1841/23.10.2012, emisă de Primăria Municipiului Constanța, având ca obiect executarea lucrărilor de construire pentru amenajarea „Centrului de Excelență în Turism și Servicii – Tomis” în imobilul existent cu regim de înălțime Sp+P+1E, identificat anterior ca „Centru de Plasament Ovidiu”.

Conform Procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1141/18.01.2016, s-a constatat finalizarea și executarea lucrărilor în conformitate cu prevederile autorizației de construire și cu documentația tehnico-economică aprobată, fiind îndeplinite condițiile legale pentru recepția la terminarea lucrărilor.

Prin adresa nr. 20/37836/09.12.2025, înregistrată la Consiliul Județean Constanța sub nr. 45036/11.12.2025, Secretariatul General al Guvernului transmite cererea Guvernului respectiv Nota nr. 81990/03.12.2025 privind transmiterea unei cereri către Consiliul Județean Constanța, în scopul adoptării unei hotărâri având ca obiect transmiterea unui imobil din domeniul public al Județului Constanța în domeniul public al statului, în vederea dării în administrare Curții de Conturi-Camera de Conturi Constanța, pentru relocarea sediului Camerei de Conturi Constanța.

Potrivit Notei nr. 81990/03.12.2025 aprobată în ședința Guvernului din data de 5 decembrie 2025, este menționat că prin sentința civilă nr. 3084 pronunțată de Tribunalul Constanța la data de 15.12.2016, rămasă definitivă prin decizia civilă nr. 67/C pronunțată de Curtea de Apel Constanța la data de 05.03.2025, Curtea de Conturi prin Camera de Conturi Constanța a fost obligată să restituie reclamantului Budacă Romică în natură imobilul mai sus menționat, compus din teren în suprafață de 392,87 mp și construcție S+P+3E. Astfel prin H.G. 856/2025, Imobilul precizat anterior a fost scos din inventarul centralizat la bunurilor din domeniul public al statului și din administrarea Curții de Conturi.

**1.1 Cerințe care reclamă necesitatea actului administrativ:**

Având în vedere prezentarea anterioară, prin care se justifică solicitarea de trecere din domeniul public al Județului Constanța în domeniul public al statului, transmisă de Secretariatul

General al Guvernului, având ca obiect imobilul situat în strada Nicolae Titulescu, nr. 32, municipiul Constanța, județ Constanța înscris în cartea funciară nr. 224709 u.a.t. Constanța, precum și faptul că bunul nu mai este utilizat pentru desfășurarea unor activități de interes public județean și nu mai justifică menținerea în domeniul public al Județului Constanța, se constată încetarea uzului și interesului public județean asupra imobilului.

Inventarul domeniului public al Județului Constanța se va modifica în mod corespunzător.

Respectarea prevederilor art. 293 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare *Trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al statului*

*(1) Trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al statului se face, la cererea Guvernului, prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.*

*(2) În instrumentul de prezentare și motivare al hotărârii prevăzute la alin. (1) se regăsește, în mod obligatoriu, justificarea temeinică a încetării uzului sau interesului public județean sau local, după caz.*

*(3) Cererea prevăzută la alin. (1) se aprobă prin notă înaintată Guvernului de către autoritatea/instituția publică interesată, care cuprinde justificarea temeinică a uzului sau interesului public național.*

*(4) Hotărârea de trecere prevăzută la alin. (1) se transmite Guvernului în termen de 90 de zile de la data adoptării acesteia.*

*(5) Guvernul, la inițiativa autorității/instituției publice care a solicitat trecerea bunului, adoptă o hotărâre prin care declară bunul de uz sau de interes public național, aprobă înscrierea bunului în inventar și stabilește titularul dreptului de administrare.*

## **2. Schimbări preconizate:**

### **Impactul socio-economic:**

-

### **Impactul financiar asupra bugetului:**

Nu este cazul

### **Impactul asupra sistemului juridic:**

**Nu este cazul.**

### **Consultare privind elaborarea și implementarea actului administrativ:**

Ținând cont de obiectul proiectului de hotărâre, actul ce va fi adoptat în baza acestuia reprezintă un act administrativ cu caracter individual, care se caracterizează prin aceea că reprezintă o manifestare unilaterală de voință care creează, modifică sau stinge drepturi sau obligații în beneficiul sau sarcina uneia sau mai multor persoane dinainte determinate.

Prezentul proiect de hotărâre reprezintă un act administrativ cu caracter individual, context în care sunt incidente dispozițiile art. 5 alin. (1) și (2) din Anexa la HG nr. 831/2022 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică. Actele administrative cu caracter individual, nu fac obiectul procedurii de asigurare a transparenței decizionale, iar autoritatea sau instituția publică competentă nu are obligația realizării etapelor procedurii de transparență decizională.

**Măsuri de implementare necesare, modificări instituționale și funcționale:**

Prin adoptarea prezentului act administrativ propus se va modifica corespunzător inventarul domeniului public al Județului Constanța.

Față de cele menționate anterior, supun atenției și aprobării Consiliului Județean Constanța, proiectul de hotărâre **privind trecerea unui bun imobil teren + construcție din domeniul public al Județului Constanța și administrarea Consiliului Județean Constanța în domeniul public al statului**

**PREȘEDINTE,  
FLORIN MITROI**

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**La proiectul de hotărâre privind trecerea unui bun imobil teren +construcție din domeniul public al Județului Constanța și administrarea Consiliului Județean Constanța în domeniul public al statului**

Imobilul situat în strada Nicolae Titulescu, nr. 32, municipiul Constanța, înscris în cartea funciară nr. 224709 u.a.t. Constanța, format din teren în suprafață din acte de 440 mp și suprafață măsurată de 459 mp și construcție în suprafață construită la sol din acte de 390 mp și suprafață construită la sol măsurată de 406 mp, aparține domeniului public al Județului Constanța conform H.G. 904/2002 privind atestarea domeniului public al Județului Constanța, identificat la pozițiile nr. 459 și 460, din anexa nr.1, respectiv H.C.J. 241/2011 privind însușirea și aprobarea inventarului care alcătuiesc domeniul public al Județului Constanța, pozițiile 16, 17.

Imobilul anterior menționat a făcut obiectul unor lucrări de reabilitare și modernizare, realizate în baza Autorizației de construire nr. 1841/23.10.2012, emisă de Primăria Municipiului Constanța, având ca obiect executarea lucrărilor de construire pentru amenajarea „Centrului de Excelență în Turism și Servicii – Tomis” în imobilul existent cu regim de înălțime Sp+P+1E, identificat anterior ca „Centru de Plasament Ovidiu”.

Conform Procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1141/18.01.2016, s-a constatat finalizarea și executarea lucrărilor în conformitate cu prevederile autorizației de construire și cu documentația tehnico-economică aprobată, fiind îndeplinite condițiile legale pentru recepția la terminarea lucrărilor.

Prin adresa nr. 20/37836/09.12.2025, înregistrată la Consiliul Județean Constanța sub nr. 45036/11.12.2025, Secretariatul General al Guvernului transmite cererea Guvernului respectiv Nota nr. 81990/03.12.2025 privind transmiterea unei cereri către Consiliul Județean Constanța, în scopul adoptării unei hotărârii având ca obiect transmiterea unui imobil din domeniul public al Județului Constanța în domeniul public al statului, în vederea dării în administrare Curții de Conturi-Camera de Conturi Constanța, pentru relocarea sediului Camerei de Conturi Constanța.

Potrivit Notei nr. 81990/03.12.2025 aprobată în ședința Guvernului din data de 5 decembrie 2025, este menționat că prin sentința civilă nr. 3084 pronunțată de Tribunalul Constanța la data de 15.12.2016, rămasă definitivă prin decizia civilă nr. 67/C pronunțată de Curtea de Apel Constanța la data de 05.03.2025, Curtea de Conturi prin Camera de Conturi Constanța a fost obligată să restituie reclamantului Budacă Romică în natură imobilul mai sus menționat, compus din teren în suprafață de 392,87 mp și construcție S+P+3E. Astfel prin H.G. 856/2025, Imobilul precizat anterior a fost scos din inventarul centralizat la bunurilor din domeniul public al statului și din administrarea Curții de Conturi.

Prezentul proiect de hotărâre reprezintă un act administrativ cu caracter individual, context în care sunt incidente dispozițiile art. 5 alin (1) și (2) din Anexa la HG nr. 831/2022 privind Normele

metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, actele administrative cu caracter individual, nu fac obiectul procedurii de asigurare a transparenței decizionale, iar autoritatea sau instituția publică competentă nu are obligația realizării etapelor procedurii de transparență decizională.

Având în vedere prezentarea anterioară, prin care se justifică solicitarea de trecere din domeniul public al Județului Constanța în domeniul public al statului, transmisă de Secretariatul General al Guvernului, având ca obiect imobilul situat în strada Nicolae Titulescu, nr. 32, municipiul Constanța, județ Constanța înscris în cartea funciară nr. 224709 u.a.t. Constanța, precum și faptul că bunul nu mai este utilizat pentru desfășurarea unor activități de interes public județean și nu mai justifică menținerea în domeniul public al Județului Constanța, se constată încetarea uzului și interesului public județean asupra imobilului.

Inventarul domeniului public al Județului Constanța se va modifica în mod corespunzător.

Față de cele menționate, propunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre **privind trecerea unui bun imobil teren + construcție din domeniul public al Județului Constanța și administrarea Consiliului Județean Constanța în domeniul public al statului**

**Director Executiv**  
**Voitinovici Diana – Roxana**

**Sef Serviciu**  
**Rancichi Sebastian**

Intocmit: Voinescu Ionela Loredana

**RAPORT DE SPECIALITATE**

la proiectul de hotărâre privind trecerea unui bun imobil teren+construcție din domeniul public al Județului Constanța și administrarea Consiliului Județean Constanța în domeniul public al statului

Proiectul de hotărâre nr. 39 din 23.12.2025 propune aprobarea trecerii unui bun imobil teren+construcție, situat în municipiul Constanța, strada Nicolae Titulescu nr. 32, județul Constanța, din domeniul public al Județului Constanța în domeniul public al statului în scopul relocării sediului Curții de Conturi – Camera de Conturi Constanța.

Trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al statului este reglementată de OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, la articolul 293, după cum urmează:

*„(1) Trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al statului se face, la cererea Guvernului, prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.*

*(2) În instrumentul de prezentare și motivare al hotărârii prevăzute la alin. (1) se regăsește, în mod obligatoriu, justificarea temeinică a încetării uzului sau interesului public județean sau local, după caz.*

*(3) Cererea prevăzută la alin. (1) se aprobă prin notă înaintată Guvernului de către autoritatea/instituția publică interesată, care cuprinde justificarea temeinică a uzului sau interesului public național.*

*(4) Hotărârea de trecere prevăzută la alin. (1) se transmite Guvernului în termen de 90 de zile de la data adoptării acesteia.*

*(5) Guvernul, la inițiativa autorității/instituției publice care a solicitat trecerea bunului, adoptă o hotărâre prin care declară bunul de uz sau de interes public național, aprobă înscrierea bunului în inventar și stabilește titularul dreptului de administrare.”*

Conform adresei Secretariatului General al Guvernului, înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 45036/11.12.2025, în ședința Guvernului României din 05.12.2025 a fost aprobată Nota privind transmiterea unei cereri către Consiliul Județean Constanța, în scopul adoptării unei hotărâri având ca obiect transmiterea unui imobil din domeniul public al Județului Constanța în domeniul public al statului, în vederea dării în administrarea Curții de Conturi – Camera de Conturi Constanța pentru relocarea sediului Camerei de Conturi Constanța. Motivele relocării sunt detaliate în nota anterior menționată și se regăsesc instrumentul de prezentare și motivare al prezentului proiect de hotărâre.

Concluzionând, arătăm dispozițiile legale indicate în anterioritate reprezintă cadrul legal pentru promovarea proiectului de hotărâre privind trecerea unui bun imobil teren+construcție din domeniul public al Județului Constanța și administrarea Consiliului Județean Constanța în domeniul public al statului, acesta fiind fundamentat din punct de vedere al reglementărilor specifice aplicabile și poate fi supus dezbaterii plenului consiliului județean.

**DIRECTOR GENERAL,**  
**Dana-Mariana Constantinescu**

**DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,**  
**Virginia Voicu**

Consilier juridic,  
Manea Liliana

JUDETUL CONSTANTA			17.02.2026		
<b>FISA MIJLOCULUI FIX</b> Nr. inventar: 700021 Nr. documentului de provenienta: 2113 Valoarea de inventar: 1.625.354,60 Valoarea amortizata: 0,00 Denumirea mijlocului fix si caracteristicile tehnice:			Cont contabil: <b>2111.3 - Terenuri - Domeniul Public al UAT (103)</b> Grupa: <b>7.1 Terenuri in folosinta</b>		
<b>IMOBIL, STR. N. TITULESCU NR. 32-TEREN- S= 448 MP</b>			Codul de clasificare: <b>7.1</b>		
Detalii: HG 261/2000, HCJC196/2009, PROTOCOL 14549/2009, ADM CJC, 0.00			Data darii in folosinta: <b>31.08.2009</b> Anul: <b>2009</b> Luna: <b>august</b>		
Caracteristici: <b>IMOBIL, STR. N. TITULESCU NR. 32-TEREN,S= 448 MP</b>			Data amortizarii complete: Anul: Luna:		
Observatii: HG 261/2000, HCJC196/2009, PROTOCOL 14549/2009, ADM CJC,			Durata normala de functionare: <b>50 luni</b>		
			Cota de amortizare:		
Documentul (data, felul, nr.)	Operatiune	Buc.	Pret	Valoare	Observatii
2	3	4	5	6	7
Preluare Stocuri Initiale 2113/31.08.2009	Intrare in gestiune	1.00	1.045.110,39	1.045.110,39	JUDETUL CONSTANTA
Dare in administrare 23.09.2019	Dare in administrare	1.00	431.039,70	431.039,70	JUDETUL CONSTANTA
Reevaluare 05.10.2020	Reevaluare	1.00	1.045.110,39	1.045.110,39	JUDETUL CONSTANTA
Dare in administrare 31.08.2021	Dare in administrare	1.00	1.045.110,39	1.045.110,39	JUDETUL CONSTANTA
Dif. reevaluare la 31.12.2023	Reevaluare 31.12.2023	1.00	364.220,97	364.220,97	Reevaluare:31.12.2023, Coef: 1,3485
Dif. reevaluare la 31.12.2024	Reevaluare 31.12.2024	1.00	72.439,63	72.439,63	Reevaluare:31.12.2024, Coef: 1,0514
Dif. reevaluare la 31.12.2025	Reevaluare 31.12.2025	1.00	143.583,61	143.583,61	Reevaluare:31.12.2025, Coef: 1,0969

JUDETUL CONSTANTA				17.02.2026	
<b>FISA MIJLOCULUI FIX</b>				Cont contabil: <b>212.3 - Constructii - Domeniul Public al UAT (103)</b>	
Nr. inventar: <b>208957</b> Nr. documentului de provenienta: <b>2113</b> Valoarea de inventar: <b>5.689.130,49</b> Valoarea amortizata: <b>0,00</b>				Grupa: <b>1.6.4 Cladiri administrative.</b>	
Denumirea mijlocului fix si caracteristicile tehnice:					
<b>REABILITARE CLADIRE -STR.N.TITULESCU 32-PROIECT TOMIS-COD SMIS 40036</b>				Codul de clasificare: <b>1.6.4</b>	
Detalii: <b>HG 261/2000, HCJC196/2009, PROTOCOL 14549/2009, ADM CJC</b>				Data darii in folosinta: <b>31.08.2009</b> Anul: <b>2009</b> Luna: <b>august</b>	
Caracteristici: <b>CLADIRE , STR. N. TITULESCU NR. 32, S+P+1E, SC=406 MP, SD=1218 MP</b>				Data amortizarii complete: Anul: Luna:	
Observatii: <b>HG 261/2000, HCJC196/2009, PROTOCOL 14549/2009, ADM CJC,</b>				Durata normala de functionare: <b>600 luni</b>	
				Cota de amortizare:	
Documentul (data, felul, nr.)	Operatiune	Buc.	Pret	Valoare	Observatii
2	3	4	5	6	7
Preluare Stocuri Initiale 2113/31.08.2009	Intrare in gestiune	1,00	3.658.136,74	3.658.136,74	JUDETUL CONSTANTA
Unificare 01.10.2020	Unificare	1,00	4.195.986,76	4.195.986,76	JUDETUL CONSTANTA
Reevaluare 05.10.2020	Reevaluare	1,00	3.658.136,74	3.658.136,74	JUDETUL CONSTANTA
Dare in administrare 09.11.2020	Dare in administrare	1,00	3.658.136,74	3.658.136,74	JUDETUL CONSTANTA
Dif. reevaluare la 31.12.2023	Reevaluare 31.12.2023	1,00	1.274.860,65	1.274.860,65	Reevaluare:31.12.2023, Coef: 1,3485
Dif. reevaluare la 31.12.2024	Reevaluare 31.12.2024	1,00	253.556,07	253.556,07	Reevaluare:31.12.2024, Coef: 1,0514
Dif. reevaluare la 31.12.2025	Reevaluare 31.12.2025	1,00	502.577,03	502.577,03	Reevaluare:31.12.2025, Coef: 1,0969

Judic  
PotrivitorNr. 20/ 34836 / S.R.O.  
09.12.2025

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA CONSILIULUI JUDEȚEAN CONSTANȚA

INTRARE Nr. 25036 Domnului președinte FLORIN MITROI

An 2025 Luna 12 Ziua 11

20D Nr. 1163 / COM  
Data: 09/12/2025

În ședința Guvernului din data de 5 decembrie 2025 a fost aprobată **NOTA** privind transmiterea unei cereri către Consiliul Județean Constanța, în scopul adoptării unei hotărâri având ca obiect transmiterea unui imobil din domeniul public al Județului Constanța în domeniul public al statului, în vederea dării în administrarea Curții de Conturi – Camera de Conturi Constanța, pentru relocarea sediului Camerei de Conturi Constanța, anexată în copie.

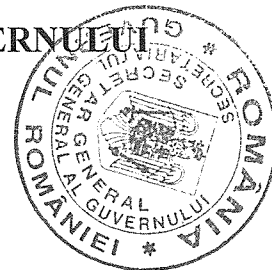
Potrivit dispozițiilor art. 293 alin. (1) din *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare*, „Trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al statului se face, la cererea Guvernului, prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.”

În consecință, prin prezenta adresă vă transmitem **cererea Guvernului**, formulată în temeiul art. 293 alin. (1) din *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare*, de a dispune măsurile necesare pentru adoptarea unei hotărâri a Consiliului Județean Constanța care are ca obiect transmiterea unui imobil situat în municipiul Constanța, str. Nicolae Titulescu nr. 32, județul Constanța, înscris în Cartea Funciară nr. 224709, compus din teren în suprafață de 440 mp (din acte), respectiv 459 mp (măsurată) și construcție cu suprafață construită la sol de 406 mp, suprafață construită desfășurată de 1218 mp, S+P+1E din domeniul public al județului Constanța în domeniul public al statului în vederea dării în administrare Curții de Conturi.

Cu stimă,

SECRETARUL GENERAL AL GUVERNULUI

ȘTEFAN-RADU OPREA



1675  
04/12/2025

37836  
09 12 2025

Nr. 81.990/03.12.2025

2949  
04 12 2025

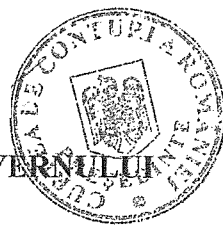
**APROB**  
**PRIM-MINISTRU**

**ILIE-GAVRIL BOLOJAN**



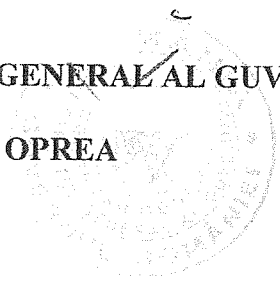
**p. PREȘEDINTELE CURȚII DE CONTURI**

**MIRELA CĂLUGĂREANU**



**SECRETARUL GENERAL AL GUVERNULUI**

**ȘTEFAN-RADU OPREA**



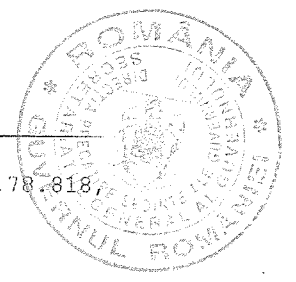
**NOTĂ**

**privind transmiterea unei cereri către Consiliul Județean Constanța, în scopul adoptării unei hotărâri având ca obiect transmiterea unui imobil din domeniul public al Județului Constanța în domeniul public al statului, în vederea dării în administrarea Curții de Conturi – Camera de Conturi Constanța, pentru relocarea sediului Camerei de Conturi Constanța**

Curtea de Conturi a fost chemată în judecată de către reclamantul Budacă Romică în dosarul nr. 6.990/118/2010, având ca obiect cererea de restituire în natură a imobilului aflat în proprietatea statului și în administrarea Curții de Conturi din municipiul Constanța, B-dul Ferdinand nr.7bis, județul Constanța, în baza prevederilor Legii nr. 10/2001. Imobilul care a făcut obiectul litigiului a fost dat în administrarea Curții de Conturi prin Hotărârea Guvernului nr. 393/1995, pentru funcționarea sediului Camerei de Conturi Constanța.

Prin sentința civilă nr. 3.084 pronunțată de Tribunalul Constanța la data de 15.12.2016, rămasă definitivă prin decizia civilă nr. 67/C pronunțată de Curtea de Apel Constanța la data de 05.03.2025, Curtea de Conturi prin Camera de Conturi Constanța a fost obligată să restituie reclamantului Budacă Romică în natură imobilul mai sus menționat, compus din teren în suprafață de 392,87 mp și construcție S+P+3E. Prin Hotărârea Guvernului nr. 856/2025, imobilul precizat anterior a fost scos din inventarul centralizat al bunurilor din domeniul public al statului și din administrarea Curții de Conturi.

În prezent, structura teritorială a Curții de Conturi a României – Camera de Conturi Constanța își desfășoară activitatea în același imobil din B-dul Ferdinand nr. 7bis, municipiul Constanța, județul Constanța în baza unui contract de închiriere încheiat cu Budacă Romică.



Demersul Curții de Conturi se întemeiază pe dispozițiile art. 286 alin. (2) coroborat cu pct.30 din Anexa nr. 2 a Codului Administrativ, potrivit căroră *“terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea: Parlamentul, Președintele, Guvernul, ministerele și celelalte organe de specialitate ale administrației publice centrale și instituțiile publice subordonate acestora; instanțele judecătorești și parchetele de pe lângă acestea; unități ale Ministerului Apărării Naționale, ale Ministerului Afacerilor Interne și ale serviciilor publice de informații; serviciile publice descentralizate ale ministerelor și ale celorlalte organe de specialitate ale administrației publice centrale, precum și prefecturile, cu excepția celor dobândite din venituri proprii extrabugetare, care constituie proprietatea privată a acestora”*, sunt de interes public național și reprezintă bunuri care aparțin domeniului public al statului.

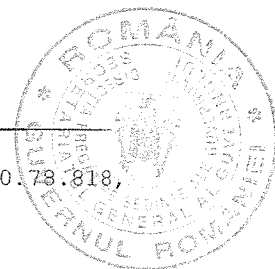
Prin adresele nr. 15050/24.02.2025, respectiv nr. 41456/13.06.2025 am solicitat Consiliul Județean Constanța acordul de principiu cu privire la trecerea unui imobil, din domeniul public al județului Constanța în domeniul public al statului și administrarea Curții de Conturi a României, pentru relocarea activității Camerei de Conturi Constanța.

Prin adresa nr. 37210/15.10.2025, Consiliul Județean Constanța și-a exprimat acordul de principiu pentru inițierea unei hotărâri a Consiliului Județean având ca obiect trecerea unui imobil situat în municipiul Constanța, str. Nicolae Titulescu nr. 32, județul Constanța, înscris în Cartea Funciară nr. 224709, din domeniul public al Județului Constanța în domeniul public al statului, în vederea dării în administrarea Curții de Conturi a României.

Potrivit art.293 alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, actualizată, privind Codul Administrativ *“trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrative-teritoriale în domeniul public al statului se face, la cererea Guvernului, prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz”*.

Totodată, potrivit dispozițiilor alin.(3) al aceluiași articol, cererea anterior menționată se aprobă prin *“notă înaintată Guvernului de către autoritatea/instituția publică interesată, care cuprinde justificarea temeinică a uzului sau interesului public național”*.

**În considerarea celor prezentate, propunem Guvernului să aprobe transmiterea de către Secretariatul General al Guvernului a unei cereri către Consiliul Județean Constanța, în scopul adoptării unei hotărâri având ca obiect transmiterea unui imobil situat în municipiul Constanța, str. Nicolae Titulescu nr. 32, județul Constanța, înscris în Cartea Funciară nr. 224709, compus din teren în suprafață de 440 mp (din acte), respectiv 459 mp (măsurată) și construcție cu suprafață construită la sol de 406 mp, suprafață construită desfășurată de 1218 mp, S+P+1E din domeniul public al Județului Constanța în domeniul public al statului și administrarea Curții de Conturi.**





41456/13.06.2025

CAMERA DE CONTURI  
CONSTANȚA

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ JUDEȚUL CONSTANȚA

Domnului Președinte, Florin MITROI

*Stimate Domnule Președinte,*

Prin prezenta revenim la adresa Camerei de Conturi Constanța nr. 15050/24.02.2025, și vă rugăm să ne comunicați cu celeritate dacă UATJ Constanța are în proprietate pe raza Municipiului Constanța, imobile disponibile care să corespundă următoarelor cerințe:

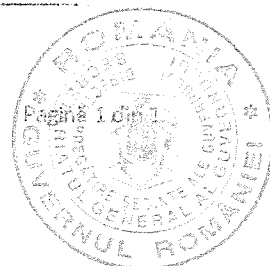
- spațiul și locația să fie adecvate pentru desfășurarea activităților specifice de birouri;
- suprafața spațiului să fie potrivită pentru un număr de aproximativ 25 — 30 persoane;
- posibilități de parcare proprie, sau prin împrejurimi.

Precizăm că răspunsul dumneavoastră ne este necesar pentru a facilita demersurile care se efectuează la nivelul Curții de Conturi a României în ceea ce privește identificarea unor imobile în vederea relocării sediului Camerei de Conturi Constanța.

*Cu deosebită considerație,*

Director,

Ioan BOBE





15050/24.02.2025

CAMERA DE CONTURI  
CONSTANȚA

**UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**Domnului Președinte, Florin MITROI**

*Stimate Domnule Președinte,*

Pentru a facilita demersurile care se efectuează la nivelul Curții de Conturi a României, în ceea ce privește identificarea unor imobile în vederea relocării sediului Camerei de Conturi Constanța, vă rugăm să ne comunicați cu celeritate dacă UATJ Constanța are în proprietate pe raza Municipiului Constanța, imobile disponibile pentru comodat/chirie/cumpărare, care să corespundă următoarelor cerințe:

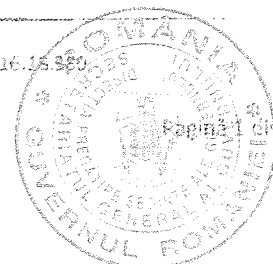
- spațiul și locația să fie adecvate pentru desfășurarea activităților specifice de birouri;
- suprafața stațiunii să fie potrivită pentru un număr de aproximativ 25 – 30 persoane;
- posibilități de parcare proprie, sau prin împrejurimi.

De asemenea vă rugăm să ne comunicați dacă UATJ Constanța are în proprietate pe raza Municipiului Constanța, terenuri pentru construirea unui imobil, cu destinație pentru sediul Camerei de Conturi Constanța.

*Cu deosebită considerație,*

Director

Lorant HERCZEG

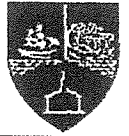


5. Anesthiz  
704  
închiriere, de locuință



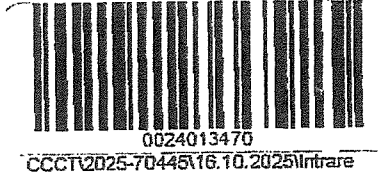
# CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

DIRECȚIA GENERALĂ TEHNICĂ ȘI URBANISM  
Serviciul Patrimoniu și ADPP



• Tel.: +40-241.488.001 • e-mail: consjud@ejc.ro •

Nr. 37210/15.10.2025



**Către,**  
**Camera de Conturi Constanța**  
**Bd. Ferdinand, nr.7 bis, municipiul Constanța, județ Constanța**

Având în vedere adresa dumneavoastră nr. 41456/13.06.2025, înregistrată la Consiliul Județean Constanța sub nr. 21994/16.06.2025, prin care solicitați informații referitoare la disponibilitatea Județului Constanța cu privire la imobilele aflate în proprietate care să corespundă cerințelor dumneavoastră, pentru relocarea sediului Camerei de Conturi Constanța vă informăm următoarele:

- Județul Constanța deține în proprietate publică imobilul situat în Str.Nicolae Titulescu nr.32, Municipiul Constanța, Județ Constanța, potrivit prevederilor H.G. 904/2002 *privind atestarea domeniului public al județului Constanța, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Constanța*, identificat în anexa nr.1 la pozițiile nr.459 460 și H.C.J. 241/2011 *privind însușirea și aprobarea inventarului care alcătuiesc domeniul public al Județului Constanța*, identificat la pozițiile 16-17. Imobilul în cauză este înscris în cartea funciară nr. 224709 u.a.t. Constanța, având regim de înălțime S+P+1E, suprafață construită 406 mp și suprafață construită desfășurată 1218 mp.

La data prezentei în incinta imobilului își desfășoara activitatea Asociația de Dezvoltare Durabilă a Județului Constanța potrivit H.C.J. 36/2021 *privind participarea Unității Administrativ Teritoriale Județul Constanța în calitatea sa de membru fondator la înființarea Asociației "Asociația de Dezvoltare Durabilă a Județului Constanța"*.

De asemenea potrivit Hotărârii Consiliului Județean Constanța nr.123/30.05.2023 și Hotărârii Consiliului Județean Constanța nr.172/31.08.2023 își desfășoara activitatea în imobilul anterior menționat Asociația Organizația de Management al Destinației Județul Constanța și Asociația Organizația de Management al Destinației Mamaia Constanța.

În situația în care considerați că imobilul indeplinește cerințele dumneavoastră, avem rugămintea să demarați procedura de trecere a bunului imobil din domeniul public al unității administrativ teritoriale Județul Constanța în domeniul public al statului potrivit art. 293 din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ.

Atașăm prezentei documentele menționate anterior, precum și extrasul de carte funciară nr. 224709 actualizat la zi.

*Cu deosebită considerație,*



**Director General Adjunct**  
**Voitinovici Diana-Roxana**

**Sef Serviciu**  
**Rancichi Sebastian**

Intocmit: Voinescu Ioana Loredana



Bd.Tomis nr.51, Constanța, cod poștal 900725, website: [www.cjc.ro](http://www.cjc.ro)



ISO 37001  
U-C iCertification



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 224709 Constanța

Nr. cerere	282521
Ziua	15
Luna	10
Anul	2025

Cod verificare  
100195867730



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:142109  
Nr. cadastral vechi:112327

Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Str NICOLAE TITULESCU, Nr. 32

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	224709	Din acte: 440 Masurata: 459	Teren imprejmuit; Delimitat de construcții

#### Construcții

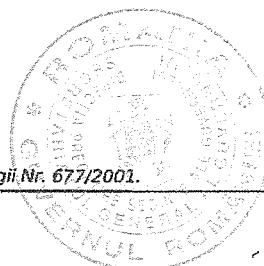
Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	224709-C1	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Str NICOLAE TITULESCU, Nr. 32	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:406 mp; S. construita desfasurata:1218 mp; Centru de Excelență în Turism și Servicii-Tomis; S+ P+1E; Anul construirii 2016; Supraf. constr.desfășurată=1218 mp

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>44440 / 24/08/2009</b> Dosar Cadastru nr. 244, din 24/08/2009 emis de TOPOCAD SERV (hotarare nr.904/22.08.2002 emis de GUVERN;hotarare nr.160/19.08.2004 emis de CJ C-TA;hotarare nr.18/25.03.2005 emis de CJ C-TA;hotarare nr. 196/09.07.2009 emis de CJ C-TA;protocol nr.74/29.09.2004 emis de SC DPPJ SRL;protocol nr.133/29.09.2004 emis de SC DPPJ SRL;protocol nr.3950/14.06.2005 emis de CJ C-TA;protocol nr.14549/28.07.2009 emis de CJ C-TA;hotarare nr.118/01.07.2004;hotarare nr.2/21.01.2004;);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) JUDEȚUL CONSTANTA	A1, A1.1

#### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>44440 / 24/08/2009</b> Hotarare nr. 2, din 21/01/2004 (dosar cadastru nr.244/24.08.2009 emis de TOPOCAD SERV;hotarare nr. 118/01.07.2004;);	
CI Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANTA	A1, A1.1

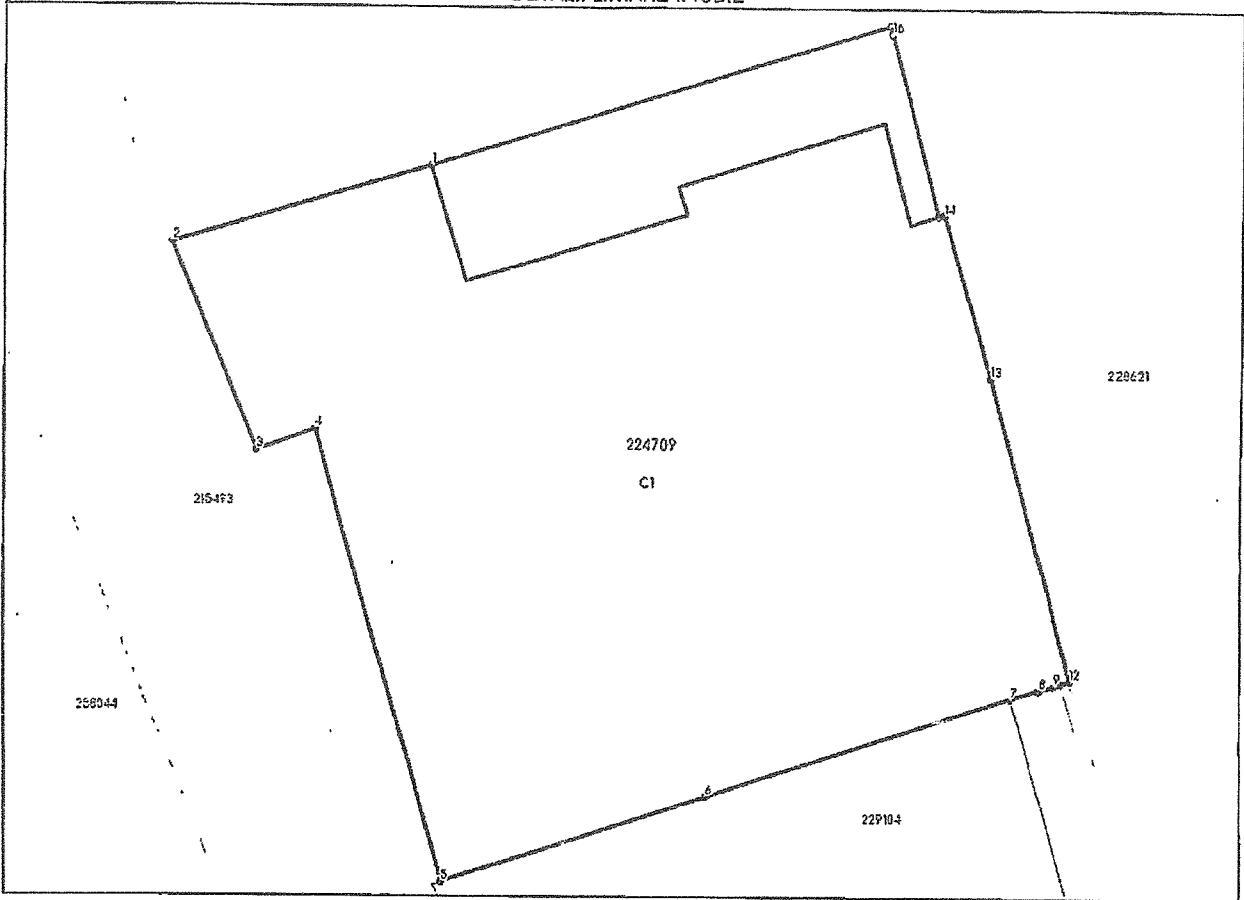


**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
224709	Din acte: 440 Masurata: 459	Delimitat de construcții

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	459	-	-	-	Delimitat de construcții

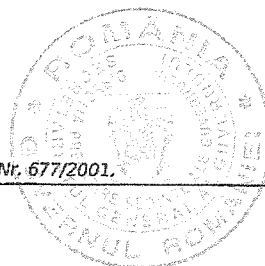
**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	224709-C1	construcții administrative și social culturale	406	Cu acte	S. construita la sol:406 mp; S. construita desfasurata:1218 mp; Centru de Excelență în Turism și Servicii-Tomis; S+ P+1E; Anul construirii 2016; Supraf.constr. desfășurată=1218 mp

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.356
2	3	7.026



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	1.946
4	5	14.672
5	6	8.667
6	7	10.096
7	8	0.919
8	9	0.498
9	10	0.227
10	11	0.003
11	12	0.274
12	13	9.795
13	14	5.279
14	15	0.186
15	16	5.83
16	17	0.286
17	1	15.007

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

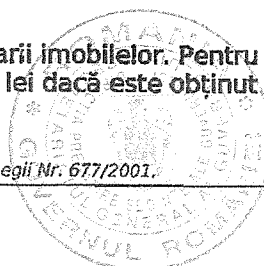
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

15/10/2025, 15:15

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



**ACTE ALE CAMEREI DEPUTAȚILOR**

PARLAMENTUL ROMÂNIEI  
CAMERA DEPUTAȚILOR

**DECIZIE**  
privind delegarea atribuțiilor  
președintelui Camerei Deputaților

În temeiul art. 34 și 35 din Regulamentul Camerei Deputaților, aprobat prin Hotărârea Camerei Deputaților nr. 8/1994, republicat, cu modificările ulterioare,

președintele Camerei Deputaților emite prezenta decizie.

Articol unic. — În data de 17 octombrie 2025, atribuțiile președintelui Camerei Deputaților vor fi exercitate de domnul deputat Adrian-Felician Cozma, vicepreședinte al Camerei Deputaților.

PREȘEDINTELE CAMEREI DEPUTAȚILOR  
SORIN-MIHAI GRINDEANU

București, 16 octombrie 2025.  
Nr. 6.

**HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI**

GUVERNUL ROMÂNIEI

**HOTĂRĂRE**  
privind actualizarea datelor de identificare și scoaterea unui imobil din inventarul centralizat al bunurilor din domeniul public al statului și din administrarea Curții de Conturi a României

Având în vedere prevederile art. 3 alin. (1) din Hotărârea Guvernului nr. 1.176/2024 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea și actualizarea inventarului bunurilor din domeniul public al statului și ale inventarului bunurilor imobile din domeniul privat al statului, precum și ale art. 2 alin. (1) lit. a) din anexa nr. 1 la această hotărâre,

în temeiul art. 108 din Constituția României, republicată, al art. 869 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și al art. 288 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

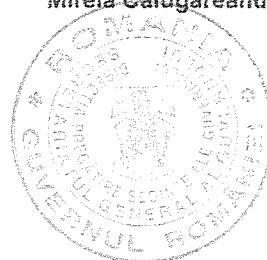
Art. 1. — Se aprobă actualizarea datelor de identificare și scoaterea unui imobil din inventarul centralizat al bunurilor din domeniul public al statului și din administrarea Curții de Conturi a României, ca urmare a unei decizii definitive din partea instanței judecătorești, având datele de identificare prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. — Curtea de Conturi a României, împreună cu Ministerul Finanțelor, va opera modificările corespunzătoare în anexa nr. 33 la Hotărârea Guvernului nr. 1.705/2006 pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului, cu modificările și completările ulterioare.

PRIM-MINISTRU  
ILIE-GAVRIL BOLOJAN

Contrasemnează:  
p. Ministrul finanțelor,  
Florin-Alexandru Zaharia,  
secretar de stat  
p. Președintele Curții de Conturi,  
Mirela Călugăreanu

București, 9 octombrie 2025.  
Nr. 856.



**DATELE DE IDENTIFICARE**  
**actualizate ale unui imobil situat în județul Constanța, care se scoate din inventarul centralizat**  
**al bunurilor din domeniul public al statului și din administrarea Curții de Conturi a României**

Ordonator principal de credite	Codul fiscal	Denumirea
	4265922	Curtea de Conturi a României

Nr. MF	Codul de clasificare	Tipul bunului (mobil/ imobil)	Denumirea imobilului	Caracteristicile tehnice	Adresa	Vicinătăți	Anul dobândirii/dării în folosință	Valoarea de inventar — lei —	Data la care bunul este înregistrat cu valoarea de inventar în excepția ființării contabile	Baza legală	Administrare/ Concesiune/ Folosință
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
35267	8.29.07	Imobil	Structuri teritoriale ale RCC — Constanța	Regim de înălțime: S + P + 3E; Sc — 392,89 mp; Sd — 1.236,22 mp; Su — 1.184,25 mp; S teren din acte: 392,87 mp; măsurată: 393 mp CF 203057	Bd. Ferdinand nr. 7 bis, municipiul Constanța, județul Constanța	N — bd. Ferdinand S — proprietate privată E — restaurant V — parc	2000	Valoarea clădirii 3.393.246,00 Valoarea terenului 974.968,00 Valoarea totală 4.368.214,00	30.09.2025	Hotărârea Guvernului nr. 343/2000 Hotărârea Guvernului nr. 692/2019 Sentința civilă nr. 3.084/2016, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 67/C/2025 Ordinul nr. 349 din 28.04.2025 Protocol predare-primire din 6.05.2025	Administrare

## ACTE ALE ORGANELOR DE SPECIALITATE ALE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE CENTRALE

AGENȚIA NAȚIONALĂ ANTI-DOPING

### ORDIN

#### privind aprobarea cuantumului taxei de prelevare a probelor de control doping

Având în vedere:

— art. 6 lit. a) și art. 7 lit. c), d), i) din Legea nr. 310/2021 privind prevenirea și combaterea dopajului în sport;

— art. 4 alin. (2) lit. a) din Regulamentul de organizare și funcționare al Agenției Naționale Anti-Doping, aprobat prin

Hotărârea Guvernului nr. 1.182/2022 privind aprobarea structurii organizatorice și a Regulamentului de organizare și funcționare ale Agenției Naționale Anti-Doping, cu modificările ulterioare;

— Referatul Direcției control doping și combaterea și prevenirea traficului ilicit de substanțe dopante nr. 3.623/ANAD din 25.09.2025,

în temeiul art. 12 alin. (5) și (6) din Legea nr. 310/2021,

președintele Agenției Naționale Anti-Doping emite prezentul ordin.

Art. 1. — Se aprobă tariful pentru prelevarea probelor de control doping în cuantum de 1.500 lei.

Art. 2. — Agenția Națională Anti-Doping va duce la îndeplinire prevederile prezentului ordin.

Art. 3. — Prezentul ordin intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.

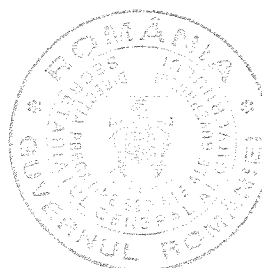
Art. 4. — Începând cu data intrării în vigoare a prezentului ordin se abrogă Ordinul președintelui Agenției Naționale Anti-Doping nr. 3/2018 privind aprobarea cuantumului taxei de prelevare a probelor de control doping, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 49 din 18 ianuarie 2018.

Președintele Agenției Naționale Anti-Doping,

**Ștefan Rohnean**

București, 10 octombrie 2025.

Nr. 140.



ROMÂNIA

CURTEA DE APEL CONSTANȚA  
SECȚIA I CIVILĂ

ÎNCHEIERE

Ședința publică din data de 26.02.2025  
Complet specializat pentru cauze civile

PREȘEDINTE: Adriana - Ioana Sincu - Badea  
Judecător: Geta - Cristina Gheorghe

Grefier: Margareta Cioroiu

S-a luat în examinare apelul formulat de apelanta pârâtă **CURTEA DE CONTURI A ROMÂNIEI**, împotriva sentinței civile nr. 3084/15.12.2016 pronunțate de Tribunalul Constanța în dosarul nr. 6990/118/2010, în contradictoriu cu intimații pârâți **MUNICIPIUL CONSTANȚA PRIN PRIMAR** și **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA** și intimatul reclamant **BUDACĂ ROMICĂ**, având ca obiect Legea 10/2001.

La apelul nominal făcut în ședință publică, se prezintă pentru apelanta pârâtă, consilier juridic Pânzaru Ana Monica, cu delegație depusă la dosar la fila 41 vol. I, pentru intimații pârâți, avocat Coconi Tasy, cu împuternicire avocațială depusă la dosar la fila 53 și intimatul reclamant personal și asistat de avocat Popa Alina.

Procedura este legal îndeplinită, potrivit prevederilor art. 87 și urm. din Codul de procedură civilă de la 1865 (aplicabil speței față de data înregistrării litigiului pe rolul instanțelor).

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, prin care s-au evidențiat părțile, obiectul litigiului, mențiunile privitoare la îndeplinirea procedurii de citare, stadiul procesual și s-a învederat faptul că la data de 05.02.2025 s-a depus cerere de repunere pe rol și certificat de grefă privind soluția pronunțată în dosarul nr. 32285/300/2016 al Curții de Apel București- Secția a II-a Civilă și pentru cauze cu minori și de familie.

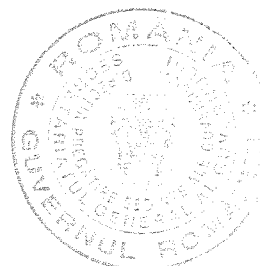
Instanța a procedat la verificarea identității intimatului reclamant, datele de identificare menționate în cuprinsul copiei cărții de identitate fiind consemnate în caietul de ședință al grefierului (intimatul reclamant neavând asupra sa actul de identitate, ci doar o copie).

Instanța pune în discuție cererea de repunere pe rol a cauzei formulată de intimatul reclamant.

Reprezentantul convențional al intimatului reclamant solicită admiterea cererii de repunere pe rol, având în vedere că în dosarul pentru care s-a suspendat s-a pronunțat decizia irevocabilă. Depune certificat de grefă privind soluția pronunțată în dosarul nr. 32285/300/2016 al Curții de Apel București- Secția a II-a Civilă și pentru cauze cu minori și de familie.

Reprezentantul convențional al apelantei pârâte solicită admiterea cererii de repunere pe rol, arătând că hotărârea pronunțată în apel nu a fost comunicată, nefiind redactată.

Reprezentantul convențional al intimaților pârâți arată că este de acord cu repunerea pe rol a cauzei.



Instanța, în temeiul art. 245 din Codul de procedură civilă de la 1865, luând act că a încetat motivul ce a determinat suspendarea prezentei cauze, dispune repunerea acesteia pe rol.

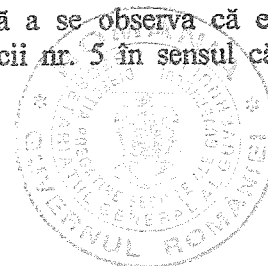
Interpeleți fiind de instanță, reprezentantul convențional al intimaților pârâți și al intimatului reclamant arată că nu mai au alte cereri de formulat sau probe de solicitat în cauză.

Reprezentantul convențional al apelantei pârâte solicită încuviințarea de probe. Astfel, învederează că a depus la dosar demersurile întreprinse de către Curtea de Conturi la diverse instituții, pentru a afla dacă imobilul respectiv este unul și același cu cel aflat în administrarea Curții de Conturi, însă actele transmise de aceste instituții n-au clarificat aspectele pe care apelanta pârâtă a încercat să le probeze. Apelul s-a fundamentat în principiu pe faptul că instanța de fond a pronunțat o hotărâre pe baza a două prezumții, respectiv cea de identitate între imobilul care a fost revendicat și imobilul restituit în natură prin sentința apelată și prezumția de preluare abuzivă. Solicită a se observa că la dosarul cauzei, în susținerea pretenției de restituire în natură, reclamantul s-a bazat pe Decretul nr. 92/1950, care la poziția 484 indică preluarea a 10 apartamente din Constanța, strada Republicii nr. 15, iar în referire la această stradă nu s-a făcut dovada că este cea din Bd. Ferdinand 7 bis, unde se află în prezent imobilul revendicat. Menționează că a făcut adrese și la Autoritatea Națională de Restituire a Imobilelor și la Municipiul Constanța în acest sens. Solicită readministrarea probei cu expertiză cadastrală pentru a verifica identitatea dintre imobilul preluat și cel revendicat. În opinia sa, este important a se determina cu exactitate dacă este vorba de același imobil, având în vedere că Benlian Tacvor a deținut un număr mare de imobile în Constanța și există posibilitatea să nu fie același imobil. În documentele de carte funciară redactate în 3 martie 1941, la imobilul din Bd. Ferdinand nr. 5, care se menționează de către intimatul reclamant ca fiind cel pretins și revendicat, opinându-se că ar fi vorba de o croare în anexa de la Decretul nr. 92/1950, se mai menționează faptul că din suprafața de teren de 709,31 mp a rămas doar o suprafață de 396 mp teren, despărțit de proprietăți vecine. De asemenea, solicită a se avea în vedere planul cadastral al orașului Constanța, întocmit între anii 1936 - 1938, depus la dosar.

Reprezentantul convențional al intimatului reclamant solicită respingerea cererii de încuviințare a probei cu expertiza topografică, având în vedere că aceasta a fost efectuată la fond; aspectul pus în discuție a fost avut în vedere de domnul expert cu prioritate; domnul expert a făcut constatări de la momentul cumpărării terenului de către autorul intimatului reclamant, a analizat autorizația de construire din 1915 și, ajungând la prezent, acesta s-a raportat la adresele eliberate de municipiul Constanța. Solicită a se avea în vedere adresa nr. 83883 a Serviciului Patrimoniu - Direcția Patrimoniu depusă la dosar și faptul că domnul expert a clarificat aspectul privind numerotarea. Opinează că nu este o sentință care s-a bazat strict pe prezumții, ci a plecat de la acest raport de expertiză efectuat în cauză. Nu s-ar fi putut altfel să se ajungă la aceste solicitări, decât în baza constatărilor topografice. Ceea ce se omite este faptul că acest dosar nu este la o primă judecată, fiind alte persoane care s-au considerat îndreptățite și care au reușit să obțină acest imobil în urma pronunțării acelor hotărâri judecătorești, care au reușit să îl înstrăineze până când s-a reușit desființarea hotărârilor judecătorești. Concluzionează că acesta este imobilul. Așadar, o nouă expertiză ar tergiversa soluționarea cauzei.

Reprezentantul convențional al intimaților pârâți lasă la aprecierea instanței a analiza dacă expertiza deja existentă la dosar este considerată ca fiind suficientă. Opinează că s-a identificat imobilul în cauză. De altfel, cu privire la jumătate de teren, intimații pârâți nu au formulat cale de atac. Ar rămâne din această perspectivă sub puterea de lucru judecat, ca fiind ocupată de Parcul Arheologic în aer liber.

Reprezentantul convențional al apelantei pârâte solicită a se observa că expertul, practic, s-a pronunțat în ce privește imobilul din Bd. Republicii nr. 5 în sensul că acesta



corespunde cu cel din Ferdinand nr. 7 bis, nu așa cum apare în Decretul nr. 92/1950, respectiv str. Republicii nr. 15; pe cale de consecință, opinează că ar fi utilă clarificarea acestui aspect.

Curtea, deliberând cu privire la solicitarea de suplimentare a probelor în apel, prin efectuarea unei expertize topografice, având ca obiectiv stabilirea identității dintre imobilul preluat conform Decretului nr. 92/1950 și cel ce a făcut obiectul notificării în baza Legii nr. 10/2001, o respinge, apreciind că în raport de probele deja administrate, respectiv înscrisuri și expertiză, nu este utilă cauzei proba solicitată; aspectele referitoare la diferența de numerotare a imobilelor și diferențele dintre mențiunile din decret și numărul actual al imobilului ce face obiectul notificării, nu sunt aspecte care să fie lămurite pe calea expertizei, împrejurare în raport de care proba își dovedește inutilitatea.

Interpelați fiind de instanță, reprezentanții convenționali ai părților arată că nu mai au alte cereri de formulat sau probe de solicitat în cauză.

Nemaifiind alte cereri ori chestiuni prealabile de discutat, instanța constată dosarul în stare de judecată și acordă cuvântul asupra cererii de apel.

Reprezentantul convențional al apelantei pârâte, având cuvântul, solicită admiterea apelului, astfel cum a fost formulat, schimbarea în parte a hotărârii atacate în sensul respingerii capătului de cerere privind restituirea în natură a imobilului situat în Bd. Ferdinand nr. 7 bis, Constanța. În opinia sa, prima instanță, pe baza probatorului administrat, nu a pronunțat o hotărâre legală, întrucât s-a limitat la a invoca cele două prezumții, cu privire la identitatea imobilului și preluarea abuzivă de către stat. Așa cum a arătat prin apelul formulat, niciuna dintre prezumții nu a fost dovedită și susținută de actele aflate la dosar. Cu privire la raportul de expertiză întocmit în cauză s-au făcut obiecțiuni, iar expertul a răspuns la acele obiecțiuni, însă cu referire la imobilul situat în Bd. Republicii nr. 5, nu cel menționat la poziția 484 din anexa la Decretul nr. 92/1950, respectiv str. Republicii nr. 15. Demersurile întreprinse de către apelanta pârâtă la celelalte instituții abilitate să-i confirme dacă este vorba de același imobil au rămas neclare, neclarificând aspectele invocate de apelanta pârâtă. S-au depus la dosar în acest sens adresele de răspuns formulate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța și de Agenția de Impozite și Taxe din Constanța. Practic, aceste adrese confirmă existența unei neclarități și, în opinia sa, instanța trebuia să analizeze aspectele prezentate de apelanta pârâtă. De fapt, a solicitat administrarea altor probe necesare clarificării modului de preluare a imobilului în proprietatea statului, iar instanța de fond a apreciat că este suficientă împrejurarea că imobilul în litigiu, în integralitatea asta, nu se mai găsește în posesia proprietarilor inițiali sau succesorilor acestora și, pe cale de consecință, a apreciat că se face dovada preluării abuzive. Or, așa cum a arătat, în Decret, la poziția respectivă, este vorba de o altă stradă care nu se regăsește preluată la numărul de acum, Ferdinand nr. 7 bis și, pe cale de consecință, opinează că apelul său este fondat. Solicită amânarea pronunțării pentru a depune concluzii scrise.

Reprezentantul convențional al intimatului reclamant, având cuvântul, solicită respingerea apelului și menținerea sentinței. În ceea ce privește ultima concluzie a reprezentantului convențional al apelantei pârâte, învederează că, prin faptul că apelanta pârâtă solicită schimbarea în parte a sentinței, cumva se confirmă că intimatul reclamant este persoană îndreptățită la măsuri reparatorii. Solicită a se observa că intimatul Municipiul Constanța nu a apelat hotărârea. Intimatul reclamant este îndreptățit la restituirea în natură a celeilalte jumătăți de imobil, cea deținută de Curtea de Conturi. Apreciază că sentința fondului a fost corect pronunțată, nefiind bazată doar pe niște prezumții, fiind administrate proba cu înscrisuri și cu expertiza tehnică topografică. Prezumpția aceea de identitate a rezultat din coroborarea tuturor înscrisurilor, respectiv act de proprietate, autorizație de construire, extrase din planurile cadastrale aduse la zi, situația juridică emisă de Municipiul Constanța, care confirmă tot acest istoric al schimbării numerotării și al denumirii străzii proprietății. Solicită a se observa HCM nr. 1312/1958, în care, în tabelul anexat acestei hotărâri, se menționează că



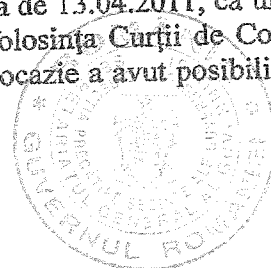
doar 5 camere din imobil sunt trecute la Ministerul Forțelor Armate. Ulterior, la un an distanță, prin HCM nr. 1901/1959 - Anexa 2, aceste 5 camere sunt trecute de la Ministerul Forțelor Armate la Sfatul Popular al Orașului Constanța; a solicitat a se observa Decizia nr. 244/1960 care prevede că toate camerele sunt identificate ca fiind la imobilul din str. Republicii nr. 5. Prin urmare, nu există nici un dubiu asupra denumirii străzii imobilului.

În legătură cu prezumția de preluare abuzivă, arată că este fundamentată pe faptul că imobilul se regăsește în patrimoniul unității deținătoare fără ca aceasta să aibă acte doveditoare. Nu există un act prin care apelanta pârâtă Curtea de Conturi să justifice că este deținător cu o preluare care să nu fie abuzivă și nu se referă aici la actele emise după anul 1990. În ceea ce privește imobilul construcție, arată că expertul a explicat clar că acesta este unul și același cu cel naționalizat, atât asupra amplasamentului, asupra regimului de înălțime, cât și asupra suprafeței construite; intervențiile la construcție sunt strict pentru îmbunătățiri. Imobilul în prezent este de interes public, dar fiind preluat fără titlu valabil, intimatul reclamant este îndreptățit la restituirea în natură. Solicită obligarea la plata cheltuielilor de judecată constând în onorariu avocat. Depune două chitanțe privind onorariul avocațial.

Reprezentantul convențional al intimaților pârâți, având cuvântul, solicită admiterea apelului, menționând că, din perspectiva solicitării de a nu fi obligați la restituirea în natură și a se analiza situația acordării de despăgubiri, s-ar face o corectură din punct de vedere procedural. Așadar, Curtea de Conturi a devenit pârâtă în proces în mod ciudat, în condițiile în care Curtea de Conturi a formulat cerere de intervenție pentru Municipiul Constanța, nefiind niciodată entitate notificată cu vreo notificare și a devenit brusc în fața primei instanțe unitate deținătoare. Mecanismul procedurii de aplicare a Legii nr. 10 este altul. Acela că, atunci când constată unitatea notificată, prezumat deținătoare până la un punct, din perspectiva faptului că este deținătorul în parte al imobilului, soluționează notificarea în parte cu ceea ce observă că este bunul deținut parțial de ea și declină către unitatea deținătoare pentru cealaltă jumătate a notificării, ceea ce nu s-a întâmplat în prezenta cauză. Cu acea ocazie, Curtea de Conturi ar fi avut posibilitatea, aplicând în procedura administrativă dispozițiile Legii nr. 10, să observe posibilități de restituire în natură, de preluare abuzivă a porțiunii din imobilul teren și construcții ce reprezintă în prezent sediul Camerei de Conturi a județului Constanța și atunci s-ar fi făcut o corectă aplicare a procedurii. Probabil, în această situație s-ar fi putut administra probatorii mai ample și mai complexe de către pârâta Curtea de Conturi și ar fi putut să observe identitatea sau nu de imobil. Opinează că există identitate de imobil între cel notificat și cel care a făcut obiectul hotărârii instanței de fond.

Din perspectiva obligării Curții de Conturi la restituirea în natură, prima instanță a omis niște decizii ale Curții Constituționale cu privire la posibilitatea restituirii în natură a acelor imobile care sunt afectate de utilități publice, de interes public, de activitate publică. În speță, acest imobil face obiectul unei astfel de situații, care ar putea fi în sfera de incidență a deciziilor Curții Constituționale a României și a nu determina restituirea în natură a imobilului. Menționează că terenul afectat de Parcul Arheologic este domeniul public al municipiului Constanța, ce a determinat prima instanță să nu dispună restituirea în natură a acestei părți din teren. Astfel, opinează că acele decizii ale Curții Constituționale a României ar fi incidente și cu privire la situația terenului și construcției Curții de Conturi. Solicită obligarea intimatului reclamant la plata cheltuielilor de judecată și depune factură, borderou și extras de cont privind onorariul de avocat. Solicită amânarea pronunțării pentru a depune concluzii scrise.

În replică, reprezentantul convențional al intimatului reclamant subliniază că se recunoaște identitatea între imobilul notificat și cel restituit. În ce privește apariția Curții de Conturi în acest litigiu, arată că s-a decis cadrul procesual la data de 13.04.2011, ca urmare a faptului că s-a identificat faptul că o parte din imobil este în folosința Curții de Conturi și atunci aceasta a intrat în litigiu în calitate de pârâtă. Cu această ocazie a avut posibilitatea să



administreze toate probele în formulă de 3 părți. Faptul că pentru terenul de 316 mp s-au dispus măsuri reparatorii, este o altă situație, în condițiile în care terenul este afectat de spațiu verde, alci și muzeu arheologic. Pe suprafața de 393 mp este o construcție care este ocupată de apelanta pârâtă, însă prin faptul că imobilul a fost preluat fără titlu, intimatul reclamant s-ar încadra la acea excepție în care restituirea în natură este posibilă. Se raportează la dispozițiile Legii nr. 10 la momentul la care s-a pronunțat sentința apelată.

În replică, reprezentantul convențional al apelantei pârâte arată că a menționat în apelul formulat faptul că notificarea nu a fost transmisă spre soluționare Curții de Conturi. Cu privire la exceptarea restituirii în natură, la reparațiile care s-au făcut în baza autorizației de construire nr. 2927/28.12.2001, apelanta pârâtă a avut un răspuns de la municipiul Constanța, prin care se arăta că imobilul respectiv este exceptat de la restituirea în natură. În ce privește cheltuielile de judecată solicitate de intimatul reclamant, solicită cenzurarea cuantumului acestora, având în vedere că litigiul s-a judecat în 3 termene, chiar dacă a durat mai mult, fiind suspendat o perioadă de timp.

Reprezentantul convențional al intimatului reclamant solicită a se avea în vedere deplasarea avocatului din alt oraș, iar acele cheltuieli depuse includ și cheltuielile adiacente de transport.

În conformitate cu dispozițiile art. 150 din Codul de procedură civilă de la 1865, Curtea închide dezbaterile și rămâne în pronunțare asupra cererii de apel.

## CURTEA

Pentru a da posibilitatea părților să depună concluzii scrise,

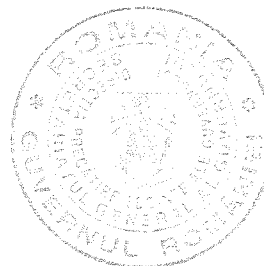
PENTRU ACESTE MOTIVE,  
ÎN NUMELE LEGII  
DISPUNE:

Amână pronunțarea la data de 05.03.2025  
Pronunțată în ședință publică, astăzi, 26.02.2025

Președinte,  
Adriana - Ioana Sincu - Badea

Grefier  
Margareta Cioroiu

Judecător  
Geta - Cristina Gheorghe



**R O M Ȃ N I A**

**CURTEA DE APEL CONSTANȚA  
SECȚIA I CIVILĂ**

**DECIZIA CIVILĂ Nr. 67/C**  
**Ședința publică din data de 05.03.2025**  
**Complet specializat pentru cauze civile**

**PREȘEDINTE: Adriana - Ioana Sincu - Badea**  
**Judecător: Geta - Cristina Gheorghe**

**Grefier: Margareta Cioroiu**

S-a luat în examinare apelul civil formulat de apelanta pârâtă **CURTEA DE CONTURI A ROMÂNIEI**, împotriva sentinței civile nr. 3084/15.12.2016 pronunțate de Tribunalul Constanța în dosarul nr. 6990/118/2010, în contradictoriu cu intimații pârâți **MUNICIPIUL CONSTANȚA PRIN PRIMAR** și **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA** și intimatul reclamant **BUDACĂ ROMICĂ**, având ca obiect Legea 10/2001.

Dezbaterile asupra cererii de apel au avut loc în ședința publică din data de 26.02.2025 și au fost consemnate în încheierea din acea dată, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Instanța, pentru a da posibilitatea părților să depună concluzii scrise, a amânat pronunțarea asupra cererii de apel la data de 05.03.2025, dată la care a pronunțat următoarea hotărâre:

**C U R T E A**

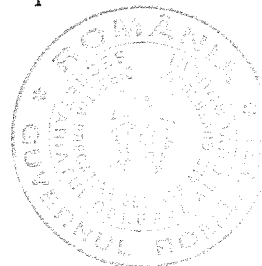
**Asupra apelului civil de față:**

***I. Procedura în fața primei instanțe***

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată sub nr. 6990/118/2010 pe rolul Tribunalului Constanța, reclamantul Budacă Romică, în contradictoriu cu pârâții Municipiul Constanța prin Primar și Primăria municipiului Constanța, a solicitat restituirea în natură a imobilului situat în municipiul Constanța, str. Ferdinand nr. 7 bis, jud. Constanța, iar în subsidiar, acordarea măsurilor reparatorii.

În expunerea situației de fapt, a arătat reclamantul că prin notificarea înregistrată la BEJ Malciu Aurel sub nr. 436/16.07.2001, a solicitat instanței restituirea în natură a imobilului situat în Constanța, str. Ferdinand colț cu str. Dorobanți, actualmente B-dul Ferdinand nr. 7 bis, compus din teren în suprafață de 709,31 mp și construcție. Imobilul a cărui restituire se solicită a aparținut lui Benlian Tacvor, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 3107/1913.

Cu toate că notificarea a fost formulată din anul 2001, nici până la această dată nu a fost soluționată.



În drept, au fost invocate dispozițiile Legii nr. 10/2001.

În susținerea acțiunii s-au depus înscrisuri.

În suplimentarea probatoriului, s-a dispus efectuarea unei expertize tehnice imobiliare având ca obiectiv identificarea imobilului în litigiu, precum și stabilirea posibilității de restituire în natură.

La data de 17.03.2011, a formulat cerere de intervenție în interes propriu Curtea de Conturi a României pentru Camera de Conturi a județului Constanța, solicitând instanței respingerea acțiunii ca nefondată. A învederat instanței că imobilul a cărui restituire se solicită face parte din domeniul public al statului, considerent pentru care nu poate fi restituit în natură.

Ca urmare a formulării cererii de intervenție și identificării, pe această cale, precum și în urma depunerii raportului de expertiză imobiliară, a deținătorului construcției și a unei părți din teren, la data de 12.05.2011 reclamantul a lărgit cadrul procesual, solicitând introducerea în cauză a pârâtei Curtea de Conturi a României, solicitând obligarea acesteia la restituirea în natură a imobilului pe care îl deține.

La data de 12.05.2011, față de împrejurarea că prin cererea de intervenție în interes propriu nu a formulat pretenții distincte, Curtea de Conturi a României pentru Camera de Conturi a județului Constanța a formulat cerere de intervenție în interes accesoriu pârâților, solicitând respingerea cererii reclamantului de restituire în natură a imobilului.

La același termen de judecată, prima instanță a constatat că, față de lărgirea cadrului procesual pasiv formulată de reclamant, intervenienta urmează să figureze în cauză în calitate de pârâtă, iar din această perspectivă are posibilitatea să formuleze orice apărări de natură a tinde la respingerea acțiunii reclamantului, astfel încât cererea de intervenție în interes accesoriu nu mai are obiect.

Prin sentința civilă nr. 3084 pronunțată în data de 15.12.2016, Tribunalul Constanța a admis acțiunea formulată de reclamantul Budacă Romică în contradictoriu cu pârâții Municipiul Constanța prin Primar, Primăria Municipiului Constanța și Curtea de Conturi a României.

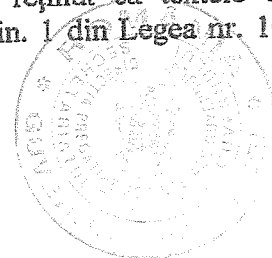
A obligat pârâta Curtea de Conturi a României prin Camera de Conturi a Județului Constanța să restituie reclamantului, în natură, imobilul situat în municipiul Constanța, B-dul Ferdinand nr. 7 bis, compus din teren în suprafață de 392,87 mp și construcție S+P+3E (cu o suprafață construită de 392,89 mp), având următoarele vecinătăți: la N: B-dul Ferdinand; la S: Consiliul Local Constanța; la V: Consiliul Local Constanța; la E: Supermarket Grand, identificat în raportul de expertiză tehnică imobiliară efectuat de expertul Bălan Dumitru, ce face parte integrantă din hotărâre.

A obligat reclamantul Budacă Romică, în temeiul dispozițiilor art. 16 din Legea nr. 10/2001, să respecte afectatiunea publică a imobilului pentru o perioadă de până la trei ani.

A obligat pârâții Municipiul Constanța prin Primar și Primarul municipiului Constanța să întocmească documentația necesară și să o înainteze Comisiei Naționale pentru Compensarea Imobilelor, în vederea acordării reclamantului de măsuri compensatorii în condițiile legii privind unele măsuri pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau despăgubiri, a imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea Statului, în perioada comunistă, pentru suprafața de teren de 316,42 mp, ocupat în prezent de Muzeul de Arheologie în aer liber Constanța.

În temeiul dispozițiilor art. 274 alin. 1 Cod proc.civ., a obligat pârâții, în solidar, la plata, în favoarea reclamantului, a sumei de 5.500 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată – onorariul expertului judiciar și al apărătorului ales.

Pentru a pronunța această hotărâre, prima instanță a reținut că textele de lege aplicabile speței sunt cele conținute la art. 1 alin. 1 și art. 3 alin. 1 din Legea nr. 10/2001,



precum și art. 1 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001, respectiv HG nr. 250/2007.

În referire la calitatea reclamantului de persoană îndreptățită, a reținut că prin actul de vânzare-cumpărare nr. 2407 din data de 28 octombrie 1913, trecut în registrul de transcripțiuni și inscripțiuni al Tribunalului Constanța sub nr. 3107/28 octombrie 1913, numitul Stavru Dimitriu a vândut „în veci și irevocabil” lui Benlian M. Tacvor o suprafață de teren de 709 mp și 31 cmp, situată în Constanța, Bulevardul Ferdinand colț cu Strada Dorobanți.

Potrivit autorizației nr. 2825/07 aprilie 1915, pe această suprafață de teren, autorul Tacvor M. Benlian a edificat o locuință, compusă din subsol, parter, etaj și mansardă, suprafața totală clădită fiind de 1246 mp, cu pereți din piatră sau cărămidă. Potrivit procesului-verbal de recepție finală, locuința astfel edificată era compusă din: la subsol – 2 pivnițe, la parter – o prăvălie și o cameră, la mezanin - o prăvălie și o cameră, la etajul I - 5 camere, hol și dependințe și la etajul II – 3 camere, hol și dependințe.

Benlian Tacvor a avut ca moștenitori pe soția supraviețuitoare și cei trei copii, Benlian Haik, Benlian Măgărdici Vahe și Benlian Mari (aspectele extrase din considerentele deciziei civile nr. 972/28.09.2015 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul civil nr. 9299/300/2011. Benlian Haik a decedat în anul 1989 și a avut ca moștenitori pe Benlian Măgărdici Vahe și Benlian Mari, conform certificatului de moștenitor nr. 61/2001 emis de BNP Popa Carmen Marilena.

La rândul său, Benlian Măgărdici Vahe, decedat în anul 1997, a avut ca moștenitor pe sora sa Benlian Mari, potrivit certificatului de moștenitor nr. 10/1997 rectificat prin încheierea nr. 1738/2001 emis de BNP Popa Carmen Marilena. Prin decizia civilă nr. 972/28.09.2015 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul civil nr. 9299/300/2011, s-a dispus în sensul anulării acestor două acte, reținându-se că moștenitoarea defunctului Benlian Măgărdici Vahe este sora acestuia Benlian Mari, iar nu reclamantul din prezenta cauză, Budacă Romică, în calitate de legatar universal.

Cu toate acestea, reclamantul face dovada calității de unic moștenitor al numitei Benlian Mari, în calitate de legatar universal, prin certificatul de moștenitor nr. 67/25 aprilie 2000, act neanulat.

În conținutul raportului de expertiză tehnică imobiliară, expertul desemnat a învederat instanței că, potrivit deciziei civile nr. 163/28.01.2005 a Curții de Apel București, dreptul de proprietate asupra imobilului în litigiu aparține unei alte moștenitoare, Benlian Alexandrina, care, la rândul său, a vândut imobilul lui Despina Gheorghe, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 370/19.11.2008.

Tribunalul a reținut că Benlian Alexandrina și-a justificat calitatea de moștenitoare a lui Benlian Etvart, conform certificatului de moștenitor nr. 1131/12.10.1979, care era fiul lui Benlian Levon, văr primar cu Benlian Tacvor. În anul 2002, a fost emis de BNP Joița Botezatu, pe numele numitei Benlian Alexandrina, certificatul de calitate de moștenitor nr. 65/04.07.2002, iar prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Constanța sub nr. 6054/212/2008 Curtea de Conturi a României a solicitat anularea acestuia. A învederat reclamanta din acea cauză că pârâta Benlian Alexandrina nu are calitatea de succesor al lui Benlian Tacvor, de vreme ce autorul său, Benlian Levon, nu a acceptat moștenirea vărului său, iar acesta din urmă avea descendenți direcți.

Prin sentința civilă nr. 12300/23.06.2011 pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul civil nr. 6054/212/2008, a fost admisă acțiunea formulată de reclamanta Curtea de Conturi a României în contradictoriu cu pârâtele Tănase Daniela, Tănase Diana-Alexandra și intervenientul în nume propriu Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice, s-a constatat nulitatea absolută a certificatului de moștenitor nr. 53/15.10.2007 emis de BNPA Joița Botezatu și Horia Botezatu de pe urma defuncțiilor Benlian Tacvor și Benlian Levon, a fost



respinsă ca neîntemeiată cererea de intervenție formulată de Despina Gheorghe și a fost admisă cererea de intervenție formulată de Budacă Romică; au fost obligate părțile Tănase Daniela și Tănase Diana - Alexandra la plata către intervenientul Budaca Romică a sumei de 2.500 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Sentința civilă menționată a rămas definitivă prin respingerea apelului formulat de intervenientul Despina Gheorghe. Tribunalul a reținut că acceptarea succesiunii de către copiii defunctului Benlian Tacvor rezultă și din Hotărârea Consiliului general al Municipiului București nr. 1045/16.02.1998, prin care se restituie în natură lui Benlian Mari apartamentul nr. 1 din imobilul situat în București, str. Vasile Lascăr nr. 81, sector 2, terenul în suprafață de 87,25 mp și cota parte din părțile și dependențele de folosință comună, și i se acordă despăgubiri în cuantum de 76.865.916 lei vechi pentru etajul 2, procesul verbal de predare - primire al etajului 1, imobilul în discuție fiind ultimul domiciliu al defunctului Benlian Tacvor.

Totodată, notarul public a cunoscut și faptul că intervenientul Budaca Romică este legatar universal al lui Benlian Mari, conform adresei BNP Carmen Marilena Popa nr. 1855/20.09.2007 și celorlalte înscrisuri din dosarul notarial, instanța reținând că acesta nu a fost citat la dezbaterea succesorală, cu încălcarea art. 75 din Legea nr. 36/1995 și art. 78, 79 și 83 din regulamentul de aplicare a acesteia. Instanța a mai reținut că Benlian Alexandrina nu este succesibilă în condițiile art. 4 alin. 3, întrucât la data decesului Benlian Tacvor a lăsat moștenitori legali de prim rang, iar ultimul său descendent a lăsat prin testament un legatar universal, sens în care culegerea masei succesoriale de către vărul său primar, urmată de culegerea de către fiul acestuia și, mai departe, de soția supraviețuitoare a celui din urmă, încalcă disp. art. 659 și urm. și art. 685 și urm. din Codul civil.

Decizia Tribunalului a rămas irevocabilă prin decizia civilă nr. 60/C/30 ianuarie 2013 a Curții de Apel Constanța.

Nu în ultimul rând, actul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 370/19.11.2008 la BNP Done Maria, prin care Benlian Alexandrina a înstrăinat lui Despina Gheorghe dreptul de proprietate asupra imobilului situat în Municipiul Constanța, str. Ferdinand nr. 7 bis, jud. Constanța, a făcut obiect al acțiunii în nulitate absolută, înregistrată pe rolul Tribunalului Constanța sub nr. 4385/118/2010, iar prin sentința civilă nr. 4064/31 octombrie 2013 s-a constatat nulitatea absolută a acestui contract.

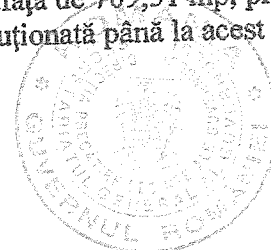
Pe cale de consecință, prima instanță a reținut că, la această dată, singurul care justifică calitatea de persoană îndreptățită, în sensul art. 3 alin. 1 lit. a) raportat la art. 4 alin. 2 din Legea nr. 10/2001 asupra imobilului în litigiu, este reclamantul Budacă Romică, în calitate de unic moștenitor al lui Benlian Mari, la rândul său moștenitoarea proprietarului inițial al imobilului.

În ceea ce privește modalitatea de preluare a imobilului în proprietatea Statului, prima instanță a reținut dispozițiile art. 2 lit. i) din Legea nr. 10/2001 și art. 3.1 din Norme.

Din cuprinsul raportului de expertiză a rezultat că, pe de o parte, terenul în suprafață de 392,87 mp, precum și construcția edificată asupra acestuia, structurată pe regimul de înălțime S+P+3E, este deținut în prezent de Curtea de Conturi a României, Filiala Județeană Constanța, iar restul suprafeței de teren, în suprafață de 316,44 mp reprezintă domeniu public al Municipiului Constanța.

Pe cale de consecință, împrejurarea că imobilul în litigiu, în integralitatea sa, nu se mai regăsește în posesia proprietarilor inițiali sau succesoriilor acestora, naște o prezumție de preluare abuzivă, iar prezumția nu a fost răsturnată de părți.

Prin notificarea adresată Primăriei municipiului Constanța sub nr. 436/16.07.2001, reclamantul Budacă Romică a solicitat restituirea în natură a imobilului situat în Constanța, str. Ferdinand colț cu str. Dorobanți, compus din teren în suprafață de 709,31 mp, precum și a construcției aflată pe acest teren, însă notificarea a rămas nesoluționată până la acest moment.



În cuprinsul cererii de intervenție în interes propriu, pârâta Curtea de Conturi a României, ce își desfășoară activitatea în construcția în litigiu și deține administrarea terenului în suprafață de 392,87 mp, a învederat instanței că nu a fost investită niciodată cu notificarea reclamantului, astfel încât să i se acorde posibilitatea să procedeze la emiterea dispoziției de respingere, motivat de împrejurarea că imobilul face parte din domeniul public al Statului.

Reglementând modalitatea de exercitare a dreptului la măsuri reparatorii pentru imobilele preluate abuziv, Legea nr. 10/2001 a instituit două etape ale procedurii de restituire, și anume: una necontencioasă, declanșată prin notificarea adresată unității deținătoare, conform art. 25 din lege și una contencioasă, declanșată conform art. 26 din lege.

În art. 20 din Legea nr. 10/2001 sunt prevăzute categoriile de persoane juridice care sunt obligate să soluționeze notificările formulate de persoanele îndreptățite, identificate ca fiind „unitățile deținătoare ale bunurilor notificate”.

Conform disp. art. 27 din același act normativ, în cazul în care persoana juridică notificată nu deține bunurile solicitate, aceasta va proceda la redirectionarea notificării fie către entitatea investită cu soluționarea acesteia, fie către unitatea deținătoare a bunurilor imobile.

Normele metodologice de aplicare unitară a Legii 10/2001 precizează în art. 9.1 că sintagma „indiferent în posesia cui se află în prezent” are semnificația, pe de o parte, că incidența legii este stabilită *erga omnes* indiferent de calitatea deținătorului și, pe de altă parte, are semnificația stabilirii momentului în funcție de care se face calificarea unității deținătoare, respectiv cel care stăpânește imobilul notificat la data intrării în vigoare a legii.

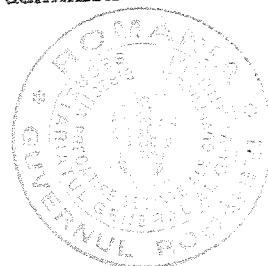
Din înscrisul existent la dosar, rezultă că, atât la data formulării notificării nr. 436/16.07.2001, cât și la data intrării în vigoare a Legii nr. 10/2001, unitatea deținătoare a imobilului notificat de reclamant, respectiv a terenului în suprafață de 392,87 mp și a construcției de pe acesta, era Curtea de Conturi a României, Filiala Județeană Constanța, ce deținea și deține acest imobil încă din anul 2000, în baza HG nr. 343/2000 privind transmiterea în administrare a unor imobile, proprietate publică a Statului.

Or, în condițiile în care imobilul nu era deținut de Municipiul Constanța, acesta era obligat, conform art. 27 din Legea nr. 10/2001, să redirectioneze notificarea către unitatea deținătoare. Cu încălcarea disp. art. 25 și art. 27 din Legea nr. 10/2001, Municipiul Constanța prin Primar a tergiversat soluționarea notificării, împiedicând astfel ca notificarea să fie transmisă unității deținătoare în vederea soluționării acesteia în termenul legal de 60 de zile.

Această pasivitate a Municipiului Constanța, ce a determinat tergiversarea soluționării notificării timp de aproximativ 10 ani, nu poate fi însă opusă reclamantului, care, până la momentul sesizării instanței de judecată, s-a aflat în aceeași situație ca la momentul formulării notificării nr. 436/16.07.2001, astfel că acesta este, în mod evident, îndreptățit să se adreseze instanței de judecată pentru soluționarea pe fond a notificării și, implicit, pentru cenzurarea refuzului Municipiului Constanța de a transmite notificarea formulată cu respectarea exigențelor Legii nr. 10/2001 către unitatea deținătoare a imobilului notificat.

Nu poate fi reținută apărarea pârâtei, în sensul că este ținută a soluționa notificarea reclamantului în condițiile în care aceasta nu le-a fost transmisă conform art. 27 de către Municipiul Constanța, cât timp nici reclamantul însuși nu a cunoscut cine este deținătorul terenului până la declanșarea procedurii judiciare.

Scopul soluționării cauzei într-un termen rezonabil - garanție a unui proces echitabil - îl reprezintă protejarea părților împotriva duratei excesive a procedurilor, asigurarea eficienței și credibilității actului de justiție, evitarea menținerii părților într-o stare de nesiguranță cu privire la drepturile lor fundamentale. Conform jurisprudenței CEDO, în materie civilă termenul pentru soluționarea unei cauze, în situația în care sesizarea instanței este împiedicată până la epuizarea unor proceduri prealabile - în speță procedura administrativă declanșată prin





public al statului nefiind un impediment legal la măsura restituirii în natură a imobilului notificat.

În ceea ce privește configurația imobilului, tribunalul a făcut trimitere la dispozițiile art. 19 alin. 1 din Legea nr. 10/2001, explicitate prin art. 19.1 din Normele de aplicare, precum și la conținutul actului de vânzare - cumpărare nr. 2407 din 28 octombrie 1913 și autorizației nr. 2825/07 aprilie 1915, reținând că autorul Tacvor M. Benlian a edificat o locuință, compusă din subsol, parter, etaj și mansardă, suprafața totală clădită fiind de 1.246 mp, cu pereți din piatră sau cărămidă. Potrivit procesului-verbal de recepție finală, locuința astfel edificată era compusă din: la subsol - 2 pivnițe, la parter - o prăvălie și o cameră, la mezanin - o prăvălie și o cameră, la etajul I - 5 camere, hol și dependințe și la etajul II - 3 camere, hol și dependințe.

Potrivit concluziilor expertului imobiliar, clădirea a fost reparată capital, fără însă a i se modifica suprafața construită. Astfel, au fost înlocuite vechile planșee de lemn cu unele de beton armat, scările de lemn cu scări din beton armat, au fost realizate băi și grupuri sanitare, a fost adăugată o centrală de ventilație și una termică, instalație de încălzire centrală și de ventilație; de asemenea, toate elementele de finisaje interioare, tâmplărie, pardoseli, plafoane, instalații electrice îngropate, au fost înlocuite cu unele noi, moderne.

Tribunalul a reținut că nici una dintre lucrările identificate de expert nu au modificat forma inițială a imobilului sau structura acestuia, nu i-au fost adăugate corpuri de zidărie sau volume din alte materiale ce reprezintă peste 100% raportat la aria desfășurată existentă la data preluării, astfel încât imobilul nu se circumscrie noțiunii de „imobil nou” în sensul art. 19 din Legea nr. 10/2001, spre a fi exceptat de la restituirea în natură.

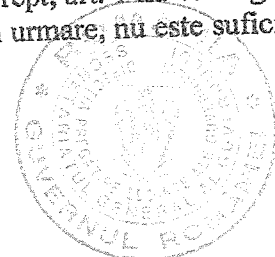
De asemenea, din expertiză rezultă că imobilul este destinat integral afecțiunii publice, constituind sediul Curții de Conturi a României, filiala județeană Constanța, iar clădirea, în urma consolidării și modernizării acesteia, conform autorizațiilor și procesului verbal de recepție depuse la dosar, a fost adaptată pentru a corespunde necesităților impuse de această destinație.

Citând dispozițiile art. 1 din Legea nr. 94/1992 privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi, republicată în anul 2014, Tribunalul a reținut că pârâta Curtea de Conturi, filiala Constanța, este o instituție a administrației publice centrale, ce intră sub incidența disp. art. 16 din Legea nr. 10/2001, anexa II lit. a) pct. 3, restituirea în natură a imobilului fiind condiționată de menținerea afecțiunii publice a imobilului o perioadă de până la 3 ani.

În ceea ce privește restul suprafeței de teren de 316,44 mp, identificat în raportul de expertiză tehnică imobiliară Bălan Dumitru, acesta aparține domeniului public al Municipiului Constanța, fiind afectat de Parcul Muzeul de arheologie în aer liber Constanța. Potrivit adresei nr. 83883/20.08.2010 a Direcției patrimoniu din cadrul Primăriei municipiului Constanța, această suprafață de teren reprezintă spațiu verde și alee de acces și reprezintă domeniul public al unității administrativ-teritoriale.

Cu privire la această suprafață de teren, Tribunalul a constatat incidența dispozițiilor art. 26 alin. 1 din Legea nr. 10/2001 și a reținut că, în condițiile în care restituirea în natură a acestei suprafețe de teren nu mai este posibilă, reclamantul este privat de dreptul de proprietate care a aparținut autorilor săi, pentru acoperirea prejudiciului suferit acesta fiind îndreptățit să obțină valoarea de circulație a imobilului preluat de stat sau alte măsuri reparatorii. Numai în acest sens se va păstra un echilibru just între cerințele de interes general al comunității și imperativele de salvagardare a drepturilor fundamentale ale persoanei.

Curtea Europeană, în jurisprudența sa, a reținut în mod constant că există în cadrul art. 1 din Protocolul 1 CEDO, un interes intrinsec la indemnizație în cadrul privării de proprietate, atunci când despăgubirea este necesară în vederea respectării proporționalității între ingerința în dreptul individului și „utilitatea publică”. În absența acestui drept, art. 1 nu va asigura decât o protecție iluzorie și inefficientă a dreptului de proprietate. Prin urmare, nu este suficient ca o



privare de proprietate să urmărească un scop legitim de utilitate publică, ci trebuie să existe un raport de proporționalitate între mijloacele folosite și scopul vizat. Încălcarea dreptului de proprietate antrenează după sine obligația statului de a pune capăt acestei încălcări și de a înlătura consecințele, astfel încât să restabilească, pe cât posibil, situația anterioară.

Intrarea în vigoare a Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau despăgubiri, a imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea Statului, în perioada comunistă, pe parcursul soluționării cauzei, a indicat cadrul instituțional în care urmează a se realiza acordarea de despăgubiri și a stabilit modalitatea concretă în care se va calcula despăgubirea cuvenită, instanța urmând a da eficiență și acestor dispoziții legale.

Legea nr. 165/2013 constituie o transpunere în legislația națională a măsurilor cu caracter general reparatoriu prefigurate în hotărârea – pilot din cauza Maria Atanasiu și alții contra României, legiuitorul român urmărind prin acest act normativ să implementeze în legislația națională principiile CEDO în materia respectării dreptului de proprietate și în același timp să mențină un echilibru între interesul general al comunității, respectiv între obiectivul legitim de „utilitate publică”, acela care urmărea măsuri de reformă economică ori de justiție socială ce militază pentru o rambursare inferioară la valoarea de piață actuală (James și alții contra Regatului Unit, 8 iulie 1986, f.120) și interesele particulare ale persoanelor private de proprietate, care sunt îndreptățite să beneficieze de aceste măsuri reparatorii.

În considerarea argumentelor de fapt și de drept expuse, Tribunalul a admis acțiunea reclamantului, în modalitatea explicitată mai sus.

Potrivit dispozițiilor art. 274 alin. 1 Cod proc.civ., partea care cade în pretenții e ținută a suporta, la cerere, cheltuielile de judecată avansate de către partea adversă.

## **II. Procedura în fața instanței de apel**

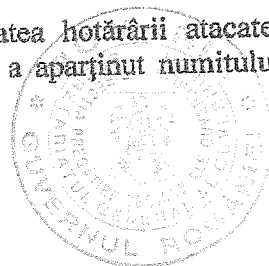
Împotriva sentinței civile nr. 3084 din data de 15.12.2016 a Tribunalului Constanța, pârâta Curtea de Conturi a României a declarat în termen legal apel, criticând-o pentru netemeinicie, în baza dispozițiilor art. 282 și urm. din Codul de procedură civilă.

În dezvoltarea motivelor de apel, a arătat că la pronunțarea hotărârii atacate s-au avut în vedere două aspecte care nu au fost probate în cauză, dar au fost prezumate de către instanța de judecată, respectiv: prezumția de identitate între imobilul care a fost revendicat și imobilul restituit în natură prin sentința apelată și prezumția de preluare abuzivă de către stat a imobilului a cărui restituire s-a dispus.

Cu toate că sarcina probei aparține, potrivit dispozițiilor art. 3.1 din Normele de aplicare a Legii nr. 10/2001, reclamantului, iar apelanta pârâta a solicitat completarea probatoriului pentru lămurirea acestor aspecte, prima instanță s-a limitat la a invoca prezumția relativă de preluare abuzivă a imobilului. Această prezumție ar fi trebuit susținută de probe, întrucât există aspecte neclarificate cu privire la preluarea abuzivă a imobilului, instanța de fond neexercitându-și rolul activ așa cum prevăd dispozițiile art. 129 alin. 3 și 5 din Codul de procedură civilă.

La termenul de judecată din data de 24.11.2016, după repunerea litigiului pe rol, pârâta Curtea de Conturi a României a arătat instanței de fond faptul că există aspecte care necesită suplimentarea probelor administrate întrucât din actele depuse la dosar nu reiese momentul deposedării abuzive; prima instanță a arătat că va analiza acest aspect în soluționarea fondului, apreciind că, atâta timp cât imobilul se află în patrimoniul statului, constituie o prezumție relativă de preluare abuzivă. Prima instanță nu a lămurit dacă imobilul a cărui retrocedare s-a solicitat este unul și același cu cel care figurează în anexele la Decretul nr. 92/1950.

Prima categorie de argumente care susțin nelegalitatea hotărârii atacate privește inexistența unor dovezi din care să rezulte că imobilul care a aparținut numitului Benlian



Tacvor a fost în mod abuziv preluat de către stat. Astfel, poziția indicată de intimatul reclamant din anexa la Decretul nr. 92/1950, respectiv poziția 484, la care figurează Benlian Tacvor, prevede 10 apartamente „Constanța, str. Republicii 15, str. Remus Opreanu 9, str. 23 August nr. 115, Piața Independenței 7”, prin urmare nicidecum str. Republicii nr. 5, corespondent la data respectivă cu b-dul Ferdinand nr. 7bis. Nu există nicio dovadă la dosar din care să rezulte identitatea între cele două adrese, respectiv Republicii nr. 15 și bd. Ferdinand nr. 7bis.

A opinat că sunt îndreptățite suspiciunile cu privire la identitatea imobilului care face obiectul prezentei acțiuni și prin prisma faptului că, în decursul timpului, au existat numeroase acțiuni civile și penale care, în esență, au vizat calitatea de moștenitor a fostului proprietar Benlian Tacvor și imobilul respectiv. Instanța de fond a prezumat că există această identitate între imobilul care a făcut obiectul notificării și cel a cărui restituire s-a dispus prin hotărârea de fond, fără a dispune obligarea reclamantului de a proba cu înscrisuri acest aspect.

A solicitat, în temeiul prevederilor art. 295 din Codul de procedură civilă, încuviințarea refacerii și completării probelor administrate la primă instanță, precum și administrarea altor probe necesare clarificării modului de preluare a imobilului în proprietatea statului; în mod greșit instanța de fond s-a limitat la a reține ca suficientă împrejurarea că imobilul în litigiu, în integralitatea sa, nu se mai regăsește în posesia proprietarilor inițiali sau succesorilor acestora, ceea ce naște o prezumție de preluare abuzivă. Această prezumție este una relativă și, în opinia sa, ea nu operează în cauză, întrucât conform raportului de expertiză, expertul nu a identificat actul și anul în care imobilul a ieșit din proprietatea numitului Benlian Tacvor. Mai mult decât atât, contrar susținerilor intimatului reclamant conform cărora imobilul figurează la poziția 484 din Anexa la Decretul nr. 92/1950, a precizat că la poziția respectivă figurează str. Republicii 15, nu b-dul Republicii nr. 5, fostul proprietar Benlian Tacvor având mai multe imobile în mun. Constanța.

Cu privire la modalitatea de preluare a imobilului, prima instanță a reținut incidența dispozițiilor art. 2 lit. i) din Legea nr. 10/2001 coroborate cu art. 3.1 din norme, fără a ține cont de un aspect foarte important, respectiv că nu a fost invocată o dată certă de preluare a imobilului. A arătat că această dată este cu atât mai importantă, pentru a determina dacă imobilul intră sau nu sub incidența Legii nr. 10/2001.

A precizat că a doua categorie de argumente privește lipsa de identitate între imobilul pretins a fi în mod abuziv preluat de către stat de la numitul Benlian Tacvor și imobilul la a cărui restituire în natură a obligat instanța de judecată prin hotărârea pronunțată.

Prin notificarea nr. 436/16.07.2001 formulată de domnul Budacă Romică s-a solicitat restituirea în natură a imobilului situat în Constanța, bd. Ferdinand colț cu str. Dorobanți, jud. Constanța. Din actele depuse la dosar, din concluziile raportului de expertiză întocmit, precum și răspunsul la obiecțiuni, nu reiese actul în baza căruia a fost preluat în mod abuziv de la fostul proprietar imobilul în cauză, în aceste condiții neputându-se determina cu certitudine dacă intră în domeniul de aplicare a Legii nr. 10/2001, respectiv în categoria preluărilor abuzive produse în intervalul 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, pentru următoarele considerente:

- la poziția 484 din Anexa la Decretul nr. 92/1950, figurează str. Republicii 15, nu bd. Republicii nr. 5, fostul proprietar Benlian Tacvor având mai multe imobile în municipiul Constanța.

- singurul act în care se menționează imobilul în cauză este Decizia nr. 244/1960 și tabelul anexat acesteia, înscrisuri depuse la dosar din care reiese faptul că imobilul din bd. Republicii nr. 5 (compus din 5 camere) face parte din „locuințele din regiunea Constanța, trecute în administrarea Ministerului Forțelor Armate conform HCM 1312/958, și care se trec în Ministerul Sfatului Popular al orașului Constanța și regiunii Constanța”. În preambulul Deciziei nr. 244/1960 se menționează faptul că „prin Hotărârea Consiliului de Miniștrii nr.



1901 din 31 decembrie 1959 privitoare la trecerea unor locuințe din administrarea Ministerului Forțelor Armate în administrarea Ministerului Agriculturii și unor Comitete Executive ale Sfatului Popular (...)" . După cum se poate constata, nu este vorba de preluarea imobilului din proprietatea numitului Benlian Tacvor, ci o transmitere a acestuia între instituții ale statului;

- conform planului cadastral al Orașului Constanța întocmit între anii 1936 - 1938, depus la dosar ca anexă la adresa nr. 83883 a Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Constanța, imobilul revendicat din bd. Ferdinand nr. 5 se regăsește în caroul „F6” și în Registrul de proprietăți vol. I, pag.94, nr.crt.935, numele posesorului fiind: Benlian Tacvor;

- conform documentelor de carte funciară redactate în 3 martie 1941, imobilul din bd. Ferdinand nr. 5 nu mai figura cu teren în suprafață de 709,31 mp, ci numai „396 mp teren despărțit de proprietățile vecine (...)”, aspecte reținute de expertul tehnic judiciar desemnat în cauză prin răspunsul la obiecțiunile formulate de către părți la raportul de expertiză. De asemenea, expertul tehnic arată că imobilul revendicat nu este unul și același cu cel preluat de la fostul proprietar, din motive tehnice, însă apreciază că s-a păstrat suprafața construită în proporție de 100%.

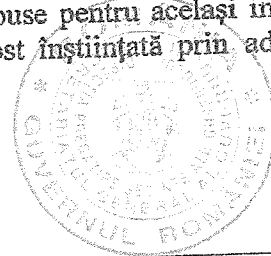
Prin urmare, perioada cuprinsă între anii 1938 - 1959 este relevantă întrucât este cea în care imobilul în cauză a ieșit din proprietatea lui Benlian Tacvor, or, dacă acest fapt s-a întâmplat prin orice modalitate până la data de 6 martie 1945 (ținând cont și de documentele de carte funciară redactate în martie 1941) și nu a făcut obiectul Legii nr. 139/1940, excepție prevăzută de lege, atunci nu intră în domeniul de aplicare al Legii nr. 10/2001 și, pe cale de consecință, nu poate fi restituit în natură în temeiul acestei legi, astfel cum a procedat instanța de fond.

În continuare, apelanta a reliefat alte argumente care susțin nelegalitatea hotărârii atacate, din perspectiva faptului că pârâta Curtea de Conturi a României nu a primit spre soluționare nicio notificare formulată de intimatul reclamant, nici în baza procedurii reglementată de lege și nici pe cale administrativă, de la persoana juridică notificată prin direcționarea celei deja depuse, conform pct. 27.2 din Normele de aplicare a dispozițiilor Legii nr. 10/2001.

În mod eronat instanța de fond a reținut că reclamantul nu a cunoscut cine este deținătorul terenului până la declanșarea procedurii judiciare, deși prin cererea precizatoare reclamantul a arătat că pârâatul Municipiul Constanța nu i-a comunicat niciodată identitatea deținătorului restului de imobil notificat.

A solicitat a se avea în vedere faptul că aceste susțineri nu puteau fi primite ca fiind o dovadă suficientă a faptului că reclamantul nu a cunoscut la data depunerii notificării la Primăria Municipiului Constanța, faptul că imobilul în cauză este în administrarea Curții de Conturi a României; intimatul reclamant cunoștea faptul că imobilul compus din clădire și teren aferent este în administrarea Curții de Conturi a României, fiind citat ca martor în dosarul penal nr. 2023/P/2006, în cadrul cercetării penale efectuate împotriva numiților Benlian Alexandrina și Despina Gheorghe. Astfel, din declarația reținută de organul de cercetare penală, rezultă că domnul Budacă Romică, moștenitor testamentar al defunctei Benlian Mari, „I-a cunoscut pe Despina Gheorghe în cursul anului 2002, la Cimitirul Armenesc din București, când acesta, prezentându-i-se drept rudă a lui Benlian Tacvor i-ar fi propus să obțină imobilele pe care defunctul le deține în municipiul Constanța”.

Mai mult decât atât, la dosarul de instanță nu s-a depus dosarul pe Legea nr. 10/2001 constituit la Comisia de soluționare a notificărilor din cadrul Primăriei Municipiului Constanța, opisat, legat, sigilat și numerotat, prin urmare apelanta nu poate avea certitudinea că, în acest caz, nu s-a procedat ca și în situația notificării depuse pentru același imobil de către doamna Benlian Alexandrina, în sensul că aceasta a fost înștiințată prin adresa nr.



19702/14.02.2003 că unitatea deținătoare în parte a imobilului este Curtea de Conturi a României.

A subliniat că, încă din anul 2000, Curtea de Conturi a României deține imobilul în cauză în baza unui act normativ publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, respectiv HG nr. 343/2000 privind transmiterea în administrare a unor imobile, proprietate publică a statului, situate în municipiul Constanța, județul Constanța, situația juridică fiind una foarte clară, bunul fiind în domeniul public al statului.

Nici persoana juridică notificată, Municipiul Constanța prin Primar, nu poate afirma că nu a cunoscut faptul că nu deține în totalitate imobilul revendicat, iar din actele depuse la dosar nu rezultă că nu ar fi existat corespondență prin care persoana îndreptățită era informată asupra persoanei juridice care deține o parte din imobilul compus din construcție și teren, a cărei restituire în natură s-a solicitat.

În aceste condiții, apelanta critică soluția de restituire în natură dispusă de instanța de fond, întrucât Curtea de Conturi a României nu a fost investită cu soluționarea notificării formulate de intimatul reclamant; pe cale de consecință, nu se poate reține existența unui refuz nejustificat în cauză din partea instituției apelante în calitate de unitate deținătoare, pentru ca aceasta să se adreseze instanței. Așadar, instanța de fond nu putea soluționa în mod direct cererea de restituire în natură, ci trebuia să se limiteze la a obliga pârâta Curtea de Conturi a României la emiterea deciziei/ordinului cu privire la imobilul notificat.

De altfel, chiar din Decizia nr. XX/19.03.2007 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție, invocată în considerentele hotărârii atacate, reiese faptul că instanța de judecată este competentă să soluționeze acțiunea persoanei îndreptățite în cazul refuzului nejustificat al entității deținătoare de a răspunde la notificarea părții interesate.

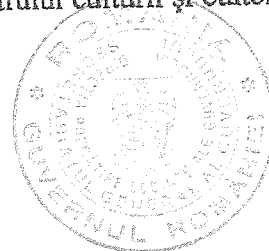
A învederat că, în considerentele sentinței apelate, instanța de fond face trimitere la jurisprudența Curții Europene, invocând art. 1 din Protocolul 1 CEDO, în sensul că există „un interes intrinsec la indemnizație în cadrul privării de libertate, atunci când despăgubirea este necesară în vederea respectării proporționalității între ingerința în dreptul individului și utilitatea publică”, însă acestea sunt argumente străine de natura cauzei, obiectul litigiului neavând nicio legătură cu privarea de libertate.

În ceea ce privește regimul juridic al imobilului, apelanta a arătat că, prin natura sa, imobilul a cărui restituire se solicită prezintă particularitățile care să justifice protecția specială, având în vedere că este afectat exclusiv și nemijlocit activităților de interes public, fiind sediul Camerei de Conturi a Județului Constanța.

Mai mult decât atât, imobilul a fost supus unor reparații capitale și unei extinderi pe verticală, prin mansardare (D+P+3E), aspect omis de expertul tehnic judiciar, dar care reiese din autorizația de construire nr. 2927/28.12.2001 și documentele depuse la dosar privind lucrările de reparații contractate de către apelanta pârâtă. Curtea de Conturi a României neavând cunoștință de notificarea formulată de intimatul reclamant, este prejudiciată prin faptul că a cheltuit sume importante pentru consolidarea și extinderea clădirii, deși culpa aparține Municipiului Constanța, care nu i-a înaintat notificarea spre competență soluționare.

A precizat că, anterior contractării acestor reparații capitale, a solicitat Municipiul Constanța să precizeze dacă imobilul cade sub incidența Legii nr. 10/2001, iar prin adresa de răspuns nr. 159365/29.11.2001 emisă de Direcția de Administrație Publică Locală, i s-a comunicat faptul că „imobilul situat în Constanța, b-dul Ferdinand nr. 7 bis este exceptat de la restituirea în natură, figurând la poziția nr. 3 din Registrul imobilelor care nu se restituie în natură, listă întocmită conform prevederilor art. 9 alin. (4) din Legea nr. 10/2001”.

De reținut este și faptul că imobilul este situat într-o zonă protejată, conform Listei monumentelor istorice 2010 anexă la Ordinul ministrului culturii și patrimoniului național nr. 2361/12.07.2010 pentru modificarea Anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2314/2004, făcând parte din situl arheologic „Orașul antic Tomis”.



Conform doctrinei de specialitate, regimul juridic aplicabil categoriei de bunuri ce fac parte din domeniul public al statului, este în exclusivitate un regim juridic de drept public general absolut, nelimitat. Prin urmare este vorba despre o inalienabilitate absolută și nelimitată a bunurilor publice din domeniul public.

Cu privire la cadrul procesual stabilit de intimatul reclamant prin cererea de chemare în judecată, așa cum a fost precizată, a arătat apelanta că nu a fost niciodată titulara dreptului de proprietate asupra imobilului în discuție, folosind acest bun doar în calitate sa de administrator, sens în care și-a justificat interesul în cauză.

În continuare, a invocat Normele metodologice din 7 martie 2007 de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001 și a reiterat faptul că nu a fost investită niciodată cu soluționarea unei notificări formulată de intimatul reclamant, ca să stea în această calitate, de persoană notificată, în prezentul litigiu, drept pentru care i se pare firesc ca adevăratul proprietar, adică Statul Român reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice să fie parte în acțiunea intimatului reclamant, cu atât mai mult cu cât consideră că o restituire în natură a bunului revendicat nu este posibilă, ci doar eventual acordarea de despăgubiri.

A arătat prin apărărilor formulate în cauză faptul că imobilul face parte din domeniul public al statului, astfel conformându-se dispozițiilor art. 12 alin. 4 din Legea nr. 213/1998, litigiul privind dreptul de proprietate asupra imobilului pe care îl administrează. La alin. 5 al art. 12 din același act normativ se precizează expres că în asemenea litigii statul este reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice.

Legea nr. 10/2001 prevede la art. 21 coroborat cu art. 25 din lege, faptul că unitatea deținătoare este cea care soluționează notificarea formulată, dar în această fază este vorba de o acțiune în revendicare, instanța de fond făcând abstracție de proprietarul de drept al imobilului, respectiv Statul Român, care este reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice. A apreciat că în aceste condiții hotărârea pronunțată este lovită de nulitate, nefiind stabilit corect cadrul procesual.

În subsidiar, pe capătul doi de cerere, a solicitat a se constata că s-a solicitat de reclamant „în situația în care restituirea în natură nu este posibilă, să oblige pârâta să emită decizie/dispoziție motivată referitoare la acordarea de măsuri reparatorii pentru imobilul situat în mun. Constanța, B-dul Ferdinand nr. 7 bis, jud. Constanța. În aceste condiții, în mod evident instanța de judecată nu poate dispune decât în conformitate cu ce s-a cerut, având însă în vedere că din probele administrate în cauză nu reiese în mod clar că imobilul intră în sfera de aplicare a prevederilor Legii nr. 10/2001.

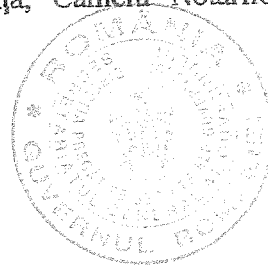
De asemenea, cu privire la soluția de obligare a ambilor pârâți la plata în solidar a cheltuielilor de judecată, a opinat că instanța de fond a făcut în mod greșit aplicarea dispozițiilor art. 274 din Codul de procedură civilă, întrucât culpa procesuală nu aparține Curții de Conturi a României, așa cum s-a reținut în considerentele hotărârii, întrucât instituția apelantă nu a refuzat nejustificat să soluționeze notificarea intimatului reclamant Budacă Romică, aceasta nefiindu-i niciodată comunicată.

În concluzie, a solicitat admiterea apelului, schimbarea în parte a hotărârii atacate, în sensul respingerii ca fiind neîntemeiată a cererii de restituire în natură a imobilului deținut de Curtea de Conturi a României, compus din construcție și teren aferent.

În drept, a invocat dispozițiile art. 282 și urm. din Codul de procedură civilă, art. 2, art. 3 alin. 2 lit. e), art. 10, art. 16, art. 26 alin. 3, art. 27 din Legea nr. 10/2001, art. 3 alin. 1 și art. 12 alin. 4 și 5 din Legea nr. 213/1998, art. 136 alin. 4 din Constituția României.

În probațiune, a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri, precum și orice alte probe pertinente și utile soluționării cauzei.

Apelanta a depus la dosar următoarele înscrisuri: istoric de rol fiscal R-T 4826/17.02.2017, corespondența purtată cu OCPI Constanța, Camera Notarilor Publici



București, Primăria municipiului Constanța, Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanța, Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților, Ministerul Finanțelor Publice.

Intimatul reclamant Budacă Romică a depus întâmpinare, prin care a solicitat respingerea apelului ca nefondat, cu obligarea intimatului pârâte la plata cheltuielilor de judecată generate de prezenta cauză.

Astfel, a arătat că în mod corect instanța de fond a soluționat direct notificarea nr. 436 din 16.07.2001 transmisă de reclamant prin BEJ Malciu Aurel către Municipiul Constanța, având în vedere faptul că intimatul pârât Municipiul Constanța a încălcat dispozițiile art. 25 și art. 27 din Legea nr. 10/2001 și a tergiversat soluționarea notificării prin netransmiterea acesteia unității deținătoare, în vederea soluționării în termenul legal de 60 de zile.

În acest sens, având în vedere faptul că intimatul reclamant nu a cunoscut cine este unitatea deținătoare la momentul formulării notificării, a îndreptat-o către Municipiul Constanța, care avea obligația de a redirecționa notificarea, fie către entitatea investită cu soluționarea acesteia, fie către unitatea deținătoare a bunurilor imobile conform art. 27 din Legea nr. 10/2001. Abia după efectuarea expertizei topografice, intimatul a solicitat instanței lărgirea cadrului procesului prin introducerea în cauză a apelantei pârâte Curtea de Conturi a României, alături de Municipiul Constanța prin Primar.

Cert este faptul că Municipiul Constanța a rămas în pasivitate, determinând tergiversarea soluționării notificării intimatului reclamant timp de 16 ani, însă, așa cum a reținut instanța de fond, această pasivitate nu poate fi opusă intimatului reclamant care, până la momentul sesizării instanței de judecată, s-a aflat în aceeași situație ca la momentul formulării notificării nr. 436/16.07.2001.

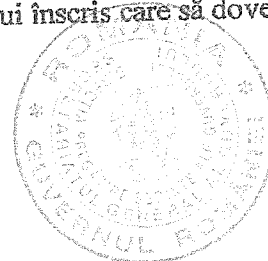
Soluția propusă de apelanta pârâtă, respectiv ca instanța să fi obligat-o doar la emiterea dispoziției cu privire la imobilul notificat, contravine Deciziei în interesul legii nr. XX/19.03.2007, conform căreia instanța de judecată este competentă să soluționeze pe fond nu numai contestația formulată împotriva deciziei de respingere a cererilor prin care s-a solicitat restituirea în natură a imobilelor preluate abuziv, ci și acțiunea persoanelor îndreptățite în cazul refuzului nejustificat al entității deținătoare de a răspunde la notificarea părții interesate. În acest sens, apelanta pârâtă a primit întreaga documentație pentru soluționarea notificării din momentul în care a fost introdusă în cauză în calitate de pârâtă, la data de 12.05.2011, iar până în acest moment nu a soluționat în vreun fel notificarea, alegând să rămână în pasivitate timp de 6 ani, așa cum și intimatul pârât Municipiul Constanța a rămas la rândul său în pasivitate alți 10 ani înainte de demararea procedurii judiciare.

A solicitat a se observa că prezumția de identitate între imobilul care a fost revendicat și imobilul restituit în natură prin sentința apelată a fost corect aplicată de instanța de fond, această prezumție fiind coroborată și cu celelalte piese ale dosarului, care susțin soluția instanței.

Așadar, reiese existența identității dintre imobilul situat în Ferdinand nr. 5, Bd. Republicii nr. 5 și Bd. Ferdinand nr. 7bis, contrar celor susținute de apelanta pârâtă. Dacă ar fi fost vorba de un alt imobil, nici expertul nu ar fi putut întocmi planurile de situație, întrucât ar fi reieșit alte aliniamente decât cele cuprinse în contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2407/1913.

Aplicarea de către instanța de fond a prezumției de preluare abuzivă prin sentința apelată, reprezintă un raționament corect, această prezumție fiind coroborată și cu celelalte piese ale dosarului care susțin soluția instanței.

Instanța a făcut aplicarea dispozițiilor art. 2 lit. i) din Legea nr. 10/2001 și a art. 3.1 din Norme, or, având în vedere faptul că bunul, în integralitatea sa, nu se mai regăsește în posesia proprietarilor inițiali sau a succesorilor acestora, se naște prezumția de preluare abuzivă, care nu a fost răsturnată de pârâte prin prezentarea vreunui înscris care să dovedească o altfel de preluare.



Contrar celor precizate de către apelanta pârâtă, expertul a răspuns obiectivului suplimentar stabilit de instanță la termenul din data de 12.05.2011, precizând că imobilul construcție în litigiu este unul și același cu cel naționalizat. Documentele de carte funciară redactate în 3 martie 1941, fac referire doar la terenul pe care este amplasată construcția compusă din subsol, parter, și două etaje, conform autorizației de construcție nr. 2825/07.04.1915 eliberată de Primăria Municipiului Constanța, restul de teren fiind liber de construcții la acea vreme.

În ceea ce privește trimiterile la Decretul nr. 92/1950, unde autorul intimatului reclamant figurează la poziția 484 din Anexă, cu 4 imobile preluate în orașul Constanța, a opinat faptul că, probabil, din eroare s-a menționat numărul poștal 15 în loc de 5 pentru imobilul situat în Bd. Republicii, având în vedere faptul că autorul nu a deținut niciodată vreun imobil la nr. 15, ci doar la nr. 5, alături de alte 3 imobile, dintre care unul a fost deja restituit intimatului reclamant în temeiul Legii nr. 10/2001.

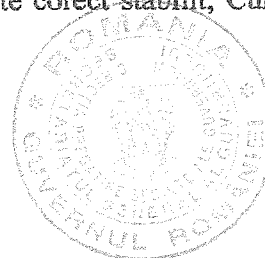
În ceea ce privește cele două prezumții aplicate de instanța de fond, demn de semnalat este și faptul că anterior, Curtea de Apel București a dispus potrivit Deciziei civile nr. 163/28.01.2005, în baza aceluiași prezumții și înscrisuri doveditoare, restituirea imobilului în litigiu către un alt moștenitor, Benlian Alexandrina, care, la rândul său, a vândut imobilul către Despina Gheorghe, conform contractului de vânzare cumpărare nr. 370/19.11.2008. Având în vedere faptul că certificatul de moștenitor nr. 53/15.10.2007, prin care Benlian Alexandrina își justifică calitatea de moștenitor de pe urma autorilor intimatului reclamant, a fost anulat, reținându-se în esență că singurul care justifică calitatea de persoana îndreptățită în sensul art. 3 alin. 1 lit. a) rap. la art. 4 alin. 2 din Legea nr. 10/2001 asupra imobilului în litigiu, este intimatul reclamant, a fost anulată restituirea, precum și contractul de vânzare cumpărare nr. 370/19.11.2008, încheiat subsecvent.

Într-adevăr, potrivit art. 16 alin. 1 din Legea nr. 10/2001, imobilele de interes public nu pot fi retrocedate în natură, excepție făcând însă cele preluate fără titlu valabil conform dispozițiilor art. 16 alin. 4 din lege. În raport de dispozițiile art. 1 și 2 din Legea nr. 10/2001, instanța a constatat că preluarea imobilului s-a realizat în lipsa unui titlu valabil și reprezintă o preluare abuzivă.

În continuare, a invocat dispozițiile art. 9 alin. 1 și art. 21 alin. 1 din Legea nr. 10/2001 și a arătat că, față de aceste dispoziții legale, în ceea ce privește imobilul teren în suprafață de 393 mp și construcția de pe acest teren aflată în administrarea Curții de Conturi, prima instanță a dispus în mod legal restituirea în natură, cu respectarea dispozițiilor art. 16 alin. 1 din Legea nr. 10/2001, respectiv de menținere a afectățiunii imobilului pe o perioadă de până la 3 ani. Nu au nicio relevanță asupra restituirii în natură, eventualele modificări și îmbunătățiri aduse clădirii de către Curtea de Conturi, atât timp cât aceste modificări nu se circumscriu cazurilor prevăzute de art. 19 alin. 1 și 2 din Legea nr. 10/2001, respectiv adăugirea, pe orizontală și/sau verticală, în raport cu forma inițială, de noi corpuri a căror arie desfășurată însumează peste 100% din aria desfășurată inițial sau corpuri suplimentare de sine stătătoare.

Lucrările realizate de apelanta pârâtă Curtea de Conturi, reprezintă lucrări de remodelare a clădirii din punct de vedere funcțional, pentru a servi destinației de sediu administrativ pentru această instituție. Toate aceste lucrări au fost realizate de apelanta pârâtă pe riscul său, din moment ce au fost executate abia după înregistrarea notificării nr. 436 din 16.07.2001 privind restituirea în natură a imobilului către intimatul reclamant, deși, după acest moment, imobilul ar fi trebuit să fie restituit integral reclamantului în starea în care se află.

Contrar celor arătate de apelanta pârâtă, obiectul prezentei cereri nu este revendicare, ci restituire în temeiul Legii nr. 10/2001, iar cadrul procesual este corect stabilit, Curtea de



Conturi are calitate procesuală pasivă în virtutea calității de unitate deținătoare a imobilului notificat.

În ceea ce privește suprafața de 316,42 mp care reprezintă spațiu verde, alee acces, muzeu arheologic în aer liber, având în vedere că aceasta nu mai poate fi restituită în natură, în mod corect instanța de fond a obligat Municipiul Constanța prin Primar să emită dispoziție motivată referitoare la acordarea de măsuri reparatorii în condițiile art. 16 și art. 21 alin. 1 și 3 din Legea nr. 165/2013, ținând cont de modificările legislative apărute de la înregistrarea cererii de chemare în judecată până la soluționarea în fond.

În drept, a invocat dispozițiile art. 291 și urm., art. 274 din Codul de procedură civilă, art. 1073 și art. 1077 din Codul civil, dispozițiile Legii nr. 10/2001, pct. 25.1 din HG nr. 250/2007, dispozițiile Legii nr. 165/2013.

La data de 16.03.2017, apelanta pârâtă a depus cerere de suspendare a judecării cauzei, până la soluționarea definitivă a dosarului nr. 32285/300/2016 înregistrat pe rolul Judecătoriei Sectorului 2 București.

Prin încheierea din data de 24.03.2017, Curtea de Apel Constanța a dispus, în temeiul dispozițiilor art. 244 pct. 1 din Codul de procedură civilă 1865, suspendarea soluționării apelului până la soluționarea definitivă a dosarului nr. 32285/300/2016 al Judecătoriei Sectorului 2 București. S-a reținut că dosarul menționat are ca obiect cererea de constatare a nulității absolute a testamentului autentificat sub nr. 1853/18.07.1996 de BNP Carmen Marilena Popa și a actelor notariale subsecvente încheiate în baza acestui testament, pentru fraudă la lege și lipsa semnăturii testatoarei Benlian Mari, iar în cauza de față reclamantul Budacă Romică s-a prevalat de certificatul de moștenitor nr. 67/25.04.2000 emis în baza acestui testament, prin urmare dezlegarea pricinii atârână în tot de existența sau neexistența dreptului reclamantului de a solicita restituirea imobilului în baza Legii nr. 10/2001.

La data de 19.01.2023, intimatul reclamant a depus cerere de repunere pe rol a cauzei.

Prin încheierea din data de 22.03.2023, Curtea a respins cererea de repunere pe rol a cauzei și a menținut cauza în stare de suspendare.

La data de 05.02.2025, intimatul reclamant Budacă Romică a depus cerere de repunere pe rol a cauzei, care a fost admisă de instanță și s-a dispus repunerea cauzei pe rol, acțiunea în nulitate fiind respinsă în mod definitiv.

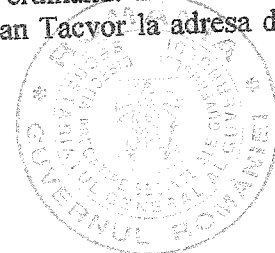
### **III. Soluția și considerentele instanței de apel**

**Analizând sentința apelată în raport de criticile formulate, Curtea reține că apelul este nefondat pentru următoarele considerente:**

Criticile formulate prin cererea de apel au vizat, în esență, următoarele: lipsa identității între imobilul solicitat și imobilul la a cărui restituire în natură a fost obligată pârâta; lipsa dovezilor privind preluarea abuzivă în perioada de referință a Legii nr. 10/2001; greșita obligare a pârâtei la restituirea imobilului în mod direct, în lipsa investirii acesteia cu soluționarea notificării; greșita obligare la restituirea în natură; greșita stabilire a cadrului procesual la fond; greșita obligare a pârâtei apelante la plata cheltuielilor de judecată.

În ceea ce privește prima categorie de critici, Curtea reține că în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2407/1913 și transcris sub nr. 3107/1913 la Grefa Judecătoriei Constanța, terenul în suprafață de 709,31 mp a trecut în proprietatea autorului intimatului reclamant, Benlian Tacvor, în act fiind menționate vecinătățile și aliniamentele pe fiecare dintre laturi. Ulterior, în baza autorizației de construcție nr. 2825/07.04.1915, Benlian Tacvor a edificat o construcție, lângă proprietatea vânzătorului Stavru Dumitriu, cu subsol, parter, etaj și mansardă, cu suprafața clădită de 1.246 mp.

La dosar a fost depus extras din planul cadastral 1936 – 1938 și 1994 – 1997, copie carnet cu schițe de teren, cu delimitarea lotului în discuție, realizându-se corespondența dintre fostul număr stradal 5 și actualul număr stradal 7 bis din bd. Ferdinand. De asemenea, în extrasul din Registrul de proprietăți, vol. I, este menționat Benlian Tacvor la adresa din bd.



Ferdinand nr. 5, iar la nr. 3 figurează Dumitriu Stavru, cu restul de proprietate rămas, confirmându-se astfel vecinătatea înscrisă în actul de vânzare-cumpărare, dar și în autorizația de construire, la care am făcut referire mai sus.

În Decizia nr. 244/9.03.1960 emisă de Comitetul executiv al Sfatului popular al orașului Constanța, se specifică faptul că se transmite din administrarea Comitetului Executiv al Sfatului Popular al Orașului Constanța în administrarea I. L. L. Constanța, imobilul din Bd. Republicii nr. 5, compus din 5 camere, însă în preambul se arată faptul că la data apariției Hotărârii Consiliului de Miniștri nr. 1901/1959 (privitoare la trecerea unor locuințe din administrarea Ministerului Forțelor Armate în administrarea Ministerului Agriculturii și a unor Comitete executive ale Sfatului popular), o parte din încăperile acestui imobil se aflau deja în administrarea I. L. L. Constanța. Se menționează explicit că decizia a fost emisă „pentru o bună administrare și scopul de a se stabili o singură formă legală pentru toate imobilele în întregimea lor, prevăzute în anexa nr. 2”, printre care și imobilul din bd. Republicii nr. 5.

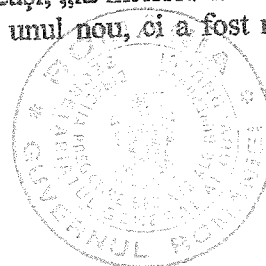
Așadar, imobilul în discuție, aflat în proprietatea statului, s-a aflat în administrarea întreprinderii locative de stat I. L. L., ulterior 5 încăperi au fost date în administrarea Ministerului Forțelor Armate prin Hotărârea Consiliului de Miniștri nr. 1312/1958, apoi în administrarea Comitetului Executiv al Sfatului Popular al Orașului Constanța prin Hotărârea Consiliului de Miniștri nr. 1901/1959, iar prin Decizia nr. 244/1960 acestea au revenit în administrarea I. L. L. Constanța, care deținea și celelalte încăperi ale imobilului.

Situația expusă mai sus este concordantă cu mențiunile din istoricul de rol fiscal R – T 4826/17.02.2017, depus în dosarul de apel de către apelantă, în perioada 1952 – 1982 la adresa din bd. Republicii nr. 5 figurând I. L. L. – locativă, probabil ulterior realizându-se renumerotarea stradală; de asemenea, la fila 5 a acestui înscris se precizează în mod explicit că bd. Ferdinand din prezent este fostul bd. Republicii.

Documentele de carte funciară redactate în anul 1941, de care se prevalează apelanta, susținând că în proprietatea autorului reclamantului se afla doar un teren de 396 mp, se referă doar la terenul pe care se afla construcția (menționată în înscrisul de carte funciară ca fiind compusă din 2 pivnițe la subsol, parter – prăvălie, gang și o cameră, mezanin – prăvălie și o cameră, etaj I – 5 camere, hol, dependințe, etaj II – 3 camere, hol, dependințe), adică exact imobilul la cărui restituire a fost obligată pârâta, restul terenului fiind liber de construcții la acea vreme și ulterior (diferența de 316,42 mp pentru care s-a dispus acordarea de măsuri compensatorii, această dispoziție a hotărârii primei instanțe nefiind apelată și dobândind autoritate de lucru judecat).

Prin adresa Direcției patrimoniu – Serviciul patrimoniu din cadrul Primăriei municipiului Constanța nr. 83883, depusă în dosarul primei instanțe la termenul de judecată din 20.08.2010, imobilul ce a aparținut lui Benlian Tacvor a fost identificat în lotul nr. 2, conform planului cadastral din 1936 și s-a menționat că „în prezent imobilul din str. Ferdinand nr. 7 bis este cuprins în inventarul bunurilor din domeniul public al statului, (...) aflându-se în administrarea Curții de Conturi”, precum și că „partea din fostul lot nr. 2, afectată de spațiu verde și alee de acces constituie domeniu public al municipiului Constanța, conform HCLM nr. 526/2010, poz. 698 și 1753”.

Contrar susținerilor apelantei, expertiza ing. Bălan Dumitru întocmită în dosarul primei instanțe a realizat în mod cert identitatea dintre imobilul naționalizat și cel identificat în prezent la adresa din Constanța, bd. Ferdinand nr. 7 bis, pornind de la aliniamentele menționate în actul de vânzare-cumpărare nr. 2407/28.10.1913. Mai mult decât atât, răspunzând obiecțiilor formulate de reclamant și de pârâta Curtea de Conturi, expertul a precizat că locația/amplasamentul și regimul de înălțime sunt aceleași, „la interior clădirea nu a fost modificată ca suprafețe utile”, că „imobilul actual nu este unul nou, ci a fost reparat capital și s-a păstrat ca suprafață construită în proporție de 100%”.



De altfel, identitatea dintre imobilul ce a aparținut lui Benlian Tacvor și imobilul aflat în prezent în administrarea Curții de Conturi a județului Constanța a fost stabilită în mod neechivoc și în litigiul finalizat prin decizia civilă nr. 840/18.12.2007, definitivă, pronunțată de Curtea de Apel București – secția a IV-a civilă, prin care Curtea de Conturi a fost obligată să restituie același imobil (construcție și 392,87 mp teren) către o altă persoană, Benlian Alexandrina, cu privire la care s-a dovedit, ulterior, că nu avea calitatea de moștenitor de pe urma autorului Benlian Tacvor.

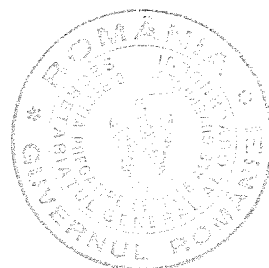
În ceea ce privește preluarea abuzivă a imobilului, Curtea reține că la dosar nu a fost depusă anexa la Decretul nr. 92/1950, unde se pretinde că la poz. 484 ar figura Benlian Tacvor cu imobilul din str. Republicii nr. 15, iar această preluare nu apare nici în adresa Direcției patrimoniu – Serviciul patrimoniu din cadrul Primăriei municipiului Constanța nr. 83883 cu privire la situația juridică a imobilului și nici prima instanță nu a reținut o astfel de preluare în sentința civilă apelată. Curtea reține însă că în decizia civilă nr. 840/18.12.2007, definitivă, pronunțată de Curtea de Apel București – secția a IV-a civilă, s-a reținut că imobilul a fost „naționalizat în baza Decretului nr. 92/1950” și niciuna dintre părțile din dosarul de față nu a contestat o astfel de mențiune.

În aceste condiții, se va reține că menționarea nr. stradal 15 în loc de 5, cum era corect, nu poate reprezenta decât o eroare materială și este binecunoscută în jurisprudență situația greșelilor sau omisiunilor din anexele la Decretul nr. 92/1950, deseori fiind trecut în mod greșit proprietarul de la care a fost preluat imobilul ori fiind omisă suprafața de teren aferentă construcției preluate. Totodată, se va reține și faptul că nu s-a susținut și nu s-a făcut dovada deținerii vreunei proprietăți de către Benlian Tacvor la adresa din str. Republicii nr. 15.

Chiar în absența unor astfel de considerente, Curtea reține că în cauză s-a făcut dovada deplină a deținerii imobilului de către stat la nivelul anilor 1952 – 1982, cu mențiunile din istoricul de rol fiscal R – T 4826/17.02.2017 emis de SPITVBL Constanța și cu mențiunile din Decizia nr. 244/9.03.1960 emisă de Comitetul executiv al Sfatului popular al orașului Constanța, așa cum s-a arătat mai sus, această perioadă situându-se în intervalul de referință al Legii nr. 10/2001, 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989.

Curtea reține că în Cap. I „Principiile de soluționare a notificărilor” din Normele de aplicare a Legii nr. 10/2001, aprobate prin HG nr. 250/2007, la pct. 1 lit. e) se prevăd următoarele: „În procesul de soluționare a notificărilor depuse de persoanele îndreptățite, instituțiile și persoanele implicate în executarea legii vor avea în vedere respectarea următoarelor principii și proceduri necesare aplicării corecte și unitare a legii: ... e) sarcina probei proprietății, a deținerii legale a acesteia la momentul deposedării abuzive și a calității de persoană îndreptățită la restituire revine persoanei care pretinde dreptul, în conformitate cu prevederile art. 3 alin. (1) lit. a) și ale art. 23 din lege. În cazul în care pentru imobilul respectiv nu se poate face dovada formală a preluării de către stat (de exemplu, decizia administrativă nu este găsită, iar imobilul respectiv se regăsește în patrimoniul statului după data invocată ca fiind data preluării bunului), soluționarea notificării se va face în funcție și de acest element - faptul că imobilul se regăsește în patrimoniul statului constituie o prezumție relativă de preluare abuzivă”.

Prin urmare, sunt pe deplin incidente dispozițiile pct. 1 lit. e) din Cap. I al Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001, care prezumă preluarea abuzivă din faptul că imobilul s-a regăsit în patrimoniul statului și se regăsește și în momentul de față. Această prezumție are caracter relativ, dar apelanta pârâtă nu a răsturnat-o prin proba contrarie. Or, având în vedere faptul că bunul, în integralitatea sa, nu se mai regăsește în posesia proprietarului inițial sau a succesorilor acestuia, se naște prezumția de preluare abuzivă care nu a fost răsturnată de apelantă prin prezentarea vreunui înscris care să nu dovedească o astfel de preluare.



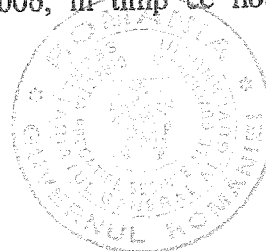
Potrivit prevederilor art. 1200 și art. 1202 din vechiul Cod civil (în vigoare la data emiterii Normelor de aplicare a Legii nr. 10/2001), prezumția legală poate fi înlăturată prin proba contrară, dacă legea nu dispune altfel. Din redactarea normei citate mai sus, rezultă că este vorba despre o prezumție relativă, întrucât ea operează în absența unor probe contrare, ceea ce înseamnă că subzistă atâta vreme cât nu se face dovada, cu mijloacele de probă permise de lege, că bunul nu a fost preluat în realitate de către stat. Această operațiune implică o deplasare a probei, astfel încât cel care dorește să infirme faptul presupus prin lege, anume faptul principal generator de drept, preia sarcina probei dovedirii faptului contrar. Sarcina probei contrare revine părții adverse, în speță fiind vorba de apelanta pârâtă Curtea de Conturi, care nu a făcut însă nicio astfel de dovadă.

Prin urmare, tribunalul a reținut în mod corect dispozițiile art. 2 lit. i din Legea nr. 10/2001, „orice alte imobile preluate fără titlu valabil sau fără respectarea dispozițiilor legale în vigoare la data preluării, precum și cele preluate fără temei legal prin acte de dispoziție ale organelor locale ale puterii sau ale administrației de stat”, însă trimiterea la art. 3.1 din Normele aprobate prin HG nr. 498/2003 nu poate fi reținută, întrucât art. 3.1 din Normele ulterioare, aprobate prin HG nr. 250/2007, nu mai are acest conținut, tribunalul reținând o variantă a normelor de aplicare care nu mai era actuală la momentul pronunțării (HG nr. 498/2003 a fost abrogată în mod expres prin art. 3 al HG nr. 250/2007).

În ceea ce privește soluționarea notificării în mod direct față de Curtea de Conturi, Curtea reține că tribunalul a reținut în mod corect că entitatea notificată, Municipiul Constanța prin primar, nu a respectat dispozițiile art. 27 din Legea nr. 10/2001, respectiv de a direcționa notificarea, pentru partea de imobil pe care nu o deținea, către unitatea deținătoare, respectiv către Curtea de Conturi. Cu toate acestea, formalismul invocat de această din urmă parte, respectiv că unitatea deținătoare trebuie să se pronunțe prin dispoziție și nu instanța, în condițiile în care notificarea nu a fost direcționată la Curtea de Conturi, nu poate fi primit, pentru că ar înfrânge principiul soluționării cu celeritate a notificărilor, principiu enunțat în mod expres de Normele de aplicare a Legii nr. 10/2001.

Unitatea deținătoare, Curtea de Conturi, a avut calitatea de parte în cauza de față și a avut posibilitatea să se apere în contradictoriu și nimic nu a împiedicat-o chiar să emită dispoziția la care face trimitere, având în vedere că litigiul se află de aproape 15 ani pe rolul instanțelor. Or, neemiterea dispoziției în tot acest interval de timp, toate actele necesare aflându-se la dosarul cauzei, echivalează cu refuzul nejustificat la care se referă decizia nr. XX/19.03.2007 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, pe care apelanta o invocă. Pe de o parte, apelanta cunoștea situația imobilului (acte de proprietate, preluare de către stat), fiind investită cu notificarea formulată în anul 2003 de către Benlian Alexandrina, pe care a respins-o, iar, pe de altă parte, prin apărările formulate în cauza de față a rezultat în mod neechivoc poziția sa de respingere a cererii de restituire a imobilului, astfel că în mod corect prima instanță a soluționat notificarea în mod direct și față de această parte, având în vedere intervalul îndelungat de timp scurs, de peste 20 de ani, precum și particularitatea de lege de reparație a Legii nr. 10/2001.

Legea nu conține nicio obligație pentru persoana îndreptățită de a face investigații pentru a cunoaște deținătorul imobilului, iar în cauză notificatorul Budacă Romică a direcționat corect notificarea către Primăria municipiului Constanța, care deținea în parte imobilul notificat. Alegațiile din cererea de apel referitoare la faptul că reclamantul cunoștea că terenul și construcția sunt deținute de Curtea de Conturi, întrucât a fost citat ca martor în dosarul penal nr. 2023/P/2006, în cadrul cercetării penale inițiate împotriva altor persoane care au solicitat imobilul, Benlian Alexandrina și Despina Gheorghe, sunt lipsite de fundament, întrucât dosarul penal a fost întocmit în anul 2006, în timp ce notificarea reclamantului a fost formulată cu mult anterior, în anul 2001.



Invocă apelanta faptul că „din actele depuse la dosar nu rezultă că nu ar fi existat corespondență prin care persoana îndreptățită era informată asupra persoanei juridice care deține o parte din imobilul compus din construcție și teren, a cărui restituire în natură s-a solicitat”, însă susținerea este pur formală din moment ce nu se indică actul sau înscrisurile din care rezultă că ar fi avut loc o astfel de informare, în condițiile în care nici măcar enitatea notificată, Municipiul Constanța, nu a susținut că ar fi realizat o astfel de informare a persoanei îndreptățite.

Împrejurarea că prima instanță, invocând art. 1 din protocolul 1 CEDO, motivează că s-a reținut în jurisprudența europeană că există un „interes intrinsec la indemnizație în cadrul privării de libertate”, reprezintă o simplă eroare materială, de tehnoredactare, considerentele expuse în continuare relevând faptul că în concret s-a făcut referire la privarea de proprietate.

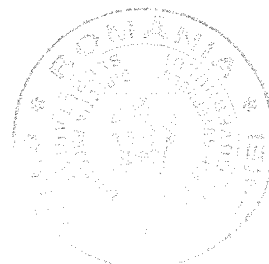
Este lipsit de relevanță faptul că imobilul este afectat exclusiv și nemijlocit unor activități de interes public, fiind sediul Curții de Conturi a județului Constanța, din moment ce legea nu exclude de la restituirea în natură un astfel de imobil. În acest sens, tribunalul a indicat în mod corect dispozițiile art. 16 alin. 1 cu referire la pct. 3 lit. a din anexa nr. 2 la Legea nr. 10/2001 și a reținut că singura limitare impusă de lege persoanei îndreptățite se referă la păstrarea afectării imobilului o perioadă de timp de până la 3 ani. În lumina aplicării dispozițiilor reparatorii ale Legii nr. 10/2001, faptul că deținătorul imobilului a efectuat reparații și cheltuieli însemnate cu modernizarea clădirii, de asemenea, nu constituie impediment la restituire, existând alte proceduri legale pentru recuperarea acestora.

În ceea ce privește cadrul procesual stabilit de intimatul reclamant la fondul cauzei, acesta a fost unul corect, nefiind întemeiată susținerea că ar fi trebuit să aibă calitate de parte Statul Român prin Ministerul Finanțelor, întrucât acesta este titularul dreptului de proprietate actual al imobilului. Pe de o parte, apelanta pârâtă nu poate invoca direct în apel acest aspect, pentru că se opun dispozițiile art. 478 alin. 1 Cod proc.civ. Pe de altă parte, la Capitolul II din Normele metodologice aprobate prin HG nr. 250/2007 se prevede în mod explicit că, „în înțelesul prezentelor norme metodologice, sintagmele și formulările prevăzute de lege au următoarele semnificații: - unitate deținătoare este fie entitatea cu personalitate juridică care exercită, în numele statului, dreptul de proprietate publică sau privată cu privire la un bun ce face obiectul legii (minister, primărie, instituția prefectului sau orice altă instituție publică), fie entitatea cu personalitate juridică care are înregistrat în patrimoniul său, indiferent de titlul cu care a fost înregistrat bunul care face obiectul legii (regii autonome, societăți/companii naționale și societăți comerciale cu capital de stat, organizații cooperatiste)”.

Prin urmare, în procedura Legii nr. 10/2001 în mod corect a fost stabilit cadrul procesual în contradictoriu cu Curtea de Conturi, administratorul și deținătorul imobilului care face parte din domeniul public al statului.

În ceea ce privește solicitarea formulată de reclamant în subsidiar, în situația în care restituirea în natură nu este posibilă, respectiv de obligare a pârâtei la emiterea unei decizii/dispoziții motivate privind acordarea de măsuri reparatorii, în mod evident aceasta nu s-a mai impus a fi analizată, din moment ce tribunalul a admis solicitarea formulată în principal și a dispus restituirea în natură.

De asemenea, nici critica referitoare la greșita obligare a ambilor pârâți la plata cheltuielilor de judecată nu este întemeiată, prima instanță reținând în mod corect culpa procesuală în sarcina ambilor pârâți în raport de dispozițiile art. 274 Cod proc.civ. Astfel, așa cum s-a reținut mai sus, apelanta pârâtă nu poate invoca doar în mod formal faptul că nu a fost investită cu soluționarea notificării. Din momentul în care a fost introdusă în cauză în calitate de pârâtă, adică în urmă cu 14 ani și a avut acces la toate actele și probele dosarului, nimic nu împiedica Curtea de Conturi să emită decizia/dispoziția în cauză, însă aceasta a ales să se aplece în cadrul dosarului pe fondul solicitării reclamantului, iar acesta din urmă a avut câștig de cauză.



În consecință, pentru considerentele de fapt și de drept expuse, constatând că nu există motive de reformare a hotărârii primei instanțe, în temeiul disp. art. 296 Cod proc.civ. 1865 Curtea va respinge apelul ca nefondat, cu consecința obligării apelantei pârâte către intimatul reclamant la plata cheltuielilor de judecată în temeiul disp. art. 274 alin. 1 din același cod.

În ceea ce privește solicitarea apelantei de cenzurare a cheltuielilor de judecată solicitate în apel de către intimatul reclamant, constând în onorariul de avocat, Curtea reține că legiuitorul român, prevăzând la art. 274 alin. 3 Cod proc.civ. 1865 că judecătorii au dreptul să mărească ori să micșoreze onorariile avocaților, ori de câte ori vor constata că sunt nepotrivit de mici sau de mari, față de valoarea pricinii și munca îndeplinită de avocat, este evident că instanța care soluționează litigiul are această prerogativă legală acordată de însuși legiuitor, de a lua măsura reducerii onorariului avocațial, fără ca această reducere să fie considerată o măsură de privilegiere a părții căzute în pretenții. Reducerea onorariului avocațial nu are semnificația acordării unui avantaj acelei părți și a prejudicierii părții câștigătoare, întrucât este o măsură legală, care nu se aplică discreționar, ci numai dacă sunt întrunite condițiile prevăzute de normele legale anterior menționate, fiind necesar să fie întrunită ipoteza prevăzută de lege pentru a se proceda în acest sens

Însă nu orice disproporție îi permite judecătorului să dispună reducerea, ci numai aceea care, în concret, apare ca majoră și semnificativă, legea subînțelegând că doar în asemenea circumstanțe ar putea fi reținută existența unui abuz al părții câștigătoare, abuz ce ar avea ca efect, în lipsa unei intervenții corective a judecătorului, împovărarea excesivă, deci nejustificată, a părții care a pierdut procesul.

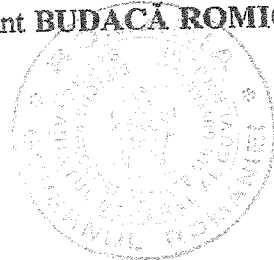
Articolul sus arătat este menit să împiedice abuzul de drept, prin deturnarea onorariului de avocat de la finalitatea sa firească, aceea de a permite justițiabilului să beneficieze de o asistență judiciară calificată pe parcursul procesului. Această soluție este conformă, prin raportarea sa la echitate, prevederilor art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului - pentru că dreptul la un proces echitabil implică și o lichidare corespunzătoare a cheltuielilor de judecată, respectiv recunoașterea doar a acelor cheltuieli care au corespuns unor necesități procesuale rezonabile, nu și a celor care sunt rezultatul unui exercițiu abuziv al dreptului la apărare.

În prezenta cauză, suma de 8.000 lei reprezentată de onorariul avocatului care a asigurat apărarea reclamantului în apel nu apare însă ca fiind excesivă, complexitatea peste medie a pricinii, precum și miza litigiului (restituirea în natură a unei clădiri structurate pe mai multe etaje și a terenului aferent) trimitând la concluzia că o intervenție a instanței întemeiată pe dispozițiile art. 274 alin. 3 Cod proc. civ. nu apare ca fiind necesară.

Totodată, în raport de soluția din apel și de dispozițiile art. 274 Cod proc.civ. 1865, se va dispune respingerea ca nefondată a solicitării intimatului pârât Municipiul Constanța privind obligarea intimatului reclamant Budacă Romică la plata cheltuielilor de judecată efectuate de această parte în apel.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,  
ÎN NUMELE LEGII  
DECIDE**

Respinge apelul civil formulat de apelanta pârâtă **CURTEA DE CONTURI A ROMÂNIEI**, cu sediul în sectorul 1, București, str. Lev Tolstoi nr. 22 - 24, împotriva sentinței civile nr. 3084/15.12.2016 pronunțate de Tribunalul Constanța în dosarul nr. 6990/118/2010, în contradictoriu cu intimații pârâți **MUNICIPIUL CONSTANȚA PRIN PRIMAR** și **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**, ambii cu sediul în municipiul Constanța, bd. Tomis nr. 51, județul Constanța și intimatul reclamant **BUDACĂ ROMICĂ**,



cu domiciliul în sector 2, București, str. Vasile Lascăr nr. 81 și cu domiciliul procesual ales la SCA Paunescu & Asociații, în București, sector 2, str. Sică Alexandrescu nr. 13, ca nefondat.

Obliga apelanta pârâă Curtea de Conturi a României către intimatul reclamant Budaca Romica la plata sumei de 8.000 lei, reprezentând cheltuieli de judecată constând în onorariu de avocat

Respinge ca nefondată cererea intimatului Municipiul Constanța privind obligarea intimatului reclamant Budaca Romica la plata cheltuielilor de judecată

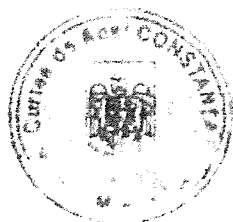
Definitiva.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa Curții, azi, 5 03.2025.

Președinte  
Adriana - Ioana Sîncu - Badea

Judecător,  
Geta - Cristina Gheorghe

Grefier  
Măgareta Cioroia



Curtea de Conturi a României  
reclamațională la Curtea de Conturi  
6 ex. 14.03.2025



Cod ECLI ECLI:RO:TBCTA:2016:001.003084  
Dosar nr. 6990/118/2010

ROMÂNIA

TRIBUNALUL CONSTANȚA  
SECȚIA I CIVILĂ

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 3084/2016  
Ședința publică de la 15 Decembrie 2016  
Completul compus din:  
PREȘEDINTE Cristina Ramona Duță  
Grefier Gabriela Gagu

Pentru astăzi fiind amânată judecarea acțiunii civile având ca obiect „legea 10/2001 repunere pe rol”. promovată de către reclamantul BUDACA ROMICA, domiciliat în București, sector 3, str. Matei Basarab, nr. 106, Bl.73, ap.32 în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CONSTANȚA PRIN PRIMAR, PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA cu sediul în Municipiul Constanța, Bdul Tomis, nr.51, CURTEA DE CONTURI A ROMÂNIEI cu sediul în București, sector 1, Lev Tolstoi, nr.22-24.

Din actele și lucrările dosarului precum și din susținerile părților consemnate în încheierile din data de 24.11.2016 și din data de 08.12.2016 care fac parte integrantă din prezenta instanța, în urma deliberării avute a pronunțat următoarea sentință:

TRIBUNALUL

Asupra acțiunii civile de față:

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată sub nr. 6990/118/2010 al Tribunalului Constanța, reclamantul Budacă Romică în contradictoriu cu pârâții Municipiul Constanța prin Primar și Primăria municipiului Constanța a solicitat restituirea în natură a imobilului situat în municipiul Constanța, Str. Ferdinand nr. 7 bis, jud. Constanța, iar în subsidiar, acordarea măsurilor reparatorii.

În expunerea situației de fapt, a arătat reclamantul că prin notificarea nr. 436/16.07.2001 a BEJ Malciu Aurel, a solicitat instanței restituirea în natură a imobilului situat în Constanța, Str. Ferdinand colț cu str. Dorobanți, actualmente Bdul Ferdinand nr. 7 bis, compus din teren în suprafață de 709,31 mp. și construcție. Imobilul a cărui restituire se solicită a aparținut lui Benlian Tacvor, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 3107/1913.

Cu toate că notificarea a fost formulată din anul 2001, nici până la această dată nu s-a răspuns la aceasta.

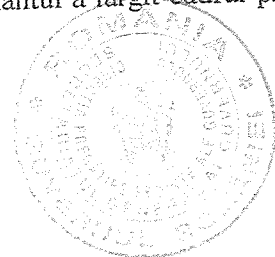
În drept au fost invocate dispozițiile Legii nr. 10/2001.

În susținerea acțiunii s-au depus înscrisuri.

În suplimentarea probatoriului s-a dispus efectuarea unei expertize tehnice imobiliare având ca obiectiv identificarea imobilului în litigiu, precum și stabilirea posibilității de restituire în natură.

La data de 17.03.2011 ( fila 62 vol. I) a formulat cerere de intervenție în interes propriu Curtea de Conturi a României pentru Camera de Conturi a Județului Constanța, solicitând instanței respingerea acțiunii ca nefondată. A învederat instanței că imobilul a cărui restituire se solicită face parte din domeniul public al Statului, considerente pentru care nu poate fi restituit în natură.

Ca urmare a formulării cererii de intervenție și identificării, pe această cale, precum și în urma depunerii raportului de expertiză imobiliară, a deținătorului construcției și a unei părți din teren, la data de 12.05.2011 ( fila 90 dosar vol. I), reclamantul a lărgit cadrul procesual,



solicitând introducerea în cauză a pârâtei Curtea de Conturi a României pentru Camera de Conturi a Județului Constanța, solicitând obligarea acesteia la restituirea în natură a imobilului pe care îl dețin.

La data de 12.05.2011, față de împrejurarea că prin cererea de intervenție în interes propriu nu a formulat pretenții distincte, Curtea de Conturi a României pentru Camera de Conturi a Județului Constanța a formulat cerere de intervenție în interes accesoriu pârâților (filele 95-97) solicitând respingerea cererii reclamantului de restituire în natură a imobilului.

În ședința publică din data de 12 mai 2011 ( fila 110 vol. I), instanța a constatat că, față de lărgirea cadrului procesual pasiv formulată de reclamant, intervenienta va figura în cauză în calitate de pârât, că din această perspectivă are posibilitatea să formuleze orice apărări de natură a tinde la respingerea acțiunii reclamantului, astfel încât cererea de intervenție în interes accesoriu nu mai are obiect.

**Analizând actele și lucrările dosarului, reținem următoarele:**

**Texte de lege aplicabile cauzei:**

Potrivit 1 alin.(1) din Legea nr. 10/2001 „Imobilele preluate în mod abuziv de stat, de organizațiile cooperatiste sau de orice alte persoane juridice în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, precum și cele preluate de stat în baza Legii nr. 139/1940 asupra rechizițiilor și nerestituite se restituie în natură sau în echivalent, când restituirea în natură nu mai este posibilă, în condițiile prezentei legi.”

Potrivit dispozițiilor art. 1 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001, respectiv HG nr. 250/2007 „În procesul de soluționare a notificărilor depuse de persoanele îndreptățite, instituțiile și persoanele implicate în executarea legii vor avea în vedere respectarea următoarelor principii și proceduri necesare aplicării corecte și unitare a legii: a) prevalența restituirii în natură, în conformitate cu prevederile art. 1 alin. (1), art. 7 și 9 din lege, a imobilelor pentru care s-au depus notificări. Numai în cazul în care această măsură nu este posibilă sau este expres înlăturată de la aplicare se va proceda la acordarea celorlalte măsuri reparatorii prevăzute de lege, respectiv compensarea cu alte bunuri sau servicii oferite în echivalent de deținător, cu acordul persoanei îndreptățite, sau propunerea de acordare de despăgubiri potrivit titlului VII "Regimul stabilirii și plății despăgubirilor aferente imobilelor preluate în mod abuziv" din Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare, în cazul în care măsura compensării nu este posibilă sau aceasta nu este acceptată de persoană îndreptățită.”

Potrivit art. 3 (1) din Lege „Sunt îndreptățite, în înțelesul prezentei legi, la măsuri reparatorii constând în restituire în natură sau, după caz, prin echivalent: a) persoanele fizice, proprietari ai imobilelor la data preluării în mod abuziv a acestora.”

**Calitatea reclamantului de persoană îndreptățită:**

Prin actul de vânzare-cumpărare nr. 2407 din data de 28 octombrie 1913, trecut în registrul de transcripțiuni și inscripțiuni al Tribunalului Constanța sub nr. 3107/28 octombrie 1913 ( filele 34-35 vol. I) numitul Stavru Dimitriu a vândut „în veci și irevocabil” lui Benlian M. Tacvor o suprafață de teren de 709 mp. și 31 cmp., situată în Constanța, Bulevardul Ferdinand colț cu Strada Dorobanți.

Potrivit autorizației nr. 2825/07 aprilie 1915 ( fila 39 vol. I) pe această suprafață de teren, autorul Tacvor M. Benlian a edificat o locuință, compusă din subsol, parter, etaj și mansardă, suprafața totală clădită de 1246 mp., cu pereți din piatră sau cărămidă. Potrivit procesului-verbal de recepție finală ( filele 40-42) locuința astfel edificată era compusă din: la subsol – 2 pivnițe, la parter – o prăvălie și o cameră, la mezanin - o prăvălie și o cameră, la etajul I - 5 camere, hol și dependințe și la etajul II – 3 camere, hol și dependințe.

La data decesului, Benlian Tacvor a avut ca moștenitori pe soția supraviețuitoare și cei trei copiii, Benlian Haik, Benlian Măgărdici Vahe și Benlian Mari ( aspectele evidențiate sunt extrase din considerentele deciziei civile nr. 972/28.09.2015 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul civil nr. 9299/300/2011 – filele 2-11 dosar vol. III). Benlian Haik a

decedat în anul 1989 și a avut ca moștenitori pe Benlian Măgărdici Vahe și Benlian Mari, conform certificatului de moștenitor nr. 61/2001 emis de BNP Popa Carmen Marilena.

La rândul său Benlian Măgărdici Vahe, decedat în anul 1997, a avut ca moștenitor pe sora sa Benlian Mari, potrivit certificatului de moștenitor nr. 10/1997 rectificat prin încheierea nr. 1738/2001 emis de BNP Popa Carmen Marilena. Prin decizia civilă nr. 972/28.09.2015 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul civil nr. 9299/300/2011, s-a dispus în sensul anulării acestor două acte, reținându-se că moștenitoarea defunctului Benlian Măgărdici Vahe este sora acestuia Benlian Mari, iar nu reclamantul din prezenta cauză Budacă Romică, în calitate de legatar universal.

Cu toate acestea, reclamantul face dovada calității de unic moștenitor a numitei Benlian Mari, în calitate de legatar universal, prin Certificatul de moștenitor nr. 67/25 aprilie 2000 ( fila 13 vol. I) act neanulat.

În conținutul raportului de expertiză tehnică imobiliară ( fila 75 vol. I) expertul desemnat a învederat instanței că, potrivit Deciziei civile nr. 163/28.01.2005 a Curții de Apel București dreptul de proprietate asupra imobilului în litigiu aparține unei alte moștenitoare, Benlian Alexandrina care, la rândul său, a vândut imobilul lui Despina Gheorghe, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 370/19.11.2008.

Benlian Alexandrina și-a justificat calitatea de moștenitor a lui Benlian Ertart, conform certificatului de moștenitor nr. 1131/12.10.1979, la rândul său fiul lui Benlian Levon, văr primar cu Benlian Tacvor. În anul 2002 a fost emis de BNP Joița Botezatu pe numele numitei Benlian Alexandrina certificatul de calitate de moștenitor nr. 65/04.07.2002, prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoria Constanța sub nr. 6054/212/2008 Curtea de Conturi a României solicitând anularea acestuia. A învederat reclamanta din acea cauză că pârâta Benlian Alexandrina nu are calitatea de succesor a lui Benlian Tacvor, de vreme ce autorul său Benlian Levon nu a acceptat moștenirea vărului său, iar acesta din urmă avea descendenți direcți.

Prin sentința civilă nr. 12300/23.06.2011 pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul civil nr. 6054/212/2008 a fost admisă acțiunea formulată de către reclamanta CURTEA DE CONTURI A ROMÂNIEI în contradictoriu cu pârâții TĂNASE DANIELA și TĂNASE DIANA-ALEXANDRA, intervenientul în nume propriu STATUL ROMÂN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, instanța a constatat nulitatea absolută a certificatului de moștenitor nr.53/15.10.2007 emis de BNPA Joița Botezatu și Horia Botezatu de pe urma defuncțiilor Benlian Tacvor și Benlian Levon; a respins cererea de intervenție a intervenientului DESPINA GHEORGHE ca fiind neîntemeiată și a admis cererea de intervenție a intervenientului BUDACA ROMICĂ și a obligat pârâții Tănase Daniela și Tănase Diana - Alexandra la plata către intervenientul Budaca Romică a sumei de 2500 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată prin raportare la disp.274 alin.3 c. proc. civ.

Sentința civilă menționată a rămas definitivă prin respingerea apelului formulat de intervenientul Despina Gheorghe, Tribunalul reținând, în considerentele deciziei civile nr. 178/09 martie 2002 că „Benlian Tacvor, fiul lui Margardici și Repuhi, a decedat la 07.05.1955, având ultimul domiciliu în București, str. Vasile Lascăr, nr.81, sector 2. Benlian Levon, fiul lui Toros și Mariam, a decedat la 06.02.1957 cu ultimul domiciliu în Constanța, str. Ștefan Mihaileanu nr.21. Benlian Magardici și Benlian Toros sunt fiii lui Benlian Haig, sens în care Benlian Tacvor și Belian Levon sunt veri primari. Benlian Tacvor a fost căsătorit cu Benlian Haigazuhi, decedată la 09.06.1968, cu ultimul domiciliu în București, str. Galați nr. 81, sector 2, având 3 copii : Benlian Haik- fiu postdecedat la 25.12.1989, cu ultimul domiciliu în București, str. Galați nr. 81, sector 2, Benlian Măgărdici -Vahe, fiu postdecedat la 31.01.1997, cu ultimul domiciliu în București, str. Vasile Lascăr nr.81, sector 2 și Benlian Mari- fiică postdecedată la 23.04.2000, cu ultimul domiciliu în București, str. Galați, nr.81, sector 2. Benlian Ertart, fiul lui Benlian Levon, a decedat la 18.09.1979 cu ultimul domiciliu la Constanța, str. Suceava nr.6, a fost căsătorit cu Benlian Alexandrina, potrivit certificatului de moștenitor nr. 1131/12.10.1979, aceasta fiind unica sa moștenitoare.



Conform certificatului de moștenitor nr. 67/25.04.2000 emis de către BNP Carmen Marilena Popa, intervenientul Budaca Romică este unicul moștenitor al defunctei Benlian Mari, decedată la 23.04.2000 cu ultimul domiciliu în strada Calafți nr.81, sector 2. Potrivit certificatului de moștenitor nr.61/15.03.2001 emis de BNP Carmen Marilena Popa, Benlian Măgărdici-Vahe și Benlian Mari sunt moștenitori ai defunctului Benlian Haik, iar potrivit certificatului de moștenitor nr.10/14.02.1997 emis de BNP Carmen Marilena Popa, Benlian Mari este unicul moștenitor al lui Benlian Măgărdici -Vahe."

S-a mai reținut că acceptarea succesiunii de către copiii defunctului Benlian Tacvor rezultă și din Hotărârea Consiliului general al Municipiului București nr.1045/16.02.1998( fila 82 din vol .II) prin care se restituie în natură lui Benlian Mari apartamentul nr. 1 din imobilul situat în București, str. Vasile Lascăr nr. 81, sector 2, terenul în suprafață de 87,25 mp și cota parte din părțile și dependențele de folosință comună, și i se acordă despăgubiri în cuantum de 76865916 lei pentru etajul 2, procesul verbal de predare -primire al etajului 1, imobilul în discuție fiind ultimul domiciliu al defunctului Benlian Tacvor .

Totodată notarul public a cunoscut și faptul că intervenientul Budaca Romică este legatar universal al lui Benlian Mari conform adresei BNP Carmen Marilena Popa nr.1855/20.09.2007 și celorlalte înscrisuri din dosarul notarial, instanța reținând că acesta nu a fost citat la dezbaterile succesorală, cu încălcarea art.75 din Legea nr.36/1995 și art. 78, 79 și 83 din regulamentul de aplicare a acesteia. Instanța a mai reținut că Benlian Alexandrina nu este succesibilă în condițiile art. 4 alin.3 întrucât la data decesului Benlian Tacvor a lăsat moștenitori legali de prim rang, iar ultimul său descendent a lăsat prin testament un legatar universal, sens în care culegerea masei succesoriale de către vărul său primar, urmată de culegerea de către fiul acestuia și mai departe de soția supraviețuitoare a celui din urmă, încalcă disp. art. 659 și urm. și 685 și urm cod civil.

Decizia Tribunalului a rămas, în egală măsură, irevocabilă, prin decizia civilă nr. 60/C/30 ianuarie 2013 a Curții de Apel Constanța.

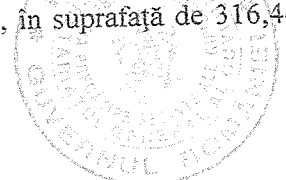
Nu în ultimul rând, actul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 370/19.11.2008 al BNP Done Maria prin care Benlian Alexandrina a înstrăinat lui Despina Gheorghe dreptul de proprietate asupra imobilului situat în Municipiul Constanța, str. Ferdinand nr. 7 bis, jud. Constanța, a făcut obiect al acțiunii în nulitate absolută, acțiune înregistrată pe rolul Tribunalului Constanța sub nr. 4385/118/2010, prin sentința civilă nr. 4064/31 octombrie 2013 constatându-se nulitatea absolută a acestui contract.

Pe cale de consecință, la această dată, singurul care justifică calitatea de persoană îndreptățită, în sensul art. 3 alin.1 lit. a) rap. la art. 4 alin.2 din Legea nr. 10/2001 asupra imobilului în litigiu, este reclamantul Budacă Romică, în calitate de unic moștenitor al lui Benlian Mari, la rândul său moștenitoarea proprietarului inițial al imobilului.

#### **Modalitatea de preluare a imobilului în proprietatea Statului:**

Conform dispozițiilor art. 2 lit. i) din Legea nr. 10/2001 „orice alte imobile preluate fără titlu valabil sau fără respectarea dispozițiilor legale în vigoare la data preluării, precum și cele preluate fără temei legal prin acte de dispoziție ale organelor locale ale puterii sau ale administrației de stat.”, iar conform art. 3.1. din Norme „La art. 3 alin. (1) lit. a) din lege, în cadrul procedurii administrative, sarcina probei deținerii proprietății incumbă persoanei care pretinde dreptul (potrivit principiului *actori incumbit probatio*). Cu toate acestea, în cazul în care imobilul respectiv se regăsește în patrimoniul statului după data invocată ca fiind data preluării bunului, soluționarea notificării se va face în funcție și de acest element, în cazul în care nu există acte doveditoare privind preluarea imobilului, iar faptul că imobilul se regăsește în patrimoniul statului constituie o prezumție relativă de preluare abuzivă, deci fără titlu.”

Din cuprinsul raportului de expertiză a rezultat ( fișele 76 și urm. vol.19 că, pe de o parte, terenul în suprafață de 392,87 mp., precum și construcția edificată asupra acestuia, structurată pe regimul de înălțime S+P+3E este deținut în prezent de Curtea de Conturi a României, Filiala Județeană Constanța, iar restul suprafeței de teren, în suprafață de 316,44 mp. este domeniul public al Municipiului Constanța.



Pe cale de consecință, împrejurarea că imobilul în litigiu, în integralitatea sa, nu se mai regăsește în posesia proprietarilor inițiali sau succesorilor acestora, naște o prezumție de preluare abuzivă, iar prezumția nu a fost răsturnată nici de către pârâtă și nici de către interveniența în interes principal.

**Entitatea deținătoare:**

Prin notificarea adresată Primăriei municipiului Constanța sub nr. 436/16.07.2001 (fila 16 vol.I) reclamantul Budacă Romică a solicitat restituirea în natură a imobilului situat în Constanța, str. Ferdinand colț cu Str. Dorobanți, compus din teren în suprafață de 709,31 mp., precum și a construcției aflată pe acest teren.

Notificarea a rămas nesoluționată până la acest moment.

În cuprinsul cererii de intervenție în interes propriu ( filele 62 și urm. vol. I) pârâta Curtea de Conturi a României, ce desfășoară activitatea în construcția în litigiu, și ce deține administrarea terenului în suprafață de 392,87 mp., a învederat instanței că nu a fost investită niciodată cu notificarea reclamantului, astfel încât să i se acorde posibilitatea să procedeze la emiterea Dispoziției de respingere, motivat de împrejurarea că imobilul face parte din domeniul public al Statului.

În referire la această apărare, Tribunalul reține că pornind de la rațiunea adoptării Legii nr.10/2001 privind situația juridică a unor imobile preluate abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, exprimată în caracterul profund, reparatoriu, este de precizat că prin proprietari pentru abuzurile săvârșite de către stat.

Reglementând modalitatea de exercitare a dreptului la măsuri reparatorii pentru imobilele preluate abuziv, Legea nr.10/2001 a instituit două etape ale procedurii de restituire, și anume: una necontencioasă, declanșată prin notificare adresată unității deținătoare, conform art.25 din lege și una contencioasă declanșată conform art.26 din lege.

În art. 20 din Legea 10/2001 sunt prevăzute categoriile de persoane juridice care sunt obligate să soluționeze notificările formulate de persoanele îndreptățite, identificate ca fiind „unitățile deținătoare ale bunurilor notificate”.

Conform disp. art.27 din același act normativ, în cazul în care persoana juridică notificată nu deține bunurile solicitate, aceasta va proceda la redirecționarea notificării către entitatea investită cu soluționarea acesteia, fie către unitatea deținătoare a bunurilor imobile.

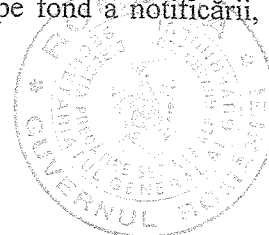
— Normele metodologice de aplicare unitară a Legii 10/2001 precizează în art.9.1 că sintagma ”indiferent în posesia cui se află în prezent” are semnificația, pe de o parte că incidența legii este stabilită *erga omnes* indiferent de calitatea deținătorului (...) și pe de altă parte, are semnificația stabilirii momentului în funcție de care se face calificarea unității deținătoare, respectiv cel care stăpânea imobilul notificat la data intrării în vigoare a legii.

Din înscrisul existent la dosar rezultă că atât la data formulării notificării nr.436/16.07.2001, cât și la data intrării în vigoare a Legii nr.10/2001, unitatea deținătoare a imobilului notificat de reclamant, respectiv a terenului în suprafață de 392,87 mp. și a construcției de pe acesta, era Curtea de Conturi a României, Filiala Județeană Constanța, ce deținea și deține acest imobil, încă din anul 2000, în baza HG nr. 343/2000 privind transmiterea în administrare a unor imobile, proprietate publică a Statului.

Ori, în condițiile în care imobilul nu era deținut de Municipiul Constanța, acesta era obligat conform art. 27 din Legea nr.10/2001 să redirecționeze notificarea către unitatea deținătoare.

Cu încălcarea disp. art. 25 și art. 27 din Legea 10/2001. Municipiul Constanța prin primar a tergiversat soluționarea notificării, împiedicând astfel ca notificarea să fie transmisă unității deținătoare în vederea soluționării acesteia în termenul legal de 60 de zile.

Această pasivitate a Municipiului Constanța ce a determinat tergiversarea soluționării notificărilor reclamantilor timp de aproximativ 10 ani nu poate fi însă opusă reclamantului, care până la momentul sesizării instanței de judecată s-au aflat în aceeași situație ca la momentul formulării notificării nr.436/16.07.2001, situație în care acesta este, în mod evident, îndreptățit să se adreseze instanței de judecată pentru soluționarea pe fond a notificării, și



implicit pentru cenzurarea refuzului Municipiului Constanța de a transmite notificarea formulată, cu respectarea exigențelor Legii nr.10/2001 către unitatea deținătoare a imobilului notificat.

Nu poate fi reținută apărarea pârâtei, în sensul că este ținută a soluționa notificarea reclamantului în condițiile în care aceasta nu le-a fost transmisă conform art. 27 de către Municipiul Constanța, cât timp nici reclamantul însuși nu au cunoscut cine este deținătorul terenului până la declanșarea procedurii judiciare.

Scopul soluționării cauzei într-un termen rezonabil - garanție a unui proces echitabil - îl reprezintă protejarea părților împotriva duratei excesive a procedurilor, asigurarea eficienței și credibilității actului de justiție, evitarea menținerii părților într-o stare de nesiguranță cu privire la drepturile lor fundamentale.

Conform jurisprudenței CEDO, în materie civilă termenul pentru soluționarea unei cauze în cazul în care sesizarea instanței este împiedicată până la epuizarea unor proceduri prealabile - în speță procedura administrativă declanșată prin notificare în baza Legii 10/2001 va începe să curgă de la data declanșării acestor proceduri prealabile sesizării instanței (CEDO, Vallee hotărârea din 26.04.1994, seria A nr.289, p.17).

Pentru protejarea dreptului de proprietate al persoanei îndreptățite la măsuri reparatorii, legiuitorul a prevăzut că notificarea înregistrată face dovada deplină în fața oricăror autorități, persoane fizice sau juridice, a respectării termenului de formulare a notificării reglementat de art.22 alin.(1) din lege, chiar dacă a fost adresată altei unități decât cea care deține imobilul sau care a fost desemnată de legiuitor ca fiind entitatea investită cu soluționarea notificării (art.22 alin.4 din Legea 10/2001).

Notificarea are rolul de declanșare a procedurilor administrative de reparare a prejudiciului cauzat prin preluările abuzive realizate de stat în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, iar instanța de judecată sesizată direct de reclamant, cărora nu i s-a răspuns la notificare timp de 10 ani, este îndreptățită, în virtutea plenitudinii sale de competență să o analizeze, soluționând pe fond pretențiile reclamantilor în contradictoriu cu deținătorii reali ai imobilului notificat.

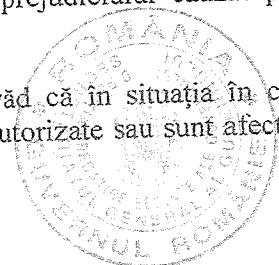
În acest sens, Înalta Curte de Casație și Justiție s-a pronunțat într-o decizie în procedura recursului în interesul legii, Decizia nr. XX/19.03.2007, statuând că în aplicarea disp. art. 26 al.(3) din Legea 10/2001, instanța de judecată este competentă să soluționeze pe fond nu numai contestația formulată împotriva deciziei/dispoziției de respingere a cererilor prin care s-a solicitat restituirea în natură a imobilelor preluate abuziv, ci și acțiunea persoană îndreptățite în cazul refuzului nejustificat al entității deținătoare de a răspunde la notificare părții interesate.

Înalta Curte de Casație și Justiție a reținut în argumentarea acestei soluții, că în raport cu spiritul reglementărilor de ansamblu date prin Legea nr.10/2001, atribuția instanței de judecată de a soluționa calea de atac exercitată împotriva deciziei/dispoziției de respingere a cererii de restituire a imobilului în natură nu este restrânsă doar la prerogativa formală de a dispune emiterea unei decizii/dispoziții în locul celei pe care o anulează, ci impune ca în cadrul plenitudinii sale de jurisdicție, nelimitată în această materie prin vreo dispoziție legală, să dispună direct restituirea în natură a imobilului ce face obiectul litigiului.

În egală măsură, și în situația în care se tergiversează soluționarea notificării, refuzându-se comunicarea unui răspuns către persoana notificatoare, instanța de judecată nu se poate limita la a dispune obligarea unității deținătoare să emită decizia/dispoziția cu privire la imobilul notificat, ci este îndreptățită să soluționeze direct notificarea, verificând calitatea reclamantilor de persoane îndreptățite să beneficieze de măsurile reparatorii prevăzute de Legea 10/2001 și dispozițiilor asupra modalității de reparare a prejudiciului cauzat prin preluarea abuzivă a imobilului notificat.

#### Modalitatea de reparatie:

Art. 10 al.(2) și art.11 al.(3) din Legea nr. 10/2001 prevăd că în situația în care terenurile preluate în mod abuziv sunt ocupate de construcții noi autorizate sau sunt afectate



servituțiilor legale și altor amenajări de utilitate publică ale localităților urbane și rurale măsurile se stabilesc prin echivalent.

De asemenea, art.18 din Legea nr.10/2001 prevede în mod expres excepțiile de la restituire în natură a imobilelor notificate, fiind excluse de la restituirea în natură imobilele înstrăinate cu respectarea Legii nr.112/1995, imobilele care nu mai există la data intrării în vigoare a legii speciale și imobilele ce au aparținut unei societăți comerciale, în situația în care notificatorul este un fost asociat al persoanei juridice.

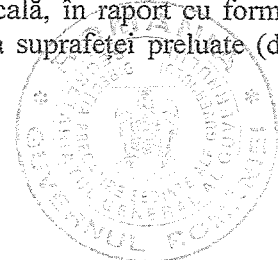
Potrivit dispozițiilor art.9 din Legea nr. 10/2001 „Imobilele preluate în mod abuziv, indiferent în posesia cui se află în prezent, se restituie în natură în starea în care se află la data cererii de restituire și libere de orice sarcini.”, iar potrivit normelor metodologice de aplicare, respectiv potrivit art. 9.1. Sintagma indiferent în posesia cui se află în prezent are semnificația, pe de o parte, că incidența legii este stabilită *erga omnes*, indiferent de calitatea deținătorului (minister, *institutie publică* etc.) și, pe de altă parte, are semnificația stabilirii momentului în funcție de care se face calificarea unității deținătoare, respectiv cel care deținea imobilul respectiv la data intrării în vigoare a legii ( prezent se raportează la momentul nașterii juridice a dreptului la restituire). În cazul în care, după data intrării în vigoare a legii, un imobil notificat potrivit legii a fost transferat în administrarea unei alte entități, aceasta din urmă devine entitate deținătoare investită cu soluționarea notificării. Entitatea inițial notificată are obligația de a transmite notificarea și documentația aferentă entității deținătoare și totodată de a înștiința în mod expres persoana îndreptățită despre această situație.

Conform dispozițiilor art. 16 (1) din Legea nr. 10/2001 „În situația imobilelor având destinațiile arătate în anexa nr. 2 lit. a), care face parte integrantă din prezenta lege, necesare și *afectate exclusiv și nemijlocit activităților de interes public*, de învățământ, sănătate ori social-culturale, foștilor proprietari sau, după caz, moștenitorilor acestora li se restituie imobilul în proprietate cu obligația de a-i menține afecțarea pe o perioadă de până la 3 ani, pentru cele arătate la pct. 3 din anexa nr. 2 lit. a), sau, după caz, de până la 5 ani de la data emiterii deciziei sau a dispoziției, pentru cele arătate la pct. 1, 2 și 4 din anexa nr. 2 lit. a)”

Prin urmare, Legea nr.10/2001 prevede posibilitatea refuzului restituirii în natură numai în cazurile expres reglementate de către legiuitor, *apartenența imobilului la domeniul public al statului ne fiind un impediment legal la măsura restituirii în natură a imobilului notificat.*

În ceea ce privește configurația imobilului, conform dispozițiilor art. 19 alin.(1) din Legea nr. 10/2001 „În situația imobilelor-construcții care fac obiectul notificărilor formulate potrivit procedurilor prevăzute la cap. III și cărora le-au fost adăugate, pe orizontală și/sau verticală, în raport cu forma inițială, noi corpuri a căror arie desfășurată însumează peste 100% din aria desfășurată inițial și dacă părțile nu convin altfel, foștilor proprietari li se acordă sau, după caz, propun măsuri reparatorii prin echivalent. Măsurile reparatorii prin echivalent vor consta în compensare cu alte bunuri sau servicii oferite în echivalent de către entitatea investită potrivit prezentei legi cu soluționarea notificării, cu acordul persoanei îndreptățite, sau despăgubiri acordate în condițiile legii speciale privind regimul de stabilire și plată a despăgubirilor aferente imobilelor preluate în mod abuziv.”

Dispoziția a fost explicitată prin art. 19.1. din Norme ce prevede că „Ipoteza prevăzută la art. 19 alin. (1) din lege vizează acele construcții cărora, prin transformările survenite, în raport cu forma inițială, le-au fost adăugate corpuri de zidărie sau volume din alte materiale, ce reprezintă peste 100% raportat la aria desfășurată existentă la data preluării (etajări sau/și adăugări de corpuri noi pe orizontală). 19.2. Nu se circumscrie ipotezei prevăzute la alin. (1) al art. 19 din lege acea construcție căreia i s-a modificat compartimentarea inițială (din spații de locuit în birouri și invers) ori i s-au adus numai îmbunătățiri funcționale (racordări de gaze, termoficare, consolidări sau alte lucrări de întreținere curentă, consolidări și altele asemenea). De asemenea, nu poate fi circumscrișă ipotezei prevăzute la alin. (1) al art. 19 din lege nici acea construcție căreia i-au fost adăugate, pe orizontală și/sau verticală, în raport cu forma inițială, corpuri suplimentare ce au o utilizare independentă de cea a suprafeței preluate (de



exemplu, construcției preluate i-a fost adăugat ulterior preluării un nou corp, ambele corpuri deservind suprafețe cu destinația de locuințe ocupate în baza unor contracte de închiriere).”

Prin actul de vânzare-cumpărare nr. 2407 din data de 28 octombrie 1913, trecut în registrul de transcripțiuni și inscripțiuni al Tribunalului Constanța sub nr. 3107/28 octombrie 1913 ( filele 34-35 vol. I) numitul Stavru Dimitriu a vândut, în veci și irevocabil” lui Benlian M. Tacvor o suprafață de teren de 709 mp. și 31 cmp., situată în Constanța, Bulevardul Ferdinand colț cu Strada Dorobanți.

Potrivit autorizației nr. 2825/07 aprilie 1915 ( fila 39 vol. 19 pe această suprafață de teren, autorul Tacvor M. Benlian a edificat o locuință, compusă din subsol, parter, etaj și mansardă, suprafața totală clădită de 1246 mp., cu pereți din piatră sau cărămidă. Potrivit procesului-verbal de recepție finală ( filele 40-42) locuința astfel edificată era compusă din: la subsol – 2 pivnițe, la parter – o prăvălie și o cameră, la mezanin - o prăvălie și o cameră, la etajul I - 5 camere, hol și dependințe și la etajul II – 3 camere, hol și dependințe.

Potrivit concluziilor expertului imobiliar ( filele 117, respectiv 147 vol. I) clădirea a fost reparată capital, fără însă a i se modifica suprafața construită. Astfel, au fost înlocuite vechile planșee de lemn cu unele de beton armat, scările de lemn cu scări din beton armat, au fost realizate băi și grupuri sanitare, a fost adăugată o centrală de ventilație și una termică instalație de încălzire centrală și de ventilație; de asemenea, toate elementele de finisaje interioare, tâmplărie, pardoseli, plafoane, instalații electrice îngropate au fost înlocuite cu unele noi moderne.

Tribunalul reține că nici una dintre lucrările identificate de expert nu au modificat forma inițială a imobilului sau structura acestuia, nu i-au fost adăugate corpuri de zidărie sau volume din alte materiale ce reprezintă peste 100% raportat la aria desfășurată existentă la data preluării, astfel încât imobilul nu se circumscrie noțiunii de „imobil nou” în sensul art. 19 din Legea nr. 10/2001, spre a fi exceptat de la restituirea în natură.

Potrivit dispozițiilor art. 1 din Legea nr. 94/1992 privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi, republicată în anul 2014, „(1) Curtea de Conturi exercită controlul asupra modului de formare, de administrare și de întreținere a resurselor financiare ale statului și ale sectorului public. (2) Funcția de control a Curții de Conturi se realizează prin proceduri de audit public extern prevăzute în standardele proprii de audit, elaborate în conformitate cu standardele de audit internaționale general acceptate. (3) Curtea de Conturi își desfășoară activitatea în mod autonom, în conformitate cu dispozițiile prevăzute în Constituție și în prezenta lege, și reprezintă România în calitatea sa de instituție supremă de audit în organizațiile internaționale ale acestor instituții. (4) Litigiile rezultate din activitatea Curții de Conturi se soluționează de instanțele judecătorești specializate. (5) În unitățile administrativ-teritoriale, funcțiile Curții de Conturi se exercită prin camerele de conturi județene și a municipiului București, structuri fără personalitate juridică. (6) Sediul Curții de Conturi este în municipiul București, iar sediile camerelor de conturi sunt în orașele reședință de județ și în municipiul București.”

În acest sens Anexa 2 lit.(a) pct. 3 ce face parte integrantă din Legea nr. 10/2001 prevede că intră sub incidența art. 16 al(3) din lege „Imobilele ocupate de administrații financiare, trezorerii, ministere și alte autorități ale administrației publice centrale, parchete, judecătorii, tribunale, curți de apel, poliție, poliție de frontieră, jandarmerii, servicii publice comunitare pentru situații de urgență, sedii vamale, arhive naționale, primării, prefecturi, consilii locale, județene, inspectorate școlare”.

Din expertiza efectuată în cauză rezultă că imobilul este afectat integral afecțiunii publice constituind sediul Curții de Conturi a României, filiala județeană Constanța, iar clădirea, în urma consolidării și modernizării acesteia, conform autorizațiilor și procesului verbal de recepție depuse la dosar, a fost adaptată pentru a corespunde necesităților impuse de această destinație.

Tribunalul constată că pârâta Curtea de Conturi filiala Constanța este o instituție a administrației publice centrale, ce intră sub incidența disp. art. 16 din Legea nr.10/2001, anexa

II lit. (a) pct.3, restituirea în natură a imobilului afectat destinației publice activității de cadastru și publicitate imobiliară în județul Constanța, fiind condiționată de menținerea afecțiunii publice a imobilului o perioadă de până la 3 ani.

În ceea ce privește restul suprafeței de teren de 316,44 mp., identificat în raportul de expertiză tehnică imobiliară Bălan Dumitru ( filele 118 și urm. vol. I și fila 148), acesta aparține domeniului public al Municipiului Constanța, fiind afectat de Parcul Muzeul de arheologie în aer liber Constanța. Potrivit adresei nr. 83883/20.08.2010 a Direcției patrimoniu din cadrul Primăriei municipiului Constanța ( fila 21 vol. I) această suprafață de teren este afectată de spațiu verde și alee de acces și reprezintă domeniul public al unității administrative teritoriale.

Cu privire la această suprafață de teren, Tribunalul constată incidența dispozițiilor art. 26 alin. 1 al Legii nr. 10/ 2001 potrivit cu care „Dacă restituirea în natură nu este posibilă, deținătorul imobilului sau, după caz, entitatea investită potrivit prezentei legi cu soluționarea notificării este obligată ca, prin decizie sau, după caz, prin dispoziție motivată, în termenul prevăzut de art. 25 alin.(1), să acorde persoanei îndreptățite în compensare alte bunuri sau servicii ori să propună acordarea de despăgubiri în condițiile legii speciale privind regimul de stabilire și plată a despăgubirilor aferente imobilelor preluate în mod abuziv, în situațiile în care măsura compensării nu este posibilă sau aceasta nu este acceptată de persoana îndreptățită.

În condițiile în care restituirea în natură a acestei suprafețe de teren nu mai este posibilă, reclamantul este privat de dreptul de proprietate care a aparținut autorilor săi, pentru acoperirea prejudiciului suferit acesta fiind îndreptățit să obțină valoarea de circulație a imobilului preluat de stat sau alte măsuri reparatorii.

Numai în acest sens se va păstra un echilibru just între cerințele de interes general al comunității și imperativele de salvagardare a drepturilor fundamentale ale persoanei. Echilibrul de conservat va fi distrus dacă persoana în cauză suportă o sarcină specială și exorbitantă.

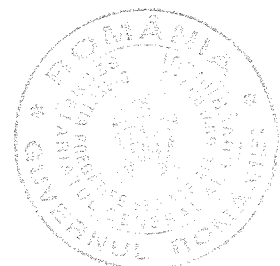
Curtea Europeană, în jurisprudența sa, a reținut în mod constant că există în cadrul art. 1 din Protocolul 1 CEDO, un interes intrinsec la indemnizație în cadrul privării de libertate, atunci când despăgubirea este necesară în vederea respectării proporționalității între ingerința în dreptul individului și „utilitatea publică”.

În absența acestui drept, art. 1 nu va asigura decât o protecție iluzorie și ineficientă a dreptului de proprietate. Prin urmare, nu este suficient ca o privare de proprietate să urmărească un scop legitim de utilitate publică, trebuie să existe un raport de proporționalitate între mijloacele folosite și scopul vizat.

Încălcarea dreptului de proprietate antrenează după sine obligația statului de a pune capăt acestei încălcări și de a înlătura consecințele, astfel încât să restabilească, pe cât posibil situația anterioară.

Intrarea în vigoare a Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau despăgubiri, a imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea Statului, în perioada comunistă, pe parcursul soluționării cauzei, a indicat cadrul instituțional în care urmează a se realiza acordarea de despăgubiri și a stabilit modalitatea concretă în care se va calcula despăgubirea cuvenită, instanța urmând a da eficiență și acestor dispoziții legale.

Referitor la incidența în speță a dispozițiilor Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist, Tribunalul constată deplina aplicabilitate a acestor dispoziții legale în prezentul litigiu, în raport de dispozițiile art. 4 din lege, conform cărora „Dispozițiile prezente se aplică cererilor formulate și depuse, în termen legal, la entitățile investite de lege, nesoluționate până la data intrării în vigoare a prezentei legi, cauzelor în materia restituirii imobilelor preluate abuziv aflate pe rolul instanțelor, precum și cauzelor aflate pe rolul Curții Europene a Drepturilor Omului suspendate în temeiul Legii nr. 165/2013.



Adoptarea Legii nr. 165/2013, care consacră principiul aplicării imediate a acestor dispoziții legale notificărilor nesoluționate în mod irevocabil în procedura administrativă și/sau jurisdicțională, inclusiv cauzelor aflate pe rolul Curții Europene a Drepturilor Omului este urmarea firească a jurisprudenței acestei instanțe de contencios european care într-o serie de cauze ce vizau încălcarea dispozițiilor din Protocolul 1 la CEDO (ex: cauza Viașu, Faimblat și cauza Katz contra României) a identificat o problemă structurală specifică în ce privește lipsa restituirii sau a despăgubirii pentru bunurile naționalizate, această instanță europeană reținând în mod constant influența sistemului de restituire și în special de întârzierea înregistrată în procedura de plată a despăgubirii.

Legea nr. 165/2013 constituie o transpunere în legislația națională a măsurilor cu caracter general reparatoriu prefigurate în hotărârea – pilot din cauza Maria Atanasiu și alții contra României, legiuitorul român urmărind prin act normativ să implementeze în legislația națională principiile CEDO în materia respectării dreptului de proprietate și în același timp să mențină un echilibru între interesul general al comunității, respectiv între obiectivul legitim de „utilitate publică”, acela care urmărea măsuri de reformă economică ori de justiție socială ce militează pentru o rambursare inferioară la valoarea de piață actuală (James și alții contra Regatului Unit, 8 iulie 1986, f.120) și interesele particulare ale persoanelor private de proprietate care sunt îndreptățite să beneficieze de aceste măsuri reparatorii.

În considerarea argumentelor de fapt și de drept expuse, Tribunalul va admite acțiunea reclamantului, în modalitatea explicitată mai sus.

Potrivit dispozițiilor art. 274 alin.1 C.pr.civ. partea care cade în pretenții e ținută a suporta, la cerere, cheltuielile de judecată avansate de către partea adversă.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,  
ÎN NUMELE LEGII  
HOTĂRĂȘTE**

Admite acțiunea având ca obiect „legea 10/2001 repunere pe rol”. promovată de către reclamantul BUDACA ROMICA, domiciliat în București, sector 3, str. Matei Basarab, nr. 106, Bl.73, ap.32 în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CONSTANȚA PRIN PRIMAR, PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA cu sediul în Municipiul Constanța, Bdul Tomis nr.51, CURTEA DE CONTURI A ROMÂNIEI cu sediul în București, sector 1, Lev Tolstoe nr.22-24.

Obligă pârâta Curtea de Conturi a României prin Camera de Conturi a Județului Constanța să restituie în natură reclamantului imobilul situat în municipiul Constanța, Bdul Ferdinand nr. 7 bis, compus din teren în suprafață de 392,87 mp. și construcție S+P+3E ( cu o suprafață construită de 392,89 mp.), având următoarele vecinătăți:

La N.: Bdul Ferdinand;

La S. Consiliul Local Constanța;

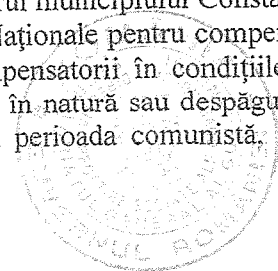
La V: Consiliul Local Constanța;

La E: Supermarket Grand,

Identificat în raportul de expertiză tehnică imobiliară efectuat de exp. Bălan Dumitru, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Obligă reclamantul Budacă Romică, în temeiul dispozițiilor art. 16 din Legea nr. 10/2001, să respecte afectatiunea publică a imobilului pentru o perioadă de până la trei ani.

Obligă pârâții Municipiul Constanța prin Primar și Primarul municipiului Constanța să întocmească documentația necesară și să o înainteze Comisiei Naționale pentru compensarea imobilelor în vederea acordării reclamantului de măsuri compensatorii în condițiile legii privind unele măsuri pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau despăgubiri, a imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea Statului, în perioada comunistă, pentru



suprafața de teren de 316,42 mp., ocupat în prezent de Muzeul de Arheologie în aer liber Constanța.

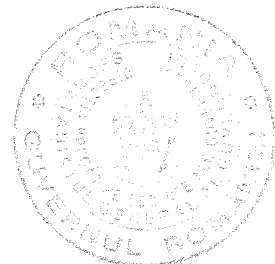
În temeiul dispozițiilor art. 274 alin.1 C.pr.civ. obligă pârâții, în solidar, la plata, în favoarea reclamantului, a sumei de 5500 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată – onorariul expertului judiciar și al apărătorului ales.

Cu apel în termen de 15 zile de la data comunicării.  
Pronunțată în ședință publică, azi 15.12.2016.

**Președinte,  
Cristina Ramona Duță**

**Grefier,  
Gabriela Gagu**

Red. CRD/15.12.2016/06ex



## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

nr. 342 din data de 28.04.2025

În temeiul art. 1.777 - 1.823 din Legea nr. 287/ 2009 privind Codul Civil, republicată cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu art. 16 din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, raportat la art. 45 din Legea nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, se încheie prezentul contract de închiriere

între:

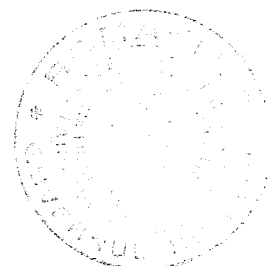
**CURTEA DE CONTURI A ROMÂNIEI**, cu sediul în București, str. Lev Tolstoi, nr.22-24, sector 1, cod fiscal 4265922, cont RO84TREZ23A510104203004X, deschis la Activitatea de Trezorerie Contabilitate Publică a Mun. București (ATCPMB), reprezentată prin domnul **Florin-Daniel DEMIAN**, având funcția de Secretar General și doamna **Vali Mirela MIHALAȘCU**, având funcția de director economic, în calitate de **Locatar**

și

**Domnul BUDACĂ ROMICĂ**, domiciliat în mun. București, str. Vasile Lascăr nr. 81, sector 2, C.I. seria nr CNP , cont I \_\_\_\_\_ deschis la \_\_\_\_\_ n calitate de **Locator**, (*proprietar în baza hotărârii judecătorești de restituire în natură în temeiul Legii nr. 10/2001, respectiv a Sentinței civile nr. 3084/15.12.2016 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul nr. 6990/118/2010, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 67/C/05.03.2025*),

### **Art. 1. Obiectul contractului**

- (1) Închirierea unui spațiu cu destinație de birouri, situat în B-dul. Ferdinand nr. 7 bis, municipiul Constanța, județul Constanța, înscris în Cartea Funciară nr. 203057, având nr. cadastral 21048, compus din teren în suprafață de 392,87 mp și construcție S+P+3E (cu o suprafață construită de 392,89 mp), respectiv întregul imobil aflat la adresa anterior menționată, denumit în continuare "Spațiul închiriat".
- (2) Destinația spațiului închiriat este pentru desfășurarea activității curente a Camerei de Conturi Constanța și Direcției Regionale de Audit Constanța, fiind menținută afectarea de interes public a imobilului după restituirea către noul proprietar conform dispozițiilor art. 16 din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

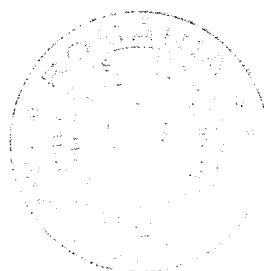


## **Art. 2. Durata contractului. Predarea spațiului. Intrarea în vigoare.**

- (1) **Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 8 luni**, respectiv de la data de **01.05.2025** și până cel târziu la **31.12.2025**, cu posibilitate de prelungire, pentru un ciclu de **28 luni**, înainte de expirarea duratei contractului, prin acordul exprimat în mod expres în formă scrisă al părților contractante. Prin negociere, la finalul fiecărui ciclu de **36 luni**, se poate conveni o ajustare de chirie. Intenția de încetare a contractului nu poate fi transmisă mai târziu de ultima zi a lunii 11 (unsprezece) din cadrul perioadei de valabilitate a contractului, sub sancțiunea plății unei penalități reprezentând chiria aferentă unei perioade de 2 luni.
- (2) **Contractul intră în vigoare la data semnării prezentului contract.**

## **Art. 3. Prețul contractului și modalități de plată**

- (1) Prin prezentul contract Locatarul se obligă să plătească Locatorului, o **chirie totală lunară în sumă de 4.067,59 Euro, TVA inclus, ce a fost stabilită în funcție de valoarea imobilului prin raportare la grila notarială valabilă la data încheierii contractului aferentă construcțiilor cu destinație de spațiu de birouri. Plata chiriei se va face în perioada 1-15 a fiecărei luni, începând cu luna următoare datei semnării (de ex: plata chiriei pentru luna mai va fi efectuată în perioada 1-15 a lunii iunie ș.a.m.d.), în lei la cursul de schimb stabilit de BNR din ziua plății.**
- (2) Pe întreaga perioadă a contractului de închiriere prețul chiriei totale lunare nu va putea fi majorat sau indexat. Quantumul anual al chiriei nu poate depăși 6% din valoarea construcției, respectiv 4% din valoarea terenului stabilită conform art. 3 alin. (1) din contract.
- (3) Prețul contractului exprimat sub forma chiriei totale lunare include:
  - chiria aferentă spațiului cu toate dotările incluse;
- (4) În perioada închirierii, cu menținerea afectățiunii de interes public, obligația privind cheltuielile de întreținere aferente imobilului revin locatarului.
- (5) **Cheltuielile de climatizare, furnizare a energiei electrice, a gazelor naturale, furnizare a apei reci și calde, canalizare, colectare a deșeurilor menajere, telefonice, internet, precum și alte asemenea utilități vor fi achitate de Locatar, pe baza facturilor de utilități. Locatarul va putea să încheie contracte de furnizare a utilităților direct cu furnizorii acestora**, Locatorul exprimându-și acordul în mod expres în acest sens, prin semnarea prezentului contract.  
Costul lunar al chiriei va fi format din costul aferent suprafeței utile închiriate. Suprafața utilă închiriată nu va include suprafața teraselor, balcoanelor, logiilor, locuri destinate fumatului/recreării și alte spații similare. Aceste spații, în măsura în care există, vor fi puse la dispoziția locatarului în mod gratuit.



## **Art. 4. Obligațiile părților**

### **4.1. Obligațiile Locatarului**

- (1) Să mențină afectarea de interes public a imobilului și să asigure Locatarul de folosința netulburată și utilă a spațiului închiriat pe toata durata contractului.
- (2) Să declare și să garanteze Locatarului că nimeni nu are niciun drept, de niciun fel, asupra spațiului închiriat și că până în prezent, nu a mai închiriat acest imobil niciunei persoane fizice sau juridice, pentru intervalul de timp prevăzut în prezentul contract, și nu o va face nici în viitor, până la încetarea obligației de menținere a afectării de interes public.
- (3) Să răspundă pentru evicțiune în cazul spațiului închiriat care face imposibilă folosința parțială sau totală a bunului închiriat.
- (4) Să garanteze Locatarului, pe toata durata contractului împotriva pierderii totale sau parțiale a bunului închiriat.
- (5) Să declare și să garanteze Locatarului că în momentul semnării contractului nu există niciun fel de litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată sau arbitrale cu privire la spațiul ce face obiectul prezentului contract, care să pericliteze derularea contractului de închiriere.
- (6) Să mențină afectarea de interes public a Spațiului închiriat pentru a servi la întrebuințarea pentru care a fost închiriat conform normelor legale în vigoare în România pentru clădiri de birouri.
- (7) Să garanteze pe locatar împotriva tulburărilor de fapt de drept provenite din fapta proprie și împotriva tulburărilor de drept provenite din fapta terților.
- (8) Să asigure accesul, permanent, la imobilul în care se află Spațiul închiriat.
- (9) Locatarul este obligat să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii, conform destinației stabilite prin contract. Dacă, după încheierea contractului, se ivește nevoia unor reparații care sunt în sarcina Locatarului, iar acesta din urmă, deși încunoștințat, nu începe să ia de îndată măsurile necesare, reparațiile pot fi făcute de Locatar. În acest caz, Locatarul este dator să plătească, în afara sumelor avansate de Locatar, dobânzi socotite de la data efectuării cheltuielilor. Sumele avansate de Locatar pot fi reținute din chiria lunară. Nu cad în sarcina Locatarului acele reparații care provin din perioada anterioară restituirii imobilului către Locatar, respectiv anterior semnării prezentului contract de închiriere,
- (10) Să execute pe cheltuiala sa lucrările de întreținere și reparații privind spațiul și instalațiile aferente, în ziua și la ora stabilită de comun acord cu Locatarul, cu excepția celor datorate folosirii necorespunzătoare a acestora de către Locatar sau de către oaspeții Locatarului.
- (11) Să efectueze pe cheltuiala sa reparațiile cauzate de apariția vreunui caz de forță majoră.
- (12) Să exonereze pe Locatar de plata chiriei în cazul în care Spațiul închiriat devine imposibil de

utilizat până la data la care Spațiul închiriat va fi readus la starea de dinaintea producerii evenimentului.

(13) Să permită instalarea de către Locatar a semnelor, logo-urilor, precum și oricăror altor mijloace de informare și publicitate în exteriorul și interiorului spațiului închiriat, în limita spațiului disponibil.

(14) Locatorul are obligația de a menține în stare de funcționare normală pe durata contractului, toate dotările și amenajările pentru Spațiul închiriat.

#### **4.2. Obligațiile Locatarului**

(1) Să întrebuințeze Spațiul închiriat, ca un bun gospodăr, în conformitate cu destinația rezultată din prezentul contract și cu prevederile legale în vigoare.

(2) Să efectueze, în termenele stabilite și în condițiile prevăzute în contract, plățile pentru sumele la care s-a obligat ca urmare a închirierii spațiului. Plata se va face în contul

(3) Quantumul impozitului pe venitul din cedarea folosinței bunului datorat de Locatar va fi calculat, reținut, declarat și plătit lunar la bugetul de stat de către Locatar, fiind dedus din prețul chiriei prevăzut la art. 3 alin (1). La solicitarea Locatorului, Locatarul va elibera un document care să ateste quantumul impozitului pe venit reținut și plătit la bugetul de stat.

(4) Să nu execute modificări sau transformări ale structurii de rezistență a construcției, sau ale instalațiilor.

(5) Să respecte prevederile legale în vigoare din domeniile PSI, igienico-sanitar și protecția muncii.

(6) Să mențină Spațiul închiriat în condiții corespunzătoare de folosință și să predea Locatorului spațiul în stare bună de folosință.

(7) Să folosească Spațiul închiriat conform destinației care rezultă din contract, respectiv spațiu de birouri.

(8) Să plătească cheltuielile de întreținere aferente imobilului în perioada contractată în care se menține afectarea de interes public a spațiului închiriat.

(9) Să îi notifice de îndată locatorului necesitatea efectuării reparațiilor care cad în sarcina acestuia din urmă. Dacă în timpul locațiunii bunul are nevoie de reparații care nu pot fi amânate până la sfârșitul locațiunii sau a căror amânare ar expune bunul pericolului de a fi distrus, Locatarul va suporta restrângerea necesară a locațiunii cauzată de aceste reparații. În situația în care reparațiile durează mai mult de 10 zile, prețul locațiunii va fi scăzut proporțional cu timpul și cu partea bunului de care Locatarul a fost lipsit.

(10) Să permită examinarea bunului de către Locator la intervalele de timp stabilite la art. 9 alin. 15, fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului.

(11) Să elibereze și să predea Locatorului Spațiul închiriat în termenul stabilit de comun acord după data încetării prezentului contract.

#### **Art. 5. Asigurări**

(1) Locatarul este obligat să se ocupe personal de asigurarea bunurilor proprii (echipamente, instalații, mobilier, documente etc.) existente în Spațiul închiriat.

#### **Art. 6. Răspunderea contractuală**

(1) În cazul neachitării de către Locatar a facturilor și a celorlalte cheltuieli în termenul prevăzut la art. 3 alin. (2), acesta are obligația de a plăti ca penalități o sumă echivalentă cu 0,01% din plata neefectuată pentru fiecare zi de întârziere.

(2) În condițiile nerespectării de către Locator a obligațiilor prevăzute la art. 4.1., Locatarul va putea să plătească chiria diminuată cu un procent de 0,01% din valoarea facturii pentru fiecare zi calendaristică de neîndeplinire a obligațiilor asumate prin contract.

#### **Art. 7. Încetarea contractului**

(1) Contractul de închiriere încetează de drept:

- a) la expirarea duratei de închiriere;
- b) prin acordul scris al ambelor părți;
- c) în caz de forță majoră conform art. 8;
- d) în caz de desființare a titlului locatorului;

e) pronunțarea unei hotărâri judecătorești care duce la imposibilitatea executării prezentului contract.

(2) Contractul de închiriere poate înceta prin reziliere, cu plata de daune-interese, la inițiativa Locatarului când:

- a) Locatorul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract sau și le îndeplinește în mod necorespunzător;
- b) Pieirea sau avarierea spațiului închiriat de așa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației.

(3) Locatorul nu are dreptul de a pretinde, în aceste situații, nicio alta sumă în afara celor datorate de Locatar pentru serviciile deja prestate și acceptate de Locatar ca fiind în conformitate cu prevederile contractului.

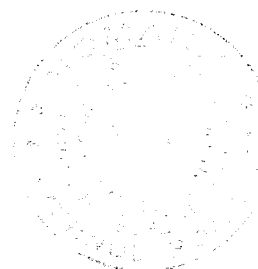
(4) În situația de la art. 7 alin. (1) lit. d) și art. 7, alin. 2, lit. a) Locatarul va fi îndreptățit să ceară de la Locator daune-interese, în cuantum de 0,01% din suma datorată, pentru fiecare zi rămasă de la data rezilierii contractului până la data expirării contractului.

(5) Contractul de închiriere încetează prin reziliere, cu plata de daune-interese, la inițiativa

Locatarului când Locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract sau și le îndeplinește în mod necorespunzător.

#### **Art. 8. Forța majoră**

- 8.1 Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.
- 8.2 Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează. Nu reprezintă forța majoră cazurile de restrângere a circulației oamenilor și bunurilor impuse de autoritățile publice în cazul unor situații epidemiologice și nici cele generate de restricții privind limitarea/întreruperea furnizării de utilități.
- 8.3 Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.
- 8.4 Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.
- 8.5 Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 1 lună, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.
- 8.6 Nu va reprezenta o încălcare a obligațiilor din contractul de prestare servicii de către oricare din părți situația în care executarea obligațiilor este împiedicată de împrejurări de forță majoră care apar după data semnării contractului de prestare servicii de către părți.
- 8.7 Locatarul nu va răspunde pentru daune-interese/majorari de întârziere dacă, și în măsura în care, întârzierea în executare sau altă neîndeplinire a obligațiilor din prezentul contract de prestari servicii este rezultatul unui eveniment de forță majoră. În mod similar, Locatarul nu va datora majorări de întârziere pentru plățile cu întârziere, pentru neexecutare sau pentru rezilierea de către locator pentru neexecutare, dacă, și în măsura în care, întârzierea locatarului sau altă neîndeplinire a obligațiilor sale este rezultatul forței majore.
- 8.8 Cazul fortuit nu este exonerator de răspundere contractuală.



## 9. Dreptul de preferință la o nouă închiriere și dreptul de preemțiune în caz de vânzare a Spațiului închiriat.

9.1 Locatorul înțelege să asigure Locatarului un drept de preferință la încheierea unui nou contract de închiriere, la finalul perioadei contractuale.

9.2 Locatorul înțelege să asigure Locatarului un drept de preemțiune în cazul în care se va intenționa înstrăinarea imobilului închiriat. Contractele de vânzare – cumpărare încheiate cu încălcarea dreptului de preemțiune sunt lovite de nulitate.

### Art. 10. Comunicări

(1) Orice comunicare făcută de părți va fi redactată în scris și depusă personal de parte sau expediată prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau prin alt mijloc de comunicare care asigură confirmarea primirii documentului.

(2) Comunicările între părți se pot face și prin fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

(3) În cazul în care expeditorul solicită confirmare de primire, aceasta trebuie să indice această cerință în comunicarea sa și să solicite o astfel de dovadă de primire ori de câte ori există un termen limită pentru primirea comunicării, în orice caz, expeditorul ia toate măsurile necesare pentru a asigura primirea la timp și în termen a comunicării sale.

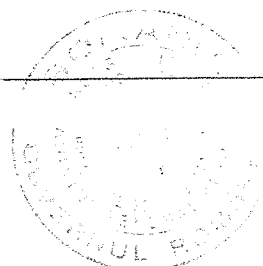
(4) Adresele la care se transmit comunicările sunt următoarele:

#### Pentru Locatar

Persoana de contact	Curtea de Conturi a Romaniei	Camera de Conturi a Judetului Constanța
Adresa	Str. Lev. Tolstoi nr. 22-24, Sector 1, București	B-dul Ferdinand nr. 7 bis, mun. Constanța, jud. Constanța
Telefon	0213078756	0241618380
Email	traian.niculae@rcc.ro	ccconstanta@rcc.ro

#### Pentru Locator

Persoana de contact	Budacă Florica
Adresa	



Telefon	
Email	

- (5) Orice comunicare între părți trebuie să conțină precizări cu privire la elementele de identificare ale Contractului (titlul și numărul de înregistrare) și să fie transmisă la adresa/adresele menționate la pct. 4.
- (6) Orice comunicare făcută de una dintre părți va fi considerată primită:
- (i) la momentul înmânării, dacă este depusă personal de către una dintre părți;
  - (ii) la momentul primirii de către destinatar, în cazul trimiterii prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire;
  - (iii) la momentul primirii confirmării de către expeditor, în cazul în care comunicarea este făcută prin fax sau e-mail (cu condiția ca trimiterea să nu fi intervenit într-o zi nelucrătoare, caz în care va fi considerată primită la prima oră a zilei lucrătoare următoare).
- (7) Părțile se declară de acord ca nerespectarea cerințelor referitoare la modalitatea de comunicare stabilite în prezentul Contract să fie sancționată cu inopozabilitatea respectivei comunicări.
- (8) În orice situație în care este necesară emiterea de notificări, înștiințări, instrucțiuni sau alte forme de comunicare de către una dintre părți, dacă nu este specificat altfel, aceste comunicări vor fi redactate în limba Contractului și nu vor fi reținute sau întârziate în mod nejustificat.
- (9) Nicio modificare a datelor de contact prevăzute în prezentul Contract nu este opozabilă celeilalte părți, decât în cazul în care a fost notificată în prealabil.

#### **Art. 11. Legea aplicabilă**

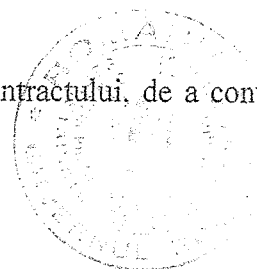
Prezentul contract de închiriere se supune legislației românești.

#### **Art. 12. Soluționarea litigiilor**

- (1) Părțile convin ca toate neînțelegerile privind valabilitatea contractului sau cele privind interpretarea, executarea ori încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă, în termen de 15 zile lucrătoare de la intervenirea acestora.
- (2) Dacă după acest termen, locatarul și locatorul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare parte poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești competente material și teritorial.

#### **Art. 13. Dispoziții finale**

- (1) Părțile contractante au dreptul, pe perioada derulării contractului, de a conveni modificarea clauzelor acestuia, prin act adițional.



(2) Presentul contract reprezintă un acord pentru părțile contractante în ceea ce privește gestionarea și prelucrarea datelor cu caracter personal primite în vederea îndeplinirii obligațiilor contractuale, în conformitate cu Regulamentul nr. (EU) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE,

(3) Presentul contract rămâne valabil dacă Locatorul vinde sau transferă proprietatea altei persoane fizice sau juridice.

(4) În cazul în care vreo prevedere a prezentului contract este considerată invalidă sau ilegală, sau nu poate fi executată în conformitate cu orice reglementare legală sau de ordine publică, toate celelalte prevederi ale prezentului contract vor rămâne totuși în deplină vigoare și efect. În momentul stabilirii faptului că una din prevederi este invalidă, ilegală sau nu poate fi executată, părțile vor negocia, cu bună credință, modificarea în cât mai mică măsură a prezentului contract, astfel, încât respectiva prevedere să devină legală, valabilă și executorie și să reflecte cât mai fidel posibil intenția inițială a părților, într-un mod reciproc acceptabil.

Presentul contract s-a încheiat astăzi, \_\_\_\_\_, în 3 (trei) exemplare originale având aceeași valoare juridică, unul la Locator și două la Locatar.

**LOCATOR,**

**BUDACĂ ROMICĂ**

**LOCATAR,**

**Curtea de Conturi a României**

**SECRETAR GENERAL**  
**Florin-Daniel DEMIAN**

**SECRETAR GENERAL ADJUNCT**  
**Mihaela VOINEA**

**DIRECTOR ECONOMIC**  
**Vali Mirela MIHALAȘCU**

**Avizat pentru legalitate,**  
**Consilier juridic asimilat A.P.E.**  
**Alina PENESCU**

**ȘEF BIROU DIAPP**  
**Traian NICULAE**

