

Cod/ECLI ECLI:RO:TBCTA:2023:017.001503

ROMÂNIA

Operator de date cu caracter personal nr.8470

TRIBUNALUL CONSTANȚA



SECȚIA DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

Dosar nr. (...)

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 1503/2023

Ședința publică de la 21 Noiembrie 2023

Completul compus din:

PREȘEDINTE (...)

Grefier (...)

Pe rol judecarea cauzei în contencios administrativ și fiscal având ca obiect anulare act administrativ HCL NR 240/20.12.2021 acțiune promovată de reclamantul (...) domiciliat în (...). identificat cu carte de identitate, seria (...) nr. (...), având CNP (...), cu domiciliul procesual ales la Cabinet de avocat (...), situat în (...), în contradictoriu cu pârâțul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MANGALIA CU sediul în (...)

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din 18.11.2020 și au fost consemnate în încheierea de ședință de la acea dată care face parte integrantă din cuprinsul prezentei hotărâri, când instanța având nevoie de timp pentru a delibera a amânat pronunțarea la data de 21.11.2023, când a hotărât:

TRIBUNALUL

Asupra prezentei cauze:

Prin acțiunea înregistrată pe rolul Tribunalului Constanța - Secția de contencios administrativ și fiscal la data de 07.03.2023 sub nr. (...) reclamantul (...) în contradictoriu cu pârâțul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MANGALIA, a solicitat ca prin hotărârea ce se va pronunța să se dispună:

- anularea în tot a Hotărârii de Consiliu Local nr.240/20.12.2021 emisă de pârâțul Consiliul Local al mun. Mangalia, ca fiind vădit nelegală și netemeinică.

În motivarea cererii se arată de către reclamant că la data de 18.01.2023, în cursul procesului având ca obiect contestație act administrativ fiscal respectiv decizia de impunere nr. 34883/16.05.2022 aflat pe rolul Tribunalului Constanța, secția de contencios administrativ și fiscal, în dosar nr. 8070/118/2022, a luat la cunoștință de prevederile HCL nr. 240/20.12.2021, deși era un act administrativ individual ce ar fi trebuit să îi fie comunicat.

Se arată de către reclamant că deși în înscrisurile atașate de pârâtă la întâmpinarea formulată cu privire la cererea ce face obiectul dosarului (...) se află o copie a confirmării de primire a HCL nr. 240/20.12.2021 la data de 26.01.2022 aceasta nu i-a fost comunicată decât odată cu respectiva întâmpinare la data de 18.01.2023.

Se mai arată de către reclamant că dovada certă că nu i s-a comunicat acest HCL nr. 240/20.12.2021 rezultă chiar din adresa înregistrată la Primăria mun. Mangalia, având nr. de înregistrare 75077/04.10.2022, prin care a solicitat „data comunicării HCL de impozitare(supraimpozitare), dovada trimiterii prin poștă, poze efectuate în anul 2021. Prin răspunsul nr. R 75077/19.10.2022 i-a fost comunicată doar dovada comunicării prin poștă a HCL nr. 240/2021 fără însă a anexa și HCL nr. 240/2021, iar cele două semnături de pe dovadă nu-i aparțin.

În raport de situația expusă s-a apreciat de către reclamant că termenul legal de 30 zile pentru formularea plângerii prealabile împotriva unui act administrativ, stipulat la art.7 alin.1) din Legea 554/2004 a contenciosului administrativ, a început să curgă de la data de 18.01.2023, când i-a fost comunicat HCL nr. 240/20.12.2021 și la data de 31.01.2023, a formulat plângere prealabilă, în temeiul disp. art.7 alin.1) din Legea 554/2004 a contenciosului administrativ, prin care a solicitat revocarea în tot a Hotărârii de Consiliu Local nr. 240/20.12.2021, ca fiind vădit nelegală și netemeinică; a trimis plângerea prealabilă prin serviciu poștal cu confirmare de primire și conținut declarat, fiind comunicată pârâtului la data de 02.02.2023 care nu a răspuns în termenul legal de 30 de zile, motiv pentru care a formulat prezenta acțiune.

Se arată de către reclamant că potrivit contractului de vânzare autenticat cu nr. 95/29.01.2018 la (...), este proprietar al imobilului situat în localitatea (...), jud. Constanța, alcătuit din teren în suprafață de 76 mp și construcția C1, edificată în regim P+1E, cu destinația la parter de spațiu comercial, identificat cu număr cadastral 110593, înscris în Cartea Funciară nr. 110593 a mun. Mangalia.

Se arată de către reclamant că fiind mult timp plecat din țară l-a împuternicit pe tatăl său (...) să se ocupe de ridicarea corespondenței precum și de eventuale demersuri ce sunt necesare; în primăvara anului trecut, tatăl său a găsit în poștă la adresa de domiciliu, situată în Mangalia, (...), jud. Constanța, o somație având nr. 15099/03.03.2021 (la care era anexată o fișă de evaluare a unui imobil situat în localitatea (...), jud. Constanța) prin care i se aducea la cunoștință ca în termen de 6 luni de la comunicare, să procedeze la efectuarea lucrărilor de salubritate și de modernizare a clădirii aflate în proprietatea sa, în caz contrar, impozitul pentru clădire majorându-se cu o cotă de 300%-500% în conformitate cu prevederile HCL nr. 115/2016 respectiv HCL nr. 281/23.12.2020.

Se arată de către reclamant că întrucât era vorba de un alt imobil, situat în localitatea Saturn, str. Greenport nr. 54, jud. Constanța iar nu în localitatea (...), jud. Constanța, unde este situat imobilul proprietate personală, evident a rămas în pasivitate; lecturând și cuprinsul fișei de evaluare privind încadrarea clădirilor situate în mun. Mangalia în categoria clădirilor neîngrijite conform HCL nr. 115/21.12.2016, a observat că nicidecum nu putea fi vorba de imobilul proprietate personală dat fiind faptul că erau bifate numeroase rubrici ce nu erau deloc conforme cu situația imobilului proprietate personală.

Deși din aceste înregistrări a rezultat foarte clar că un alt imobil a fost supus evaluării, totuși pentru a clarifica integral aspectele relatate, l-a împuternicit pe tatăl său (...), ca în numele său, să formuleze adrese la Primăria Mangalia și să se ocupe de toate demersurile necesare în vederea aducerii la cunoștință a acestor grave erori cu privire la emiterea acestei somații. Astfel, urmare a adresei formulate la Primăria mun. Mangalia având nr. 7994/03.02.2022, prin răspunsul R 7994/08.02.2022 la această adresă, i-a fost comunicat faptul că imobilul clădire pe care îl dețin în mun. (...), a fost înscris în mod eronat la nr. (...); în urma verificărilor lucrărilor de întreținere a imobilului clădire situat în mun. Mangalia, (...), proprietatea sa, s-a constatat „că nu a efectuat lucrări din care să reiasă că imobilul mai sus menționat nu păstrează caracteristicile stării de paragină constatată în fișa de evaluare transmisă”, deși pentru acest imobil proprietate personală nu fusese emisă nicio somație în prealabil și nici nu fusese evaluat așa cum prevăd disp. HCL nr. 115/2016.

În vederea păstrării unei aparente legalități a actelor emise de pârât, ulterior, prin adresa nr. R 56035/09.08.2022, i s-a adus la cunoștință că „imobilul teren în suprafață de 76 mp situat în Mangalia, (...), în urma renumerotării imobilelor în baza HCL nr. 68/24.03.2022 este situat la adresa: Mun. Mangalia, (...)”. deși, cu doar câteva luni înainte i-a fost comunicat că a fost înscris în mod eronat la nr. 54.

Accesând HCL nr. 68/24.03.2022 de pe site-ul public al Primăriei Mangalia, a observat că prin această hotărâre nu s-a aprobat o nouă renumerotare a imobilului proprietate personală, situat în localitatea (...), jud. Constanța; și chiar să se fi dat o nouă numerotare (care obligatoriu ar fi trebuit să i se aducă la cunoștință) având în vedere DATA aprobării HCL nr. 68, respectiv data de 24.03.2022, este mai mult decât evident că atât somația având nr. 15099/03.03.2021 cât și celelalte înregistrări anexate acesteia (fișă de evaluare) au fost emise pentru un alt imobil, respectiv pentru un imobil situat în mun. Mangalia, Saturn, str. Greenport nr. (...), jud. Constanța. Ba mai mult de aici rezultă că în mod cert evaluarea a fost făcută la un alt imobil, situat în str. Greenport nr. (...).

Relevant este și faptul că nu se pot pune de acord nici în ce privește hotărârea privind actualizarea nomenclatorului stradal al mun. Mangalia, indicând de fiecare dată un alt HCL de aprobare a renumerotării imobilelor.

Se solicită de către reclamant a se observa că prin adresa nr. 56035/09.08.2022 i-a fost indicat că prin HCL nr. 68/24.03.2022 s-a aprobat renumerotarea imobilelor, iar prin întâmpinarea la contestația formulată împotriva deciziei de impunere nr. 34883/16.05.2022 pentru anul 2022, ce face obiectul dosarului nr. (...) aflat pe rolul Tribunalului Constanța, i s-a indicat un alt HCL respectiv HCL nr. 160/22.10.2021.

Se arată de către reclamant că și dacă s-ar raporta la acest ultim HCL indicat în întâmpinare privind actualizarea nomenclatorului stradal al mun. Mangalia, oricum somația nr. 15099/03.03.2021 a fost emisă pentru un imobil situat în (...), deci înainte de adoptarea HCL nr. 160/22.10.2021 prin care s-a aprobat renumerotarea imobilelor. La această somație, a fost anexată o fișă de evaluare întocmită la data de

18.01.2021 a unei clădiri situate în stațiunea (...), jud. Constanța; astfel la data de 18.01.2021 a fost evaluat un alt imobil, întrucât imobilul ce-i aparține era situat la acea dată în (...), jud. Constanța.

Se mai arată de către reclamant că imobilul proprietate personală nu s-ar fi putut găsi niciodată în stare de degradare întrucât a fost achiziționat cu un credit bancar contractat cu Banca (...), sucursala Mangalia, conform contractului de credit ipotecar nr. 109956/2018, unde banca evaluează anual starea imobilului ce a făcut obiectul contractului de credit.

Cererea a fost întemeiată în drept pe disp. art. 8 alin.1) din Legea nr. 554/2004.

În susținere au fost depuse înscrisuri

Legal citat pârâtul a formulat întâmpinare prin care a solicitat respingerea ca neîntemeiată și nefondată a cererii de chemare în judecată arătând că prin cererea de chemare în judecată, reclamantul (...) solicită anularea H.C.L. nr. 240/20.12.2021, privind majorarea cu 500% a impozitului pe clădire, începând cu 2022, pentru clădirea situată în Municipiul Mangalia, Stațiunea Saturn, str. Greenport nr. 54, jud. Constanța, ca urmare a constatării tehnice de clădire neîngrijită.

Se arată de către pârât că Hotărârea a fost adoptată în temeiul art. 489 alin.(5) -(8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și H.G. nr. 1/2016 pct. 168 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, după urmarea procedurii prevăzute în HCL nr. 115/21.12.2016 privind aprobarea criteriilor de încadrare a imobilelor situate în Municipiul Mangalia în categoria clădirilor și terenurilor neîngrijite

Potrivit H.C.L. nr. 240/20.12.2021 s-a aprobat majorarea cu 500% a impozitului pe clădire începând cu anul 2022, pentru clădirea situată în Municipiul Mangalia, Stațiunea Saturn, str. Greenport nr. 54, jud. Constanța, ca urmare a constatării tehnice de clădire neîngrijită; la data de 18.01.2021 s-a întocmit fișa de evaluare a clădirii de la adresa sus-menționată, de funcționarii publici din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Mangalia care au consemnat aspecte referitoare la starea tehnică a clădirii. Aceasta a fost încadrată în categoria celor considerate ca fiind neîngrijite ; prin somația nr. 15099/03.03.2021 emisă de Direcția Management Fiscal și Control Venituri din cadrul municipiului Mangalia, i s-a adus la cunoștință reclamantului că în termen de 6 luni de la primirea acesteia, să procedeze la efectuarea lucrărilor de salubritate a clădirii aflate în proprietatea sa, în caz contrar, impozitul datorat pentru clădirea aflată în stare neîngrijită va fi majorat cu o cotă cuprinsă între 300% și 500%, în conformitate cu prevederile M.C.L. nr. 115/2016 și ale H.C.L. nr. 281/23.12.2020. în analiza actului administrativ sunt incidente dispozițiile art.498 alin. (5)-(8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal.

La data de 22.09.2021 funcționarii publici din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Mangalia, s-au deplasat în teren, pentru a verifica starea tehnică a clădirii, respectiv dacă proprietarul acesteia numitul (...) a efectuat lucrările de igienizare și modernizare a imobilului - clădire situat în Mangalia, str. Geenpori ni. 54, jud.Constanța. Aceștia au constatat că lucrările nu au fost efectuate, așa cum a fost obligat prin somația nr. 15099 emisă la data de 03.03.2021.

Funcționarii publici au întocmit nota de constatare și măsura propusă a fost de adoptare a majorării impozitului cu un procent de 500%. având categoria 1 de supraimpozitare și un procent de 84%. Valoarea impozabilă a imobilului este de 516.171 lei.

Aceste aspecte au fost evidențiate conform planșelor foto atașate la documentația ce a stat la baza inițierii și adoptării actului administrativ, realizate atât la momentul întocmirii fisei de evaluare, cât și în momentul verificării ulterioare a terenului.

Faptul că reclamatul nu a înțeles să respecte obligația de a efectua lucrările de modernizare/igienizare a clădirii, că nu încheiat un proces-verbal de conformitate, și pe cale de consecință de a supraimpozita cu 500% pentru clădire, a ignorat procedura legală, precum și obligațiile și responsabilitățile ce îi revineau. autoritatea locală a emis în mod legal și temeinic HCL nr.240 din data de 20.12.2121.

La data de 23.06.2022 a fost înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Mangalia adresa sub nr. 44788, prin care numitul (...) comunică faptul că a efectuat lucrările de întreținere și renovare a clădirii situate la adresa susmenționată.

Se arată de către pârât că H.C.L. nr. 240/20.12.21)21 este act un administrativ unilateral, cu caracter individual, emis în vederea executării în concret a legii și adresate reclamantului (...), prin care autoritatea locală a stabilit majorarea cu 500% a impozitului pe clădire începând cu anul 2022, pentru imobilul-clădire

situat în Mangalia, str. Greenport nr. 54, jud. Constanța ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită.

La nivelul Consiliului Local al Municipiului Mangalia a fost adoptată H.C.L. nr. 115/21.12.2016 privind aprobarea criteriilor de încadrare a imobilelor situate în Municipiul Mangalia în categoria clădirilor și terenurilor neîngrijite. În anexa H.C.L. nr. 115/21.12.2016 sunt descrise criteriile pentru încadrarea terenurilor și construcțiilor în categoria celor neîngrijite, acestea fiind evidențiate în tabele cu punctaje pentru fiecare criteriu, iar în partea finală sunt menționate categoriile de supraimpozitare în funcție de acest punctaj.

Proiectul de hotărâre nr.267/10.12.2021 a fost supus dezbaterii, aprobării și adoptării de către membrii Consiliului Local Mangalia, în ședință ordinară convocată în data de 20.12.2021, fiind aprobată în acest sens H.C.L. nr. 240/20.12.2021.

Se susține de către pârât că în prezenta cauză, are relevanță starea tehnică a imobilului-clădire aparținând numitului (...), cu sediul în Municipiul Mangalia str. Greenport nr.54, jud. Constanța la momentul în care a fost emis H.C.L. nr. 240/20.12.2021-Scopul pentru care legiuitorul a stabilit această procedură a supraimpozitării cu un procent de 500% este acela al sancționării proprietarilor care si-au neglijat proprietățile, astfel încât fiecare proprietar neglijent să fie sancționat din propria culpă.

Prin adresa nr.434/04.01.2022, au fost comunicate Instituției Prefectului - Județului Constanța H.C.L.-urile numerotate de la nr.200 la nr. 435 aprobate în ședință ordinară pentru control și verificarea legalității, împreună cu Opisul și documentația aferentă, pe care am depus-o la dosarul cauzei.

H.C.L. nr.240/20.12.2021 a fost înaintată pentru control și verificarea legalității (nr. înreg. 1549/12.01.2022) potrivit prevederilor art.249 alin. (4), art.252 alin. (I) și art.255 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Mai mult, conform H.C.L. nr. 160/22.10.2021 privind actualizarea nomenclatorului stradal al Municipiului Mangalia, imobilul aflat în proprietatea numitului (...) este situat în Mangalia, Stațiunea Saturn, str. Greenport nr.54, jud. Constanța. Conform adresei nr. 56035/08.08.2022 înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Mangalia, reclamantul a solicitat nomenclator stradal. Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Mangalia i-a comunicat acestuia că, în urma renumerotării imobilelor și a actualizării nomenclatorului stradal al municipiului Mangalia, numărul stradal a fost modificat din nr.36 O în nr. 54.

Se arată de către pârât că reclamantul (...) nu a fost în măsură să facă dovada modernizării și salubrității imobilului-clădire situate în Mangalia str.Greenport nr.54, jud. Constanța și a menținerii acestuia în stare îngrijită, nici în termenul de 6 luni de la data comunicării somației, nici până la momentul adoptării H.C.L. nr.240 din 20.12.2021 prin care s-a aprobat majorarea cu 500% a impozitului pe clădire începând cu anul 2022, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită dar nici până în prezent, astfel încât nu există motive de nelegalitate a actului administrativ contestat.

Întâmpinarea a fost întemeiată în drept pe dispozițiile art.205 - 206 Cod proc.civ.

În susținere au fost depuse înscrisuri.

Analizând probele administrate în cauză, Tribunalul constată următoarele:

În fapt, reclamantul (...) are calitatea de proprietar al imobilului situat în municipiul Mangalia, stațiunea Saturn, str. Greenport nr. 36 O.

Prin HCL Mangalia 240/20.12.2021 a fost aprobată, începând cu anul 2022, majorarea cu 500% a impozitului pentru clădirea situată în Mangalia, stațiunea Saturn, str. Greenport nr. 54, ca urmare a încadrării acesteia în categoria clădirilor neîngrijite.

Prin HCL nr. 68/24.03.2022 s-a dispus numerotarea imobilelor aflate pe strada Greenport astfel încât, începând cu data de 09.08.2022, prin emiterea certificatului de nomenclatură stradală, imobilul deținut de către reclamant a fost numerotat cu numărul 54.

În drept, conform dispozițiilor art. 498 alin. 5 din Legea nr. 227/2015 *consiliul local poate majora impozita pe clădiri și impozitul pe teren cu până la 500% pentru clădirile neîngrijite, situate în intravilan iar potrivit alineatului 7 al aceluiași articol clădirile și terenurile care intră sub incidența alin. (5) se stabilesc prin hotărâre de consiliu local conform elementelor de identificare ale nomenclaturii stradale.*

Conform art.168 lit. d din H.G. nr.1/2016 „în vederea identificării clădirilor/terenurilor neîngrijite de pe raza unității administrativ-teritoriale, se împuternicesc angajații din cadrul aparatului de specialitate al

primarului, cu atribuții în acest sens, să efectueze verificări pe raza unității administrativ-teritoriale și să întocmească fișa de evaluare și nota de constatare", iar potrivit lit. g din același articol „dacă după expirarea termenului acordat se constată că proprietarul nu a efectuat lucrările de întreținere/îngrijire necesare, persoanele prevăzute la litera d) vor încheia o notă de constatare în care va fi consemnată menținerea clădirii/terenului în categoria celor considerate, conform prezentei proceduri, ca fiind neîngrijite. În acest caz, la sesizarea compartimentului de specialitate, primarul unității administrativ-teritoriale va propune spre adoptare consiliului local proiectul de hotărâre de majorare a impozitului pentru imobilul respectiv."

Potrivit art.168 lit. e din H.G. nr.1/2016 „după identificarea și evaluarea clădirii/terenului neîngrijite/neîngrijit, prin grija compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, proprietarul va fi somat ca pe parcursul anului fiscal prin care s-a constatat starea clădirii /terenului, după caz, să efectueze lucrările de întreținere/îngrijire necesare până la sfârșitul anului respectiv și să mențină în continuare clădirea/terenul în stare de întreținere/îngrijire".

Conform prevederilor art. 3 din H.C.L. nr. 115/2016 privind aprobarea criteriilor de încadrare a imobilelor situate în municipiul Mangalia în categoria clădirilor și terenurilor neîngrijite „după identificarea și evaluarea imobilelor vizate la art. 2, prin grija aparatului de specialitate, proprietarul va fi somat ca în termen de 30 de zile să efectueze lucrările de salubritate a terenului și în termen de 6 luni să efectueze lucrările de întreținere necesare și să mențină în continuare imobilul în stare îngrijită".

Deși aparent HCL Mangalia nr. 240/20.12.2021 a fost adoptată în conformitate cu procedura prevăzută de HCL Mangalia nr. 115/21.12.2016, în sensul că a fost evaluat imobilul, întocmindu-se fișa de evaluare din 18.01.2021 (f. 56 verso) și s-a comunicat reclamantului o somație pentru a proceda la efectuarea lucrărilor de salubritate și de modernizare a clădirii (f. 55 verso), iar ulterior a fost întocmită o notă prin care s-a constatat că lucrările nu au fost efectuate (f. 54), tribunalul apreciază că hotărârea contestată nu este legală.

Instanța are în vedere că prin HCL Mangalia nr. 115/21.12.2016 au fost stabilite criteriile pentru încadrarea terenurilor și construcțiilor în categoria celor neîngrijite, acestea fiind evidențiate în tabele cu punctaje pentru fiecare criteriu.

Pentru clădirea deținută de către reclamant evaluarea a fost făcută în baza acestor criterii, aspect ce reiese din fișa de evaluare din data de 18.01.2021, conform căreia clădirea are un punctaj de 84 de puncte, ce corespunde unui procent de neîntreținere de 84 % și are ca efect încadrarea clădirii în categoria I de impozitare, ce presupune o supraimpozitare cu 500% însă, deși în cuprinsul HCL nr. 115/21.12.2016 degradările medii și majore se raportează la un procent de 50% din suprafața imobilului (f. 101), în cuprinsul fișei de evaluare degradările medii și majore nu se mai raportează la acest procent ci la unul cuprins între 10 – 30% și respectiv peste 30%, fiind astfel afectat punctajul obținut în urma evaluării și, în mod evident, încadrarea în una dintre cele 3 categorii de impozitare (300%, 400% sau 500%).

Astfel, potrivit anexei aferente HCL nr. 115/21.12.2016, *degradarea medie* este cea care trebuie îndepărtată cât mai curând, volumul degradării cuprinzând până la 50% din suprafață, caracterul arhitectural fiind parțial afectat, în timp ce *degradarea majoră* este definită ca fiind una gravă ce trebuie remediată imediat pentru a evita degradarea continuă, volumul degradării cuprinzând mai mult de 50% din suprafață. Totodată, în privința degradării majore se precizează că presupune fisuri mari care influențează structura imobilului, caracterul arhitectural al clădirii este în pericol de a se pierde sau distruge iar construcția trebuie reabilitată sau desființată.

În cazul clădirii deținute de către reclamant, acordarea acestui punctaj de 84% nu este susținută de niciuna dintre probele administrate în cauză și nu a avut la bază nicio documentație care să dovedească starea de degradare a imobilului și necesitatea încadrarea clădirii reclamantului în categoria I de impozitare. Astfel, constată tribunalul că deficiențele menționate în fișa de evaluare nu sunt dovedite prin nicio probă, la momentul întocmirii acesteia nefiind efectuate nici măcar fotografiile care să susțină starea de degradare a clădirii invocată de către părât.

În privința fotografiilor depuse la filele 85-86 din dosar, tribunalul va consta, pe de o parte, că acestea sunt efectuate în data de 08.09.2021, ulterior întocmirii fișei de evaluare, iar pe de altă parte, că acestea sunt neclare, din cuprinsul acestora nerezultând, sub nicio formă, stadiul de degradare al clădirii și niciuna dintre deficiențele menționate în cuprinsul fișei de evaluare, respectiv nu rezultă, sub nicio formă, că învelitoarea lipsește sau e degradată ori coamele sunt neetanșe, că elementele de închidere sunt desprinse, că lipsesc sau

sunt degradate burlanele ori că zugrăveala este exfoliată. De altfel, în privința evaluării pereților, reține tribunalul că în cuprinsul fișei de evaluare s-a menționat că aceștia prezintă crăpături de dimensiuni mari, structura slăbită sau deformată, elemente componente ale structurii verticale lipsă parțial sau total și faptul că clădirea ar fi în ruină însă niciuna dintre aceste aspecte nu rezultă din cuprinsul vreunei probe, nici măcar din cuprinsul celor două fotografii, chiar ulterior efectuate cu atât mai mult cu cât reclamantul a depus fotografii ce dovedesc o situație diferită.

Astfel, tribunalul va constata că niciuna dintre deficiențele invocate de către pârât nu este confirmată și nu este justificată prin documentația întocmită de către pârât, existând cel puțin un dubiu cu privire la această încadrare, care pe de o parte a fost efectuată superficial și care nu a evidențiat în concret deficiențele invocate.

Apreciază tribunalul că pentru aplicarea cotei de impozitare majorată în cazul clădirilor neglijate nu este suficientă întocmirea unei fișe de evaluare în care să fie punctate deficiențele, fără ca aceste aprecieri să fie susținute de probe sau argumente.

Prin urmare, având în vedere modalitatea în care a fost efectuată evaluarea, coroborat cu lipsa oricărei documentații sau probe care să justifice această evaluare, a punctajele stabilite, precum și realitatea deficiențelor menționate în fișa de evaluare a clădirii reclamantului, tribunalul apreciază că HCL nr. 240/20.12.2021 este lipsită de temeinicie.

În privința susținerilor reclamantului referitoare la eroarea privind imobilul și identificare acestuia, tribunalul apreciază că nu sunt întemeiate. Astfel, reține tribunalul că, deși în cuprinsul HCL nr. 240/20.12.2021 s-a menționat că imobilul se află situat la numărul 54 b din str. Greenport în loc de numărul 36 O, aceasta este o simplă eroare generată în principal de existența unui proiect de renumerotare a imobilelor aflate pe strada Greenport, materializat prin emiterea HCL nr. 68/24.03.2022.

Astfel, deși reală critica în sensul că hotărârea de renumerotare, dar și renumerotarea efectivă a imobilelor amplasate pe strada Greenport au fost ulterioare emiterii HCL nr. 240/20.12.2021, tribunalul apreciază că eroare materială în discuție nu atrage nulitatea actului contestat.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE**

Admite cererea promovată de reclamantul (...) domiciliat în (...), identificat cu carte de identitate, seria (...) nr. (...), având CNP (...), cu domiciliul procesual ales la Cabinet de avocat (...), situat în (...), în contradictoriu cu pârâtul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MANGALIA CU sediul în (...).

Dispune anularea Hotărârii nr. 240/20.12.2021 emisă de către Consiliul Local al municipiului Mangalia.

Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare. Cererea de recurs se depune la Tribunalul Constanța.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței, astăzi, 21.11.2023.

PREȘEDINTE
(...)

GREIER
(...)

Cod ECLI ECLI:RO:CACTA:2024:074.000389
 Operator de date cu caracter personal 3170
 Dosar nr. (...)

ROMÂNIA
 CURTEA DE APEL CONSTANȚA
 SECȚIA DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV SI FISCAL
 DECIZIA CIVILĂ Nr. 389
 Ședința publică de la 11 Aprilie 2024
 Completul compus din:
PREȘEDINTE (...)
 Judecător (...)
 Judecător (...)
 Grefier (...)

S-a luat în examinare *recursul - contencios administrativ* - promovat de recurentul - pârât **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MANGALIA**, cu sediul în (...), împotriva *sentinței civile nr. 1503 din 21.11.2023 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul nr. (...)*, în contradictoriu cu intimatul – reclamant (...), domiciliat în localitatea (...), *cu domiciliul procesual* în localitatea (...), având ca obiect anulare act administrativ - HCL nr. 240/20.12.2021.

La apelul nominal făcut în ședința publică, se constată lipsa părților.

Recursul este motivat și scutit de plata taxei judiciare de timbru. S-a solicitat judecata cauzei în lipsă.

Față de lipsa părților și având în vedere că pentru intimatul reclamant există imputernicire avocațială - fila 29 dosar, instanța lasă cauza la a doua apelare.

La a doua apelare a cauzei și apelul nominal făcut în ședința publică, se constată lipsa părților.

Procedura de citare este legal îndeplinită, în conformitate cu art.153 și urm. Cod de procedură civilă.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, prin care s-au evidențiat părțile, obiectul litigiului, mențiunile privitoare la modalitatea de îndeplinire a procedurii de citare, stadiul procesual.

Curtea respinge excepția nulității recursului pentru neîncadrarea motivelor în cele prevăzute de art. 488 Cod pr.civilă, ca neîntemeiată, constatând că prin cererea de recurs a fost invocat motivul de nelegalitate prevăzut de pct. 8 al art. 488 Cod pr. civilă, iar criticile recurentului se încadrează în acest motiv.

Rămâne în pronunțare asupra recursului.

CURTEA

Asupra recursului de față:

1. Prin acțiunea înregistrată pe rolul Tribunalului Constanța - Secția de contencios administrativ și fiscal la data de 07.03.2023 sub nr. (...), reclamantul (...) în contradictoriu cu pârâtul Consiliul Local al Municipiului Mangalia, a solicitat anularea în tot a Hotărârii Consiliului Local Mangalia nr.240/20.12.2021.

Prin Sentința civilă nr.1503 din 21.11.2023, pronunțată de Tribunalul Constanța, a fost admisă cererea și a fost anulată Hotărârea nr. 240/20.12.2021 emisă de către Consiliul Local al municipiului Mangalia.

2. Împotriva acestei hotărâri judecătorești **a declarat recurs pârâtul** Consiliul Local al Municipiului Mangalia, care a criticat soluția instanței de fond prin prisma motivului de casare prevăzut de art.488 alin.1 pct.8 Cod procedură civilă.

Apreciază că soluția instanței este pronunțată cu aplicarea greșită a dispozițiilor legale în vigoare, invocate și în cuprinsul întâmpinării.

Consideră că în mod netemeinic și nelegal instanța de fond a anulat H.C.L. nr. 240/20.12.2021, în condițiile în care, în prezenta cauză a fost respectată procedura prevăzută de Codul Fiscal, a fost respectată procedura administrativă aprobată la nivelul U.A.T. Municipiul Mangalia, iar clădirea se afla în stare vădită de clădire neîngrijită, aspect reținut chiar de către instanța de fond.

Astfel, prin anularea H.C.L. nr. 240/20.12.2021, act administrativ care pune în aplicare o procedură stabilită și reglementată în mod expres de către Codul Fiscal, instanța de fond a anulat de fapt întreaga justificare și fundamentare, împreună cu scopul și efectele juridice avute în vedere de legiuitor la momentul reglementării.

Învederează instanței de recurs faptul că scopul final al acestei proceduri legale nu este încasarea de către organul fiscal a unui impozit pe clădire majorat, aplicat unui proprietar nediligent, ci grija și preocuparea continuă a autorității publice locale pentru existența în intravilanul localităților a unor clădiri în stare de întreținere/îngrijire continuă, situație ce îmbunătățește aspectul general al localității.

Potrivit procedurii legale, majorarea impozitului de până la 500% nu se aplică dintr-o dată. Mai întâi proprietarul este somat să efectueze lucrările de întreținere/îngrijire necesare până la sfârșitul anului respectiv și să mențină în continuare clădirea/terenul în stare de întreținere/îngrijire.

Dacă pe parcursul anului respectiv proprietarul clădirii/terenului s-a conformat somației, s-a încheiat proces-verbal de conformitate, situație în care nu s-a mai aplicat nicio majorare, indiferent de punctajul stabilit prin fișa de evaluare, majorarea aplicabilă (indiferent de punctajul inițial stabilit) este de zero lei.

Cu alte cuvinte, nu mai prezintă nicio importanță procentul stabilit prin fișa de evaluare, atât timp cât proprietarul înțelege să efectueze lucrările de întreținere/îngrijire necesare și să mențină în continuare clădirea/terenul în stare de întreținere/îngrijire, acesta fiind de fapt scopul final urmărit de legiuitor prin cadrul legal aprobat.

Învederează instanței de recurs faptul că nimic nu îl împiedică pe proprietarul clădirii neîngrijite să întreprindă acțiuni pentru a remedia cel puțin o parte din degradări, pentru a beneficia de tratamentul fiscal aplicat proprietarilor de clădiri mai puțin degradate.

Prin somație s-a acordat reclamantului proprietar un termen de 6 luni pentru executarea lucrărilor de remediere, dar proprietarul avea cunoștință de starea de degradare a imobilului cu mult înaintea organului fiscal. Prin urmare, nimic nu-l împiedică pe proprietar să remedieze degradările din proprie inițiativă, pentru a evita supraimpozitarea.

Supraimpozitarea a fost stabilită prin H.C.L. nr. 240 din 20.12.2021 privind majorarea cu 500% a impozitului pe clădiri, începând cu anul 2022, pentru clădirea situată în Municipiul Mangalia, Stațiunea Saturn, str.Greenport, nr.54, județul Constanța, aparținând lui (...), ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită.

Reclamanta a afirmat faptul că impozitul pe clădiri a fost nelegal stabilit, însă stabilirea de clădire neîngrijită/teren neîngrijit a fost efectuată de către organele fiscale, în temeiul art.489 alin.5-8 din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, prin deplasare la fața locului și cu respectarea procedurii prevăzute de art.168 din H.G. nr.1/2016 privind Normele metodologice de aplicare a Codului fiscal, precum și a H.C.L. nr.115/21.12.2016 privind aprobarea criteriilor de încadrare a imobilelor situate în municipiul Mangalia în categoria clădirilor și terenurilor neîngrijite.

Potrivit art.489, „(1) Autoritatea deliberativă a administrației publice locale, la propunerea autorității executive, poate stabili cote adiționale la impozitele și taxele locale prevăzute în prezentul titlu, în funcție de următoarele criterii: economice, sociale, geografice, urbanistice, precum și de necesitățile bugetare locale, cu excepția taxelor prevăzute la art. 494 alin. (10) lit. b).

(2) Cotele adiționale stabilite conform alin. (1) nu pot fi mai mari de 50% față de nivelurile maxime stabilite în prezentul titlu.

(3) Criteriile prevăzute la alin. (1) se hotărăsc de către autoritatea deliberativă a administrației publice locale.

(4) Pentru terenul agricol nelucrat timp de 2 ani consecutiv, consiliul local poate majora impozitul pe teren cu până la 500%, începând cu al treilea an, în condițiile stabilite prin hotărâre a consiliului local.

(5) Consiliul local poate majora impozitul pe clădiri și impozitul pe teren cu până la 500% pentru clădirile și terenurile neîngrijite, situate în intravilan.

(6) Criteriile de încadrare în categoria clădirilor și terenurilor prevăzute la alin. (5) se adoptă prin hotărâre a consiliului local.

(7) Clădirile și terenurile care intră sub incidența alin. (5) se stabilesc prin hotărâre a consiliului local conform elementelor de identificare potrivit nomenclurii stradale.

(8) Hotărârile consiliului local stabilite potrivit alin. (7) au caracter individual”.

Potrivit Normelor metodologice de aplicarea a Codului fiscal, aprobate prin H.G. nr.1/2016, „168. Pentru punerea în aplicare a prevederilor art. 489 alin. (5)-(8) din Codul fiscal, privind clădirile/terenurile neîngrijite situate în intravilan, se au în vedere următoarele:

a) în cazul clădirilor: stare avansată de degradare, stare de paragină, insalubre, fațade nereparate/necurățate/netencuite/ nezugrăvite, geamuri sparte sau alte situații de asemenea natură;

b) în cazul terenurilor: stare de paragină, acoperit de buruieni, părăsit/abandonat. insalubre, neefectuarea curățeniei în curți, neîntreținerea /nerepararea împrejurimilor sau alte situații de asemenea natură;

c) fac excepție de la majorarea impozitului pentru clădirile/terenurile neîngrijite proprietarii care dețin autorizație de construire/desființare valabilă. în vederea construirii/renovării/ demolării/amenajării terenului și au anunțat la Inspectoratul de Stat în Construcții și la autoritatea publică locală începerea lucrărilor;

d) în vederea identificării clădirilor/terenurilor neîngrijite de pe raza unității administrativ-teritoriale, se împuternicesc angajații din cadrul aparatului de specialitate al primarului. cu atribuții în acest sens, să efectueze verificări pe raza unității administrativ-teritoriale și să întocmească fișa de evaluare și nota de constatare;

e) după identificarea și evaluarea clădirii/terenului neîngrijite/neîngrijit, prin grija compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, proprietarul va fi somat ca pe parcursul anului fiscal prin care s-a constatat starea clădirii/terenului, după caz, să efectueze lucrările de întreținere/îngrijire necesare până la sfârșitul anului respectiv și să mențină în continuare clădirea/terenul în stare de întreținere/îngrijire;

f) dacă pe parcursul anului respectiv proprietarul clădirii/terenului s-a conformat somației, se încheie proces-verbal de conformitate. în cazul intervențiilor pe monumente istorice, clădiri și terenuri din zonele de protecție a monumentelor istorice și din zonele construite protejate, procesul-verbal face referire la conformarea lucrărilor cu avizul Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia, potrivit prevederilor legii;

g) dacă, după expirarea termenului acordat, se constată că proprietarul nu a efectuat lucrările de întreținere/îngrijire necesare, persoanele prevăzute la lit. d) vor încheia o notă de constatare în care va fi consemnată menținerea clădirii/terenului în categoria celor considerate, conform prezentei proceduri. ca fiind neîngrijite. În acest caz, la sesizarea compartimentului de specialitate, primarul unității administrativ-teritoriale va propune spre adoptare consiliului local proiectul de hotărâre de majorare a impozitului pentru imobilul respectiv. în municipiul București, această atribuție revine consiliilor locale ale sectoarelor. Hotărârea are caracter individual, va cuprinde elementele de identificare privind zona în cadrul localității, respectiv elementele de identificare potrivit nomenclurii stradale, precum și datele de identificare ale contribuabilului. Organul fiscal local va opera majorarea în evidențele fiscale, va emite și va comunica actul administrativ fiscal în baza hotărârii consiliului local;

h) în cazul în care proprietarul unei clădiri sau al unui teren neîngrijit înstrăinează imobilul respectiv înaintea termenului la care trebuia să efectueze lucrările de întreținere/îngrijire necesare. se reia procedura de la lit. d), pe numele noului proprietar;

i) majorarea impozitului pe clădiri/teren în cazul clădirii neîngrijite și/sau al terenului neîngrijit nu înlocuiește sancțiunile și nici nu exonerează de răspundere în ceea ce privește aplicarea prevederilor.

(ii) Ordonanței Guvernului nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, aprobate cu modificări și completări prin Legea nr. 515/2002;(ii) art. 75 din Legea fondului nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

(iii) oricăror altor reglementări în această materie”.

Prin urmare, în conformitate cu procedura legală menționată, organele locale au parcurs următoarele etape: au efectuat verificări pe raza unității administrativ-teritoriale, la fața locului; au întocmit fișa de evaluare și nota de constatare pentru imobilul respectiv; au somat proprietarul ca pe parcursul anului fiscal să efectueze lucrările de întreținere/îngrijire necesare în termenul acordat/până la sfârșitul anului respectiv, după caz și să mențină în continuare clădirea în stare de întreținere/îngrijire, conform somației nr. 15099/03.03.2021 comunicată reclamantului conform procedurilor legale; au efectuat o nouă verificare pe teren și au constatat că proprietarul nu s-a conformat somației, clădirea/terenul fiind în continuare neîngrijite, conform Notei de constatare.

A fost adoptată H.C.L. nr. 240/20.12.2021 privind majorarea cu 500% a impozitului pe clădiri, începând cu anul 2022, pentru clădirea situată în Municipiul Mangalia, Stațiunea Saturn, str. Greenport, nr. 54, județul Constanța, aparținând lui (...), ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită.

Menționează faptul că somația nr. 15099/03.03.2021 a fost însoțită de fișa de evaluare întocmită de reprezentanți ai Direcției Poliția Locală, ai Direcției urbanism și amenajarea teritoriului și ai Direcției management fiscal și control venituri din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Mangalia.

Conform prevederilor art. 3 din H.C.L. nr. 115/2016, „după identificarea și evaluarea imobilelor, precizate la art.2, prin grija aparatului de specialitate, proprietarul va fi somat ca în termen de 30 de zile să efectueze lucrările de salubritate a terenului și în termen de 6 luni să efectueze lucrările de întreținere necesare și să mențină în continuare imobilul în stare îngrijită”.

Faptul că reclamantul nu a înțeles să respecte această obligație stabilită de lege, respectiv să efectueze lucrările de întreținere/îngrijire necesare, pentru ca imobilul respectiv să nu intre în categoria de clădire neîngrijită/teren neîngrijit, nici înainte, dar nici după somație, nu poate fi invocat în favoarea acestuia. Fiindcă nimeni nu poate invoca propria culpă în susținerea intereselor sale.

Prin urmare, apreciază că în mod eronat instanța de fond a reținut faptul că punctajul de 84% nu este susținut de probe, în condițiile în care reprezentanții compartimentelor de specialitate s-au deplasat la locația respectivă, au constatat degradările existente și au fotografiat imobilul.

Mai mult, din fotografiile depuse la dosar rezultă în mod foarte clar că lucrările nu au fost executate până la data de 22.09.2021, motiv pentru care s-a procedat la supraimpozitarea imobilului.

De asemenea, nu este de acord cu reținerile instanței de fond privind faptul că fotografiile sunt neclare, în condițiile în care se observă foarte clar faptul că imobilul respectiv se află în stare degradare, că planșeul este deteriorat, crăpat și există risc pentru trecători, zugrăveala exfoliată, etc.

Învederează instanței de recurs faptul că nu este de acord nici cu reținerile instanței de fond privind necesitatea unei documentații, în condițiile în care legiuitorul nu a prevăzut o documentație tehnică.

Procedura administrativă nu este superficială, în condițiile în care există criterii aprobate prin hotărâre a Consiliului Local. a existat o verificare efectuată pe teren de către reprezentanții compartimentelor de specialitate și s-a comunicat o somație ce putea fi verificată, eventual contestată în contencios administrativ de către proprietarul clădirii, care putea să remedieze chiar parțial degradările constatate și să solicite o nouă verificare pe teren.

Față de considerentele menționate, solicită admiterea recursului, casarea hotărârii pronunțată de instanța de fond și în rejudecare, respingerea cererii de chemare în judecată, ca neîntemeiată.

Intimatul (...) a formulat **întâmpinare**, prin care a solicitat, în principal, să se constate nulitatea recursului față de neîncadrarea motivelor expuse într-unul dintre motivele prevăzute la art. 488 Cod de procedură civilă, iar, în subsidiar, respingerea recursului ca fiind neîntemeiat, cu consecința menținerii în tot a sentinței civile nr. 1503/21.11.2023 pronunțată de Tribunalul Constanța, cu cheltuieli de judecată.

Sintetizând, arată instanței de recurs că potrivit contractului de vânzare autenticat cu nr. 95/29.01.2018 la BIN (...), este proprietar al imobilului situat în localitatea Saturn, str. Greenport nr. (...), jud. Constanța, alcătuit din teren în suprafață de 76 mp și construcția Cl. edificată în regim P+1E, cu destinația la parter de spațiu comercial, identificat cu număr cadastral 110593, înscris în Cartea Funciară nr. 110593 a mun. Mangalia.

Arată că în primăvara anului trecut, tatăl său a găsit în poștă la adresa sa de domiciliu, situată în Mangalia, (...), o somație având nr. 15099/03.03.2021 (la care era anexată o fișă de evaluare a unui imobil

situat în localitatea Saturn, str. Greenport nr. 54, jud. Constanța) prin care i se aducea la cunoștință ca în termen de 6 luni de la comunicare să procedeze la efectuarea lucrărilor de salubritate și de modernizare a clădirii aflate în proprietatea sa, în caz contrar, impozitul pentru clădire majorându-se cu o cotă de 300%-500%, în conformitate cu prevederile HCL nr. 115/2016, respectiv HCL nr. 281/23.12.2020.

Tatăl său, observând că este vorba de un alt imobil, situat în localitatea Saturn, str. Greenport nr. 54, jud. Constanța iar nu în localitatea Saturn, str. Greenport nr. (...), jud. Constanța, unde este situat imobilul proprietate personală, evident a rămas în pasivitate.

Lecturând și cuprinsul fișei de evaluare privind încadrarea clădirilor situate în mun. Mangalia în categoria clădirilor neîngrijite conform HCL nr. 115/21.12.2016, a considerat că nu putea fi vorba de imobilul proprietate personală, dat fiind faptul că erau bifate numeroase rubrici ce nu erau deloc conforme cu situația imobilului proprietate personală, respectiv:

La pct. 1 al fișei de evaluare, acoperiș, la rubrica „învelitoare”, era bifat degradări medii, întrucât s-ar fi constatat că „învelitoarea lipsește și sau e degradată în proporție mare (10-30% din suprafața totală). Coamele sunt neetanșe. Necesită înlocuire și fixare” (primind un punctaj de 7 puncte), deși imobilul proprietate personală nu are acoperiș, neputând fi evaluat la această rubrică, așa cum eronat s-a procedat.

Tot la pct. 1 la rubrica „jgheaburi, burlane și elemente de tinichigerie” era bifat degradări majore întrucât s-ar fi constatat că sunt „jgheaburi și burlane degradate în totalitate sau lipsă (chiar și parțial). Lipsa tubului de racord la rețeaua de canalizare. Necesită înlocuire totală” (primind un punctaj de 10 puncte), deși imobilul proprietate sa deține burlane în stare bună ce sunt racordate la rețeaua de canalizare.

La pct. 3 al fișei de evaluare, „deficiențe structurale vizibile din exterior”, la rubrica „Șarpantă” era bifat - degradări medii, întrucât s-ar fi constatat „coșuri de fum cu cărămizi desprinse, care prezintă risc de cădere. Coșuri de fum care prezintă decorațiuni lipsă” (primind un punctaj de 7 puncte), deși imobilul proprietate personală nu are niciun coș de fum.

De asemenea, tot la pct. 3, la rubrica „Pereți” era bifat - degradări majore, întrucât imobilul ar fi prezentat „crăpături de dimensiuni mari, structură slăbită și/sau deformată, elemente componente ale structurii verticale lipsă parțial sau total. Clădire în ruină. Risc pentru trecători. Reabilitarea se va face în baza unui proiect de consolidare și reparații capitale, ori se va desființa în baza unui proiect tehnic autorizat” (primind un punctaj de 22 de puncte), deși imobilul proprietate personală nu se află în ruină, nu prezintă deficiențe structurale majore, crăpături de dimensiuni mari cu risc pentru trecători ori să necesite vreun eventual proiect de consolidare ori chiar desființare.

Data fiind această confuzie referitoare la imobilul ce a fost supus evaluării, și întrucât arată că imobilul său se află la o altă adresă, dar și pentru faptul că nu a fost prezent la imobil la momentul la care angajații din cadrul aparatului de specialitate au efectuat verificări la imobilul proprietate personală în vederea identificării clădirilor/terenurilor neîngrijite, a apreciat și susținut în fața instanței de fond că un alt imobil a făcut obiectul acestei evaluări. La baza acestor susțineri au stat și planșele fotografice ce au fost anexate de către recurentă la dosarul cauzei, ce surprind fotografii ale unui alt imobil ce a fost supus evaluării.

Tribunalul Constanța, privitor la această chestiune, a apreciat, în urma probatoriului administrat, că susținerile sale referitoare la imobil și identificarea acestuia sunt neîntemeiate și că deși s-a menționat în cuprinsul HCL nr. 240/20.12.2021 că imobilul se află la nr. 54 B din strada Greenport, în loc de (...), a fost o simplă eroare generată în principal de existența unui proiect de renumerotare a imobilelor aflate pe strada Greenport, materializat prin emiterea HCL nr. 68/24.03.2022.

Întrucât aceste elemente de fapt au intrat în puterea lucrului judecat, constatând că evaluarea a fost făcută la imobilul proprietate personală, în mod corect a observat instanța că pentru clădirea deținută de reclamant, căreia i s-a acordat în urma evaluării un punctaj de 84%, ce corespunde unui procent de întreținere de 84% și ce are ca efect încadrarea clădirii în categoria I de impozitare ce presupune o supraimpozitare cu 500%, recurenta nu a administrat nici o probă care să fi avut la bază vreo documentație care să dovedească starea de degradare majoră a imobilului proprietate personală, respectiv vreo documentație care să ateste că imobilul prezintă fisuri mari care influențează structura imobilului, caracterul arhitectural al clădirii care ar fi trebuit să fie în pericol de a se pierde sau distruge, construcția

trebuind a fi reabilitată sau desființată imediat și necesitatea încadrării clădirii sale în categoria II de impozitare.

Analizând toate dispozițiile legale ce reglementează atribuția recurentei de a adopta, prin hotărâre de consiliu local, majorarea impozitului pe clădiri și pe teren cu până la 500% pentru clădirile neîngrijite, respectiv a procedurii de identificare și evaluare a imobilelor neîngrijite și de aprobare a criteriilor de încadrare a imobilelor situate în municipiul Mangalia în categoria imobilelor neîngrijite, respectiv dispozițiile Legii nr. 227/2015, ale H.G. nr. 1/2016 și ale HCL nr. 115/2016, în mod corect Tribunalul Constanța a apreciat că HCL nr. 240/20.12.2021 nu este legală și este lipsită de temeinicie.

Solicită a se observa, din cuprinsul cererii de recurs că nu au fost regăsite critici de nelegalitate în combaterea motivelor reținute de către Tribunalul Constanța în pronunțarea soluției sale, respectiv care sunt normele de drept material încălcate sau aplicate greșit de către prima instanță, recurenta formulând susțineri exclusiv cu privire la situația de fapt, la probe dar și la o analiză exhaustivă a intenției și scopului legiuitorului în adoptarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal și ale H.G. nr. 1/2016 privind Normele metodologice de aplicare a codului fiscal, respectiv aceea de instituire a unui mijloc procesual pentru a determina proprietarii clădirilor neîngrijite de a ieși din pasivitate și de a evita punerea în pericol a persoanelor și bunurilor aflate în preajma acestora.

Potrivit intimatului, grav este faptul că în această "analiză proprie" a recurentului privind majorarea impozitului la 500% s-a ajuns la concluzia că "nu mai prezintă nici o importanță procentul stabilit prin fișa de evaluare".

De aici rezultă în mod cert că recurenta adoptă, cu abuz de putere, hotărâri de consiliu local, încadrând toate imobilele de pe raza municipiului Mangalia (în baza unor criterii cunoscute doar de către aceasta, fără a avea la bază vreo documentație) în categoria I de impozitare, ce presupune o impozitare de 500%, fiind fără importanță din punctul de vedere al acesteia starea reală a imobilului ce este supus evaluării.

Pentru aceste considerente, solicită respingerea recursului ca fiind neîntemeiat, cu consecința menținerii în tot a sentinței civile nr. 1503/21.11.2023 pronunțată de Tribunalul Constanța, ca fiind legală.

3. Analizând legalitatea hotărârii recurate, prin prisma criticilor invocate, Curtea constată că **recursul este nefondat**, pentru următoarele considerente:

Motivul de casare prevăzut de art.488 pct.8 NCPC și invocat de recurentul pârât, este incident „când hotărârea a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material”, fiind susținut, în esență, că prima instanță a aplicat greșit prevederile art.489 din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal și cele cuprinse în Normele metodologice aprobate prin HG nr.1/2016.

Astfel cum rezultă din considerentele hotărârii recurate, nelegalitatea HCL Mangalia nr.240/20.12.2021 a fost constatată având în vedere procedura de evaluare, constatările finale din fișa de evaluare, modalitatea concretă de aplicare a criteriilor de încadrare în categoria clădirilor neîngrijite, evaluare în care este acordat un punctaj de 84 de puncte, ce corespunde unui grad de neîntreținere de 84%, care nu este însă susținut printr-o documentație aferentă.

Recurentul pârât susține că evaluarea este rezultatul constatării directe a stării imobilului, făcută de autoritate, cu respectarea procedurii prevăzute de art.168 din H.G. nr.1/2016 și a criteriilor cuprinse în HCL Mangalia nr.115/21.12.2016.

Potrivit pct.168 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, aprobate prin HG nr.1/2016, „Pentru punerea în aplicare a prevederilor art.489 alin.(5) – (8) din Codul fiscal, privind clădirile/terenurile neîngrijite situate în intravilan, se au în vedere următoarele: a.) în cazul clădirilor: în stare avansată de degradare, stare de paragină, insalubre, fațade nereparate / necurățate / netencuite / nezugrăvite, geamuri sparte sau alte situații de asemenea natură; (...); d.) în vederea identificării clădirilor / terenurilor neîngrijite de pe raza unității administrativ-teritoriale, se împuternicesc angajații din cadrul aparatului de specialitate al primarului, cu atribuții în acest sens, să efectueze verificări pe raza unității administrativ-teritoriale și să întocmească fișa de evaluare și nota de constatare.

Conform HCL Mangalia nr.115/21.12.2016 privind aprobarea criteriilor de încadrare a imobilelor situate în Municipiul Mangalia în categoria clădirilor și terenurilor neîngrijite, degradările medii sunt

acelea „care trebuie îndepărtate cât mai curând posibil. Volumul degradărilor cuprinde până la 50% din suprafață sau corp de construcție. (...)”, iar degradările majore sunt acelea care „sunt grave și trebuie remediate imediat, pentru a evita degradarea continuă. Volumul degradărilor cuprinde mai mult de 50% din suprafață sau corp de construcție; presupune fisuri mari care influențează structura imobilului. Construcția trebuie reabilitată sau desființată. (...)”.

Se observă din cuprinsul fișei de evaluare, astfel cum corect a constatat și judecătorul fondului, că cele mai multe din deficiențele constatate se încadrează în categoria degradărilor medii, al căror volum cuprinde până la 50% din suprafață, numai două dintre acestea fiind încadrate ca și degradări majore, ajungându-se astfel la depășirea procentului de 80%, care conduce la supraimpozitarea maximă, de 500%.

Or, o astfel de sancțiune fiscală nu poate fi stabilită decât în urma constatării neîndoielnice a stării de gravă degradare a construcției, știut fiind că orice răspundere juridică presupune dovedirea îndeplinirii tuturor condițiilor, în mod cert și neechivoc.

Ceea ce a reținut instanța de fond, respectiv faptul că deficiențele menționate în fișa de evaluare nu sunt dovedite prin nicio probă, nu a fost înlăturat în recurs, fiind numai susținut că a fost respectată procedura legală de evaluare, aspect care nu a fost contestat. Nu lipsa etapelor legale de evaluare ori neкомпetența autorității în acest sens au fost invocate, ci faptul că punctajul aferent degradărilor constatate și modalitatea de încadrare a acestora în criteriile din HCL nr. 115/2016 nu au fost susținute de o documentație aferentă concludentă.

Față de toate aceste argumente, apreciem că instanța de fond a aplicat corect normele de drept material, astfel că motivul de casare prevăzut de art.488 pct.8 NCPC nu este întemeiat.

În baza art.496 alin.(1) NCPC, Curtea va respinge recursul ca nefondat și în temeiul art.453 NCPC, va obliga recurentul la plata către intimat a sumei de 2.000 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată – onorariu avocat recurs.

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

Respinge *recursul - contencios administrativ* promovat de recurentul - pârât **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MANGALIA**, cu sediul în localitatea (...), împotriva *sentinței civile nr. 1503 din 21.11.2023 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul nr. (...)*, în contradictoriu cu intimatul – reclamant (...), domiciliat în localitatea (...), *cu domiciliul procesual* în localitatea (...), ca nefondat.

Obligă recurentul la plata către intimat a sumei de 2.000 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată.
Definitivă.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței. astăzi. 11.04.2024.

Președinte,
(...)

Judecător,
(...)

Judecător,
(...)

Grefier,
(...)

Jud.fond (...)
Red.jud.dec (...)
Tehred.gref. (...)
4 ex./11.06. 2024