

PROIECT DE HOTARARE
privind incetarea aplicabilitatii unor H.C.L.

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- adresele Institutiei Prefectului – judetul Constanta 24588/15.12.2025 (POE 36116/17.12.2025, 1953/02.02.2026 (POE 3247/06.02.2026), 3532/23.02.2026 (POE 5222/26.02.2026)

- H.C.L. 309/2023, 233/2025, 234/2025, 292/2025, 335/2025, 346/2025, 348/2025, 364/2025.

In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

PROIECT DE HOTARARE

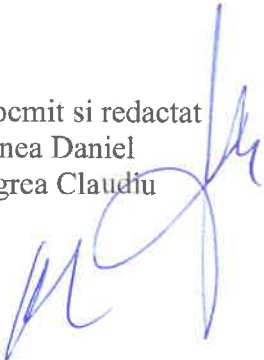
Art. 1. Se aproba incetarea aplicabilitatii H.C.L. 309/2023, 233/2025, 234/2025, 292/2025, 335/2025, 346/2025, 348/2025, 364/2025.

Art. 2. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al Orasului Eforie.

Martie 2026

PRIMAR
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind incetarea aplicabilitatii unor H.C.L.

Avand in vedere :

- adresele Institutiei Prefectului – judetul Constanta 24588/15.12.2025 (POE 36116/17.12.2025, 1953/02.02.2026 (POE 3247/06.02.2026), 3532/23.02.2026 (POE 5222/26.02.2026)
- H.C.L. 309/2023, 233/2025, 234/2025, 292/2025, 335/2025, 346/2025, 348/2025, 364/2025.

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind incetarea aplicabilitatii unor H.C.L.

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind incetarea aplicabilitatii unor H.C.L.

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- adresele Institutiei Prefectului – judetul Constanta 24588/15.12.2025 (POE 36116/17.12.2025, 1953/02.02.2026 (POE 3247/06.02.2026), 3532/23.02.2026 (POE 5222/26.02.2026)
- H.C.L. 309/2023, 233/2025, 234/2025, 292/2025, 335/2025, 346/2025, 348/2025, 364/2025.

Din punct de vedere tehnic raportul S.A.D.P.P. este favorabil.

Prezentul raport trebuie coroborat cu rapoartele prezentate de celelalte directii/
compartimente .

Sef Serviciu
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
03.2026



ROMANIA
GUVERNUL ROMÂNIEI
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSTITUȚIA PREFECTULUI - JUDEȚUL CONSTANȚA

JUDEȚUL CONSTANȚA		
Primăria Orașului EFORIE		
INTRARE	Nr. 5066	
IEȘIRE		
Zi 26	Luna 02	An 2019

Nr. 3532
Constanța, 23.02.2026

Către,
Primăria orașului Eforie, județul Constanța
Orașul Eforie Sud, Strada Progresului nr. 1, Județul Constanța
e-mail: secretariat@primariaeforie.ro

În atenția domnului primar, Robert - Nicolae Șerban

Prin prezenta vă aducem la cunoștință faptul că următoarele acte administrative:

- Hotărârea Consiliului Local al orașului Eforie, nr. 292/30.09.2025 privind aprobarea oportunității constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 356 mp, situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Decebal, nr. F.N. identificat cu IE 108478, proprietatea privată a orașului Eforie, în favoarea S.C. THR MAREA NEAGRĂ S.A.;
- Hotărârea Consiliului Local al orașului Eforie, nr. 346/27.11.2025 privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabilește valoarea redevenței și a constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 356 mp, situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Decebal, nr. F.N. identificat cu IE 108478, proprietatea privată a orașului Eforie, în favoarea S.C. THR MAREA NEAGRĂ S.A.;
- Hotărârea Consiliului Local al orașului Eforie, nr. 348/27.11.2025 privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabilește valoarea redevenței și a constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 288 mp (din acte)/290 mp (din măsurători) situat în orașul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Ion Movilă, nr. 16A, lot 2+Nr. 14, Lot 1, identificat cu IE 108342, reprezentând lot 801 din parcelarea Movilă Techirghiol, în favoarea numiților Cazacu Cortizo-Romeo și Cazacu Ramona-Ioana;
- Hotărârea Consiliului Local al orașului Eforie, nr. 364/27.11.2025 privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabilește valoarea redevenței și a constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 1406 mp, situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Faleza, nr. 5, înscris în Cartea Funciară nr. 101930 Eforie, cu nr. cadastral 360/s, reprezentând loturile 17, 18, 19, 20 din parcelarea Movilă Techirghiol, în favoarea S.C. VIENEZ S.R.L., au fost atacate în fata instanței de contencios administrativ, iar potrivit art. 3 alin. (3) din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, actul administrativ contestat este suspendat de drept.

Cu stimă,

PREFECT,
Adrian-Teodor **ALCOIU**



Compartiment Controlul legalității actelor,
Contencios administrativ, Îndrumarea autorităților
Administrației publice locale, Procesul electoral și Apostilă,
Consilier juridic, Nanian TROFIM

Șef Serviciu Juridic,
Ștefania MITIȚESCU

ROMÂNIA



GUVERNUL ROMÂNIEI
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSTITUȚIA PREFECTULUI - JUDEȚUL CONSTANȚA

JUDEȚUL CONSTANȚA	
Primăria Orașului EFORIE	
INTRARE	Nr. 3249
IESIRE	
Zi 02	Luna 02 An 2026

Nr. 1953
Constanța, 02.02.2026

Către,

Primăria orașului Eforie, județul Constanța
Orașul Eforie Sud, Strada Progresului nr. 1, Județul Constanța
e-mail: secretariat@primariaeforie.ro

În atenția domnului primar, Robert - Nicolae Șerban

Prin prezenta vă aducem la cunoștință faptul că următoarele acte administrative:

- Hotărârea Consiliului Local al orașului Eforie, nr. 234/31.07.2025 privind aprobarea oportunității constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 1406 mp, situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Faleza, nr. 5, înscris în Cartea Funciară nr. 101930 Eforie, cu nr. cadastral 360/s, reprezentând loturile 17,18,19,20 din parcelarea Movilă Techirghiol, în favoarea S.C. Vienez S.R.L.;

- Hotărârea Consiliului Local al orașului Eforie, nr. 245/31.07.2025 privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabilește valoarea redevenței și a constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 97 mp, situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Republicii, nr. F.N. identificat cu IE 108369, în favoarea S.C. Dobrogea Grup S.A.;

- Hotărârea Consiliului Local al orașului Eforie, nr. 246/31.07.2025 privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabilește valoarea redevenței și a constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 425 mp, situat în orașul Eforie, Strada Dr. Cantacuzino, localitatea Eforie Sud, identificat cu IE 108257, reprezentând lot XII din PUD Parc Ion Movilă, proprietatea privată a orașului Eforie, în favoarea numiților Vetu Alexandra Ecaterina, Negoită Niculina, Frățilă Romulus și Frățilă Elena;

- Hotărârea Consiliului Local al orașului Eforie, nr. 32/27.02.2020 privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al orașului Eforie în favoarea proprietarilor construcțiilor amplasate pe acestea, au fost atacate în fața instanței de contencios administrativ, iar potrivit art. 3 alin. (3) din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, **actul administrativ contestat este suspendat de drept.**

Cu stimă,

PREFECT

Adrian Teodor PICOTU



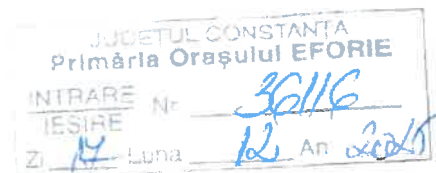
Șef Serviciu Juridic,

Ștefania MITIȚESCU

Compartiment Controlul legalității actelor,
Contencios administrativ, Îndrumarea autorităților
Administrației publice locale, Procesul electoral și Apostilă,
Consilier juridic, Nanian TROFIM



**GUVERNUL ROMÂNIEI
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSTITUȚIA PREFECTULUI - JUDEȚUL CONSTANȚA**



Nr. 24588
Constanța, 15.12.2025

Către,

Consiliul Local al orașului Eforie, județul Constanța
Orașul Eforie Sud, Strada Progresului nr. 1, Județul Constanța

În atenția domnului secretar general- Gabriel Preoteasa

În exercitarea atribuțiilor de verificare a legalității efectuate în conformitate cu prevederile art. 249 alin. (4) și ale art. 255 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, urmare adoptării și comunicării actelor administrative, respectiv hotărârile de la nr. 224 la nr. 253 adoptate de Consiliul Local al orașului Eforie în data de 31.07.2025, comunicate de către secretarul general al U.A.T. – orașul Eforie cu adresa nr. 23559/06.08.2025, înregistrată la Instituția Prefectului - Județul Constanța cu nr. 16025/12.08.2025, s-au constatat următoarele, în ceea ce privește:

- Hotărârea nr. 233/31.07.2025 privind aprobarea oportunității constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 288 mp (din acte)/290 mp (din măsurători) situat în orașul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Ion Movilă, nr. 16A, lot 2+Nr. 14, Lot 1, identificat cu IE 108342.

- Hotărârea nr. 234/31.07.2025 privind aprobarea oportunității constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață totală de 1.406 mp situat în orașul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Faleza, nr. 5.

- Hotărârea nr. 245/31.07.2025 privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabilește valoarea redevenței și a constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 97 mp situat în orașul Eforie, loc. Eforie Nord, str. Republicii, identificat cu IE 108369.

- Hotărârea nr. 246/31.07.2025 privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabilește valoarea redevenței și a constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 425 mp situat în orașul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, identificat cu IE 108257.

Apreciem că hotărârile nr. 233/31.07.2025, nr. 234/31.07.2025, nr. 245/31.07.2025 și nr. 246/31.07.2025 au fost adoptate de către Consiliul Local al orașului Eforie cu nerespectarea (încălcarea) următoarelor prevederi legale: cele prevăzute de O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cele prevăzute în Codul civil și cele prevăzute de Legea nr. 24/2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative cu modificările și completările ulterioare, care prin coroborarea lor nu permit adoptarea actelor administrative ce privesc constituirea dreptului de suprafață.

Astfel, prin aceste două acte normative importante (O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și Codul civil), legiuitorul a dorit crearea unui cadru cât mai cuprinzător posibil pentru o instituție fundamentală pentru orice societate, proprietatea, în toate formele ei de exprimare.

Din simpla interpretare gramaticală a textului rezultă că legiuitorul a reglementat posibilitatea autorităților publice de a valorifica bunurile ce aparțin domeniului public sau privat prin alte modalități prevăzute de lege.

Este evident că trimiterea la "lege" are în vedere Codul administrativ, fiind relevante în acest sens și prevederile art. 1 alin. (1) din cod, potrivit cărora: „Prezentul cod reglementează cadrul general pentru organizarea și funcționarea autorităților și instituțiilor administrației publice, statutul personalului din cadrul acestora, răspunderea administrativă, serviciile publice, precum și unele reguli specifice privind proprietatea publică și privată a statului și a unităților administrativ-teritoriale.”

Astfel, cât timp există o astfel de reglementare specială cu privire la regimul bunurilor din proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale, nu se poate lua în considerare aplicarea prevederilor generale din Codul civil cu privire la suprafață.

Sub acest aspect, se au în vedere și dispozițiile art. 15 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora: „ (1) O reglementare din aceeași materie și de același nivel poate fi cuprinsă într-un alt act normativ, dacă are caracter special față de actul ce cuprinde reglementarea generală în materie. (2) Caracterul special al unei reglementări se determină în funcție de obiectul acesteia, circumstanțiat la anumite categorii de situații, și de specificul soluțiilor legislative pe care le instituie. (3) Reglementarea este derogatorie dacă soluțiile legislative referitoare la o situație anume determinată cuprind norme diferite în raport cu reglementarea-cadru în materie, aceasta din urmă păstrându-și caracterul său general obligatoriu pentru toate celelalte cazuri.”

În condițiile în care suprafața nu este o operațiune juridică prevăzută de actul normativ ce reglementează regulile specifice privind proprietatea publică și privată a statului și a unităților administrativ-teritoriale, se reține existența unei reglementări derogatorii, care se aplică în raport de prevederile Codului civil.

În susținerea celor mai sus expuse, vă învederăm practica judiciară specifică în domeniu, creată în dosarele civile nr. 8651/118/2022, 3746/118/2023, 3751/118/2023, 3752/118/2023, 3750/118/2023.

Față de cele mai sus expuse, vă adresăm rugămintea ca, în prima ședință a consiliului local de la primirea prezentei adresei, să procedați la revocarea hotărârilor nr. 233/31.07.2025, nr. 234/31.07.2025, nr. 245/31.07.2025 și nr. 246/31.07.2025 cu informarea în maxim 20 de zile a prefectului asupra măsurii adoptate.

În cazul în care, în termenul precizat nu ați procedat la revocarea hotărârilor nr. 233/31.07.2025, nr. 234/31.07.2025, nr. 245/31.07.2025 și nr. 246/31.07.2025, ne rezervăm dreptul de a promova o acțiune în contencios administrativ conform prevederilor art. 3 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 249 alin. (4) și art. 255 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Cu stimă,

PREFECT
Adrian Teodor PICOIU



Șef Serviciu Juridic
Ștefania Mitișescu

Compartiment Controlul legalității actelor,
Contencios administrativ, Îndrumarea autorităților administrației
publice locale, Procesul electoral și Apostilă
Consilier juridic, Nanian Trofim



**GUVERNUL ROMÂNIEI
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSTITUȚIA PREFECTULUI - JUDEȚUL CONSTANȚA**

JUDEȚUL CONSTANȚA		
Primăria Orașului EFORIE		
INTRARE	Nr.	36 161
IESIRE		
Zi	Luna	An
17	12	2025

Nr. 24462
Constanța, 12.12.2025

Către,

Consiliul Local al orașului Eforie, județul Constanța
Orașul Eforie Sud, Strada Progresului nr. 1, Județul Constanța

În atenția domnului secretar general- Gabriel Preoteasa

În exercitarea atribuțiilor de verificare a legalității efectuate în conformitate cu prevederile art. 249 alin. (4) și ale art. 255 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, urmare adoptării și comunicării actelor administrative, în speță hotărârile de la nr. 177 la nr. 216 adoptate de Consiliul Local al orașului Eforie în data de 30.06.2025, comunicate de către secretarul general al U.A.T. – orașul Eforie cu adresa nr. 21205/10.07.2025, înregistrată la Instituția Prefectului - Județul Constanța cu nr. 13690/11.07.2025, s-au constatat următoarele:

Referitor la Hotărârea nr. 202/30.06.2025

Prin Hotărârea nr. 202 adoptată de Consiliul Local al orașului Eforie în data de 30.06.2025 (ședință ordinară) s-a hotărât aprobarea Raportului de evaluare ce stabilește valoarea redevenței și a constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 4418 mp situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Faleză, nr. 6 și nr. 10E, identificat cu IE 105721 și IE 108134, proprietatea privată a orașului Eforie, în favoarea domnului S.C. THR MAREA NEAGRĂ S.A.

Apreciem că Hotărârea nr. 202/30.06.2025 a fost adoptată de către Consiliul Local al orașului Eforie cu nerespectarea (încălcarea) următoarelor prevederi legale: cele prevăzute de O.U.G.nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cele prevăzute în Codul civil și cele prevăzute de Legea nr. 24/2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative cu modificările și completările ulterioare, care prin coroborarea lor nu permit adoptarea actelor administrative ce privesc constituirea dreptului de suprafață.

Astfel, prin aceste două acte normative importante (O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și Codul civil), legiuitorul a dorit crearea unui cadru cât mai cuprinzător posibil pentru o instituție fundamentală pentru orice societate, proprietatea, în toate formele ei de exprimare.

Prevederile art. 362 din O.U.G.nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, reglementează modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate privată ale unităților administrativ- teritoriale, fiind consacrate patru modalități de a pune în valoare a bunurilor proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale, respectiv darea în administrare, concesiunea, închirierea și darea în folosință gratuită. Sintagma „modalitățile de exercitare”, utilizând, așadar, forma articulată a substantivului, urmărește să limiteze exercitarea dreptului de proprietate privată numai la aceste modalități juridice (evident fără a se avea în vedere vânzarea reglementată distinct la art. 363 și art. 364).

Astfel, cât timp există o astfel de reglementare specială cu privire la regimul bunurilor din proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale, nu se poate lua în considerare aplicarea prevederilor generale din Codul civil cu privire la superficie.

Sub acest aspect, se au în vedere și dispozițiile art. 15 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative cu modificările și completările ulterioare, potrivit căroră: „ (1) O reglementare din aceeași materie și de același nivel poate fi cuprinsă într-un alt act normativ, dacă are caracter special față de actul ce cuprinde reglementarea generală în materie. (2) Caracterul special al unei reglementări se determină în funcție de obiectul acesteia, circumstanțiat la anumite categorii de situații, și de specificul soluțiilor legislative pe care le instituie. (3) Reglementarea este derogatorie dacă soluțiile legislative referitoare la o situație anume determinată cuprind norme diferite în raport cu reglementarea-cadru în materie, aceasta din urmă păstrându-și caracterul său general obligatoriu pentru toate celelalte cazuri.”

În condițiile în care superficiea nu este o operațiune juridică prevăzută de actul normativ ce reglementează regulile specifice privind proprietatea publică și privată a statului și a unităților administrativ-teritoriale, se reține existența unei reglementări derogatorii, care se aplică în raport de prevederile Codului civil.

În susținerea celor mai sus expuse, vă învederăm practica judiciară specifică în domeniu, creată în dosarele civile nr. 8651/118/2022, 3746/118/2023, 3751/118/2023, 3752/118/2023, 3750/118/2023.

Față de cele mai sus expuse, vă adresăm rugămintea ca, în prima ședință a consiliului local de la primirea prezentei adresei, să procedați la revocarea hotărârii nr. 202/30.06.2025, cu informarea în maxim 20 de zile a prefectului asupra măsurii adoptate.

În cazul în care, în termenul precizat nu ați procedat la revocarea hotărârii mai sus menționate, ne rezervăm dreptul de a promova o acțiune în contencios administrativ conform prevederilor art. 3 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 249 alin. (4) și art. 255 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Cu stimă,

PREFECT
Adrian Teodor PICOTU



Șef Serviciu Juridic
Ștefania Mititeșcu

Compartiment Controlul legalității actelor,
Contencios administrativ, Îndrumarea autorităților administrației
publice locale, Procesul electoral și Apostilă
Consilier juridic, Nanian Trofim