U.A.T. Eforie
REGISTRUL P.H.
NR. 284 DATA 27.10. 2026

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie a imobilului teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Republicii, in suprafata de 459 mp

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere:
- raportul S.A.D.P.P., A.S., S.V.T.I., C.J.C.A.;
- Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor din 5 august 2026 aprobat prin Legea nr. 169/2026;
- art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1), (2), (4) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020 anexa 1 numarul de inventar 3930 pentru acest teren;
- HCL nr. 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta in dosarul 227918/28.09.2026 pentru imobilul inscris in cartea funciara 100118 (nr. CF vechi 380s), cadastru nr. 1223/s;
- Decizia Civila nr. 226/04.03.2024 decisa de Curta de Apel Constanta in dosarul 2264/118/2023
- terenul se afla in zona de impozitare A - Eforie Nord

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. l.
Se aproba oportunitatea vanzarii prin licitatie a imobilului teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Republicii, in suprafata de 459 mp inscris in cartea funciara 100118 (nr. CF vechi 380s), cadastru nr. 1223/s.
Din extrasul de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta in dosarul 227918/28.09.2026 rezulta:
- pe teren se afla o constructie;
- constructia este intabulata in cartea funciara 100118-C1;
- este intabulat un drept de folosinta asupra terenului in favoarea proprietarului(ilor) constructiei.

Terenul este ocupat de activul Sala Litoral;
Activul nu face obiectul prezentei.
Art. 2. Arhitectul Sef prin Serviciul de Urbanism, Disciplina in Constructii va intocmi Certificat de Urbanism pentru acest imobil si il va transmite S.A.D.P.P.
Art. 3. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

PRIMARUL ORAȘULUI EFORIE
Robert-Nicolae ȘERBAN

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI EFORIE
Gabriel PREOTEASA

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANTA
ORAŞUL EFORIE

Nr. 28814 din 27.10.2026

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie a imobilului teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Republicii, in suprafata de 459 mp

Avand in vedere :

- Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor din 5 august 2026 aprobat prin Legea nr. 169/2026;
- art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1), (2), (4) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020 anexa 1 numarul de inventar 3930 pentru acest teren;
- HCL nr. 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta in dosarul 227918/28.09.2026 pentru imobilul inscris in cartea funciara 100118 (nr. CF vechi 380s), cadastru nr. 1223/s;
- Decizia Civila nr. 226/04.03.2024 decisa de Curta de Apel Constanta in dosarul 2264/118/2023
- terenul se afla in zona de impozitare A - Eforie Nord

Faţă de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobaţi proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie a imobilului teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Republicii, in suprafata de 459 mp

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
ORAŞUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ŞI PRIVAT

Nr. 28815 din 27.10.2026

Raport
Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind oportunitatii vanzarii prin licitatie a imobilului teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Republicii, in suprafata de 459 mp

P.H. a fost intocmit avand in vedere:
- Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor din 5 august 2026 aprobat prin Legea nr. 169/2026;
- art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1), (2), (4) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020 anexa 1 numarul de inventar 3930 pentru acest teren;
- HCL nr. 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta in dosarul 227918/28.09.2026 pentru imobilul inscris in cartea funciara 100118 (nr. CF vechi 380s), cadastru nr. 1223/s;
- Decizia Civila nr. 226/04.03.2024 decisa de Curta de Apel Constanta in dosarul 2264/118/2023
- terenul se afla in zona de impozitare A - Eforie Nord

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
10.2026

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

Nr. cerere	227918
Ziua	28
Luna	09
Anul	2026

Cod verificare
100216256571

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100118 Eforie

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:380 speciala

Adresa: ud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Bdul Republicii

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 1223/s	459	Constructia C1 înscrisa în CF 100118-C1; CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 100118-C1

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
8678 / 07/06/2004	
H.G. nr. 15/1990 (protocol din 18.12.1990);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) **ORAS EFORIE**	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 380 speciala)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
227918 / 28/09/2026	
Act Notarial nr. 2308, din 24/09/2026 emis de Andrei Lavinia Antoaneta;	
C4 Intabulare, drept de FOLOSINTA	A1
1) **L.K. SOUTH RIVIERA 2022 S.R.L.**	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 1223/s	459	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 100118-C1

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	-	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
*A1.1	CAD: 1223/s-C1	constructii administrative si social culturale	-	Cu acte în CF propriu	constructie spatiu comercial Sala Litoral

** Aceasta constructie este inscrisa intr-o carte funciara proprie*

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 650 RON, -Chitanta externa nr.1362248/28-09-2026 in suma de 650, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluţionării,
30-09-2026
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
IULIANA PUSCASU
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Cod ECLI ECLI:RO:CACTA:2024:074.000226
Operator de date cu caracter personal 3170
Dosar nr. 2264/118/2023

ROMÂNIA

CURTEA DE APEL CONSTANŢA
SECŢIA DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV SI FISCAL

DECIZIA CIVILĂ Nr. 226

Şedinţa publică din data de 04 martie 2024
Complet pentru cauze contencios administrativ şi fiscal

PREŞEDINTE : ELISABETA CRIHANĂ
JUDECĂTOR : ANDREA BIANCA ANDRUŞ
JUDECĂTOR: MARIA TIMOAŞCĂ
GREFIER : ANGELICA ASĂVOAIE

S-a luat în examinare ***recursul în contencios administrativ şi fiscal*** promovat de recurenta reclamantă **SOCIETATEA L.K. SOUTH RIVIERA 2022 SRL**, cu sediul în Constanţa, str. Alexandru Steflea nr. 21 B, Cam 2, parter, jud. Constanţa, J13/2489/2022, CUI RO 46476283 şi sediul ales pentru comunicarea actelor în Constanţa, str. Col. Petre Romulus nr. 26, jud. Constanţa, împotriva **sentinţei civile nr. 1157 din 05 octombrie 2023 pronunţată de Tribunalul Constanţa în dosarul nr. 2264/118/2023,** în contradictoriu cu intimaţii pârâţi **CONSILIUL LOCAL EFORIE** şi **ORASUL EFORIE**, cu sediul în localitatea Eforie Sud, str. Progresului nr. 1, judeţ Constanţa, având ca obiect : anulare act administrativ Obligare emitere act administrativ - Pretenţii - HCL nr. 117/31.05.2022

La apelul nominal făcut în şedinţa publică, se prezintă avocat Graziela Baria pentru societatea recurentă , în baza împuternicirii avocaţiale nr. 6560559/27 febr. 2024 pe care o depune la dosar, lipsă fiind intimaţii-pârâţi.

Procedura de citare este legal îndeplinită, potrivit dispoziţiilor art.153 şi următoarele Cod procedură civilă.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de şedinţă, care evidenţiază părţile, obiectul litigiului şi stadiul procesual, faptul că recursul este motivat şi timbrat cu taxă judiciară de timbru în cuantum de 200 lei conform tranzacţiei ataşată la fila 20 dosar şi că s-a solicitat judecata cauzei în lipsă, conform disp. art. 411 cod pr. civilă.

Curtea acordă cuvântul asupra excepţiei nulităţii recursului în raport de prevederile art. 486 alin. 1 lit. c Cod pr. civilă, pentru neindicarea hotărârii recurate, excepţie invocată de către intimaţii pârâţi prin întâmpinare :

Avocat Graziela Baria pentru societatea recurentă având cuvântul, solicită respingerea excepţiei, în opinia reclamantei fiind vorba de o nulitate relativă care poate fi răsturnată prin orice mijloc de probă. Apreciază că în cauză este vorba de o eroare materială, pentru că sentinţa atacată poate fi identificată în mod extrem de coerent din cuprinsul recursului. În recurs a fost formulat un petit cu privire la încheierea de şedinţă din 08 septembrie 2023, această încheiere fiind o parte a sentinţei recurate, recursul vizează doar pretenţii, fiind indicată suma care apare în sentinţă, de asemenea, consultând sistemul Ecris, se poate observa că nu există decât un singur dosar cu acest număr, un dosar în care a fost emisă sentinţa recurată.

Curtea deliberând asupra excepției nulității recursului în raport de prevederile art. 486 alin. 1 lit. c Cod pr. civilă, pentru neindicarea hotărârii recurate,

Respinge ca neîntemeiată excepția, apreciind că în cauză sunt suficiente elemente pentru identificarea hotărârii atacate, de altfel și Curtea Europeană a Drepturilor Omului în cauza Saez Maeso contra Spaniei, a arătat că atâta timp cât s-a oferit suficiente indicii pentru identificarea hotărârii atacate, sancțiunea nulității apare ca un formalism inacceptabil de rigid, de natură să afecteze grav efectivitatea exercitării caii de atac și să restrângă nejustificat accesul liber la justiție, în prezenta cauză, fiind indicat numărul dosarului, există elemente suficiente pentru identificarea hotărârii atacate, astfel încât excepția este neîntemeiată.

Prin întâmpinare intimații pârâți au arătat că cererea de recurs este nulă întrucât nu conține absolut nici o referire la elemente de nelegalitate în sensul disp. art 488 Cod pr. civilă și acordă cuvântul:

Avocat Graziela Baria pentru societatea recurentă având cuvântul, solicită a se avea în vedere că motivele sunt încadrabile în pct. 6 și 8, cu privire la pct. 6, apreciind că hotărârea este motivată, iar la pct. 8, sunt îndeplinite condițiile.

Curtea deliberând, respinge ca neîntemeiată excepția nulității recursului pentru neîncadrarea criticilor formulate in prevederile art. 488 alin. 1 Cpc, constatând că recurenta și-a încadrat recursul în prevederile pct. 6 și 8 ale art. 488 Cod pr civilă, sens în care a dezvoltat critici în raport de aceste prevederi.

Curtea acordă cuvântul asupra probatoriului:

Avocat Graziela Baria pentru societatea recurentă depune la dosar înscris reprezentând o adresă a intimatei din care rezultă că pentru a restitui suma solicitată, este așteptată soluția instanței, ceea ce înseamnă că există o întrebare cu privire la credibilitatea cererii reclamantei, înscris depus în argumentarea pct.6 pe care urmează să îl dezvolte. Depune înscrisul în dublu exemplar.

Curtea apreciază că nu se impune comunicarea înscrisului intimatului pârât, întrucât provine de la acesta.

În temeiul art. 492 Cod procedură civilă, instanța încuviințează pentru recurentă proba cu înscrisul depus la prezentul termen de judecată.

Pe fond, avocat Graziela Baria pentru societatea recurentă având cuvântul în ceea ce privește recursul motivat pe pct. 6, reamintește că în cuprinsul sentinței atacate există mențiunea potrivit căreia, spune instanța, este, de asemenea neîntemeiată și cererea reclamantei de obligare a pârâților la restituirea sumei, neexistând nici o altă motivare.

Din punctul de vedere al reclamantei și având în vedere și doctrina și practica judiciară, cerința unui proces echitabil și posibilitatea pe care trebuia să o dea hotărârea pentru instanța de casare de a exprima în mod detaliat motivele de fapt și de drept pentru care s-a ajuns la concluzia respectivă nu este respectată, în aceste condiții în care nu există nici o motivare pentru care a fost respinsă cererea, apreciază soluția ca nefiind motivată, fiind dată fără a se intra pe fond și casarea hotărârii cu trimitere, în temeiul art. 425 alin. 1 cod pr. civilă, raportat la art. 498 Cod pr. civilă.

În ceea ce privește pct. 8, arată că este o situație de bine ascunsă înșelăciune, pentru că unitatea administrativă a pus în vânzare un teren, nicăieri din cuprinsul înscrisurilor nerezultând că în realitate vindea doar nuda proprietate. În opinia recurentei, se află într-o situație specifică viciului de consimțământ, pentru că niciodată nu ar fi licitat, nu ar fi participat la această licitație, dacă ar fi știut că în realitate ceea ce se vinde este doar nuda proprietate a bunului. Instanța a spus că au fost respectate prevederile art. 344 din codul administrativ, în sensul în care, partea avea posibilitatea cu demersuri specifice, să afle care este situația reală, în opinia reclamantei statul fiind responsabil pentru ceea ce vinde și tocmai acest art. 344 nu a fost respectat, în sensul în care nu s-au oferit informații cu privire la situația juridică a bunului pus în vânzare. Din perspectiva reclamantei, aplicarea greșită a normelor de drept vizează pe de o parte, art.1207 din codul civil cu privire la eroarea ca viciu de consimțământ asupra căruia s-a aflat reclamantul. Arată că astfel cum se poate observa, din actele premergătoare nu rezultă de nicăieri ce s-a vândut, faptul că s-a indicat că pe teren

este un activ, este o explicație extrem de superficială, un activ putea să fie un garaj, o toneță demontabilă. Cu privire la dispozițiile art. 311, la transparența deciziilor, apreciază că furnizarea de informații speciale, instanța a constatat fără doar și poate faptul că raportul de expertiză care este aprobat prin Hotărârea 117 nu a fost publicat niciodată în extenso. rezultă că a fost publicat un sumar al acestuia, exact partea care viza existența dreptului de folosință pe durata existenței construcției. nu există nicăieri, nici măcar în Monitorul Oficial nu este indicat acest lucru.

Având cuvântul, solicită admiterea recursului, casarea hotărârii. cu cheltuieli pe cale separată.

Curtea, în temeiul dispozițiilor art. 394 NCPC, declară dezbaterile închise și rămâne în pronunțare asupra recursului.

CURTEA:

Asupra recursului în contencios administrativ și fiscal:

I. Circumstanțele cauzei

1. Obiectul cererii de chemare în judecată

Prin cererea înregistrată pe rolul Tribunalului Constanța - Secția de contencios administrativ și fiscal la data de 22.03.2023 sub nr. 2264/118/2023, reclamanta L.K. South Riviera SRL a solicitat în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local Eforie și Orasul Eforie, anularea Hotărârii de Consiliu Local nr. 117/31.05.2022 și a licitației organizate în data de 28.07.2022 pentru terenul in suprafața de 459 mp situați in Eforie Nord, b-dul Republicii și a tuturor actelor aferente licitației cu consecința repunerii în situația anterioara.

2. Hotărârea instanței de fond

Prin sentința civila nr. 1157din 05 Octombrie 2023 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosar nr. 2264/118/2023, a fost respinsă acțiunea fiscal formulată de reclamanta **L.K. SOUTH RIVIERA SRL**, având CUI RO46476283, înregistrată la ORC sub nr. J13/2489/2022, cu sediul în mun. Constanța, str. Alexandru Steflea nr. 21B, cam. 2, parter, jud. Constanța și cu sediul procesual ales la CA Andronache Silvia, din mun. Constanța, str. Cpt. Petre Romulus nr. 26, jud. Constanța, în contradictoriu cu pârâții **CONSILIUL LOCAL EFORIE** și **ORAȘUL EFORIE**, ambii cu sediul în loc. Eforie Sud, Str. Progresului nr. 1, jud. Constanța, ca neîntemeiată.

3. Calea de atac exercitată în cauză

SOCIETATEA L.K. SOUTH RIVIERA 2022 SRL, în contradictoriu cu CONSILIUL LOCAL EFORIE și ORAȘUL EFORIE, în temeiul art. 488 pct. 6 și 8 cod pr. civilă și Legii 554/2014. a formulat recurs împotriva încheierii de ședință din data de 08.09. 2023 prin care a fost respinsă proba cu expertiză contabilă,precum și împotriva sentinței civile nr. 1157/5.10. 2023.

În principal admiterea recursului, casarea hotărârii și rejudecarea pe fond a cererii, în sensul admiterii cererii de chemare în judecată, în subsidiar, solicită admiterea recursului, casarea hotărârii și trimiterea cauzei primei instanței, în vederea administrării probatoriului (expertiza) și analizei pe fond a întregii cereri inclusiv a capătului de cerere având ca obiect restituirea sumei de 77375.38 lei, având în vedere ca respingerea acestui capăt, nu este motivata de către instanță.

Sub un prim aspect apreciază că hotărârea instanței de fond nu răspunde tuturor criticilor invocate prin cererea de chemare în judecată, ci doar aspectelor legate de eroarea la care s-a făcut trimitere.

Nu răspunde aspectelor invocate cu privire la faptul că ceea ce se putea înstrăina era doar nuda proprietate și că nu au avut la dispoziție raportul de evaluare în integralitate, nici pe situ-l primăriei neregăsindu-se acest raport, cererea reclamantei fiind analizată de către instanță de fond. ca și cum ar fi avut la dispoziție întreg raportul de evaluare. Dar, acest raport de evaluare nu a fost public, fiind depus abia în fața instanței, odată cu întâmpinarea.

Motivele recursului:

1) Soluționând cauza instanța a respins-o, reținând ca cererea este neîntemeiată și a motivat soluția, argumentând că autoritatea publică a respectat prevederile legale care reglementează procedura de vânzare a bunurilor și faptul că există mențiunea la art. 4 din anunț că terenul este afectat de un spațiu comercial.

Instanța de judecată a reținut în mod greșit faptul că *„Împrejurarea că existența dreptului de folosință al societății Agrementul SA în cartea funciară nu este menționat în documentația de vânzare întocmită pentru licitație nu prezintă relevanță, în condițiile în care autoritatea publică a prezentat în mod corect toate elementele care vizau situația juridică a terenului prin indicarea faptului că terenul este ocupat de un activ spațiu comercial, iar construcțiile și amenajările care afectează terenul nu fac obiectul vanzării „*

Tocmai acest aspect a fost criticat de către reclamantă. faptul că nu a fost adus la cunoștință publicului în transparent existența unui drept de folosința în favoarea altei persoane, pe o perioada nedeterminată, pentru se achita către primărie de către un tert.

Critică acest aspect pentru următoarele motive:

Însuși expertul a precizat faptul că dreptul de proprietate evaluat este absolut la pct. 1.5. „ Drepturile de proprietate evaluate Actualmente imobilul este proprietatea Orașului Eforie conform actelor puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării DREPTURILE DE PROPRIETATE VOR PUTEA FI TRANSMISE INTEGRAL. DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT ESTE DREPT ABSOLUT

Dreptul de proprietate absolut, înseamnă ca se evaluează cu toate atributele sale.

Art. 555 Cod civil prevede (1) Proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.

Primul alineat al art. 555 noul C. civ. definește dreptul de proprietate privata, prin exprimarea conținutului său juridic a celor trei atribute ale dreptului , respectiv posesia, folosința și dispoziția și prin evidențierea caracterelor juridice ale acestui drept real (este un drept exclusiv, absolut și perpetuu).

Era esențial a se menționa existența dreptului de folosință asupra terenului, pentru a se cunoaște situația juridică a imobilului și a cunoaște faptul că adjudecatarul nu va deține atributul folosinței terenului.

Era esențial, pentru că primăria va continua să încaseze contravaloarea dreptului de folosință de la terțul care deține spațiul comercial pe teren.

Anunțurile nu au menționat expres faptul că există dreptul de folosință pe întreg terenul în favoarea unei alte societății, astfel că potrivit anunțului, dreptul de folosință era la dispoziția adjudecatului și putea culege fructele acestuia.

A avut convingerea că va putea dispune de dreptul de folosință și vor putea obține contravaloarea folosinței pentru terenul ocupat sub forma chiriei.

Având în vedere existența acestui drept de folosință în favoarea primăriei care, de altfel încasează și contravaloarea folosinței asupra terenului, rezultă ca terțul va dispune permanent de acest atribut, al folosinte, iar autoritatea locală încasează folosință ?

A avut convingerea că se transmite și dreptul de folosință ca atribut al dreptului de proprietate și vor putea dispune de acesta, în sensul valorificării acestuia.

În egala măsură a avut convingerea că la semnarea contractului vor dispune de folosință asupra bunului imobil, pentru a dispune de atribut al dreptului de proprietate.

In această situație, se putea dispune de atributul folosinței și a percepe contravaloarea chiriei pentru partea de teren ocupată de construcția terțului.

Nu s-a menționat de către autoritatea publică ce suprafață de teren este afectată de construcție, ce suprafață de teren este liberă.

Nu s-a adus la cunoștință că terțul achită folosință către Primăria Eforie.

Este adevărat că s-a precizat că nu fac obiectul construcția și amenajările, dar în egală măsură nu s-a specificat că nu face obiectul licitației dreptul de folosință care era de esența procedurii, aducerea la cunoștință a acestui aspect.

Organizarea procedurii nu s-a realizat în condiţii de transparenţă, nefiind adus la cunoştinţa publicului în mod corect existenţa sarcinilor constituite asupra întregului teren, respectiv că există un drept de folosinţă asupra întregului teren în favoarea unei societăţi comerciale, pe o perioadă nedeterminată. In această situaţie, autoritatea locală nu putea organiza procedura de licitaţie pentru valorificarea dreptului de proprietate cu toate atributele sale, ci putea înstrăina decât nuda proprietate şi nu dreptul de proprietate cu toate atributele sale.

Instanţa de fond a interpretat în mod greşit situaţia de fapt, raportat la actele procedurii, ignorând faptul că ceea ce era cel mai important era aducerea la cunoştinţă a situaţiei juridice a terenului, în sensul că folosinţa aparţine altei persoane.

Argumentarea instanţei se bazează pe prezumţii, cum că societatea reclamantă este un profesionist şi că cu un minim de diligenţă s-ar fi lămurit, ori acest aspect nu poate susţine considerentele unei hotărâri şi nici nu poate acoperi viciile procedurii la care s-a făcut trimitere anterior. Ca şi profesionist a urmărit achiziţionarea imobilului în scopul desfăşurării unei activităţi economice, inclusiv pentru a încasa chiria pentru folosinţa terenului.

Astfel, deşi instanţa de fond a admis că recurenta este lipsită de unul din atributele importante ale dreptului de proprietate, respectiv exercitarea dreptului de folosinţă asupra terenului cumpărat, îl consideră lipsit de relevanţă.

Greşit a reţinut instanţa acest aspect, că reclamanta ar fi avut cunoştinţă potrivit actelor procedurii. A avut certitudinea că vor dispune de dreptul de folosinţă asupra terenului şi vor putea exercita acest drept prin perceperea unei chirii proprietarului construcţiei, întrucât în nici un act nu se menţionează faptul că folosinţa nu face obiectul procedurii licitaţiei.

Dintr-un alt punct de vedere, potrivit situaţiei existente, deşi reclamanta este adjudecatarul, primăria va continua să încaseze contravaloarea dreptului de folosinţă având în vedere situaţia reală, situaţie care nu a fost adusă la cunoştinţă în mod transparent, prerogativele dreptului de folosinţă urmând a fi deţinute de un terţ, pe o perioadă nelimitată de timp şi contravaloarea folosinţei urmând a fi încasată de primărie. Nici un document al procedurii nu specifică existenţa unui drept de folosinţă în favoarea altei persoane juridice pe întreaga suprafaţă a terenului şi pe o perioada nedeterminată pentru care se achită folosinţă la primărie.

Astfel, instanţa a reţinut în mod greşit faptul că procedura a fost realizată în mod corect şi transparent. S-au publicat anunţuri trunchiate, fără să se fi adus la cunoştinţă existenţa dreptului de folosinţă pe întreg terenul în favoarea altei societăţi.

Instanţa a reţinut în mod greşit la pagina 9 din 10 că nu are relevanţă existenţa dreptului de folosinţă al societăţii Agrementul SA, situaţia reclamată fiind tocmai faptul că existenţa dreptului de folosinţă asupra întregului teren în favoarea altei societăţi este esenţial şi relevant a se menţiona în documentaţia licitaţiei şi nu evaziv, existenţa unei construcţii, pentru că, potrivit documentaţiei licitaţiei, reclamanta avea perspectiva deţinerii dreptului de folosinţă asupra terenului şi putea valorifica acest drept, prin perceperea chiriei de la terţul care deţine construcţia.

Or, tocmai de acest drept de folosinţă nu poate fi exercitat de adjudecat.

2) În ceea ce priveşte analiza raportului de evaluare, instanţa de fond a făcut greşit analiza raportului de evaluare, a plecat greşit de la premisa că reclamanta a avut cunoştinţă de conţinutul raportului de evaluare şi că a avut cunoştinţă de situaţia reală.

Acest raport nu a fost public nici pe situl primăriei şi nu a fost comunicat fizic reclamantei, deşi s-a solicitat acest aspect, dovada acestui fapt fiind adresa nr. 32359 din 16.12.2022 prin care se comunică reclamantei faptul ca hotărârea şi sinteza raportului de evaluare se regăsesc pe situl primăriei.

Sinteza nu conţine decât valoarea rezultată urmare a evaluării şi nu conţine raportul în integralitate.

În măsura în care ar fi încuviinţat expertiza solicitată, s-ar fi putut demonstra faptul că folosinţa poate fi evaluată distinct şi această valoare trebuie scăzută din valoarea toata de piaţă

a imobilului, proba fiind mai mult decât necesară pentru analiza hotărârii care a aprobat valoarea raportului de evaluare.

Solicită a se avea în vedere că deşi instanţa de fond a preluat faptul că este menţionat în cuprinsul raportului de evaluare că terenul este ocupat de activul spaţiu comercial sala Litoral, însă, nu a reţinut că reclamanta a criticat tocmai faptul că nu s-a menţionat situaţia juridică reală, respectiv existenţa unui drept de folosinţă, gratuită pe toată suprafaţa terenului în favoarea altei societăţi, terenul fiind evaluat ca drept absolut cu toate prerogativele sale.

Raportul de evaluare nu a fost corect întocmit şi nu a ţinut cont de existenţa dreptului de folosinţă asupra întregului teren existent în favoarea altei societăţii, pentru care se achită folosinţa primăriei, astfel că valoarea de plată a fost stabilită fără a se ţine cont de faptul că asupra întregului teren există un drept de folosinţă asupra terenului constituit în favoarea altei persoane juridice şi de existenţa unei construcţii.

In speţă, evaluarea trebuia să cuprindă doar nuda proprietate.

Faptul menţionării în cuprinsul raportului de evaluare a existenţei spaţiului, nu absolvă evaluatori şi autoritatea de prezentarea în mod corect a situaţiei juridice a terenului, respectiv că ceea ce se putea înstrăina era doar nuda proprietate, fără dreptul de folosinţă.

Din cuprinsul sintezei raportului de evaluare nu rezultă că s-a evaluat nuda proprietate, doar ceea ce poate vinde autoritatea, ci faptul că s-a evaluat proprietatea cu toate atributele sale - drept absolut. In aceste condiţii preţul nu reflectă situaţia juridică şi reală a terenului şi nu a ţinut cont de faptul că nu se poate evalua şi înstrăina decât nuda proprietate.

Instanţa nu a avut în vedere la analiza cererii completările la cererea introductivă depuse la primul termen de judecată când reclamanta a indicat punctual, cu exemple din raportul de evaluare (raportul fiind depus odată cu întâmpinarea) faptul că terenul a fost evaluat ca teren liber, în acest sens solicitând a se avea în vedere:

- la capitolul ipoteze şi ipoteze speciale 1.11 - Acest raport de evaluare a fost elaborat pe baza următoarelor ipoteze care apar în cursul raportului, la fila 6 a raportului fiind menţionat proprietatea este liberă de sarcini.

- la ultimul paragraf al acestui capitol expertul precizează : (Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizarea terenului conform comanda: teren intravilan - curţi construcţii. Se presupune că terenul este în domeniul privat al oraşului. Valoarea obţinută a avut în vedere cele menţionate, în cazul în care ipotezele de lucru se modifica, valoarea se va modifica corespunzător."

La pagina 8 a raportului 2.1 Situaţia juridică expertul precizează că evaluarea s-a făcut în ipoteza teren liber. Instanţa a ignorat total acest aspect şi a reţinut doar ceea ce a dorit ca să conducă la respingerea cererii.

" La pagina 10 a raportului punctul 2.5, penultimul aliniat este menţionat: raportul s-a realizat în ipoteza „teren liber".

La pagina 16. Capitolul IV. Analiza CMBU, cea mai bună utilizare a terenului, expertul a reţinut „ cea mai bună utilizare a terenului liber (CMBU) este definită a fi utilizarea probabilă rezonabilă şi legală a unui teren liber care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi care determină valoarea maximă a terenului. Analiza pune accentul pe utilizările potenţiale adecvate ale terenului liber, ceea ce este profund greşit, având în vedere că terenul nu este liber şi nu poate fi evaluat în aceasta ipoteză.

" Capitolul V al raportului. Evaluarea proprietăţii precizează expres faptul că: Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt derivate din cele trei valori abordarea prin piaţa (comparaţie directă) prin venit şi prin cost.

Inclusiv ofertele avute în vedere la efectuarea studiului, sunt terenuri libere, fără nici o sarcină asupra lor.

Instanţa nu a analizat aceste critici şi nu a motivat de ce nu a luat în considerare aceste apărări ale reclamantei, motivarea instanţei de fond fiind practic inexistentă cu privire la aceste critici.

Instanţa nu a dat eficienţă acestor aspecte şi nici nu a motivat de ce nu a luat în considerare aceste aspecte evidente.

Rezultă din cele prezentate că întreaga evaluare este greşită, nefiind făcută conform situaţiei juridice reale a terenului, respectiv grevat de un drept de folosinţă pe întreaga suprafaţă a terenului, pe o perioadă nedeterminată în timp, adică pentru totdeauna şi pentru care se achită folosinţa autorităţii publice locale, ceea ce trebuia evaluat şi ceea ce se putea vinde de către pârâtă fiind exclusiv nuda proprietate şi nu dreptul de proprietate cu toate atributele sale.

Pentru aceleaşi motive consideră că şi Caietul de sarcini care a fost aprobat prin Hotărârea nr. 117/2022 este nelegal, întrucât nu specifică faptul că se înstrăinează doar nuda proprietate şi nici situaţia juridică reală şi corectă a terenului. Caietul de sarcini aprobat şi astfel întocmit nu reflectă situaţia juridică reală şi corectă juridică a terenului, în acord cu cele anterior redate, astfel că există o eroare esenţială asupra situaţiei juridice a bunului vândut şi o încărcare gravă a regulilor care stau la baza procedurilor de licitaţie.

Contrar celor reţinute de instanţă de fond, că licitaţia nu s-a organizat în condiţii de transparenţă şi nu a fost adusă la cunoştinţă situaţia juridica reală a imobilului, reclamanta fiind practic în situaţia în care s-a ascuns situaţia juridică a imobilului, în opoziţie cu situaţia juridică, reală, respectiv existenţa unui drept de folosinţă pe întreaga suprafaţă în favoarea unei alte persoane, pe o perioada nedeterminată, pentru care primăria a încasat folosinţă ceea ce in opinia sa este foarte grav şi determină nulitatea hotărârii, nulitatea întregii licitaţii, a caietului de sarcini şi a tuturor actelor subsecvente.

Nici sinteza raportului de evaluare nu face referire la situaţia terenului şi la existenţa sarcinilor, terenul fiind evaluat ca fiind liber, în condiţiile vânzării cu toate atributele dreptului de proprietate.

Apreciază că instanţa de fond a soluţionat în mod greşit criticile reclamantei cu privire la situaţia prevăzută de art. 1207 cod civil, respectiv a erorii ca viciu de consimţământ, asupra calităţii obiectului vândut.

Contrar celor reţinute de instanţă de fond apreciază că există o eroare cu privire la însuşi bunul supus vânzării, eroare pe care dacă ar fi cunoscut-o, nu ar fi participat la licitaţie.

Avându-se în vedere situaţia juridică reală şi existenţa asupra terenului, societatea reclamantă va fi lipsită de posesia şi folosinţa sa asupra terenului, situaţie care nu a fost adusă la cunoştinţă prin hotărârea a cărei revocare o solicită.

Prin urmare, ceea s-ar putea înstrăina este doar nuda proprietate, fără posesia şi dreptul de folosinţă, atribute esenţiale ale dreptului de proprietate, însă întreaga procedură nu a prevăzut înstrăinarea numai a nudei proprietăţi.

În ceea ce priveşte soluţionarea capătului de cerere având ca obiect restituirea sumei în valoare 77375,38 lei (achitată 51750 lei în data de 26.07.2022 şi suma de 25625,38 lei achitată în 01.09.2022), solicită a se avea în vedere totala lipsă de motivare a instanţei cu privire la respingerea capătul 3 al cererii de chemare în judecată „restituirea sumei achitate de societatea reclamantă în valoare de 77375,38 lei, instanţa respingând acest capăt de cerere ca neîntemeiat, dar fără absolut nici o motivare, motivarea fiind de esenţa considerentelor hotărârii, pentru a permite a fi analizată.

Cererea de restituire se întemeiază şi pe dispoziţiile art. 13 din Anexa la HCL 145/2019, la care s-a făcut trimitere în cuprinsul cererii de chemare în judecată şi precizările depuse la primul termen.

Pârâţii recunosc faptul că potrivit HCL 145/2019 a Consiliului Local Eforie prin care s-a aprobat metodologia de vânzare a terenurilor proprietatea privată a municipiului, este prevăzută posibilitatea restituirii banilor achitaţi de adjudecată până la încheierea contractului în forma autentică, făcând trimitere la finalul întâmpinării cu privire la acest aspect.

În această situaţie, respingerea ca neîntemeiat a acestui capăt de cerere, nu este nici motivată şi nici fondată.

Potrivit art. 13 din metodologia de vânzare prin licitaţie publică, Anexă la HCL 145/2019, este prevăzută posibilitatea restituirii sumei achitate, cu atât mai mult, cu cât este o situaţie care nu este culpa societăţii reclamante şi nici nu este generată de aceasta.

Art. 13 din actul normativ locale sus menţionat, stipulează: În situaţia în care cumpărătorul renunţă să încheie contractul în forma autentică în perioada cuprinsă între momentul adjudecării terenului prin licitaţie publică şi momentul încheierii în forma autentică, cumpărătorului i se restituie suma achitată, imobilul în cauza va fi scos la o nouă licitaţie publică.

Prin urmare, actul normativ care reglementează vânzarea imobilelor are prevăzută posibilitatea restituirii sumelor achitate de cumpărător, în situaţia în care cumpărătorul renunţă să încheie contractul de vânzare între momentul adjudecării şi încheierii contractului de vânzare,

Solicită a se avea în vedere că renunţarea este una forţată de situaţia generată de autoritatea locală, care nu a înţeles să efectueze o procedură transparentă şi să efectueze o evaluare corectă a terenului suspus licitaţiei.

Societatea este constrânsă de împrejurarea să renunţe la semnarea contractului întrucât, ceea ce se înstrăinează de fapt este doar nuda proprietate, terenul fiind gravat în integralitate de un drept de folosinţă pe o perioadă nedeterminată în favoarea alte societăţi.

Prin urmare, vânzarea a avut la bază acte care nu reflectă realitatea juridică, iar prin raportul de evaluare s-a evaluat un teren liber, în condiţiile în care terenul este grevat de un drept de folosinţă pe întreaga suprafaţă şi pe o perioadă nedeterminată.

Acest aspect este confirmat şi de Notarul Public Boicu Claudia desemnat de primărie să încheie actul de vânzare, conform nr. 202/15.09.2022, ataşată la dosarul cauzei, prin care se menţionează în esenţă faptul că documentaţia de licitaţie nu menţionează dreptul de folosinţă în favoarea altei persoane juridice, acest drept de folosinţă fiind unul nelimitat în timp, iar că documentaţia de vânzare pentru acest teren poate constitui doar nuda proprietate.

Solicită a se avea în vedere că devin operabile disp. art. 13 din Anexa HCL 145/2019, care prevede expres posibilitatea restituirii sumelor achitate de cumpărător, atunci când ne aflam în situaţia ulterioară adjudecării şi anterioară încheierii actului de vânzare în forma autentică.

Recursul împotriva încheierii din 08.09.2023 l-a formulat având în vedere că prin respingerea probei îi este îngrădit reclamantei dreptul la un proces echitabil, fiindu-i imposibil să demonstreze altfel că valoarea terenului este mult diminuată în situaţia existenţei dreptului de folosinţă pe întreg terenul şi a construcţiei.

Pentru motivele anterior redate solicită admiterea recursului astfel cum a fost formulat.

În drept, invocă art. 488 pct. 6 şi 8 cod pr. civilă, dispoziţiile Legii nr. 554/2004 şi toate textele la care s-a făcut trimitere în cuprinsul cererii introductive şi prezentului recurs.

4. Apărările formulate în cauză

Intimatul ORAŞUL EFORIE a formulat **întâmpinare** prin care a invocat excepţia nulităţii cererii de recurs pentru neindicarea sentinţei care se recurează, precum şi pentru neîncadrarea motivelor dezvoltate în motivele de casare revăzute de art. 488 alin.(l) Cod procedură civilă.

Pe fondul recursului, arată că a respectat dispoziţiile art.363,art.334-346 raportat la art.310 alin.(l) lit.a) şi alin.(2) lit.a) din O.U.G.nr.57/2019 pentru aprobarea Codului administrativ.

Conform art. 310 alin.(l) lit.a) şi alin .(2) lit.a) din acest act normativ Caietul de sarcini a cuprins "informaţii generale privind obiectul vânzării/licitaţie/concesiune" şi "descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie vândut/licitat/concesionat".

În Caietul de sarcini (anexat) s-au consemnat în mod clar la Pct. l Date cu privire la bunul imobil ce face obiectul vânzări: " *Terenul aparţine domeniului privat al Oraşului Eforie,are suprafaţa de 459 m.p.,este situat în Eforie Nord, Str. Republicii, are următoarele vecinătăţi (...) .Terenul este identificat cu numărul cadastral 1223 înscris în cartea funciară 380 sp. Sarcini; Terenul este ocupat de activul spaţiu comercial. Construcţiile şi amenajările care afectează terenul nu fac obiectul vânzării*".

Aceste date au fost consemnate de asemenea în Publicaţia de vânzare/mica publicitate www.national.ro rubrica Informaţii din data de 06.07.2022, în Anunţul nr. 17116/30.06.2022, în M. Of.,Partea IV nr. 127/05.07.2023 pct.2 Pg.23, Procesul-verbal de licitaţie din data de 28.07.2023, precum şi în hotărârile consiliului local.

În Procesul verbal de licitaţie din data de 28.07.2023 Pg.2 se consemnează cu exactitate obiectul vânzării, descrierea şi identificarea bunului cu indicarea numărului cadastral înscris în Cartea funciară 380 sp, astfel că reclamantul a ştiut în mod precis care este bunul imobil pentru care a formulat opţiunea de a participa la licitaţia în vederea achiziţionării.

Conform art. 6 alin. (4) din Legea nr. 7/1996 "consultarea situaţiei cadastral-juridice a unui imobil înregistrat în baza de date se poate face de orice persoană utilizând datele de identificare ale imobilului".

Sub acest aspect s-a reţinut că reclamantul a cunoscut în prealabil înscrierii şi participării la licitaţie faptul că imobilul teren este identificat cu numărul cadastral 1223 înscris în cartea funciară 380 sp., condiţie din care rezultă că reclamantul a înţeles să participe la licitaţie şi să devină proprietar sub orice formă a terenului în suprafaţă de 459 m.p.

In drept invocă disp. 205 Cod proc. Civ.

5. Probe administrate în faţa instanţei de recurs

A fost administrată de către recurentă proba cu înscrisuri: adresa nr.2334/22/02.2024 a Oraşului Eforie.

6. Alte incidente: la termenul de judecată din 04.03.2024 au fost respinse ca nefondate excepţiile de nulitate a recursului, invocate de către intimat.

II. Soluţia instanţei de recurs

i. Examinând legalitatea încheierii de şedinţă din data de 08.09.2023, prin care instanţa de fond a respins cererea de administrare a probei cu expertiză contabilă,

Curtea constată că prin cererea de recurs nu a fost formulată nici o critică cu privire la această încheiere, cu atât mai puţin una care să poată fi circumscrisă unuia din motivele de casare prevăzute de art. 488 alin.1 Cod procedură civilă.

ii. Examinând legalitatea sentinţei recurate prin în limita motivelor dezvoltate prin cererea de recurs, Curtea constată că recursul este fondat, pentru următoarele:

Recurenta-reclamantă îşi întemeiază recursul pe dispoziţiile art. 488 alin.1 pct. 6 şi 8 Cod procedură civilă - *Casarea unor hotărâri se poate cere numai pentru următoarele motive de nelegalitate: 6. când hotărârea nu cuprinde motivele pe care se întemeiază sau când cuprinde motive contradictorii ori numai motive străine de natura cauzei 8. când hotărârea a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greşită a normelor de drept material.*

Motivul de casare prevăzut de art. 488 alin.1 pct. 6 Cod procedură civilă este invocat din două perspective:

- Instanţa de fond nu răspunde tuturor criticilor invocate prin cererea de chemare în judecată, ci doar aspectelor legate de eroarea la care s-a făcut trimitere; Nu răspunde aspectelor invocate cu privire la faptul că ceea ce se putea înstrăina era doar nuda proprietate şi că nu au avut la dispoziţie raportul de evaluare în integralitate, nici pe situ-l primăriei neregăsindu-se acest raport, cererea reclamantei fiind analizată de către instanţă de fond, ca şi cum ar fi avut la dispoziţie întreg raportul de evaluare. Dar, acest raport de evaluare nu a fost public, fiind depus abia în faţa instanţei, odată cu întâmpinarea.

Instanţa de fond nu motivează soluţia de respingere a capătul 3 al cererii de chemare în judecată, având ca obiect „restituirea sumei achitate de societatea reclamantă în valoare de 77375,38 lei, întemeiată şi pe dispoziţiile art. 13 din Anexa la HCL 145/2019, la care s-a făcut trimitere în cuprinsul cererii de chemare în judecată şi precizările depuse la primul termen de judecată.

Examinând hotărârea recurată Curtea constată că aceasta este motivată, instanţa de fond a analizat cererea de chemare în judecată şi a arătat motivele pentru care cererea de

chemare nu este admisă, pornind de la motivul de anulare invocat de reclamantă, şi anume eroarea ca viciu de consimţământ, astfel cum este reglementată de art. 1207 Cod civil.

Potrivit art. 425 alin. (1) lit. b) Cod procedură civilă. în considerentele hotărârii judecătorul trebuie să arate motivele de fapt şi de drept pe care se întemeiază soluţia, arătându-se atât motivele pentru care s-au admis. cât şi motivele pentru care s-au respins cererile părţilor.

Obligaţia instanţei de a-şi motiva hotărârea adoptată. consacrată legislativ în dispoziţiile art. 425 Cod procedură civilă are în vedere stabilirea în considerentele hotărârii a situaţiei de fapt expusă în detaliu încadrarea în drept, examinarea argumentelor părţilor şi punctul de vedere al instanţei faţă de fiecare argument relevant. şi. nu în ultimul rând. raţionamentul logico-juridic care a fundamentat soluţia adoptată.

Motivarea instanţei de fond nu presupune însă ca aceasta să răspundă tuturor argumentelor subsumate unei cereri, care nu se constituie ca motiv de fapt şi de drept distinct al cererii. Aşa cum este redactată cererea de chemare în judecată susţinerea reclamantei în sensul că pârâtul nu putea înstrăina decât nuda proprietate nu apare ca un motiv de nelegalitate distinct, ci mai mult ca un argument subsumat celui care priveşte lipsa de transparenţă a autorităţii publice locale.

În ceea ce priveşte repronunţarea asupra cererii de restituire a sumei de 77375,38 lei,

În cererea de chemare în judecată se arată următoarele: „ *Având în vedere abaterile grave de la prevederile legale privind organizarea licitaţiei şi aprobarea documentaţiei şi imposibilitatea încheierii contractului, din culpa autorităţii care nu a desfăşurat licitaţia în condiţii de transparenţă, **vă solicit anularea licitaţiei şi restituirea sumelor achitate***."(sublinierea aparţine reclamantei).

Cererea de restituire a sumelor apare, aşadar, ca o cerere cu caracter accesoriu faţă de cererea de anulare a licitaţiei, reprezentând de fapt modalitatea de reparare a pagubei ce i-a fost cauzată prin actul administrativ nelegal.

În acelaşi timp însă, reclamanta arată în cerere şi că potrivit art.13 din metodologa de vânzare, există posibilitatea restituirii sumei achitate, că a solicitat în repetate rânduri restituirea banilor iar cererile nu au fost soluţionate.

Prin *Precizările/completările la cererea de chemare în judecată* depuse la 29.08.2023 reclamanta a arătat că cererea de restituire a sumei de 77375,38 lei se întemeiază şi pe pe dispoziţiile art. 13 din Anexa la HCL 145/2019.

Instanţa de fond a respins întreaga acţiune ca neîntemeiată, fără o pronunţare distinctă asupra cererii de restituire a sumei de 77375,38 lei, pe care a considerat-o, probabil,ca accesorie cererii de anulare a actului administrativ, şi fără a observa că această cerere avea şi o altă cauză, şi anume art. 13 din Anexa la HCL 145/2019, care prevede posibilitatea adjudecatarului de a renunţa la încheierea contractului şi a solicita restituirea preţului plătit.

Este fondat aşadar motivul de recurs reprezentat de nemotivarea soluţiei de respingere a cererii de restituire a sumei de 77375,38 lei , întemeiată pe dispoziţiile art. 13 din Anexa la HCL 145/2019.

Cum această cerere este formulată cu caracter secundar/alternativ faţă de cererea de restituire urmare a anulării actului administrativ pretins nelegal, casarea cu trimiterea cererii spre rejudecare s-ar putea face numai în măsura în care Curtea va găsi ca nefondate motivele de recurs formulate cu privire la soluţia de respingere a cererii de anulare a Hotărârii de Consiliu Local nr. 117/31.05.2022 şi a licitaţiei organizate în data de 28.07.2022.

Cu privire la această soluţie recurenta invocă motivul de casare prevăzut de art. 488 alin.1 pct.8 Cod procedură civilă, norma de drept material indicată a fi fost încălcată sau aplicată greşit fiind reprezentată de art.1207 Cod civil :

Art. 1.207 - Eroarea

(1) Partea care, la momentul încheierii contractului, se afla într-o eroare esenţială poate cere anularea acestuia, dacă cealaltă parte ştia sau, după caz, trebuia să ştie că faptul asupra căruia a purtat eroarea era esenţial pentru încheierea contractului.

(2) Eroarea este esenţială:

1. când poartă asupra naturii sau obiectului contractului;

2. când poartă asupra identității obiectului prestației sau asupra unei calități a acestuia ori asupra unei alte împrejurări considerate esențiale de către părți în absența căreia contractul nu s-ar fi încheiat;

3. când poartă asupra identității persoanei sau asupra unei calități a acesteia în absența căreia contractul nu s-ar fi încheiat.

(3) Eroarea de drept este esențială atunci când privește o normă juridică determinantă, potrivit voinței părților, pentru încheierea contractului.

(4) Eroarea care privește simplele motive ale contractului nu este esențială, cu excepția cazului în care prin voința părților asemenea motive au fost considerate hotărâtoare.

Cu caracter prealabil, Curtea arată că între părțile cauzei nu s-a încheiat încă un contract, pentru ca recurenta să invoce eroarea ca viciu de consimțământ. Ceea ce invocă de fapt recurenta este faptul că a fost indusă în eroare cu privire la obiectul licitației, prin modalitatea netransparentă în care autoritatea publică a prezentat obiectul licitației.

Întrucât se solicită anularea unui act administrativ unilateral - Hotărârea nr. 117/2022 , motivul de nelegalitate trebuie să fie propriu acestui act, astfel că nu ar putea fi constatată nelegalitatea hotărârii de aprobare a vânzării prin licitație publică a imobilului format din teren situat in Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Republicii, Eforia Spitalelor Civile București in suprafață de 459 mp, pentru vicierea prin eroare sau dol a consimțământului cocontractantului. Nu actul care provoacă eroarea este nul/anulabil, ci actul unilateral sau bilateral încheiat cu un consimțământ viciat.

Procedura de licitație poate fi însă anulată în condițiile art.342 din OUG nr. 57/2019 – Codul administrativ:

Art. 342 - Anularea procedurii de licitație

(1) Prin excepție de la prevederile art. 341 alin. (20), autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în **cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311**;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311.

(3) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(4) Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Unul din principiile prevăzute la art.311 este tocmai principiul transparenței, care impune ca autoritatea publică să pună la dispoziția tuturor celor interesați informațiile referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, și a cărui încălcare recurenta a invocat-o în mod constant, de natură a o fi determinat să participe la licitație, în eroare cu privire la obiectul și calitățile obiectului licitației.

Cu aplicarea greșită a disp. art.311, 334 alin.(3) Cod administrativ a reținut instanța de fond că autoritatea publică a respectat obligațiile de transparență și informare care îi reveneau, conform art.311, 334 alin. (3) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4 din HCL nr.117/2022 („Conform planului de situație, terenul este afectat de activul *"spațiu comercial" (Sala Jocuri Litoral). Construcțiile și amenajările care afectează terenul nu fac obiectul prezentei") nu* sugerează decât existența unor construcții ca *stare de*

fapt , şi nu starea de drept reprezentată de constituirea unui drept de folosinţă, în favoarea unui terţ, asupra întregului teren scos la licitaţie.

Anunţul nr. 17116 din 30.06.2022 (*„2.2. imobil teren în suprafaţă de 459 mp care aparţine domeniului privat al oraşului, situat în Eforie Nord, str. Republicii, identificat cu numărul cadastral 1223 înscris în cartea funciara 380 sp.*, (teren ocupat de activul spaţiu comercial, *preţul minim de pornire a vânzării este de 228 euro/mp fără T.V.A.), vândut în baza Hotărârilor Consiliului Local Eforie nr. 227 din 16 septembrie 2021 şi nr. 117 din 31 mai 2022 şi a Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019"*) şi anunţurile de vânzare publicate de autoritatea publică locală în Monitorul Oficial al României şi într-un ziar de răspândire naţională, care cuprind menţiunea *„teren ocupat de activul spaţiu comercial"* , de asemenea nu informează decât asupra existenţei unor construcţii, nu şi asupra drepturilor reale constituite asupra construcţiilor, şi cu atât mai puţin, asupra drepturilor reale constituite asupra terenurilor aferente construcţiilor.

În raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L., prin care s-a stabilit valoarea de piaţă a terenului şi care face parte integranta din HCL Eforie nr. 117/31.05.2022 conform anexei 1, se menţionează într-adevăr: *„1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI*

Proprietatea Oraşului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, Str. Republicii, Sata Litoral, Jud. Constanta, CP 905350, ce constă în Teren intravilan cu suprafaţa de 459 mp.

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE că *„Actualmente, imobilul este proprietatea Oraşului Eforie, conform acte puse la dispoziţie, iar în cazul tranzacţionării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. La data evaluării, exista un drept de superficie în favoarea AGREMENTUL SA cu drept de folosinţă asupra terenului. Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut"*.

Cu toate acestea, terenul este evaluat ca teren asupra căruia se exercită un drept de proprietate absolut (*liber de sarcini*) (pag.5 a raportului), respectiv ca *teren liber* (pag.8, pag.10 a raportului.). La cap.II-2.1. din raport – *Situaţia juridică* , se arată : *Situaţia juridică actuală - terenul este proprietatea Oraşului Eforie conform acte puse la dispoziţie; terenul este ocupat de activul „spaţiu comercial" (sală de jocuri Litoral). Proprietarul construcţiei are un drept de folosinţă asupra terenului. Evaluarea s-a realizat în ipoteza „teren liber"*.Nu se arată că există un drept de folosinţă al terţului Agrementul SA înscris în cartea funciară, deşi la capitolul 1.9 din cap. *Natura şi sursa informaţiilor utilizate* este menţionată *„Încheiere nr.8678/07.06.2004, Agrementul SA"*, fără a se arăta că este vorba de o încheiere OCPI şi conţinutul acesteia. Nicăieri în raportul de evaluare, acolo unde se arată că există un drept de superficie/de folosinţă, nu se arată că acest drept este unul înscris în cartea funciară prin Încheierea nr.8678/07.06.2004.

Chiar şi în această formă, raportul de evaluare nu a constituit, în întregul lui, anexă la Hotărârea nr. 117/2022.

Anexă la Hotărârea nr. 117/2022, astfel cum aceasta a fost depusă la dosarul cauzei de către emitent, a fost *Sinteza raportului* (fila 85 fond), în care obiectul lucrării de evaluare este reprezenta de teren intravilan cu suprafaţa de 459 mp, fără alte menţiuni.

De asemenea, Curtea observă o diferenţă esenţială între HCL nr.117/2022, care la art.4 la art. 4 aprobă vânzarea terenului, cu menţiunile *„Conform planului de situaţie, terenul este afectat de activul "spaţiu comercial" (Sala Jocuri Litoral). Construcţiile şi amenajările care afectează terenul nu fac obiectul prezentei"*, şi HCL nr.227/2021 (care stă la baza emiterii HCL, nr.117/2022), de aprobare a oportunităţii vânzării, în care se arată în mod explicit: *„ Terenul este ocupat de activul „spaţiu comercial" (Sala Jocuri Litoral). Din Încheierea nr.8678/01.07.2004 pentru imobilul compus din teren în suprafaţă de 459 mp şi construcţia spaţiu comercial (Sala Jocuri Litoral) rezultă că proprietarul construcţiei are un drept de folosinţă asupra terenului."*.

În Adresa nr.24553/22.09.20222 a Serviciului juridic, contencios administrativ şi asistenţă socială către DADPP (fila 79 fond) se arată: *„Este indiscutabil că există o superficie/drept real imobiliar cu un caracter temporar în favoarea SC Agrementul SA care are dreptul de folosinţă (nedeterminat temporar, dar existent pe durata construcţiei) asupra*

terenului care aparţine domeniului privat al Oraşului Eforie.". Cu toate acestea, nici o astfel de menţiune nu fusese făcută în *Raportul de specialitate al Serviciului Juridic* care face parte din documentaţia aferentă HCL nr.117/2022 (fila 95 fond)

O menţiune vagă privind *sarcini* există în cuprinsul Caietului de sarcini , la cap. *Date privitoare la bunul care face obiectul vânzării: terenul este identificat cu numărul cadastral 1223 înscris în cartea funciară 380 sp.*

Sarcini: teren ocupat de activul spaţiu comercial. Construcţiile şi amenajările care afectează terenul nu fac obiectul vânzării". Nici aici însă informaţia nu este completă, în sensul constituirii unui drept real în favoarea unui terţ.

Se mai observă din încheierea OCPI nr.8678/2004 şi planul de situaţie, că dreptul de folosinţă al Agrementul SA este înscris asupra întregii suprafeţe de 459 mp. deşi suprafaţa ocupată de construcţii este de 175 mp. De asemenea, rezultă că este înscris un drept de proprietate al Agrementul SA asupra construcţiilor.

Rezultă aşadar, că nici un act al autorităţii nu oferă informaţii complete cu privire la situaţia *juridică* a terenului care urma să fie scos la licitaţie. Menţiunile în sensul că terenul este ocupat de construcţii, care nu fac obiectul vânzării, nu informează nu privire asupra faptului că aceste construcţii sunt proprietatea unui terţ, şi nu a proprietarului terenului, în virtutea accesiunii, şi nici că asupra terenului este înscris în cartea funciară dreptul de folosinţă al unui terţ, pe care cumpărătorul va fi ţinut să îl respecte

Obligaţia de transparenţă şi informare completă este una stabilită de lege în sarcina autorităţii publice, iar instanţa de fond cu aplicarea greşită a legii a plasat obligaţia de informare în sarcina recurentei. Nici măcar calitatea de profesionist a recurentei nu justifică concluzia instanţei de fond în sensul că recurenta, printr-un minim de diligenţă manifestat de reprezentanţii săi prin citirea cu atenţie a anunţurilor de vânzare şi a caietului sarcini, s-ar fi lămurit cu uşurinţă asupra situaţiei imobilului, şi că recurenta îşi invocă propria culpă. Între obligaţia de transparenţă şi informare a autorităţii publice, şi informaţia particularului de a se informa, primează obligaţia autorităţii publice. O autoritate publică ce acţionează în condiţii netransparente şi nu informează, cu ştiinţă, persoanele interesate despre elemente esenţiale, hotărâtoare pentru decizia de cumpărare, nu acţionează în limitele legalităţii şi a principiului încrederii pe care cetăţenii trebuia să o aibă faţă de aceasta, ca organ al statului, în sens larg, care acţionează pentru organizarea executării sau executarea în concret a legii sau pentru prestarea serviciilor publice.

Modalitatea de redactare a HCL nr.117/2022 şi a documentelor licitaţiei publice au avut ca rezultat participarea la licitaţie a recurentei în condiţii de neinformare completă cu privire la situaţia juridică a terenului. Dovadă că o informare completă ar fi avut ca rezultat neparticiparea la licitaţie, stă chiar faptul că recurenta, după ce a fost informată de către notarul public despre situaţia juridică, nu mai doreşte cumpărarea terenului.

Chiar dacă, teoretic, recurenta se poate folosi şi de dispoziţiile art.13 din Metodologa de vânzare pentru a obţine restituirea preţului plătit, în cazul în care renunţă la încheierea contractului între momentul adjudecării şi momentul încheierii contractului în formă autentică, totuşi, potrivit întâmpinării formulate în faţa instanţei de fond, autoritatea publică înţelege a se folosi de disp. art. 344 alin.(2) şi (4) Cod administrativ, şi a pretinde daune interese.

Drept care, în temeiul art. 496 Cod procedură civilă, va fi admis recursul formulat, casată în tot sentinţa recurată şi, în rejudecare, va fi admisă cererea de chemare în judecată şi anulată Hotărârea de Consiliu Local nr. 117/31.05.2022, precum procedura de licitaţie organizată în data de 28.07.2022 pentru terenul în suprafaţă de 459 mp situat în Eforie Nord, b-dul Republicii, precum şi toate actele aferente licitaţiei.

Petru repararea integrală a pagubei provocate reclamantei, echivalentă cu preţul plătit în cadrul procedurii de licitaţie, în temeiul art.18 alin.(3) din Legea nr.554/2004, art. 1385 Cod civil, va fi obligat pârâtul Oraşul Eforie la restituirea sumei achitate de reclamantă în valoare de 77375,38 lei, actualizata cu indicele de inflaţie, precum şi la plata dobânzii legale

calculată conform O.G 13/2011, de la data achitării și pana la restituirea integrala a sumei 77375,38 lei.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE:

Admite ***recursul în contencios administrativ și fiscal*** promovat de recurenta reclamantă **SOCIETATEA L.K. SOUTH RIVIERA 2022 SRL**, cu sediul în Constanța, str. Alexandru Steflea nr 21 B, Cam 2, parter, jud. Constanța, J13 2489 2022, CUI RO 46476283 și sediul ales pentru comunicarea actelor în Constanța, str. Col. Petre Romulus nr. 26, jud. Constanța, împotriva **sentinței civile nr. 1157 din 05 octombrie 2023 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul nr. 2264/118/2023,** în contradictoriu cu intimații pârâți **CONSILIUL LOCAL EFORIE** și **ORASUL EFORIE** cu sediul în localitatea Eforie Sud, str. Progresului nr. 1, județ Constanța.

Casează în tot sentința recurată și rejudecând

Admite cererea de chemare în judecată.

Anulează Hotărârea de Consiliu Local nr. 117/31.05.2022.

Anulează licitația organizată in data de 28.07.2022 pentru terenul în suprafață de 459 mp situat in Eforie Nord, b-dul Republicii, precum și toate actele aferente licitației.

Obligă pârâtul Orașul Eforie la restituirea sumei achitate de reclamantă in valoare de 77375,38 lei actualizata cu indicele de inflație, precum si dobanda legala calculată conform O.G. 13/2011 de la data achitării și pana la restituirea integrala a sumei 77375,38 lei.

Definitivă.

Pronunțată azi, 4.03.2024 prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

Președinte,	*Judecător,*	*Judecător,*
Elisabeta Crihană	*Andrea Bianca Andruș*	*Maria Timoașcă*

Grefier,
Angelica Asăvoaie

Curtea de Apel CONSTANȚA
CURTEA DE APEL CONSTANȚA
CONFORM CU ORIGINALUL
ROMÂNIA

Red.jud.fond. G. Neacșu
Red. hot.jud. A.A.B
Tehnored.graf. AA
5 ex /11.03.2024