[redacted]

ROMÂNIA
MINISTERUL PUBLIC
PARCHETUL DE PE LÂNGĂ ÎNALTA
CURTE DE CASAŢIE ŞI JUSTIŢIE
DIRECŢIA NAŢIONALĂ ANTICORUPŢIE
SERVICIUL TERITORIAL BUCUREŞTI
BIROUL TERITORIAL SLOBOZIA
Nr.59/P/2005

[redacted] **FIRM RECHIZITORIUL**
PROCUROR ŞEF SERVICIU
[redacted]

MINISTERUL PUBLIC P.I.C.C.J. SERVICIUL TERITORIAL BUCUREŞTI DIRECŢIA NAŢIONALĂ ANTICORUPŢIE

RECHIZITORIU

Anul 2006, luna iunie, ziua 05

[redacted] – Procuror şef la Biroul Teritorial Slobozia - Serviciului Anticorupţie Bucureşti;

Studiind actele şi lucrările dosarului privind pe învinuiţii:

- [redacted], cercetat pentru săvârşirea infracţiunilor prev. de:

-art.10 lit.a din Legea 78/2000 cu aplic. art.41 alin.2 C.pen.;

-art.275 pct.1 din Legea 31/1990 rap. la art.17 lit.h din Legea 78/2000, cu art.41 alin. 2 C.pen.;

-art.246 C.pen. rap. la art.17 lit.d din Legea 78/2000, cu art.41 alin. 2 C.pen;

- cu aplic. art.33 lit.a C.pen.

- [redacted] cercetată pentru săvârşirea infracţiunilor prev. de:
-art.275 pct.1 din Legea 31/1990 rap. la art.17 lit.h din Legea 78/2000, cu art.41 alin. 2 C.pen.;
-art.10 lit.a din Legea 78/2000, cu art.41 alin. 2 C.pen;
-art.246 C.pen. cu art.41 alin.2 C.pen.
- cu aplic. art.33 lit.a C.pen.

- [redacted] cercetată pentru săvârşirea infracţiunii prev. de:
[redacted] -art.26 C.pen. rap. la art.10 lit.a din Legea 78/2000 cu aplic. art.41 alin.2 C.pen.;

EXPUN URMĂTOARELE:

SC. „COMALEX" SA Alexandria, judeţul Teleorman, s-a constituit prin Decizia nr.319/19.10.1990 a Prefecturii Teleo[redacted]turării Întreprinderii Comerciale de Stat de Produse Alimentare şi de Alimentaţie Publică Alexandria, care cuprindea întreaga reţea de unităţi comerciale alimentare (magazine specializate de pâine, lapte, mezeluri, preparate din carn[redacted]imentare cu autoservire) şi de alimentaţie publică (laboratoare de cofetărie, patiserie, carmangerie, bucătării, restaurante, berării, bufete, cafenele, chioşcuri pentru băuturi răcoritoare şi dulciuri, etc.) de pe întreg teritoriul municipiului Alexandria.

SC „COMALEX" SA Alexandria este înmatriculată la O.R.C. de pe lângă Tribunalul Teleorman sub nr. J/34/17/1991 şi are Codul Unic de Înregistrare 1384767,

Domeniul principal de activitate îl reprezintă comerţul cu amănuntul în magazine nespecializate. Este societate comercială deschisă, acţiunile acestei societăţi fiind listate pe piaţa RASDAQ începând cu data de 13.05.1997. Acţionar majoritar este statul cu 53,6748 %.

Conform actului constitutiv al SC „COMALEX" SA Alexandria (vol. 27, filele 35–47), societatea *„este administrată de un Consiliu de Administrație compus din trei sau cinci persoane numite de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor, dintre care una este președintele Consiliului de Administrație, pentru un mandat de patru ani și pot fi realeși. Președintele Consiliului de Administrație poate fi și director general"* .

Învinuitul [redacted] a fost numit de către acționarul majoritar A.V.A.S. (A.P.A.P.S.) membru în Consiliului de Administrație al SC „COMALEX" SA Alexandria în ședința Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 11.02.2001 și la aceași dată în ședința Consiliului de Administrație a fost ales președinte al Consiliului de Administrație, funcție pe care a deținut-o până la 28.04.2005.

Ca membri în Consiliul de Administrație au fost numiți de către acționarul majoritar A.V.A.S. (A.P.A.P.S.) martorii [redacted] și [redacted]

Urmare intrării în vigoare a prevederilor Legii 161/2003, dată fiind situația de incompatibilitate în care se afla, martora [redacted] a demisionat, postul său fiind ocupat de învinuita [redacted] începând cu data de 26.11.2003.

Interesele acționarului majoritar A.V.A.S. (A.P.A.P.S.) au fost exercitate de un reprezentant în Adunarea Generală a Acționarilor, respectiv martorii [redacted] și [redacted] cea dintâi demisionând după intrarea în vigoare a prevederilor Legii 161/2003.

Activitatea infracțională a învinuiților s-a desfășurat în perioada martie 2002 – aprilie 2005 și a fost inițiată, direcționată și susținută de învinuitul [redacted] materializându-se efectiv în vânzarea, respectiv încheierea de contracte de leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare pentru un număr de 33 active (spații comerciale), la prețuri mult diminuate față de valoarea de piață.

Scopul în care a acționat învinuitul [redacted] a fost acela de a obține pentru societatea comercială a fiului său unul dintre spațiile comerciale ale SC „COMALEX" SA Alexandria, precum și acela de a determina obținerea de către oameni de afaceri locali (membri P.S.D.) de spații comerciale la prețuri subevaluate și în condiții nelegale.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Unul din beneficiarii a patru spații comerciale a fost o societate comercială la care învinuita [redacted], avea calitatea de asociat unic, iar soțul său era administrator.

Un alt beneficiar a fost o societate comercială administrată de numitul [redacted], fiul învinuitului [redacted]

De asemenea, învinuita [redacted] avea calitatea de fondator și acționar la SC „POLAR 2000" SA Alexandria, din Consiliul de Administrație al acestei societăți comerciale făcând parte și numitul [redacted]

Învinuitul [redacted] a avut calitatea de administrator, membru și președinte al Consiliului de Administrație SC „COMALEX" SA Alexandria, director general în perioada 11.02.2001 – 28.04.2005, concomitent cu calitatea de acționar la această societate.

Învinuita [redacted] a avut calitatea de administrator, membru în Consiliul de Administrație al SC „COMALEX" SA Alexandria, în perioada 26.11.2003 – 28.04.2005, concomitent cu calitatea de consilier județean.

Învinuita [redacted] are calitatea de expert evaluator, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) asociație de drept privat ce desfășoară o activitate de utilitate publică conform prevederilor Statutului A.N.E.V.A.R. și H.G.1447/2004.

Învinuitul [redacted] este de profesie economist cu studii superioare și a avut calitatea de consilier local.

Învinuita [redacted] are studii superioare și a îndeplinit funcțiile de inspector comercial, șef serviciu și ulterior director în cadrul Consiliului Local Alexandria – Serviciul Public de Administrarea Activităților Comerciale și Protecție Socială.

Învinuita [redacted] are studii superioare, licențiată, Facultatea de Construcții și A.S.E.

În ședința Consiliului de Administrație din 23.11.2000 a fost aprobată solicitarea Sindicatului SC „COMALEX" SA Alexandria, prin care spațiile comerciale

(activele) societăţii să facă obiectul unor contracte de asociere în participaţiune între SC „COMALEX" SA Alexandria şi salariaţi – gestionari.

În luna decembrie 2000 au fost încheiate opt contracte de asociere în participaţiune pentru activele AUTOSERVIRE FAVORIT, COFETĂRIE + LABORATOR BULEVARD, RESTAURANT BELLA ITALIA, PATISERIE + LABORATOR BURNAS, AUTOSERVIRE PECO, MAGAZIN GOSTAT, AUTOSERVIRE DUNĂREA şi RESTAURANT RAPID.

Pentru a materializa rezoluţia infracţională, imediat după numirea în funcţie, învinuitul a stopat derularea contractelor de asociere în participaţiune încheiate de predecesorul său cu salariaţii – gestionari ai SC „COMALEX" SA Alexandria.. În fapt, învinuitul a adoptat o tactică ingenioasă care a constat în a convinge reprezentanţii societăţilor comerciale (asociaţi în participaţiune) că vor fi în imposibilitate de a respecta clauzele contractuale determinând astfel neachitarea lunară a cotelor de asociere şi pe cale de consecinţă, contractele de asociere în participaţiune au fost reziliate de către SC „COMALEX" SA Alexandria.

<u>După cum vom expune</u>, nu aceiaşi conduită a avut-o învinuitul în cazul contractelor de vânzare-cumpărare ce fac obiectul rechizitoriului întrucât a luat măsuri de scutire a plăţii cotelor de asociere sau a chiriilor de către asociaţi sau chiriaşi, la cererea acestora.

<u>Incompatibilităţi prevăzute de Statutul SC „COMALEX" SA Alexandria şi Legea 31/1990:</u>

- <u>Statutul .. S.C.. „COMALEX" S.A. .. Alexandria ... - ...art.18:</u> . . . sunt incompatibile de a fi alese în Consiliul de Administraţie persoanele care, personal, rudele sau afinii lor până la gradul al II-lea inclusiv, sunt în acelaşi timp patroni, asociaţi sau administratori ai unor societăţi comerciale cu care SC „COMALEX" SA Alexandria are relaţii comerciale directe. Înainte de a fi numit membru în Consiliul de Administraţie, administratorul este obligat să dea o declaraţie pe propria răspundere din care să rezulte că îndeplineşte condiţiile din actul constitutiv.

De asemenea, potrivit prevederilor art.21 din Statutul SC „COMALEX" SA Alexandria - administratorii care direct sau indirect au interese contrare intereselor societăţii, trebuie să înştiinţeze despre aceasta pe ceilalţi administratori şi să nu ia parte la nici o deliberare. Aceiaşi obligaţie o are administratorul când în unele operaţii sunt interesate soţia, rudele sau afinii până la gradul II inclusiv (vol.27, pag. 37)

- Legea 31/1990, privind societăţile comerciale – art.149: administratorul care ştie că într-o anumită operaţiunii sunt interesate soţia, rudele sau afinii până la gradul IV inclusiv, trebuie să-i înştiinţeze despre aceasta pe ceilalţi administratori şi pe cenzori sau pe auditorii financiari şi să nu ia parte la nici o deliberare privitoare la această operaţiune. Opiniile contrare se consemnează în procesul verbal al şedinţei.

Potrivit art.142 din Legea 31/1990 - deciziile în Consiliul de Administraţie se iau cu majoritatea absolută a membrilor prezenţi, iar în caz de paritate a voturilor, preşedintele Consiliului de Administraţie are votul decisiv.

Dacă preşedintelui Consiliului de Administraţie îi este interzis a participa la vot, ceilalţi membri vor alege un preşedinte de şedinţă având aceleaşi drepturi ca şi preşedintele în funcţie.

Art.150 din Legea 31/1990 – administratorul va putea înstrăina bunuri având o valoare de peste 10% din valoarea activelor nete ale societăţii, numai după obţinerea aprobării Adunării Generale Extraordinare, prevedere ce se aplică şi operaţiunilor de închiriere sau leasing.

Dispoziţiile legale referitoare la încheierea contractelor de asociere/închiriere şi de transformare în contracte de leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare şi procedura legală: OUG 88/1997, HG 577/2002, Ordin nr.61 şi Ordin nr.62 ale Ministerului Privatizării, Legea 99/1999, Legea 346/2004, Legea 15/1990, Hotărârea 450/1999, Legea 137/2002, HG 55/1998.

Potrivit dispoziţiile art.27 din OUG 88/1997, art.109 din HG 577/2002 (Normele Metodologice de aplicare a OUG 88/1997), societăţile comerciale care au în derulare contracte de locaţie de gestiune, de închiriere sau de asociere în participaţiune,

pot vinde sau încheia contracte de leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare, prin negociere directă cu asociaţii sau locatarii, în situaţia în care aceştia au efectuat investiţii în activele pe care le utilizează, reprezentând mai mult de 15% din valoarea acestor active.

Din preţul de vânzare se scade valoarea investiţiilor pe bază de Raport de evaluare acceptat de părţi.

Utilizatorul poate oricând, pe durata contractului, să cumpere activul prin achitarea integrală a preţului vânzării activului convenit la încheierea contractului.

În conformitate cu art.81 din H.G. 55/1998, prin lucrări de investiţii se înţeleg noi amenajări privind plafonul, pardoseala, zidurile, instalaţiile, altele decât lucrările de întreţinere sau dotările obligatorii de funcţionare..

Leasingul imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare (art.87 din HG 55/1998) este contractul prin care o societate comercială acordă unei alte persoane dreptul de posesie şi folosinţă asupra unui activ, urmând ca la sfârşitul perioadei de leasing utilizatorul să cumpere activul.

Între alte elemente ale contractului de leasing imobiliar, pentru active cu clauză irevocabilă de vânzare (art.116 din HG 577/2002) regăsim:

a) părţile din contract;
b) activul care formează obiectul contractului;
c) valoarea totală a contractului de leasing;
d) durata leasingului;
e) cuantumul şi termenele de plată ale ratelor;
f) obligaţia de plată în întregime a valorii reziduale înainte de încheierea contractului de vânzare, în termen de cel mult 10 zile de la încheierea perioadei de leasing;
g) obligaţia utilizatorului de a asigura pe cont propriu toate cheltuielile legate de exploatarea activului, inclusiv cele ce revin, potrivit legii, proprietarului;

h) valoarea îmbunătăţirilor executate şi/sau a investiţiilor realizate de utilizator la activul care face obiectul contractului, care se va deduce din restul de preţ şi, după caz, din ratele scadente;

i) obligaţia utilizatorului de a răspunde pentru toate riscurile exploatării şi pentru orice altă pagubă;

j) clauza irevocabilă de vânzare în favoarea utilizatorului.

În fapt:

Învinuitul [redacted] a avut calitatea de administrator, director general şi preşedinte al Consiliului de Administraţie al SC „COMALEX" SA Alexandria în perioada 1993 – 13.04.2000 şi în perioada 11.02.2001 – 28.04.2005.

Prin adresa nr.202/26.01.2001, fostul A.P.A.P.S. şi-a dat avizul pentru alegerea Consiliului de Administraţie al SC „COMALEX" SA Alexandria, *„în care interesele statului vor fi reprezentate de* [redacted] *– preşedinte, director general şi* [redacted] *– membri"* (vol.2, pag.444).

La data respectivă, învinuitul [redacted] era acţionar la SC „COMALEX" SA Alexandria cu un număr de 15.384 acţiuni.

Începând cu data de 23.02.2001 Consiliul de Administraţie al SC „COMALEX" SA Alexandria a avut în componenţă pe învinuitul [redacted] în calitate de preşedinte şi ca membri pe numiţii [redacted] şi [redacted]

La această dată existau încheiate şi se derulau contracte de închiriere a unor active (spaţii comerciale) ale SC „COMALEX" SA Alexandria, precum şi un număr de opt contracte de asociere în participaţiune pentru activele AUTOSERVIRE FAVORIT, COFETĂRIE + LABORATOR BULEVARD, RESTAURANT BELLA ITALIA, PATISERIE + LABORATOR BURNAS, AUTOSERVIRE PECO, MAGAZIN GOSTAT, AUTOSERVIRE DUNĂREA şi RESTAURANT RAPID.

În şedinţa A.G.A. din data de 09.04.2001, şedinţă prezidată de învinuitul [redacted] Consiliul de Administraţie şi-a asumat sarcina de a acţiona în justiţie *„toţi clienţii cu debite mai vechi de 3 luni"* şi *„referitor la debitorii din*

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

închirieri, se analizează clauzele contractului pentru contractele ce nu au respectat acestea se va proceda la rezilierea contractului".

În şedinţa A.G.A. din 19.09.2001, învinuitul [redacted], în calitate de preşedinte al Consiliului de Administraţie, a hotărât şi prezentat ordinea de zi:

1. Aprobarea bugetului de venituri şi cheltuieli în formă definitivă;
2. Desemnarea reprezentantului care va semna Contractul de Performanţă cu conducătorul societăţii;
3. Încheierea Contractului de Performanţă în conformitate cu art.4-5 din OUG 79/2001;
4. **Diverse.**

La acest ultim punct pe ordinea de zi a şedinţei A.G.A. s-au analizat cererile reprezentanţilor:

- SC „START" SRL Alexandria de închiriere a activului Alimentara UNIC, unitate „*ce nu este rentabilă pentru societate*", învinuita [redacted] vând calitatea de asociat unic la această societate comercială;
- SC „FIŞCUCI M" SNC Alexandria, „*actualul chiriaş al Autoservirei VEDEA, de aprobare pentru cumpărarea spaţiului respectiv*"

A.G.A. a aprobat de principiu închirierea şi cumpărarea activelor respective, urmând a se proceda la obţinerea Mandatelor Speciale de la A.V.A.S. Bucureşti.

De asemenea, s-a aprobat rezilierea celor opt contracte de asociere în participaţiune încheiate anterior, în 29.12.2000 de fosta conducere a SC „COMALEX" SA Alexandria dat fiind „*inoportunitatea*" încheierii acestor contracte..

Totodată, pentru un număr de şase active (AUTOSERVIRE VEDEA, MAGAZIE MICGROSS, BIROU SEDIU CENTRAL, BAR AMANDINA, RESTAURANT BULEVARD şi MAGAZIN SELECT) s-a hotărât menţinerea contractelor de închiriere „*ca fiind rentabile pentru societate*"

În aceiaşi dată, 19.09.2001, Consiliul de Administraţie al SC „COMALEX" SA Alexandria aprobă „*Scrisoarea nr.1447/04.09.2001 a doamnei* [redacted]

reprezentantul SC „START" SRL Alexandria, prin care solicită închirierea spațiului Alimentarea UNIC".

Prin Contractul de Performanță încheiat între SC „COMALEX" SA Alexandria și învinuitul [redacted], acestuia din urmă îi reveneau următoarele obligații:

- să folosească întreaga capacitate de muncă în interesul societății, comportându-se ca un bun comerciant;
- să nu întreprindă activități în beneficiul unor societăți concurente, altor societăți cu același domeniu de activitate sau al unor societăți comerciale ce se află în relații de comerț cu societatea comercială parte în contract, interdicție ce se extinde și asupra soțului sau soției conducătorului, precum și asupra rudelor și afinilor până la gradul IV inclusiv.

Contractul de Performanță urma să înceteze în baza hotărârii A.G.A. și în situațiile în care a intervenit un caz de incompatibilitate prevăzut de lege sau nu a fost respectată legislația în vigoare aplicabilă activității societății comerciale (vol.2, pag.435).

La data de 11.02.2001, se aflau în derulare contracte de închiriere între SC „COMALEX" SA Alexandria și alte societăți comerciale pentru activele:

- SERVICE FRIGIDERE (contract de închiriere nr.1291/20.08.1999, locatar SC „POLAR 2000" SA Alexandria, administrată de [redacted] învinuita [redacted] având calitatea de membru fondator și acționar;
- AUTOSERVIRE VEDEA (contract de închiriere nr.2276/08.12.2000, locatar SC „FISCUCI M" SNC Alexandria (SC „PROINVEST" SRL), administrată de [redacted]
- BAR AMANDINA - contract de închiriere nr.227/07.12.2000, locatar SC „TELCONS" SRL Alexandria, administrată de [redacted]

Ulterior, au fost perfectate și contractele de închiriere pentru activele:

- RESTAURANT TINERETULUI - contract de închiriere nr.1462/04.09.2001, locatar SC „JGV ROCRISS" SRL Alexandria, administrată de [redacted]

• AUTOSERVIRE UNIC - contract de închiriere nr.472/01.04.2002, locatar SC „START" SRL Alexandria, administrată de [redacted] soțul învinuitei [redacted] - asociat unic;

• RAPID I - contract de închiriere nr.476/02.04.2002, locatar SC „TIMOTEI" SRL Țigănești, administrată de [redacted]

• RAPID II - contract de închiriere nr.467/01.04.2002, locatar SC „SYSTEM CONECTION" SRL București, administrată de [redacted]

• BARACA PECO - contract de închiriere nr.463/01.04.2002, locatar SC „PRODACOM" SRL Alexandria, administrată de [redacted]

În ședința Consiliului de Administrație din 25.03.2002, prezidată de învinuitul [redacted] s-a hotărât întreprinderea demersurilor legale pentru *„vânzarea următoarelor spații comerciale"*: BAR MANDINA, ALIMENTARA VEDEA, RESTAURANT TINERETULUI, ALIMENTARA UNIC și PATISERIA BURNAS, menționându-se că există solicitări în acest sens din partea *„chiriașilor"*. Este de observat însă că activul ALIMENTARA UNIC a făcut obiectul contractului de închiriere din data de 01.04.2002 (ulterior ședinței A.G.A.).

În data de 26.03.2002, în ședința Consiliului de Administrație prezidată de învinuitul [redacted] și conform ordinii de ședință fixată de acesta, s-au prezentat cererile de vânzare de active formulate de SC „SYSTEM CONECTION" SRL București pentru activul MAGAZIN RAPID II (cererea 361/12.03.2002), SC „TIMOTEI" SRL Țigănești pentru activul MAGAZIN RAPID I (cererea nr.353/08.03.2002), SC „POLAR 2000" SA Alexandria pentru activul SERVICE FRIGIDERE (cererea nr.217/14.02.2002), SC „PRODACOM" SRL Alexandria pentru activul BARACA PECO (cererea nr.391/18.03.2002).

În ședința Consiliului de Administrație din 09.04.2002 se hotărăște organizarea unei licitații pentru desemnarea unui evaluator care să determine valoarea de vânzare a activelor și *„pentru întocmirea rapoartelor de evaluare a activelor scoase la vânzare, prin licitație se va stabili o firmă agreată de A.P.A.P.S."*. Consiliul de Administrație a împuternicit conducerea SC „COMALEX" SA Alexandria pentru

[redacted]

organizarea licitaţiei şi încheierea contractului de prestări-servicii cu evaluatorul autorizat.

În data de 24.04.2002, cu adresa nr.582 învinuitul [redacted] solicită SC „FIN CONTROL CONSULTING" SRL Bucureşti, societate comercială la care, ca expert evaluator, Îşi desfăşoară activitatea învinuita [redacted], să transmită ofertă pentru *„selecţie de oferte în vederea evaluării de active"*.

La aceiaşi dată, între SC „COMALEX" SA Alexandria, prin învinuitul [redacted] şi SC „FIN CONTROL CONSULTING" SRL Bu[redacted]s-a încheiat contractul prin care învinuita [redacted] urma să procedeze în calitate de expert evaluator la *„evaluare active aparţinând SC „COMALEX" SA"*.

Învinuita [redacted] se obliga să realizeze Rapoartele de evaluare *„în condiţiile solicitate de beneficiar cu respectarea actelor normative în domeniu"* iar beneficiarul SC „COMALEX" SA Al[redacted] învinuitul [redacted] se obliga *„de a pune la dispoziţia prestatorului toate datele pe care le deţine, necesare evaluării obiectivelor ce fac obiectul contractului"*. Valoarea contractului la stabilit la 100.000.000 lei.

Menţionăm că nici în oferta de preţ şi nici în contractul de prestări servicii nu [redacted] s-a precizat numărul activelor ce urmau a fi evaluate şi nici scopul evaluării (pentru înregistrarea în contabilitate, în vederea vânzării, etc.).

Învinuita [redacted] – director general al SC „FIN CONTROL CONSULTING" SRL Bucureşti, în calitate de evaluator agreat de A.P.A.P.S., pentru susţinerea selecţiei a prezentat activitatea anterioară (evaluări la un număr de peste 35 societăţi comerciale, între care se regăseşte [redacted]' Galaţi, „ALUTUS" Slatina, „GROSIL" Slobozia, Primăria Municipiului Bucureşti, B.T.T. Costineşti, SC „NEPTUN OLIMP", SC „AEDIFICIA CARPAŢI"), etapele ce urmau a fi parcurse în activitatea de evaluare, inclusiv metodele de evaluare, utilizarea standardelor de evaluare A.N.E.V.A.R., etc. (vol.25, pag.19).

În conformitate cu prevederile art.27 din OUG 88/1997 şi art.109 din HG 577/13.06.2002, societăţile comerciale ce au în derulare contracte de închiriere, pot

încheia contracte de leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare, prin negociere directă cu locatarii, în situația în care aceștia au efectuat investiții în activele pe care le [redacted], reprezentând mai mult de 15% din valoarea acestor active. În acest caz, din prețul de vânzare se scade valoarea investițiilor pe bază de Raport de evaluare acceptat de părți. [redacted]

Așa cum am precizat, deși în contractul de prestări servicii activele ce urmau a face obiectul evaluării nu erau individualizate, la data de 14.05.2002 învinuita [redacted] a întocmit Rapoartele de evaluare pentru activele : AUTOSERVIRE VEDEA, BARACA PECO, AUTOSERVIRE (ALIMENTARA) UNIC, BAR AMANDINA, SERVICE FRIGIDERE RESTAURANT TINERETULUI, RAPID I, RAPID II.

De asemenea, deși în contractul de prestări servicii nu este menționat scopul evaluării și ce tip de valoare urmează a fi determinată, în fiecare dintre cele opt rapoarte [redacted] învinuita [redacted] a menționat că *„prezentul Raport de evaluare a urmărit estimarea valorii de piață a spațiului comercial și a cotei indiviză de teren"*, precum și *„scopul evaluării: în vederea transformării contractului de închiriere în contract de leasing imobiliar"* (vol.25, pag.1-5).

În preambulul fiecăruia din Rapoarte, învinuita [redacted] a menționat că *„a fost solicitată în baza contractului nr.604/29.04.2002, încheiat cu SC „COMALEX" SA . . . reprezentată prin domnul director ec.* [redacted] *ca prin evaluatorii săi să procedeze la întocmirea documentației de evaluare a activului . . . ce aparține SC „COMALEX" SA . . . în vederea transformării contractului de închiriere în contract de leasing imobiliar"*.

Învinuita [redacted] nu a făcut referire în cuprinsul Rapoartelor de evaluare la vreun text de lege în materia transformării contractelor de închiriere în contracte de leasing imobiliar, însă în fiecare din Rapoarte a utilizat termenii de *„valoare investiții locatar"*, *„valoarea construcției"*, înserând valorile respective.

De asemenea, pentru fiecare activ a calculat valoarea propusă pentru negociere (valoare de piață) ca rezultat al scăderii din valoarea activului a valorii investițiilor realizate de chiriași.

După înaintarea Rapoartelor de evaluare la SC „COMALEX" SA Alexandria, sumele inserate ca reprezentând valoare propusă pentru negociere (valoare de piață) și valoarea investițiilor efectuate de locatar au fost preluate și utilizate de către învinuitul [redacted] pentru a justifica în cadrul unor Note de fundamentare tehnico-economică, vânzarea prin negociere directă către chiriași a activelor menționate.

Potrivit art.105 din HG 577/2002, societățile comerciale la care statul este acționar majoritar pot vinde active cu aprobarea A.G.A. și cu avizul prealabil al instituției publice implicate (A.P.A.P.S. – A.V.A.S.), avizul prealabil constând în Mandatul Special acordat reprezentantului în A.G.A.

Pentru acordarea eventualului aviz, reprezentanții societății comerciale – vânzătoare, întocmeau o notă de fundamentare a solicitării, respectiv a încheierii contractelor de leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare.

Menționăm că încheierea contractelor de vânzare în această modalitate era o posibilitate și nu o obligație pentru societatea comercială proprietara activelor și locator în contractele de închiriere.

Aceste prevederi sunt valabile și în cazul transformării contractelor de asociere în participațiune în contracte de leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare.

În vederea transformării contractelor de închiriere în contracte de leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare și pentru obținerea avizului prealabil al A.P.A.P.S., învinuitul [redacted] a prezentat pentru activele:

- AUTOSERVIRE VEDEA;
- AUTOSERVIRE (ALIMENTARA) UNIC;
- SERVICE FRIGIDERE
- RAPID I;
- BARACA PECO;
- BAR AMANDINA;
- RESTAURANT TINERETULUI;
- RAPID II.

Note de fundamentare tehnico-economică privind oportunitatea încheierii contractelor de vânzare prin negociere directă și menționând că activele au înregistrat pierderi, cheltuielile cu întreținerea și reparațiile presupun eforturi financiare pentru SC „COMALEX" SA Alexandria și pentru fiecare activ s-a învederat faptul că s-au efectuat

de către *„locator"* investiţii de o anumită valoare *„ceea ce reprezintă peste 15% din valoarea activului"* .

În concret, în Notele de fundamentare au fost înserate următoarele valori ale investiţiilor ca şi efectuate, inclusiv TVA:

- AUTOSERVIRE VEDEA – 191.571.860 lei;
- BARACA PECO – 52.218.196 lei
- AUTOSERVIRE (ALIMENTARA) UNIC - 385.289.124 lei;
- BAR AMANDINA – 174.967.754 lei;
- SERVICE FRIGIDERE – 79.528.596 lei;
- RESTAURANT TINERETULUI – 715.829.053 lei;
- RAPID I - 227.028.260 lei.
- RAPID II – 123.492.252 lei.

În Notele de fundamentare, învinuitul [redacted] a considerat că transformarea contractelor de închiriere în contract de leasing imobiliar este oportună, necesară şi eficientă pentru societate, [redacted] şi la valoarea de începere a negocierii, aşa cum a fost stabilită de învinuita [redacted] în Rapoartele de evaluare..

În şedinţa Consiliului de Administraţie din 26.06.2002, învinuitul [redacted] supune spre analiză şi aprobare Rapoartele de evaluare, constată că *„evaluatorul a luat în calcul şi investiţiile efectuate de chiriaşi. . . apreciază că evaluarea s-a făcut conform metodologiei în vigoare şi că preţurile propuse pentru începerea negocierii sunt stabilite corect"*.

A.G.A. SC „COMALEX" SA Alexandria, în data de 19.10.2002 a desemnat conducerea SC „COMALEX" SA Alexandria *„să depună la A.P.A.P.S. documentaţia prevăzută de OG 88/1997 – modificată şi completată, în vederea obţinerii Mandatului Special.*

În data de 30.10.2002, învinuitul [redacted] a înaintat la A.P.A.P.S. Bucureşti documentaţia necesară obţinerii avizului în vederea transformării contractelor de închiriere în contracte de leasing imobiliar.

Prin Mandatul Special al A.P.A.P.S. Bucureşti , reprezentantul instituţiei implicate a fost mandatat ca în şedinţa A.G.A. din 07.02.2003 să reprezinte interesele A.P.A.P.S., respectiv aprobarea încheierii contractelor de leasing imobiliar pentru cele opt active cu următoarele preţuri, fără TVA, de începere a negocierilor:

- AUTOSERVIRE VEDEA – 13.000 USD;
- BARACA PECO – 3.000 USD;
- AUTOSERVIRE (ALIMENTARA) UNIC - 22.000 USD;
- BAR AMANDINA – 7.000 USD;
- SERVICE FRIGIDERE – 11.000 USD;
- RESTAURANT TINERETULUI – 23.000 USD;
- RAPID I - 20.000 USD;
- RAPID II – 8.000 USD.

[redacted] De asemenea, s-a dispus ca preţul de vânzare (urmare negocierilor) să nu fie mai mic decât cel stabilit de evaluator în Rapoartele de evaluare.

Învinuita [redacted] în Rapoartele de evaluare a stabilit următoarele preţuri de începere [redacted] reprezentând valoarea de piaţă:

- AUTOSERVIRE VEDEA – 10.108 USD;
- BARACA PECO [redacted] – 2.780 USD;
- AUTOSERVIRE (ALIMENTARA) UNIC – 17.726 USD;
- BAR AMANDINA – 4.934 USD;
- SERVICE FRIGIDERE – 7.451 USD;
- RESTAURANT TINERETULUI – 18.741 USD;
- RAPID I - 16.176 USD;
- RAPID II – 5.695 USD.

Comisia de negociere a SC „COMALEX" SA Alexandria, a fost prezidată de învinuitul [redacted] care a negociat cu chiriaşii vânzarea fiecăruia din cele opt active, la preţuri foarte apropiate de cele *„stabilite de evaluator"*, după cum urmează:

- AUTOSERVIRE VEDEA – 10.200 USD;

- BARACA PECO – 2.800 USD;
- AUTOSERVIRE (ALIMENTARA) UNIC – 17.800 USD;
- BAR AMANDINA – 5.000 USD;
- SERVICE FRIGIDERE – 7.500 USD;
- RESTAURANT TINERETULUI – 18.800 USD;
- RAPID I - 16.216 USD;
- RAPID II – 5.776 USD.

Este evident că valoarea stabilită de evaluator a fost determinantă pentru încheierea operațiunilor comerciale având ca obiect vânzarea activelor, iar în cele ce urmează vom demonstra că valorile stabilite de învinuita [redacted] au fost profund viciate, cu intenție, atât de metodele utilizate de aceasta , cât și de conduita învinuitului [redacted] care a urmărit obținerea pentru fiul său și pentru alții de spații comerciale din patrimoniul SC „COMALEX" SA Alexandria la prețuri cu mult diminuate față de valoarea comercială reală.

Încă de la numirea sa în funcția de președinte al Consiliului de Administrație și director general, învinuitul a pus în aplicare o strategie infracțională care să-i permită vânzarea celor mai importante spații comerciale ale SC „COMALEX" SA Alexandria către un grup țintă de oameni de afaceri, la prețuri și în condiții foarte avantajoase, prin negociere directă și nu prin licitație.

Pentru a da aparență de legalitate demersurilor sale, învinuitul [redacted] poziționat societățile comerciale ale persoanelor din grupul țintă, în postura de chiriași/asociați ai SC „COMALEX" SA Alexandria.

Condiția realizării investițiilor de minim 15% a fost acoperită formal de învinuitul [redacted] prin cooptarea SC „FIN CONTROL CONSULTING" SRL București reprezentată de învinuita [redacted] evaluator A.N.E.V.A.R., care a acceptat și a susținut implicit demersul infracțional al învinuitului prin ignorarea unor reguli fundamentale ale standardelor și normelor de evaluare.

Activitatea infracțională a învinuitului [redacted] s-a succedat în patru etape distincte, având ca elemente:

1. Dispunerea evaluării activelor AUTOSERVIRE VEDEA, BARACA PECO, AUTOSERVIRE (ALIMENTARA) UNIC, BAR AMANDINA, SERVICE FRIGIDERE, RESTAURANT TINERETULUI, RAPID I, RAPID II, urmate de vânzarea acestora în prima parte a anului 2003;

2. Dispunerea evaluării şi efectuarea acesteia asupra unui număr de 20 active în luna octombrie 2003, neurmată de vânzarea directă a acestora;

3. Dispunerea şi efectuarea evaluării asupra activelor MICRORAION I şi MICRORAION II în ianuarie 2004, urmată de vânzarea acestora la preţul de două ori mai mare decât cel stabilit de evaluator, în luna august 2004;

[redacted] Dispunerea îşi efectuarea evaluării, în luna octombrie 2004, asupra aceloraşi 20 de active evaluate în 2003, urmată de vânzarea acestora la preţuri mai mici decât cele stabilite în 2003. [redacted]

Toate cele patru evaluări au fost efectuate, după cum am precizat, de SC „FIN CONTROL CONSULTING" SRL Bucureşti prin învinuita [redacted]

În legătură cu cele opt active s-au stabilit următoarele:

1. <u>AUTOSERVIRE VEDEA</u> a făcut obiectul contractului de închiriere nr.2277/08.12.2000, încheiat cu SC „FISCUCI M" SNC Alexandria, devenită ulterior SC „PROINVEST" SRL

[redacted] La data de 28.03.2003 s-a încheiat contractul de leasing imobiliar nr.467, valoarea de vânzare fiind stabilită la 10.200 USD. [redacted]

2. <u>BARACA PECO</u> a făcut [redacted] contractului de închiriere nr.463/01.04.2002, încheia[redacted]DACOM PREST" SRL Alexandria.

La data de 31.03.2003 s-a încheiat contractul de leasing imobiliar nr.473, valoarea de vânzare fiind stabilită la 2.800 USD.

[redacted]

3. AUTOSERVIRE (ALIMENTARA) UNIC a făcut obiectul contractului de închiriere nr.472/01.04.2002, încheiat cu SC „START" SRL Alexandria, societate administrată de [redacted] soțul învinuitei [redacted] - asociat unic.

La data de 31.03.2003 s-a încheiat contractul de leasing imobiliar nr.472, valoarea de vânzare fiind stabilită la .17.800 Euro;

4. BAR AMANDINA a făcut obiectul contractului de închiriere nr.2271/07.12.2000, încheiat cu SC „TELCONS" SRL Alexandria

La data de 24.03.2003 s-a încheiat contractul de leasing imobiliar nr.,445 valoarea de vânzare fiind stabilită la 5.000 USD.

5. SERVICE FRIGIDERE a făcut obiectul contractului de închiriere nr.1271/20.08.1999, încheiat cu SC „POLAR 2000" SA Alexandria.

La data de 31.03.2003 s-a încheiat contractul de leasing imobiliar nr.475, valoarea de vânzare fiind stabilită la 7.500 USD.

6. RESTAURANT TINERETULUI a făcut obiectul contractului de închiriere nr.3/1462/04.09.2001, încheiat cu SC „JGV ROCRISS" SRL Alexandria.

La data de 18.04.2003 s-a încheiat contractul de leasing imobiliar nr.567, valoarea de vânzare fiind stabilită la 18.800 USD.

7. RAPID I a făcut obiectul contractului de închiriere nr.476/02.04.2002, încheiat cu SC „TIMOTEI" SRL Țigănești

La data de 24.03.2003 s-a încheiat contractul de leasing imobiliar nr.446, valoarea de vânzare fiind stabilită la 16.216 USD.

8. RAPID II a făcut obiectul contractului de închiriere nr.467/01.04.2002, încheiat cu SC „SYSTEM CONECTION" SRL București.

La data de 31.03.2003 s-a încheiat contractul de leasing imobiliar nr.474, valoarea de vânzare fiind stabilită la 5.776 USD [redacted]

Potrivit clauzelor din contractele de leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare, la sfârşitul perioadei de leasing , o dată cu plata ultimei rate, locatarului i se transmite dreptul de proprietate asupra bunului imobil şi terenului aferent. Pentru opozabilitate faţă de terţi se va încheia contract de vânzare cumpărare.

La încheierea contractelor de leasing imobiliar SC „COMALEX" SA Alexandria a fost reprezentată de învinuitul [redacted]

În legătură cu modul de evaluare a activelor s-au stabilit următoarele:

1. **RESTAURANT TINERETULUI**

Potrivit celor notificate în Raportul de evaluare de învinuita [redacted] scopul evaluării activului RESTAURANT TINERETULUI a fost transformarea contractului de închiriere încheiat cu SC „JGV ROCRISS" SRL Alexandria, în contract de leasing imobiliar . Valoarea propusă pentru începerea negocierii, estimată la data de 14.05.2002, a fost de 626.563.381 lei (18.741 USD) fără TVA.

Trebuie precizat că în perioada cuprinsă între 04.09.2001, (când a fost încheiat contractul de închiriere menţionat), stabilindu-se chiria de 510 USD/lună şi până în luna iunie 2002, (când cererea de transformare fusese aprobată, iar Raportul de evaluare întocmit), chiriaşul nu achitase către SC „COMALEX" SA Alexandria chiria lunară, beneficiind de graţie pentru perioada septembrie – decembrie 2001 şi scutire pentru luna aprilie 2002. Lunile ianuarie – martie 2002 nu sunt acoperite nici măcar formal în ceea ce priveşte neplata chiriei lunare.

În Raportul de evaluare întocmit de învinuita [redacted] este prezentat un *„deviz de investiţii"* în sumă de 697.524.722 lei (20.863 USD) fără TVA, din care sunt admise ca investiţii deductibile 601.537.020 lei (17.992 USD) fără TVA.

Garda Financiară Centrală a constatat că SC „JGV ROCRISS" SRL Alexandria a înregistrat în evidenţa contabilă investiţii în sumă de 13.272 USD.

Suma reprezentând scutire de la plata chiriei în perioada septembrie 2001 – aprilie 2002 se cifrează la 4.080 USD fără TVA, sumă cu care SC „COMALEX" SA Alexandria a fost prejudiciată prin aceea că, practic, scutirea de la plata chiriei pentru efectuarea de investiţii a avut drept consecinţă directă, stabilirea unei valori diminuate pentru activul respectiv. Prin urmare, SC „COMALEX" SA Alexandria nu a încasat chiria, iar echivalentul investiţiilor (incluzând chiria) a fost dedus în cadrul obţinerii valorii propuse de evaluator pentru începerea negocierii.

2. **RAPID I I**

Conform Raportului de evaluare întocmit de învinuita [redacted] valoarea de piaţă la 14.05.2002 a activului RAPID II a fost 167.784.541 lei (5.019 USD) fără TVA.

La data de 08.05.2003 învinuita [redacted] evaluează activul RAPID II – PARŢIAL, la valoarea de 22.375.941 lei (6.076 USD) fără TVA.

În perioada cuprinsă între 01.04.2002 – 31.07.2002, chiriaşul SC „SYSTEM CONECTION" SRL Bucureşti a beneficiat de scutire de la plata chiriei motivat de faptul că activul necesită efectuarea de investiţii. Suma reprezentând chirie aferentă perioadei menţionate se cifrează la 732 USD fără TVA şi reprezintă o diminuare ilegală a valorii activului demonstrată de următoarele elemente:

- licitaţia s-a organizat la data de 01.03.2002;
- contractul de închiriere s-a încheiat la 01.04.2002;
- prin cererea nr.361 din data de 12.03.2002, deci înainte de încheierea contractului de închiriere, SC „SYSTEM CONECTION" SRL Bucureşti a solicitat, iar Consiliul de Administraţie a aprobat la data de 26.03.2002, în principiu *„cumpărarea spaţiului de la Magazin RAPID INDUSTRIAL pe care îl are închiriat"* ;
- Consiliul de Administraţie a aprobat la data de 09.04.2002 efectuarea de investiţii de către SC „SYSTEM CONECTION! SRL Bucureşti la activul RAPID II;
- în şedinţa Consiliului de Administraţie din 26.06.2002, a fost aprobat Raportul de evaluare privind activul RAPID II,

- în şedinţa Consiliului de Administraţie din 31.07.2002 s-a aprobat scutirea chiriaşului de la plata chiriei *„pe perioada de realizare a investiţiilor"*, respectiv 01.04.2002 – 31.07.2002.

În Raportul de evaluare datat 14.05.2002, învinuita [redacted] inserează un *„deviz estimativ"* de lucrări de investiţii realizate de locatar, în sumă de 184.702.081 lei (6.820 USD) fără TVA, din care admite ca şi investiţii deductibile 84.057.752 lei (3.104 USD) fără TVA.

În Raportul de evaluare datat 08.05.2003, învinuita [redacted] inserează un *„deviz pe categorii de lucrări"* pentru investiţii realizate de locatar, în sumă de 4.723.163 lei (176 USD) fără TVA, pe care le admite integral ca investiţii deductibile.

Garda Financiară Centrală a constatat că SC „SYSTEM CONECTION" SRL Bucureşti nu a înregistrat investiţii la activele RAPID II şi RAPID II SUPLIMENTAR.

3. **RAPID II**

Conform Raportului de evaluare întocmit de învinuita [redacted] valoarea de piaţă la 14.05.2002 a activului RAPID I a fost 460.042.107 lei (13.760 USD) fără TVA.

La data de 07.05.2003 învinuita [redacted] evaluează activul RAPID I – PARŢIAL, la valoarea de 79.928.772 lei (2.416 USD) fără TVA.

În perioada cuprinsă între 01.04.2002 – 31.07.2002, chiriaşul SC „TIMOTEI" SRL Ţigăneşti a beneficiat de scutire de la plata chiriei motivat de faptul că activul necesită efectuarea de investiţii. Suma reprezentând chirie aferentă perioadei menţionate se cifrează la 1.472 USD fără TVA şi reprezintă o diminuare ilegală a valorii activului demonstrată de următoarele elemente:

- licitaţia s-a organizat la data de 01.03.2002;
- contractul de închiriere s-a încheiat la 02.04.2002;
- prin cererea nr.353 din data de 08.03.2002, deci înainte de încheierea contractului de închiriere, SC „TIMOTEI" SRL Ţigăneşti a solicitat, iar Consiliul de

Administrație a aprobat la data de 26.03.2002, în principiu *„cumpărarea spațiului de la Magazin RAPID INDUSTRIAL pe care îl are închiriat"* ;

- Consiliul de Administrație a aprobat la data de 09.04.2002 efectuarea de investiții de către SC „TIMOTEI" SRL Țigănești la activul RAPID I;
- în ședința Consiliului de Administrație din 26.06.2002, a fost aprobat Raportul de evaluare privind activul RAPID I,
- în ședința Consiliului de Administrație din 31.07.2002 s-a aprobat scutirea chiriașului de la plata chiriei *„pe perioada de realizare a investițiilor"*, respectiv 01.04.2002 – 31.07.2002.

În Raportul de evaluare datat 14.05.2002, învinuita [redacted] inserează un *„deviz estimativ"* de lucrări de investiții realizate de locatar, în sumă de 154.531.840 lei (5.706 USD) fără TVA, pe care admite integral ca deductibile.

În Raportul de evaluare datat 08.05.2003, învinuita [redacted] inserează un *„deviz pe categorii de lucrări"* pentru investiții realizate de locatar, în sumă de 14.952.564 lei (558 USD) fără TVA, pe care le admite integral ca investiții deductibile.

Garda Financiară Centrală a constatat că SC „TIMOTEI" SRL Țigănești nu a înregistrat investiții la activele RAPID I și RAPID I SUPLIMENTAR.

4. **BAR AMANDINA**

Conform Raportul de evaluare întocmit de învinuita [redacted] scopul evaluării activului BAR AMANDINA a fost transformarea contractului de închiriere încheiat cu SC „TELCONS" SRL Alexandria, în contract de leasing imobiliar. Valoarea propusă pentru începerea negocierii de evaluator, estimată la data de 14.05.2002 a fost de 133.627.574 lei (4.934 USD) fără TVA.

În Raportul de evaluare întocmit de învinuita [redacted] este prezentat un deviz de lucrări în sumă de 147.031.726 lei (4.398 USD) fără TVA, suma fiind admisă integral ca deductibilă.

Garda Financiară Centrală a constatat că SC „TELCONS" SRL Alexandria NU a înregistrat investiții în evidența contabilă.

5. AUTOSERVIRE (ALIMENTARA) UNIC

Potrivit celor notificate în Raportul de evaluare de învinuita [redacted] scopul evaluării activului AUTOSERVIRE (ALIMENTARA) UNIC a fost transformarea contractului de închiriere încheiat cu SC „START" SRL Alexandria, în contract de leasing imobiliar . Valoarea propusă pentru începerea negocierii de evaluator, estimată la data de 14.05.2002 a fost de 592.639.530 lei (17.726 USD) fără TVA.

În perioada cuprinsă între 01.04.2002 – 31.07.2002, chiriaşul SC „START" SRL Alexandria a beneficiat de scutire de la plata chiriei motivat de faptul că activul [redacted] efectuarea de investiţii. Suma reprezentând chirie aferentă perioadei menţionate se cifrează la 1.768 USD fără TVA şi reprezintă o diminuare ilegală a valorii activului pe considerentele expuse anterior.

[redacted] în Raportul de evaluare întocmit de învinuita [redacted] este prezentat un *„deviz pe categorii de lucrări"* în sumă de 393.109.648 lei (11.758 USD) fără TVA, din care sunt admise ca investiţii deductibile 323.772.374 lei (9.684 USD) fără TVA.

Garda Financiară Centrală a constatat că SC „START" SRL Alexandria nu a înregistrat investiţii în evidenţa contabilă la acest activ.

6. BARACA PECO

[redacted] Conform celor notificate în Raportul de evaluare de învinuita [redacted] scopul evaluării activului BARACA PECO a fost transformarea contractului de închiriere încheiat cu SC „PRODACOM PRES" SRL Alexandria, în contract de leasing imobiliar . Valoarea propusă pentru începerea negocierii de evaluator, estimată la data de 14.05.2002 a fost de 92.927.286 lei (2.780 USD) fără TVA.

[redacted] în perioada cuprinsă între 01.04.2002 – 31.07.2002, chiriaşul SC „PRODACOM PRES" SRL Alexandria a beneficiat de scutire de la plata chiriei motivat de faptul că activul necesită efectuarea de investiţii. Suma reprezentând chirie aferentă perioadei menţionate se cifrează la 564 USD fără TVA şi reprezintă o diminuare ilegală a valorii activului pe considerentele expuse anterior.

În Raportul de evaluare întocmit de învinuita [redacted] este prezentat un *„deviz de lucrări"* în sumă de 43.880.837 lei (1.313 USD) fără TVA, care a fost admisă integral ca deductibilă

Garda Financiară Centrală a constatat că SC „PRODACOM PRES" SRL Alexandria nu a înregistrat investiţii în evidenţa contabilă la acest activ.

7. **AUTOSERVIRE VEDEA**

Potrivit Raportului de evaluare de învinuita [redacted] scopul evaluării activului AUTOSERVIRE VEDEA a fost transformarea contractului de închiriere încheiat cu SC „PROINVEST" SRL Alexandria, în contract de leasing imobiliar . Valoarea propusă pentru începerea negocierii de evaluator, estimată la data de 14.05.2002 a fost de 337.950.614 lei (10.108 USD) fără TVA.

În Raportul de evaluare întocmit de învinuita [redacted] este prezentat un *„deviz investiţii"* în sumă de 160.984.756 lei (4.815 USD) fără TVA, sumă admisă integral ca deductibilă.

8. **SERVICE FRIGIDERE**

Potrivit celor notificate în Raportul de evaluare de învinuita [redacted] scopul evaluării activului SERVICE FRIGIDERE a fost transformarea contractului de închiriere încheiat cu SC „POLAR 2000" SA Alexandria, în contract de leasing imobiliar. Valoarea propusă pentru începerea negocierii de evaluator, estimată la data de 14.05.2002 a fost de 249.111.097 lei (7.451 USD) fără TVA.

În Raportul de evaluare întocmit de învinuita [redacted] este prezentat un *„deviz investiţii"* în sumă de 66.830.753 lei (1.999 USD) fără TVA, sumă admisă integral ca deductibilă.

Garda Financiară Centrală a constatat că SC „POLAR 2000" SA Alexandria nu înregistrase investiţii în contabilitate până la data întocmirii Raportului de evaluare .

În prima parte a anului 2003, în perioada în care SC „COMALEX" SA Alexandria a încheiat contracte de leasing pentru primele opt active, o serie de societăţi

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

comerciale reprezentate de persoane din grupul [redacted] tintă au încercat să cumpere spaţii comerciale rămase în patrimoniul SC „COMALEX" SA Alexandria şi întrucât învinuitul [redacted]-a explicat că nu pot fi vândute fără licitaţie decât chiriaşilor sau asociaţilor, au fost depuse cereri pentru asocierea în participaţiune.

Ca dovadă că activitatea a fost coordonată şi raţiunile economice subordonate intereselor materiale personale este faptul că nu au existat solicitări distincte pentru acelaşi activ.

Mai mult, în şedinţa C.A. din 05.09.2003, prezidată de [redacted] la care a participat numitul [redacted], membru, s-a hotărât *„pentru activele solicitate în asociere de către alte societăţi, Consiliul de Administraţie aprobă întocmirea Rapoartelor de evaluare pentru fiecare din cele douăzeci şi două de unităţi, în vederea vânzării lor, prin selecţie de ofertă, costul evaluării urmând a fi recuperat de la cumpărător"*.

După cum se va observa [redacted] de evaluare nu vor servi la nimic, reprezentanţii A.V.A.S. – acţionarul majoritar la SC „COMALEX" SA Alexandria, împiedicând demersurile învinuitului [redacted].

Pentru fiecare din activele solicitate în asociere se vor încheia contracte de asociere în participaţiune prin negociere directă în prima parte a anului 2004.

Ulterior încheierii contractelor de asociere în participaţiune, asociaţii sunt chemaţi şi li se cere de către învinuitul [redacted] să formuleze cereri de transformare a contractelor de asociere în participaţiune în contracte de leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare. Această situaţie de fapt este demonstrată prin aceea că majoritatea cererilor de transformare sunt depuse ulterior aprobării în Consiliul de Administraţie a transformării contractelor de asociere în contracte de leasing imobiliar.

Cele 19 active evaluate la 23.10.2003 sunt evaluate din nou la data de 22.09.2004 de învinuita [redacted]

Intenţia de subevaluare este demonstrată fără echivoc întrucât:

- în luna octombrie 2003 activele nu făceau obiectul contractelor de închiriere sau de asociere în participaţiune, deci valoarea determinată ca şi valoare de

piață, de către învinuita [redacted], nu a inclus investiții efectuate de chiriași sau asociați.

- în luna septembrie 2004, aceleași active făcând obiectul contractelor de închiriere sau de asociere în participațiune, cu clauze de efectuate a investițiilor, valoarea de piață trebuia să conțină prețul determinat de învinuita [redacted] în octombrie 2003, valoare actualizată plus valoarea investițiilor,

- valoarea de negociere a contractelor de leasing propusă de învinuita [redacted]a a avut la bază, conform prevederilor legale, diminuarea valorii activelor stabilită la nivelul lunii septembrie 2004 cu valoarea investițiilor efectuate de chiriaș sau asociați;

- prin urmare valoarea de începere a negocierii la nivelul lunii septembrie 2004 trebuia să fie cel puțin valoarea stabilită la nivelul anului 2003, actualizată.

- învinuita [redacted]a determinat pentru 12 din cele 19 active la nivelul lunii septembrie 2004 valori de piață inferioare celor din octombrie 2003, după cum urmează:

Nr. Crt.	Denumire activ	Octombrie 2003	Septembrie 2004
1.	**ALIMENTARA COSTAT**	**30.606 Euro**	**22.886 Euro**
2.	**BAR FAVORIT + TERASĂ**	**23.995 Euro**	**17.452 Euro**
3.	**MEZELURI BURNAS**	**14.597 Euro**	**10.597 Euro**
4.	MINIMARKET BUCUREŞTI	18.869 Euro	20.714 Euro
5.	**RESTAURANT RAPID**	**23.087 Euro**	**22.016 Euro**
6.	BLOC 1615	13.068 Euro	38.320 Euro
7.	**DEPOZIT AP**	**[illegible]2 Euro**	**81.311 Euro**
8.	AUTOSERVIRE BURNAS	20.323 Euro	20.613 Euro
9.	**PIZZA NORD**	**7.251 Euro**	**6.547 Euro**
10.	**BAR SELECT**	**27.031 Euro**	**23.155 Euro**

11.	**BELLA ITALIA**	**26.993 Euro**	**26.175 Euro**
12.	LABORATOR+PATISERIE BURNAS	28.248 Euro	35.740 Euro
13.	**RESTAURANT NORD**	**13.643 Euro**	**12.712 Euro**
14.	**AUTOSERVIRE PECO**	**40.424 Euro**	**32.835 Euro**
15.	AUTOSERVIRE DUNĂREA	14.206 Euro	15.431 Euro
16.	**ALIMENTARA FAVORIT**	**67.374 Euro**	**53.278 Euro**
17.	CENTRU SIFOANE	1.393 Euro	3.262 Euro
18.	EXPRES PIAȚĂ	4.199 Euro	6.451 Euro
19.	**CAFENEA BUCUREȘTI**	**13.156 Euro**	**12.078 Euro**

ALIMENTARA GOSTAT

Scopul precizat în Raportului de evaluare întocmit de învinuita [redacted] la data de 23.10.2003 pentru activul ALIMENTARA GOSTAT a fost *„în vederea vânzării"*, urmărindu-se *„estimarea valorii de piață a spațiului comercial și a cotei indivize de teren"*.

Valoarea de piață estimată de învinuită pentru activul menționat a fost de 1.188.723.091 lei (30.606 EURO) fără TVA.

Menționăm că la pct.5.4. din Raportul de evaluare învinuita [redacted] a precizat că s-au efectuat de către locatari, prin forțe proprii, lucrări de reparații și modernizări: tâmplărie aluminiu, scări marmură, plafon fals, cameră frigorifică zidită, în condițiile în care activul nu era grevat de un contract de închiriere sau asociere în participațiune.

BAR FAVORIT + TERASĂ

Scopul arătat în Raportului de evaluare întocmit de învinuita [redacted] la data de 23.10.2003 pentru activul BAR FAVORIT + TERASĂ a fost *„în vederea transformării contractului de închiriere în contract de vânzare-cumpărare"*, urmărindu-se *„estimarea valorii de piață a spațiului comercial și a cotei indivize de teren"*.

2C

Valoarea de piață estimată de învinuită pentru activul menționat a fost de 931.933.200 lei (23.995 EURO) fără TVA.

Trebuie precizat că la pct. 5.4. din Raportul de evaluare învinuita [redacted] menționează că s-au efectuat de către locatari, prin forțe proprii, lucrări de reparații și modernizări: terasă deschisă, plafon fals (50 mp), ușă dublă intrare termopan, în condițiile în care activul nu era grevat de un contract de închiriere sau asociere în participațiune.

MEZELURI BURNAS

Evaluarea a avut ca scop potrivit Raportului de evaluare întocmit de învinuita [redacted] la data de 23.10.2003 pentru activul MEZELURI BURNAS, *„în vederea vânzării"*, urmărindu-se *„estimarea valorii de piață a spațiului comercial și a cotei indivize de teren"*.

Valoarea de piață estimată de învinuită pentru activul menționat a fost de 566.944.666 lei (14,597 EURO) fără TVA.

Trebuie precizat că la pct. 5.4. din Raportul de evaluare învinuita [redacted] menționează că s-au efectuat de către locatari, prin forțe proprii, lucrări de reparații și modernizări: tâmplărie aluminiu, plafon fals, sistem iluminare plafoniere, pardoseli din PVC termosudat, pereți rigips, în condițiile în care activul nu era grevat de un contract de închiriere sau asociere în participațiune.

MINIMARKET BUCUREȘTI

Scopul precizat în Raportului de evaluare întocmit de învinuita [redacted] la data de 23.10.2003 pentru activul MINIMARKET BUCUREȘTI a fost *„în vederea vânzării"*, urmărindu-se *„estimarea valorii de piață a spațiului comercial și a cotei indivize de teren"*.

Valoarea de piață estimată de învinuită pentru activul menționat a fost de 732.865.454 lei (18.869 EURO) fără TVA.

Trebuie precizat că la pct. 5.4. – Lucrări de reparații și modernizări, din Raportul de evaluare învinuita [redacted] menționează că s-au efectuat următoarele „lucrări de investiții": pereți din rigips și plafon fals, în condițiile în care activul nu era [redacted] grevat de un contract de închiriere sau asociere în participațiune

RESTAURANT RAPID

Scopul precizat în Raportului de evaluare întocmit de învinuita [redacted] la data de 23.10.2003 pentru activul RESTAURANT RAPID a fost *„în vederea vânzării"*, urmărindu-se *„estimarea valorii de piață* [redacted] *omercial și a cotei indivize de teren"*.

Valoarea de piață estimată de învinuită pentru activul menționat a fost de 896.689.181 lei (23.087 EURO) fără TVA.

Trebuie precizat că la pct. 5.4. – Lucrări de reparații și modernizări, din Raportul de evaluare învinuita [redacted] menționează că s-au realizat prin forțe [redacted] proprii de către locatar: terasă deschisă, ușă dublă intrare termopan, în condițiile în care activul nu era grevat de un contract de închiriere sau asociere în participațiune

BLOC 1615

Scopul precizat în Raportului de evaluare întocmit de învinuita [redacted] la data de 23.10.2003 pentru activul [redacted] BLOC 1615 a fost *„în vederea vânzării"*, urmărindu-se *„estimarea valorii de piață a spațiului comercial și a cotei indivize de teren"*.

Valoarea de piață estimată de învinuită pentru activul menționat a fost de 507.556.282 lei (13.068 EURO) fără TVA.

Trebuie menționat că la pct. 5.4. – Lucrări de reparații și modernizări, din [redacted] Raportul de evaluare învinuita [redacted] menționează *„spațiu în construcție"*.

DEPOZIT AP [redacted]

Scopul precizat în Raportului de evaluare întocmit de învinuita [redacted] la data de 23.10.2003 pentru activul DEPOZIT AP a fost *„în vederea vânzării"*, urmărindu-se *„estimarea valorii de piață a spațiului comercial și a cotei indivize de teren"*.

Valoarea de piață estimată de învinuită pentru activul menționat a fost de [redacted] 81.921.840 lei (117.972 EURO) fără TVA.

La pct. 5.4. – Lucrări de reparații și modernizări, din Raportul de evaluare învinuita [redacted] menționează că au fost *„realizate prin forțe proprii de către locatar"*: tâmplărie metalică, în condițiile în care activul nu făcea obiectul vreunui contract de închiriere sau asociere în participațiune

AUTOSERVIRE BURNAS

Scopul precizat în Raportului de evaluare întocmit de învinuita [redacted] la data de 23.10.2003 pentru activul AUTOSERVIRE BURNAS a fost *„în vederea vânzării"*, urmărindu-se *„estimarea valorii de piață a spațiului comercial și a cotei indivize de teren"*.

Valoarea de piață estimată de învinuită pentru activul menționat a fost de 785.774.179 lei (20.232 EURO) fără TVA.

[redacted] Trebuie precizat că la pct. 5.4. – Lucrări de reparații și modernizări, din Raportul de evaluare învinuita [redacted] menționează că s-au *„realizat prin forțe proprii de către locatar"*: tâmplărie metalică, în condițiile în care activul nu făcea obiectul vreunui contract de închiriere sau asociere în participațiune

PIZZA NORD

Scopul precizat în Raportului de evaluare întocmit de învinuita [redacted] la data de 23.10.2003 pentru activul PIZZA NORD a fost *„în vederea vânzării"*,

urmărindu-se *„estimarea valorii de piață a spațiului comercial și a cotei indivize de teren"*.

Valoarea de piață estimată de învinuită pentru activul menționat a fost de 281.627.249 lei (7.251 EURO) fără TVA.

La pct. 5.4. – Lucrări de reparații și modernizări, din Raportul de evaluare învinuita [redacted] menționează că s-au *„realizat prin forțe proprii de către locatar"*: tâmplărie metalică, în condițiile în care activul nu făcea obiectul vreunui contract de închiriere sau asociere în participațiune

BAR SELECT

Scopul precizat în Raportului de evaluare întocmit de învinuita [redacted] la data de 23.10.2003 pentru activul BAR SELECT a fost *„în vederea vânzării"*, urmărindu-se *„estimarea valorii de piață a spațiului comercial și a cotei indivize de teren"*.

Valoarea de piață estimată de învinuită pentru activul menționat a fost de 1.049.866.157 lei (27.031 EURO) fără TVA.

La pct. 5.4. – Lucrări de reparații și modernizări, din Raportul de evaluare învinuita [redacted] menționează că s-au *„realizat prin forțe proprii de către locatar"*: tâmplărie ușă acces aluminiu, fațada – tâmplărie metalică cu geamuri și sistem de încălzire prin segmente de plafoane false, în condițiile în care activul nu făcea obiectul vreunui contract de închiriere sau asociere în participațiune.

BELLA ITALIA

Scopul precizat în Raportului de evaluare întocmit de învinuita [redacted] la data de 23.10.2003 pentru activul BELLA ITALIA a fost *„în vederea vânzării"*, urmărindu-se *„estimarea valorii de piață a spațiului comercial și a cotei indivize de teren"*.

Valoarea de piață estimată de învinuită pentru activul menționat a fost de 1.048.391.787 lei (26.993 EURO) fără TVA.

Trebuie precizat că la pct. 5.4. – Lucrări de reparații și modernizări, din Raportul de evaluare învinuita [redacted] menționează că s-au *„realizat prin forțe proprii de către locatar"*: tâmplărie ușă acces aluminiu, fațada tâmplărie metalică cu geamuri, sistem de încălzire prin segmente de plafoane false, în condițiile în care activul nu făcea obiectul vreunui contract de închiriere sau asociere în participațiune.

LABORATOR + PATISERIE BURNAS

Scopul precizat în Raportului de evaluare întocmit de învinuita [redacted] la data de 23.10.2003 pentru activul LABORATOR + PATISERIE BURNAS a fost *„în vederea vânzării"*, urmărindu-se *„estimarea valorii de piață a spațiului comercial și a [redacted]ei indivize de teren"*.

Valoarea de piață estimată de învinuită pentru activul menționat a fost de 1.097.109.638 lei (28.248 EURO) fără TVA.

Trebuie precizat că la pct. 5.4. – Lucrări de reparații și modernizări, din Raportul de evaluare învinuita [redacted] menționează că s-au *„realizat prin forțe proprii de către locatar"*: tâmplărie metalică, în condițiile în care activul nu făcea obiectul vreunui contract de închiriere sau asociere în participațiune.

RESTAURANT NORD

Scopul precizat în Raportului de evaluare întocmit de învinuita [redacted] la data de 23.10.2003 pentru activul RESTAURANT NORD a fost *„în vederea vânzării"*, urmărindu-se *„estimarea valorii de piață a spațiului comercial și a cotei indivize de teren"*.

[redacted] Valoarea de piață estimată de învinuită pentru activul menționat a fost de 529.871.515 lei (13.643 EURO) fără TVA.

Trebuie precizat că la pct. 5.4. – Lucrări de reparații și modernizări, din Raportul de evaluare învinuita [redacted] menționează că s-au *„realizat prin forțe proprii de către locatar"*: tâmplărie aluminiu parțial și plafon fals, în condițiile în care activul nu făcea obiectul vreunui contract de închiriere sau asociere în participațiune.

AUTOSERVIRE PECO

Scopul precizat în Raportului de evaluare întocmit de învinuita [redacted] la data de 23.10.2003 pentru activul AUTOSERVIRE PECO a fost *„în vederea vânzării"*, urmărindu-se *„estimarea valorii de piață a spațiului comercial și a cotei indivize de teren"*.

Valoarea de piață estimată de învinuită pentru activul menționat a fost de 1.570.009.885 lei (40.424 EURO) fără TVA.

Trebuie precizat că la pct. 5.4. – Lucrări de reparații și modernizări, din Raportul de evaluare învinuita [redacted] menționează că s-au *„realizat prin forțe proprii de către locatar"*: tâmplărie aluminiu fațadă, plafon fals, sistem iluminat cu plafoniere, pardoseli din PVC termosudate, în condițiile în care activul nu făcea obiectul vreunui contract de închiriere sau asociere în participațiune.

AUTOSERVIRE DUNĂREA

Scopul precizat în Raportului de evaluare întocmit de învinuita [redacted] la data de 23.10.2003 pentru activul AUTOSERVIRE DUNĂREA a fost *„în vederea vânzării"*, urmărindu-se *„estimarea valorii de piață a spațiului comercial și a cotei indivize de teren"*.

Valoarea de piață estimată de învinuită pentru activul menționat a fost de 551.744.323 lei (14.206 EURO) fără TVA.

Precizăm că la pct. 5.4. – Lucrări de reparații și modernizări, din Raportul de evaluare învinuita [redacted] menționează că s-au *„realizat prin forțe proprii de către locatar"*: tâmplărie metalică, plafon fals, iluminat prin casete, în condițiile în care activul nu făcea obiectul vreunui contract de închiriere sau asociere în participațiune.

ALIMENTARA FAVORIT

Scopul precizat în Raportului de evaluare întocmit de învinuita [redacted] la data de 23.10.2003 pentru activul ALIMENTARA FAVORIT a fost *„în vederea*

vânzării", urmărindu-se „*estimarea valorii de piață a spațiului comercial și a cotei indivize de teren*".

Valoarea de piață estimată de învinuită pentru activul menționat a fost de 2.616.726.592 lei (67.374 EURO) fără TVA.

Trebuie precizat că la pct. 5.4. – Lucrări de reparații și modernizări, din Raportul de evaluare învinuita [redacted] menționează că s-au „*realizat prin forțe proprii de către locatar*": pereți rigips, uși duble acces, tâmplărie metalică, gresie în sala de vânzare și grupuri sanitare, sistem de iluminare cu placare și spoturi, în condițiile în care activul nu făcea obiectul vreunui contract de închiriere sau asociere în participațiune.

CENTRU SIFOANE

Scopul precizat în Raportului de evaluare întocmit de învinuita [redacted] la data de 23.10.2003 pentru activul „CENTRU SIFOANE" a fost „*în vederea vânzării*", urmărindu-se „*estimarea valorii de piață a spațiului comercial și a cotei indivize de teren*".

Valoarea de piață estimată de învinuită pentru activul menționat a fost de 54.101.962 lei (1.393 EURO) fără TVA.

Trebuie precizat că la pct. 5.4. – Lucrări de reparații și modernizări, din Raportul de evaluare învinuita [redacted] menționează că s-au „*realizat prin forțe proprii de către locatar*": tâmplărie metalică, în condițiile în care activul nu era grevat de un contract de închiriere sau asociere în participațiune.

EXPRES PIAȚĂ

Scopul precizat în Raportului de evaluare întocmit de învinuita [redacted] la data de 23.10.2003 pentru activul EXPRES PIAȚĂ a fost „*în vederea vânzării*", urmărindu-se „*estimarea valorii de piață a spațiului comercial și a cotei indivize de teren*".

Valoarea de piață estimată de învinuită pentru activul menționat a fost de 163.083.326 lei (4.199 EURO) fără TVA.

3,

Trebuie precizat că la pct. 5.4. – Lucrări de reparaţii şi modernizări, din Raportul de evaluare învinuita [redacted] menţionează că s-au *„realizat prin forţe proprii de către locatar"*: tâmplărie metalică, în condiţiile în care activul nu era grevat de un contract de închiriere sau asociere în participaţiune.

CAFENEAUA BUCUREŞTI

Scopul precizat în Raportului de evaluare întocmit de învinuita [redacted] la data de 23.10.2003 pentru activul CAFENEAUA BUCUREŞTI a fost *„în vederea vânzării"*, urmărindu-se *„estimarea valorii de piaţă a spaţiului comercial şi a cotei indivize de teren"*.

Valoarea de piaţă estimată de învinuită pentru activul menţionat a fost de [redacted].983.585 lei (13.156 EURO) fără TVA.

Precizăm că la pct. 5.4. – Lucrări de reparaţii şi modernizări, din Raportul de evaluare învinuita [redacted] menţionează că s-au „realizat prin forţe proprii de către locatar": tâmplărie aluminiu faţadă, în condiţiile în care activul nu era grevat de un contract de închiriere sau asociere în participaţiune.

Situaţia de fapt menţionată demonstrează formalismul de care a dat dovadă învinuita [redacted] şi asumarea de către aceasta a oricăror consecinţe juridice în legătură cu tranzacţiile comerciale [redacted] privind activele.

Activitatea concertată a învinuitului [redacted] şi a învinuitei [redacted] vederea vânzării spaţiilor comerciale ale SC „COMALEX" SA Alexandria la preţuri subevaluate este demonstrată de următoarea situaţie – cu caracter exemplificativ – a activului ALIMENTARA MICRORAION.

[redacted] Activul ALIMENTARA MICRORAION a făcut obiectul licitaţiei de închiriere din data de 05.06.2003, reprezentanţii SC „GOLD G&M" SRL Alexandria şi SC „ADY COM" SRL Alexandria, urmărind şi realizând să împartă activul, achitând fiecare câte o fracţie a garanţiei de participare la licitaţie, procedură similară cu cea aplicată în cazul activului RAPID INDUSTRIAL în martie 2003.

Activele rezultate, respectiv MICRORAION I şi MICRORAION II au fost evaluate de învinuita [redacted] în condiţiile în care între SC „COMALEX" SA Alexandria şi SC „FIN CONTROL CONSULTING" SRL Bucureşti nu a fost încheiat un contract de prestări servicii.

Învinuita [redacted] a estimat valoarea de piaţă, la data de 27.01.2004, la 363.722.000 lei (8.878 Euro) fără TVA pentru activul MICROIRAION II, iar pentru activul MICRORAION I – 349.500.000 lei (8.531 Euro) fără TVA.

Pentru a avea reprezentarea activelor trebuie precizate următoarele caracteristici:

„MICRORAION I"	„MICRORAION II"
- suprafaţa construită 280,77 mp;	- suprafaţa construită 385 mp;
- suprafaţă utilă 250 mp.	- suprafaţă utilă 311 mp.
- teren 470 mp.	- teren 622,29 mp.
- racord la canalizare, energie electrică şi apă.	- racord la canalizare, energie electrică şi apă

Consiliul de Administraţie al SC „COMALEX" SA Alexandria, prin învinuitul [redacted] a stabilit ca preţuri de începere a negocierii directe, modalitate de vânzare apreciată *„ca optimă, necesară şi eficientă"* 10.000 Euro (fără TVA) pentru ALIMENTARA MICRORAION II şi 9.800 Euro pentru ALIMENTARA MICRORAION I.

A.V.A.S. a aprobat cererea SC „COMALEX" SA Alexandria, impunând ca preţuri minime 20.000 Euro (fără TVA) pentru MICRORAION I şi 25.000 Euro (fără TVA) pentru MICRORAION II, precum şi ca plata să se efectueze în termen de 15 zile de la încheierea contractului.

Activul MICRORAION I a fost vândut către SC „GOLD G&M" SRL Alexandria cu suma de 20.300 Euro, iar activul MICRORAION II a fost vândut către SC „ADY COM" SRL Alexandria cu suma de 25.200 Euro.

Pentru a achita preţul contractului de vânzare-cumpărare SC „ADY COM" SRL Alexandria a contractat de la B.C.R. Sucursala Alexandria un credit pentru investiţii

[redacted]

[redacted]

[redacted]

cu destinația *„achiziționării unui spațiu comercial – MICRORAION II situat în Alexandria . . . în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.3800/15.10.2004 încheiat cu SC „COMALEX" SA Alexandria, garanția reprezentând-o ipoteca de rang I asupra spațiului comercial".*

Conform Raportului de evaluare întocmit de B.C.R. Sucursala Teleorman, spațiul comercial MICRORAION II a fost evaluat prin metoda capitalizării la **1.314.000.000 lei (31.975 Euro)** iar prin metoda costurilor la **1.982.000.000 lei (48.230 Euro)**, imobilul fiind admis în garanție la valoarea de 1.051.000.000 lei (25.575 Euro).

Precizăm că valoarea admisă în garanție este valoarea de piață căreia i se aplică coeficientul de 0,8 pentru admiterea în garanție a bunurilor mobile.

Activul AUTOSERVIRE UNIC a fost evaluat de învinuita [redacted] la data de 14.05.2002 la valoarea de 592.639.530 lei (17.726 USD) fără TVA, după ce a scăzut investiții apreciate ca deductibile în sumă de 323.772.374 lei (9.684 USD) fără TVA. din valoarea de piață, inclusiv investiții, calculată la 916.411.904 lei (27.410 USD) fără TVA.

Pentru cumpărarea activului, SC „START" SRL Alexandria, al cărei asociat unic este învinuita [redacted], a contractat la B.C.R. Sucursala Alexandria un credit pentru echipament (investiții) în completarea surselor proprii, în scopul procurării *„unui spațiu comercial"* conform contractului de vânzare cumpărare nr.3016 din 20.05.2003 încheiat cu SC „COMALEX" SA Alexandria.

Creditul a fost garantat cu ipotecă de rangul I asupra activului AUTOSERVIRE UNIC evaluat de bancă la **1.640.000.000 lei. (48.476 USD) fără TVA.**

În cazul activului **RESTAURANT TINERETULUI**, evaluat, inclusiv cu investiții, de învinuita [redacted] la 1.228.100.401 lei (36.733 USD) fără TVA, SC „JGV ROCRISS" SRL a contractat la B.C.R. Sucursala Alexandria un credit de investiție – credit pentru cumpărare de active în scopul *„procurare spațiu comercial conform contractului de vânzare cumpărare nr.1906 din 28.05.2003, încheiat cu SC „COMALEX" SA Alexandria „*

Creditul a fost garantat cu ipotecă de rangul I asupra activului AUTOSERVIRE UNIC evaluat de bancă la 1.386.000.000 lei (40.968 USD), iar valoarea admisă în garanţie după aplicarea coeficientului de 0,8 a fost de 1.108.800.000 lei.

Ajutorul acordat învinuitului [redacted] de învinuita [redacted] s-a materializat în obţinerea unor valori subdimensionate cu mult faţă de valoarea comercială reală, valori obţinute prin aplicarea constantă a unor metode şi principii incorecte de evaluare a spaţiilor comerciale în litigiu.

Din Raportul de constatare tehnico-ştiinţifică întocmit de specialistul D.N.A. rezultă că evaluatorul a determinat şi prezentat în cadrul Rapoartelor de evaluare puse la dispoziţia beneficiarului SC „COMALEX" SA Alexandria, o valoare diferită de valoarea de piaţă, în condiţiile în care acest tip de valoare a fost definit în fiecare raport întocmit de SC „FIN CONTROL CONSULTING" SRL Bucureşti.

Aplicarea metodei bazate pe capitalizarea veniturilor a fost realizată în mod greşit de evaluatorul SC „FIN CONTROL CONSULTING" SRL Bucureşti. În calculele aferente metodei capitalizării nu a fost luată în calcul chiria la nivelul pieţei pentru active similare ca poziţionare, utilitate şi funcţionalităţi, ci au capitalizat chiar chiria/cota minimă lunară înscrisă în contractele de închiriere/asociere în participaţiune.

Raportul de constatare tehnico-ştiinţifică constată o serie de neconcordanţe şi abateri de la standardele internaţionale de evaluare şi respectiv Codul deontologic adoptat de A.N.E.V.A.R., abateri care au condus la estimarea pentru activele SC „COMALEX" SA Alexandria a unor valori diminuate faţă de valoarea de piaţă la care face referire dispoziţiile art.27 din O.U.G. 88/1997, astfel:

- Evaluatorul nu a introdus în Rapoartele de evaluare efectuate pentru beneficiarul SC „COMALEX" SA Alexandria o declaraţie de conformitate (certificarea valorii), prin care să ateste obiectivitatea, echidistanţa şi necondiţionarea onorariilor profesionale ori alte compensaţii de rezultatele evaluării, document obligatoriu în conformitate cu dispoziţiile I.V.S. 2, pct.5.1.5.6. Procedând tot în acest mod evaluatorul a încălcat dispoziţiile art.1 lit.e din Ordinul nr.288/1998;

- Evaluatorul nu a prezentat în cadrul Rapoartelor de evaluare puse la dispoziţia SC „COMALEX" SA Alexandria diagnosticul juridic şi diagnosticul resurselor umane, nu a realizat descrierea construcţiilor şi nu a efectuat inspecţia proprietăţilor evaluate (în Raport nu este precizată data la care s-a efectuat această inspecţie). Procedând astfel evaluatorul a încălcat dispoziţiile pct.6.0. art.6.2. din Codul deontologic al A.N.E.V.A.R., potrivit căruia *„Raportul de evaluare trebuie să prezinte suficiente informaţii pentru a descrie activitatea desfăşurată, concluziile obţinute şi contextul în care s-au format"*.

- Deşi prin contractele pentru servicii de consultanţă încheiate între SC „FIN CONTROL CONSULTING" SRL Bucureşti şi SC „COMALEX" SA Alexandria nu s-a convenit evaluarea investiţiilor realizate de chiriaşi/asociaţi, în cadrul Rapoartelor de evaluare pentru activele (spaţii comerciale distincte) aparţinând SC „COMALEX" SA Alexandria au fost prezentate estimări ale acestor investiţii care au fost scăzute din valoarea (pretins) de piaţă a activelor, respectiv s-a diminuat în mod nejustificat valoarea finală recomandată în urma procesului de reconciliere a valorilor rezultate în urma aplicării metodei costului de înlocuire şi respectiv capitalizarea veniturilor.

- În majoritatea Rapoartelor de evaluare, evaluatorul a propus proprietarului vânzător, în urma reconcilierii, valoarea rezultată prin aplicarea metodei veniturilor (randamentului). Întrucât în metoda capitalizării directe evaluatorul a avut în vedere chiria/cota minimă de asociere stabilită de SC „COMALEX" SA Alexandria în contractele cu beneficiarii spaţiilor, valoarea propusă de evaluator nu reprezintă valoarea de piaţă, deşi acesta a pretins estimarea acestui tip de evaluare. De asemenea, evaluatorul nu a specificat ipotezele şi condiţiile limitative pe care se baza valoarea estimativă, deşi a definit şi pretins în cadrul Rapoartelor de evaluare că a determinat valoarea de piaţă. Prin aceasta evaluatorul a încălcat principiile de integritate ale Codului deontologic adoptat de A.N.E,V.A.R., respectiv dispoziţiile art.4.1.1., potrivit căruia *„un evaluator nu trebuie să acţioneze în mod înşelător sau fraudulos"*.

- În cazurile în care evaluatorul a constatat diferenţe în minus, între suprafeţele (construite şi terenul aferent) menţionate în contractele de închiriere/asociere

în participaţiune şi suprafeţele din schiţele întocmite de Oficiul de Cadastru şi Cartografie (ataşate Rapoartelor de evaluare), aceasta nu a corectat valoarea sumei capitalizate şi a păstrat în relaţia de calcul cota minimă înscrisă în contract. Este semnificativ cazul SC „INTAX TRADING" SRL Alexandria, administrată de asociatul unic [redacted] fiul învinuitului [redacted] care a semnat cu SC „COMALEX" SA Alexandria contractul de asociere în participaţiune nr.1612/17.12.2003, pentru spaţiul comercial PATISERIE + LABORATOR BURNAS, cu suprafaţa de 213 mp., iar în realitate, conform schiţelor cadastrale acest activ dispunea de o suprafaţă utilă de 360 mp.

- Deşi nu a avut la dispoziţie procese-verbale de recepţie a lucrărilor de investiţii (pretinse a fi executate de chiriaşi/asociaţi), respectiv nu a realizat inspecţia lucrărilor de investiţii, învinuita [redacted] întocmit devize pentru lucrări de investiţii evidenţiate scriptic în materiale puse la dispoziţia sa de învinuitul [redacted] Pentru fiecare dintre activele evaluate, evaluatorul a stabilit şi notificat în Raportul întocmit şi înaintat beneficiarului, investiţii reprezentând peste 15% din valoarea finală recomandată, respectiv a acţionat în favoarea chiriaşilor/asociaţilor menţionând scriptic un nivel al investiţiilor care să permită negocierea directă a contractelor de leasing imobiliar având ca obiect active aparţinând societăţii comerciale la care statul era acţionar majoritar. Contravaloarea investiţiilor înscrise de învinuita [redacted] în devizele proprii a fost dedusă din valoarea finală aleasă în urma reconcilierii, rezultând valoarea propusă drept preţ de începere a negocierii. Întrucât diminuarea s-a realizat cu o valoare ce nu corespundea unor investiţii efectuate în mod profesionist şi obiectiv, valoarea finală a fost diminuată în mod arbitrar. Procedând astfel, învinuita [redacted] a încălcat prevederile de integritate dispuse prin art.4.1.1. pct.4.0. din Codul deontologic adoptat de A.N.E.V.A.R. şi prevederile art.4.1.2. potrivit cărora „un evaluator nu trebuie să redacteze şi să comunice în mod conştient un Raport care conţine opinii şi analize false, inexacte sau părtinitoare":

- În cadrul metodei de randament, învinuita [redacted] stabilit niveluri arbitrare pentru cheltuielile de exploatare eferente activelor aparţinând SC „COMALEX" SA Alexandria (impozite şi taxe), cheltuieli care au fost scăzute din venitul

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

brut potenţial (VBP), respectiv a fost calculat un venit net efectiv (VNE) diminuat prin considerarea unor cheltuieli nereale. Cheltuielile anuale cu taxe şi impozite au fost cuantificate diferit de evaluator pentru fiecare activ, existând situaţii când în cadrul metodei capitalizării a notificat cheltuieli anuale (taxe şi impozite) de 27 USD/an – PATISERIE + LABORATOR BURNAS, 61 USD/an – BANCA ALBINA, respectiv valori supraevaluate: 2.096 USD/an – PATIBAR, 3.798 USD/an – BAR SELECT, 11.413 USD/an – AUTOSERVIRE FAVORIT.

- Rata de capitalizare utilizată de învinuita [redacted] pentru aceleaşi tipuri de afaceri (spaţii comercial cu acelaşi profil) a variat între 8% – 16%, fără ca evaluatorul să precizeze în cadrul Raportului de evaluare justificarea utilizării acestor procente: 8% - PATISERIE + LABORATOR BURNAS, 10% - EXPRES PIAŢĂ, 12% - RAPID I, 14% - MICRORAION II, 16% - BAR FAVORIT + TERASĂ.

Fiecare din cele 34 de rapoarte de evaluare este analizat din punct de vedere al încălcării prevederilor legale în cadrul Raportului de constatare tehnico-ştiinţifică (vol.1, filele 320-555).

Pentru a demonstra conduita învinuitei [redacted] în cele ce urmează vom exemplifica principalele încălcări constatate cu privire la Rapoartele de evaluare întocmite pentru activele RAPID INDUSTRIAL I, AUTOSERVIRE UNIC, MICRORAION II, COFETĂRIE + LABORATOR BURNAS, BAR SELECT, ROTISERIA DUNĂREA şi BAR FAVORIT + TERASĂ.

RAPID INDUSTRIAL I

Raportul de evaluare semnat de învinuita [redacted] nu are număr şi dată, conţinând data de referinţă 14.05.2002 (curs valutar 33,433 lei/USD).

La data evaluării activul făcea obiectul contractului de închiriere nr.476/02.04.2002, încheiat cu SC „TIMOTEI" SRL Ţigăneşti (vol.19, pag.60). Conform art.8 alin.2 din Contract, chiriaşul se obliga să achite la timp şi în bune condiţii lucrările de întreţinere şi reparaţii curente care îi revin (reparaţii instalaţii electrice interioare, reparaţii instalaţii sanitare, igienizarea spaţiului închiriat), urmând ca la închirierea

contractului chiriaşul să-şi ia toate utilajele şi obiectele de inventar aduse pentru desfăşurarea activităţii. Chiria stabilită prin art.3 din contract a fost de 2 USD/mp/lună pentru o suprafaţă de 219 mp.

Potrivit celor notificate în Raportul de evaluare, scopul evaluării a fost determinarea valorii de piaţă în vederea vânzării. Valoarea, estimată în vederea negocierii la data de 14.05.2002, propusă pentru activul menţionat a fost de 547.450 mii lei (16.375 USD) inclusiv TVA.

Nereguli constatate:

- În cadrul evaluării nu s-a realizat descrierea imobilului referitor la structura de rezistenţă a construcţiei, descrierea construcţiei la exterior şi interior, respectiv descrierea instalaţiilor aferente construcţiilor şi a vecinătăţilor obiectului supus evaluării. La pct.113. din Raport nu se precizează decât faptul că activul RAPID I dispunea de 211,85 mp, suprafaţă construită (191,75 mp suprafaţă construită), respectiv 48,88 mp terasă şi o suprafaţă de teren în cotă indiviză de 67,66 mp;

- Evaluatorul a determinat valoarea activului atât prin metoda costului de înlocuire, [redacted] metoda preţului de barem, cum a fost intitulată în cadrul Raportului, cât şi prin metoda capitalizării veniturilor. Astfel, prin metoda costului de înlocuire, învinuita a stabilit valoarea construcţiei la 561.273.708 lei (inclusiv investiţii locatar) şi respectiv 38.968.545 lei valoarea terenului (cotă indiviză) prin metode recomandate de Corpul Experţilor Tehnici. De asemenea, învinuita a notificat în Raport efectuarea de către chiriaş a unor investiţii în valoare de 190.780.050 lei (fără TVA), deductibile integral din valoarea finală de 650.822.157 lei stabilită prin metoda capitalizării veniturilor. [redacted]

- Valoarea investiţiei efectuate de chiriaşul SC „TIMOTEI" SRL Ţigăneşti, în sumă de 190.780.050 lei, a fost estimată de evaluator fără legătură cu sumele menţionate în devizul de lucrări, parte integrantă a Raportului de evaluare (vol. XIX, pag.120).

- Potrivit Notei de constatare nr.2645/10.11.2005, întocmită de Garda Financiară – Comisariatul General (vol. XIX, pag.1), SC „TIMOTEI" SRL Ţigăneşti a

prezentat organului de control factura fiscală nr.4418181/31.10.2002, în sumă de 197.710.362 lei (inclusiv TVA) emisă de SC „MAT CONSTRUCT" SRL şi o situaţie de plată – lucrări de reparaţii (document care nu este datat [redacted] e eşalonări la plată şi nici termene de execuţie a lucrărilor), în valoare de 197.710.362 lei. Prin aceste înscrisuri, SC „TIMOTEI" SRL Ţigăneşti a documentat efectuarea unor investiţii înregistrate contabil ulterior datei de referinţă 14.05.2002, la care evaluatorul a pretins estimarea valorii de piaţă. În perioada 02.04. – 14.05.2002 SC „TIMOTEI" SRL Ţigăneşti nu a pus la dispoziţia SC „COMALEX" SA Alexandria documente prin care să certifice efectuarea de investiţii şi nu a fost încheiat un proces-verbal de recepţie pentru lucrările efectuate de chiriaş. [redacted]

- Învinuita a întocmit pentru activul RAPID I un deviz privind lucrări de reparaţii (vol.19, pag.120), în care a notificat realizarea de investiţii în sumă de 1.092.901.551 lei fără TVA. Acest deviz în care au fost menţionate lucrări de desfacere tencuieli, tencuieli interioare, zugrăveli lavabile, pardoseli din plăci de gresie a fost întocmit de evaluator fără legătură cu realitatea faptică la data de referinţă 14.05.2002, respectiv la aproximativ o lună de la preluarea spaţiului de către chiriaş.

- Potrivit adresei nr.E348/24.07.2003 (vol.19, pag.19), avizul Inspectoratului de Stat în Construcţii pentru efectuarea de *„reparaţii şi modernizare magazin municipiul Alexandria"* a f[redacted]terior datei de referinţă 14.05.2002, respectiv la data de 24.07.2003.

- Prin folosirea metodei capitalizării veniturilor (respectiv a unei chirii estimate la 2 USD/mp) evaluatorul a determinat valoarea de 650.822.157 lei fără TVA. Deşi învinuita [redacted] a menţionat în Raport că a urmărit estimarea valorii de piaţă a spaţiului comercial RAPID I şi a cotei indivize de teren (vol. 19, pag.99), ca urmare a folosirii unor date obţinute în urma analizei pieţei imobiliare (obiectivul Cap.II din Raport), în realitate nu a estimat acest tip de valoare pentru că nu a avut în vedere veniturile anticipate a fi obţinute din activităţile comerciale, inclusiv cele datorate activităţii sezoniere pe terasa activului – în suprafaţă de 44,88 mp. Spaţiul comercial a fost evaluat prin metodele de calcul corespunzătoare unui imobil, respectiv prin capitalizarea

chiriei de 2 USD/mp, facturate de SC „COMALEX" SA Alexandria către SC „TIMOTEI" SRL. Ţigăneşti. Conform recomandărilor Standardelor Internaţionale de Evaluare, învinuita [redacted] trebuia să determine şi să cuantifice veniturile rezultate în urma activităţii economice desfăşurate prin utilizarea activului (generator de venituri) în condiţiile unui management mediu;

- SC „COMALEX" SA Alexandria a emis către SC „TIMOTEI" SRL Ţigăneşti facturi în care a fost înscrisă suma de 438 USD, reprezentând chiria lunară. O parte a acestor facturi au fost anulate (vol. 19, pag.64-67), în contul amenajărilor efectuate de chiriaş la activul închiriat.

- Învinuita [redacted] a prezentat în cadrul Raportului de evaluare estimarea valorii instalaţiilor şi echipamentelor de care dispunea activul şi nu a însumat contravaloarea acestora la valoarea finală propusă pentru negociere..

- Valoarea de piaţă estimată la data de 14.05.2002, pentru activul RAPID I, a fost stabilită în urma calculelor metodei de randament. Capitalizarea chiriei de 385,5 USD a fost realizată utilizând o rată de capitalizare de 12%. În cadrul Raportului nu au fost prezentate elementele bazei de calcul a ratei de capitalizare, Din valoarea rezultată în urma capitalizării directe, 650.822.157 lei (19.466 USD) a fost scăzută valoarea investiţiei considerată deductibilă de 190.780.050 lei (5.706 USD).

- Învinuita [redacted] a aplicat metoda capitalizării veniturilor în cazul activului RAPID I, fără a prezenta baza de calcul privind rata de capitalizare şi respectiv fără a prezenta comparabilele care au condus la concluzia că pentru un activ având utilităţi similare cu RAPID I, chiria de piaţă este de 2 USD/mp.

- La data de **21.06.2002,** SC „TIMOTEI" SRL Ţigăneşti a solicitat transformarea contractului de închiriere nr.476/02.04.2002, în contract de leasing imobiliar, cererea conţinând menţiunile *„(. . .) în baza aprobării dvs. (SC „COMALEX" SA Alexandria – n.n.) a efectuat investiţii constând în modernizarea spaţiului închiriat"* (vol.19, pag.85). Potrivit adresei nr.865/27.06.2002 (vol.19, pag.21) SC „COMALEX" SA Alexandria a comunicat către SC „TIMOTEI" SRL Ţigăneşti acordul Consiliului de

Administrație pentru efectuarea lucrărilor de modernizare la activul RAPID I la data de **27.06.2002.**

- La data de 01.04.2003, SC „TIMOTEI" SRL Țigănești și SC „COMALEX" SA Alexandria, reprezentată de învinuitul [redacted] au semnat Actul adițional nr.483/01.04.2003 (vol.19, pag.173) la Contractul de închiriere nr.476/02.04.2002, deși la data de 24.03.2003, cele două părți semnaseră contractul de leasing imobiliar nr.446 (vol.19, pag.33) și ca atare contractul de închiriere își încetase efectele. Prin acest act adițional SC „TIMOTEI" SRL Țigănești a primit începând cu data de 01.04.2003 spre închiriere suprafața de 30 mp. Practic, SC „COMALEX" SA Alexandria a realizat prin actul adițional menționat predarea retroactivă către chiriașul SC „TIMOTEI" SRL Țigănești a unei suprafețe suplimentare de 30 mp aferente activului RAPID I.

- Contractul de leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare nr.446/24.03.2003 a fost modificat prin actul adițional nr.1548/05.12.2003 (vol.19, pag.31), întocmindu-se Raportul de evaluare pentru „RAPID I – PARȚIAL" (vol. 19 pag.141) cu dată de referință 08.05.2003, raport semnat de [redacted], persoană ce nu avea calitatea de evaluator atestat. Scopul evaluării a fost determinarea valorii de piață în vederea vânzării pentru activul „RESTAURANT RAPID I PARȚIAL", fiind propusă drept valoare de negociere suma de 79.929 mii lei (2.416 USD) fără TVA. În determinarea valorii propuse pentru vânzare, învinuita [redacted] utilizat elementele de calcul din raportul anterior pentru metoda capitalizării veniturilor (chiria de 2 USD/mp și rata de capitalizare de 12%) prin diminuarea cheltuielilor cu impozitele și taxele la nivelul suprafeței utile.

AUTOSERVIRE UNIC

Raportul de evaluare semnat de învinuita [redacted] nu are număr și dată, conținând data de referință 14.05.2002 (curs valutar 33,433 lei/USD).

La data evaluării activul AUTOSERVIRE UNIC făcea obiectul contractului de închiriere nr.472/01.04.2002, încheiat cu SC „START" SRL Alexandria (vol.21,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

pag.23), având ca asociat pe învinuita [redacted]. Conform art.9 lit.a din Contract, SC „START" SRL Alexandria se obliga să folosească spaţiul închiriat (în suprafaţă de 263 mp) conform destinaţiei pentru care a licitat, pentru întreaga suprafaţă licitată şi pentru toată perioada derulării contractului. De asemenea, potrivit art,.9 lit.b, chiriaşul se obliga să execute la timp şi în bune condiţii lucrările de întreţinere şi reparaţii curente care îi reveneau (reparaţii instalaţii electrice interioare, reparaţii instalaţii sanitare interioare, igienizarea periodică a spaţiului închiriat), urmând ca la sfârşitul contractului chiriaşul să îşi ia toate utilajele şi obiectele de inventar aduse pentru desfăşurarea activităţii (art.10). Lucrările de modificare, amenajare sau investiţii la spaţiul închiriat, executate cu avizul SC „COMALEX" SA Alexandria, urmau a fi decontate în cazul în care contractul nu se mai prelungea.

Potrivit celor notificate în Raportul de evaluare, scopul evaluării a fost determinarea valorii de piaţă a activului în vederea transformării contractului de închiriere în contract de leasing imobiliar. Valoarea propusă pentru activ în vederea negocierii, estimată la data de 14.05.2002, a fost de 705.241 mii lei (21.094 USD) inclusiv TVA.

Nereguli constatate:

- în cadrul evaluării nu s-a realizat descrierea imobilului referitor la structura de rezistenţă a construcţiei, descrierea construcţiei la exterior şi interior, respectiv descrierea instalaţiilor aferente construcţiei şi a vecinătăţilor activului supus evaluării. Conform informaţiilor notificate la pct.1.3. din Raport, activul dispunea de 310,60 mp suprafaţă construită (270,05 mp suprafaţă utilă) şi o cotă indiviză de teren de 38,64 mp;

- Învinuita [redacted] a determinat valoarea activului, atât prin metoda costului de înlocuire (respectiv metoda preţului de barem cum a fost intitulată în cadrul Raportului), cât şi prin metoda capitalizării veniturilor. Învinuita a stabilit valoarea construcţiei la 647.544.747 lei (inclusiv investiţii locatar) prin metoda costului de înlocuire şi respectiv 19.388.934 lei valoarea terenului (cota indiviză) prin metode recomandate de Corpul Experţilor Tehnici. De asemenea, învinuita a notificat în Raport realizarea de către SC „START" SRL Ţigăneşti de investiţii în sumă de 393.109.648 lei

[redacted]

[redacted]

(11.758 USD) fără TVA, din care a admis ca valoare deductibilă 323.772.374 lei (9.684 USD) fără TVA.

- Garda Financiară – Comisariatul General a constatat şi consemnat în Nota nr.2584/31.10.2005, lipsa oricăror investiţii efectuate de SC „START" SRL Alexandria la activul AUTOSERVIRE UNIC (vol.21, pag.1).

- Învinuita [redacted]u a prezentat în cadrul Raportului de evaluare estimarea valorii instalaţiilor şi echipamentelor de care dispunea activul şi nu a însumat contravaloarea acestora la valoarea finală propusă pentru negociere.

- Prin folosirea metodei capitalizării veniturilor (respectiv a chiriei contractuale de 2 USD/mp), învinuita [redacted]a determinat valoarea de 916,411.903 lei fără TVA. Deşi în Raport a menţionat că a urmărit estimarea valorii de piaţă a spaţiului comercial AUTOSERVIRE UNIC şi a cotei indivize de teren (vol.21, pag.61), ca urmare a folosirii unor date obţinute prin analiza pieţei imobiliare (obiectivul Cap.2 din Raport), în realitate nu a estimat acest tip de valoare. Nu s-au avut în vedere veniturile anticipate a fi obţinute din activităţi comerciale. Spaţiul comercial având în componenţă (astfel cum au fost identificate de evaluator) spaţiu de vânzare, 3 depozite, birou, spălător, etc. **a fost evaluat prin metodele de calcul corespunzătoare unui imobil**, respectiv fără a se avea în vedere veniturile obţinute din activitatea comercială derulată şi dotările speciale de care dispunea. Conform recomandărilor Standardelor Internaţionale de Evaluare, învinuita ar fi trebuit să determine şi să cuantifice veniturile rezultate în urma activităţii economice desfăşurate prin utilizarea activului (generator de venituri) în condiţiile unui management mediu.

- În opinia învinuitei [redacted] valoarea de piaţă estimată la 14.05.2002 pentru activul AUTOSERVIRE UNIC a fost cea rezultată în urma aplicării metodei de randament. Astfel, acesta a capitalizat chiria de 2 USD/mp, utilizând o rată de capitalizare de 12%, fără a fi prezentate elementele bazei de calcul a ratei de capitalizare.

- În cadrul Raportului de evaluare (vol.21, pag.74), la Cap. „Concluzii", se găseşte un tabel conţinând *„rezultatele evaluării în urma aplicării metodelor de*

evaluare", în care valoarea propusă de negociere, în condițiile nerealizării investițiilor (investiții = 0) este de 916.411.903 lei (27.410 USD) fără TVA.

Trebuie precizat că activul AUTOSERVIRE UNIC a fost adjudecat la licitația din 01.03.2002, contractul de închiriere s-a încheiat la 01.04.2002, activul a fost predat chiriașului la 08.05.2002 (Notă fundamentare în vederea transformării), iar evaluarea a fost făcută pe 14.05.2002. În ședința Consiliului de Administrație din 25.03.2002, deci înainte de încheierea contractului de închiriere, Consiliul de Administrație a aprobat transformarea contractului de închiriere în contract de leasing imobiliar.

Ca și RESTAURANT TINERETULUI, activul AUTOSERVIRE UNIC a fost admis de B.C.R. ca garanție imobiliară la o valoare superioară față de cea efectuată de învinuita [redacted]

De asemenea, trebuie precizat că activele RAPID I, RAPID II, AUTOSERVIRE UNIC și BARACA PECO au fost manipulate *„la pachet"* de învinuitul [redacted] rezultând în mod indubitabil că transformarea contractelor și contractarea serviciului de evaluare au fost introduse pe ordinea de zi a Consiliului de Administrație și aprobate înainte ca activele să fie predate chiriașilor, respectiv înaintea datelor de 01.05.2002, respectiv 08.05.2002 (pentru AUTOSERVIRE UNIC).

Coroborând intervalele cuprins între 01 – 14, respectiv 08 – 14 mai 2002, cu data obținerii avizelor necesare modificărilor constructive ale activelor și a cererilor de scutire de la plata chiriilor pentru efectuarea de investiții (iulie – august 2002), rezultă fără echivoc faptul că la data evaluărilor (14.05.2002) nu existau investițiile notificate de învinuita [redacted] Rapoartele de evaluare, și implicit nu trebuia ca valoarea de negociere propusă de aceasta să fie corectată prin deducerea valorii investițiilor.

De altfel, învinuita [redacted] recunoaște că nu a verificat investițiile pe teren și că i s-a cerut de către învinuitul [redacted] ulterior inspectării activelor, să ia în calcul la stabilirea valorii de negociere și sume reprezentând investiții pe care acesta i le-a comunicat pe bază de situații de lucrări sau devize, precizându-i că aceste lucrări *„oricum se vor efectua"*, iar valorile de negociere propuse sunt *„orientative"*.

MICRORAION II

Raportul de evaluare efectuat de învinuita [redacted] are ca data de referinţă 27.01.2004 (curs valutar 32.623 USD, respectiv 40.968 lei/Euro).

La data evaluării, activul MICRORAION II făcea obiectul contractului de închiriere nr.1002/16.07.2003, încheiat cu SC „ADY COM" SRL Alexandria (vol. 16, pag.8). Conform art.8 alin.1 din Contract, chiriaşul se obliga să execute la timp şi în bune condiţii lucrările de întreţinere şi reparaţii curente care îi revin, urmând ca la încheierea contractului chiriaşul să îşi ia toate utilajele şi obiectele de inventar aduse pentru desfăşurarea activităţii (art.10). Chiria stabilită prin art.3 a fost de 325 USD/lună, evidenţiată distinct: pentru clădire 250 mp x 1 USD/mp şi pentru teren curte 150 mp x o,5 USD/mp.

Potrivit celor notificate în Raportul de evaluare, scopul evaluării a fost determinarea valorii de piaţă în vederea vânzării pentru proprietatea imobiliară „de tip spaţiu comercial – închiriată de SC „ADY COM" SRL Alexandria. Valoarea, estimată în vederea negocierii la 27.01.2004, propusă de învinuita [redacted] pentru activul menţionat a fost de 363.722 mii lei (8.878 Euro).

Nereguli constatate:

- În cadrul evaluării nu s-a realizat descrierea imobilului referitor la structura de rezistenţă a construcţiei, descrierea construcţiei la exterior şi interior, respectiv descrierea instalaţiilor aferente construcţiilor şi a vecinătăţilor activului supus evaluării. În informaţiile notificate la pct.11.3. din Raport nu se precizează decât faptul că activul MICRORAION II dispunea de 348,12 mp suprafaţă construită (310,82 mp suprafaţă utilă) şi o suprafaţă de teren de 622,29 mp.

- Evaluatorul a determinat valoarea activului, atât prin metoda costului de înlocuire (respectiv metoda preţului de barem cum a fost intitulată în cadrul Raportului), cât şi prin metoda capitalizării veniturilor. Astfel, a stabilit valoarea construcţiei la 161.669.311 lei prin metoda costului de înlocuire şi respectiv 129.565.546 lei valoarea terenului (cotă indiviză) prin metodele recomandate de Corpul Experţilor

Tehnici. Învinuita a notificat în Raport efectuarea de către chiriaş a unor investiţii totale de 62.938.361 lei, fără TVA.

- Din analiza comparativă a valorilor înscrise în Rapoartele de evaluare întocmite de învinuita [redacted] pentru activele MICRORAION I şi MICRORAION II se constată că valorile determinate prin metoda costului de înlocuire pentru construcţie şi teren şi respectiv **valoarea investiţiilor** deductibile este **identică,** deş i suprafeţele închiriate SC „GOLD G&M" SRL Alexandria şi SC „ADY COM" SRL Alexandria erau diferite.

- Valoarea investiţiei efectuate de SC ADY COM" SRL Alexandria, în sumă de 62.938.362 lei a fost dedusă integral din valoarea finală de 426.660.557 lei, exclusiv TVA, determinată prin metoda de randament. Contravaloarea investiţiilor totale constând în lucrări de reparaţii şi modernizări efectuate prin forţe proprii de către locatar a fost estimată de evaluator prin deviz de lucrări (vol.24, pag. 79) ca fiind de 62.938.361 lei. Potrivit Notei de constatare nr.2592/01.11.2005, întocmită de Garda Financiară – Comisariatul General (vol.24, pag.1), SC ADY COM" SRL Alexandria a înregistrat în evidenţe factura fiscală nr.5140595/30.01.2004, prin care a documentat realizarea de investiţii în sumă de 57.142.857 lei fără TVA. În perioada 16.07.2003 – 27.01.2004, SC „ADY COM" SRL Alexandria nu a înregistrat documente care să certifice efectuarea de investiţii.

- Prin folosirea metodei capitalizării veniturilor (respectiv a chiriei înscrise în contractul de închiriere nr.1002/16.07.2003, învinuita a determinat valoarea de 426.660.557 lei fără TVA. Deşi învinuita a menţionat în Raportul de evaluare că a urmărit estimarea valorii de piaţă a spaţiului comercial MICRORAION II şi a cotei indivize de teren (pag.58 vol.26), ca urmare a folosirii unor date obţinute în urma analizei pieţei imobiliare (obiectivul Cap.2 din Raport), în realitate nu a estimat acest tip de valoare. Spaţiul comercial a fost evaluat prin metodele de calcul corespunzătoare unui imobil, respectiv prin capitalizarea chiriei înscrise în contractul de închiriere, încheiat cu SC „ADY COM" SRL Alexandria. Învinuita trebuia să determine şi să cuantifice

veniturile rezultate în urma activității economice desfășurate prin utilizarea activului (generator de venituri) în condițiile unui management mediu.

- În opinia învinuitei, valoarea de piață estimată la data de 27.01.2004 pentru activul MICRORAION II, a fost de 426.660.557 lei (10.414 Euro). Această valoare a fost determinată prin selectarea valorii rezultate în urma calculelor aferente metodei de randament prin capitalizarea chiriei de 339 USD preluată din Raportul de evaluare pentru activul închiriat de SC „GOLD G&M" SRL Alexandria – activ MICRORAION I (față de 325 USD cât era înscris în contractul de închiriere nr.1002/16.07.2003, încheiat cu SC „ADY COM" SRL Alexandria), cu o rată de capitalizare 14%. În cadrul raportului nu au fost prezentate elementele bazei de calcul a ratei de capitalizare.

- Între suprafețele pentru care a fost percepută chiria de către SC „COMALEX" SA Alexandria în baza Contractului de închiriere nr.1002/16.07.2003 și cea înscrisă în schița întocmită de Oficiul de Cadastru și Cartografie, există diferențe semnificative. SC „ADY COM" SRL Alexandria a închiriat activul MICRORAION II pentru suma de 325 USD/lună (250 mp suprafață construită x 1 USD/mp + 150 mp curte x 0,5 USD/mp). Învinuita a notificat în Raportul de evaluare, pe baza documentelor cadastrale, că activul ocupa o suprafață de 348 ,12 mp. și terenul aferent în suprafață de 622,29 mp din care curte 274,17 mp (622,29 – 348,12). Chiria ce trebuia să fie percepută de SC „COMALEX" SA Alexandria menținând tarifele de 1 USD pentru suprafața construită și o,5 USD pentru teren, era de 485,20 USD (348,12 mp x 1 USD + 274,17 mp x 0,5 USD).

- Din valoarea rezultată în urma capitalizării directe, 426.660.557 lei (10.414 Euro) a fost scăzută valoarea investiției considerată deductibilă, potrivit mențiunilor din tabelul prin care s-au evidențiat valorile rezultate în urma aplicării celor două metode de evaluare, respectiv 62.938.361 lei (1.536 Euro);

- Învinuita [redacted] a aplicat metoda capitalizării veniturilor în cazul activului MICRORAION II, fără să țină cont de realitatea faptică, respectiv a copiat datele prezentate în evaluarea activului MICRORAION I, schimbând numai cuantumul

cheltuielilor. De asemenea, nu a explicitat în cadrul raportului elementele de calcul pentru calculul cheltuielilor anuale care grevau activul, în sumă de 1.638 USD/an şi respectiv baza de calcul a ratei de capitalizare de 14%.

- Faţă de estimarea valorii de negociere a învinuitei, de 8.878 Euro pentru activul MICRORAION II, urmare a demersurilor AVAS, preţul de începere a negocierii , conform procesului verbal de negociere nr.902/02.09.2004 (vol.26, pag.138) a fost de 27.600 Euro.

- Prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat notarial sub nr.3800/15.11.2004 (vol.26, pag.14), administratorii SC „COMALEX" SA Alexandria au acceptat realizarea transferului dreptului de proprietate pentru activul MICRORAION II către SC „ADY COM" SRL Alexandria înainte de plata integrală a acestuia (contrar celor înscrise în procesul verbal de negociere nr.902/02.09.2004) în scopul ipotecării imobilului la bancă. Prin contractul de ipotecă nr.175/19385/22.10.2004 (vol.26, pag. 14) SC „ADY COM" SRL Alexandria a gajat imobilul MICRORAION II în vederea obţinerii unui credit de 850.000.000 lei cu care a achitat în parte către SC „COMALEX" SA Alexandria preţul activului stabilit potrivit contractului de vânzare cumpărare nr.3800/15.11.2004. Procedând astfel, reprezentanţii SC „COMALEX" SA Alexandria au favorizat investitorul privat care nu dispunea de sumele necesare achiziţionării spaţiului comercial. Prin procesul verbal de negociere nr.902/02.09.2004 s-a notificat faptul că „dreptul de proprietate asupra activului se va transmite în termen de 10 zile de la data achitării integrale a contravalorii acestuia". În Raportul de evaluare pentru activul MICRORAION II întocmit de evaluatorul băncii care a acordat creditul ipotecar SC „ADY COM" SRL Alexandria se face menţiunea potrivit căreia la data de 07.10.2004 chiria de piaţă era de aproximativ 6 USD/mp. Rezultă că învinuita [redacted] nu a procedat la prospectarea pieţei în vederea stabilirii chiriei de piaţă şi a determinat valoarea de negociere în condiţiile stabilite de SC „COMALEX" SA Alexandria (chiria contractuală).

- Nu au fost identificate înscrisuri sau contracte prin care învinuita [redacted] fost angajată de SC „COMALEX" SA Alexandria pentru întocmirea Rapoartelor de evaluare a activelor MICRORAION I şi MICRORAION II..

- Faţă de data de referinţă – 27.01.2004, contractele de vânzare cumpărare au fost încheiate în luna septembrie 2004, iar evaluatorul nu a precizat termenul de valabilitate al estimării prezentate

PATISERIE+LABORATOR PATISERIE BURNAS

Raportul de evaluare are nr.176/25.10.2004 şi data de referinţă 22.09.2004 (curs valutar 33.616 lei/USD, respectiv 41.143 lei/Euro).

La data evaluării activul făcea obiectul contractului de asociere în participaţiune nr.1612/17.12.2003, încheiat cu SC „INTAX TRADING" SRL Alexandria (vol.10, pag.168), având ca asociat unic şi administrator pe [redacted] fiul învinuitului [redacted]

Potrivit celor notificate în Raportul de evaluare, scopul evaluării a fost determinarea valorii de piaţă în vederea vânzării. Valoarea propusă pentru activele PATISERIE + LABORATOR PATISERIE BURNAS în vederea negocierii, estimate la data de 22.09.2004, a fost de 1.459.337 mii lei (35.470 Euro).

Conform procesului verbal de negociere a contractului de asociere în participaţiune nr.1577 din 12.12.2003 (vol.10, pag.165), suprafaţa construită a activelor PATISERIE + LABORATOR PATISERIE BURNAS era de 213 mp pentru care SC „INTAX TRADING" SRL Alexandria s-a obligat să plătească o cotă minimă de asociere de 440,30 USD inclusiv TVA. De asemenea, asociatul s-a obligat să efectueze în termen de 90 zile de la încheierea contractului de asociere, investiţii în sumă de 200.000.000 lei, fără ca părţile să detalieze în ce vor consta acestea.

Deşi activele PATISERIE BURNAS şi LABORATOR PATISERIE BURNAS erau individualizate ca active distincte în contabilitatea SC „COMALEX" SA, învinuita a estimat valoarea acestora împreună, activele făcând la data evaluării (22.09.2004) obiectul contractului de asociere în participaţiune încheiat cu SC „INTAX TRADING" SRL Alexandria.

[redacted]

[redacted]

Nereguli constatate:

- în cadrul evaluării nu s-a realizat descrierea proprietăţilor referitor la structura de rezistenţă a construcţiilor, descrierea construcţiilor la exterior şi interior, respectiv descrierea instalaţiilor aferente acestora şi a vecinătăţilor activelor supuse evaluării.. Conform informaţiilor notificate la pct.1.3. din raport, activele PATISERIE + LABORATOR PATISERIE BURNAS dispuneau de 381 mp suprafaţă construită (360 mp suprafaţă utilă) şi o cotă indiviză de teren de 33,94 mp, rezultând o diferenţă de suprafaţă de 147 mp (360 – 213) faţă de cea înscrisă în contractul de asociere nr.1612/17.12.2003 pentru care evaluatorul nu a luat în consideraţie venituri realizate suplimentar de asociat.

- Învinuita [redacted] a determinat valoarea activelor, atât prin metoda costului de înlocuire (metoda preţului de barem cum a fost intitulată în cadrul Raportului), cât şi prin metoda capitalizării veniturilor. Astfel,, învinuita a stabilit valoarea construcţiilor celor două active ca fiind 1.380.552.517 lei (inclusiv investiţii locatar) pentru clădiri şi respectiv 16.913.000 lei pentru terenul în cotă indiviză, prin metoda costului de înlocuire. Învinuita a notificat în Raport efectuarea de către SC „INTAX TRADING" SRL a unor investiţii totale de 650.000.000 lei (fără TVA) pe care le-a dedus integral din valoarea finală de 2.109.336.768 lei, fără TVA, determinată prin metoda de randament. Contravaloarea investiţiilor deductibile a fost stabilită *„după cum rezultă din informaţiile puse la dispoziţie de SC „COMALEX" SA"*. Învinuita a stabilit valoarea investiţiilor realizate de SC „INTAX TRADING" SRL Alexandria fără a identifica şi observa în mod direct realitatea acestora.

- Prin folosirea metodei capitalizării chiriei estimată la nivelul a 560 USD/lună, învinuita a determinat valoarea de 2.109.336.768 lei. Deşi a menţionat în Raport că a urmărit estimarea valorii de piaţă a spaţiului comercial PATISERIE + LABORATOR PATISERIE BURNAS şi a cotei indivize de teren (vol.10, pag.228) ca urmare a folosirii unor date obţinute în urma analizei pieţei imobiliare (obiectul Cap.2 din Raport), în realitate nu a estimat acest tip de valoare. Spaţiul comercial având în componenţă (astfel cum a fost notificat în Raport) sală, terasă, două bucătării, două depozite, un laborator, etc., a fost evaluat prin metodele de calcul corespunzătoare unui

imobil, respectiv prin capitalizarea unei chirii (al cărui cuantum nu a fost explicat) de 560 USD/lună. Conform recomandărilor Standardelor Internaţionale de Evaluare, învinuita [redacted]era obligată să determine şi să cuantifice fluxurile de disponibilităţi generate pentru o perioadă determinată, în condiţii de exploatare medie, la care urma a fi adăugată valoarea reziduală a activelor în ultimul an de exploatare.

- Învinuita [redacted]u a prezentat în cadrul Raportului de evaluare estimarea valorii instalaţiilor şi echipamentelor de care dispunea activul şi nu a însumat contravaloarea acestora la valoarea finală propusă pentru negociere..

- Potrivit Notei de constatare nr.2446/30.09.2005, întocmită de Garda Financiară – Comisariatul General, SC „INTAX TRADING" SRL Alexandria a efectuat în perioada 17.12.2003 – 22.09.2004, lucrări de reamenajări şi modernizări a spaţiului PATISERIE + LABORATOR PATISERIE BURNAS în sumă de 501.706.406 lei, exclusiv TVA. În această valoare au fost preluate facturi fiscale reprezentând contravaloare marfă sau bunuri care nu aveau legătură cu lucrări de investiţii la activele PATISERIE + LABORATOR PATISERIE BURNAS. Chiar şi în aceste condiţii învinuita [redacted]a înscris în Raportul de evaluare numărul 176/25.10.2004 – drept investiţii realizate - cu 148.293.594 lei mai mult decât sumele înscrise în facturile din evidenţa SC „INTAX TRADING" SRL. În vederea justificării cuantumului investiţiei stabilite de evaluator nu au fost efectuate devize privind lucrările şi amenajările activelor, prin stabilirea în mod arbitrar de către evaluator, funcţie de elementele puse la dispoziţie de reprezentanţii SC „COMALEX" SA Alexandria, acesta a favorizat asociatul SC „INTAX TRADING" SRL întrucât prin deducerea unor investiţii superioare celor reale s-a diminuat valoarea stabilită pentru negociere.

- În opinia învinuitei [redacted]valoarea de piaţă estimată la data de 22.09.2004 pentru activul PATISERIE + LABORATOR PATISERIE BURNAS a fost de 2.109.336.768 lei (51.268 Euro). Această valoare a fost determinată prin selectarea valorii rezultate în urma calculelor aferente metodei de randament, prin capitalizarea unei chirii estimate la 560 USD, cu o rată de capitalizare 8%. În cadrul raportului nu au fost prezentate elementele bazei de calcul a ratei de actualizare.. Din valoarea rezultată în

urma capitalizării directe, 2.109.336.768 lei (51.268 Euro) a fost scăzută valoarea investiției de 650.000.000 lei (15.799 Euro) considerate în mod nejustificat deductibile.. Din analiza datelor prezentate în cadrul metodei capitalizării veniturilor rezultă că învinuita nu a explicat temeiul pentru care a folosit rata de capitalizare de 8% şi nici elementele de calcul ale cheltuielilor anuale care grevau activul , în sumă de 27 USD/an.

- Anterior încheierii contractului de asociere nr.1612/17.12.2003, învinuita [redacted] a efectuat evaluarea activelor PATISERIE + LABORATOR PATISERIE BURNAS în vederea negocierii pentru vânzarea activului. Raportul de evaluare întocmit pentru data de referință 23.10.2003, menționează la pct.5.4. lucrări de reparații şi modernizări realizate prin forțe proprii de către locatar, respectiv *„tâmplărie metalică"*. Potrivit Raportului, valoarea de piață estimată prin metoda de randament, cu o rată de actualizare de 12%, a fost de 28.248 Euro (în condițiile în care locatarul nu efectuase investițiile menționate descriptiv în Raport.

- La data de 23.10.2003, activele PATISERIE BURNAS şi LABORATOR PATISERIE BURNAS erau evidențiate distinct în contabilitatea SC „COMALEX" SA Alexandria, astfel că evaluarea acestora ca un tot unitar nu are o justificare logică. De asemenea, în notele de fundamentare tehnico-economică privind asocierea în participațiune (vol.10, pag,127 şi 130), situația economico-financiară a celor două active este prezentată separat.

- Din analiza celor două rapoarte de evaluare realizate de învinuita [redacted] pentru spațiul comercial PATISERIE + LABORATOR PATISERIE BURNAS se constată că în ambele cazuri prețul final a fost determinat prin metoda capitalizării veniturilor, respectiv 550,36 USD/lună în anul 2003, față de 560 USD/lună în Raportul având ca dată de referință 22.09.2004. De asemenea, suprafața utilă a activului prezintă diferențe (275,19 mp în anul 2003, față de 360 mp în anul 2004) pentru care evaluatorul nu a prezentat justificări. Modalitatea de stabilire a ratei de actualizare de 12% în anul 2003 şi respectiv 8% în anul 2004 nu a fost explicitată în cadrul Rapoartelor de evaluare, contrar Standardelor Internaționale de Evaluare.

BAR SELECT

Raportul de evaluare întocmit de învinuita [redacted] are nr.168/25.10.2004 şi data de referinţă 22.09.2004 (curs valutar 33.616 lei/USD, respectiv 41.143 lei/Euro).

La data evaluării activul făcea obiectul contractului de asociere în participaţiune nr.540/30.04.2004, încheiat cu SC „AGROINTER" SRL Ţigăneşti. (vol.11, pag.7).. Conform art.2.2. din contract, SC „AGROINTER" SRL se obliga să efectueze investiţii pentru modernizarea activului în sumă de 300.000.000 lei.

Potrivit celor notificate în Raportul de evaluare, scopul evaluării a fost determinarea valorii de piaţă în vederea vânzării. Valoarea propusă pentru activul BAR SELECT în vederea negocierii, estimată la data de 22.09.2004, a fost 952.685 mii lei (23.155 Euro). Conform informaţiilor din procesul verbal de negociere a contractului de asociere în participaţiune nr.537/30.04.2004 (vol.11, pag.170) suprafaţa construită a activului era de 267 mp pentru care SC „AGROINTER" SRL s-a obligat să plătească o cotă minimă de asociere de 833 USD/lună. Investiţiile în sumă de 3.000.000 lei asumate de asociat, au fost înscrise în procesul verbal fără ca părţile să detalieze în ce vor consta acestea, respectiv s-a omis notificarea intervalului de timp acordat pentru efectuarea acestora.

Nereguli constatate:

- În cadrul evaluării nu s-a realizat descrierea imobilului referitor la structura de rezistenţă a construcţiei, descrierea construcţiei la interior şi exterior, descrierea instalaţiilor aferente construcţiei şi a vecinătăţilor activului supus evaluării. Conform informaţiilor notificate la pct.1.3. din Raport, activul dispunea de 263,42 mp suprafaţă construită (231,43 suprafaţă utilă) şi o cotă indiviză de teren de 65,25 mp.
- Învinuita [redacted] determinat valoarea activului atât prin metoda costului de înlocuire (metoda preţului de barem cum a fost intitulată în cadrul Raportului)cât şi prin metoda capitalizării veniturilor. Astfel, învinuita a stabilit valoarea construcţiei la 922.212.046 lei (inclusiv investiţii locatar) prin metoda costului de înlocuire şi respectiv 32.515.054 lei valoarea terenului (cotă indiviză) prin metode

recomandate de Corpul Experţilor Tehnici. De asemenea, învinuita a notificat în Raport efectuarea de către asociat a unor investiţii totale de 349.414.182 lei fără TVA, pe care le-a dedus integral din valoarea finală de 1.302.098.952 lei fără TVA, determinată prin metoda de randament. Contravaloarea investiţiilor deductibile a fost stabilită *„după cum rezultă din documentele puse la dispoziţie de SC „COMALEX" SA"*.

- Prin folosirea metodei capitalizării veniturilor (respectiv a cotei minime înscrise în contractul de asociere nr.540/30.04.2004), învinuita [redacted] a determinat valoarea de 1.302.098.952 lei. Deşi a menţionat în Raport că a urmărit estimarea valorii de piaţă a spaţiului comercial şi a cotei indivize de teren (vol.11, pag.222), ca urmare a folosirii unor date obţinute în urma analizei pieţei imobiliare (obiectul Cap.2 din Raport), în realitate nu a estimat acest tip de valoare. Spaţiul comercial având în componenţă (astfel cum a fost notificat în Raport), magazin, depozit, etc. a fost evaluat prin metodele de calcul corespunzătoare unui imobil, respectiv prin capitalizarea cotei minime înscrise în contractul de asociere în participaţiune nr.540/30.04.2004, încheiat cu SC „AGROINTER" SRL Ţigăneşti. Conform Standardelor Internaţionale de Evaluare, învinuita era obligată să determine şi să cuantifice veniturile rezultate în urma stabilirii celei mai bune utilizări a activului. De asemenea, în cadrul Raportului de evaluare se disting contradicţii de abordare: deşi învinuita [redacted] menţionează că a analizat cea mai bună utilizare a activului (specifică expres că evaluarea s-a realizat pentru utilizarea actuală a activului la data evaluării – aceea de spaţiu comercial) metodele aplicate corespund evaluării unor imobile (nu au fost cuantificate veniturile rezultate în urma afacerii, ci cota minimă înscrisă de părţi în contractul de asociere).

- Învinuita nu a prezentat în cadrul Raportului de evaluarea estimarea valorii instalaţiilor şi echipamentelor de care dispunea activul şi nu a însumat contravaloarea acestora la valoarea finală propusă pentru negociere.

- Potrivit Notei de constatare nr.2427/28.09.2005, întocmită de Garda Financiară – Comisariatul General, SC „AGROINTER" SRL Ţigăneşti nu a efectuat în perioada 30.04.2004 – 22.09.2004, lucrări de reamenajări şi modernizări la activul BAR

SELECT. Învinuita a întocmit pentru acest activ un deviz (vol.11, pag.243) în care a notificat realizarea unor lucrări fictive în sumă de 349.414.182 lei fără TVA. Învinuita a favorizat asociatul SC „AGROINTER" SRL care nu îndeplinea condițiile legale pentru negocierea directă a contractului de cumpărare sau leasing imobiliar, întrucât nu își realizase obligațiile investiționale de 300.000.000 lei înscrise la art.2 pct.2 din Contractul de asociere în participațiune nr.540/30.04.2004. În cauză nu erau îndeplinite dispozițiile art.27 din OUG 88/1997 prin care numai asociaților care realizau investiții de cel puțin 15% din valoarea de circulație a activelor aflate în asociere le era permisă negocierea directă pentru preluarea acestora. Contractul de leasing imobiliar nr.307/25.04.2005 a fost încheiat prin încălcarea dispozițiilor legale anterior menționate. De asemenea, prețul final a fost diminuat artificial cu 349.414.182 lei.

- Învinuita [redacted] a estimat valoarea de piață la data de 22.09.2004 pentru activul BAR SELECT la 1.302.098.952 lei (31.648 Euro)..Această valoare a fost determinată prin selectarea valorii rezultată în urma calculelor aferente metodei de randament, prin capitalizarea unei chirii de 833 USD, fără a deduce TVA-ul, cu o rată de capitalizare 12%. În cadrul raportului nu au fost prezentate elementele bazei de calcula ratei de capitalizare. Din valoarea rezultată în urma capitalizării directe, 1.301.098.952 lei (31.648 Euro), a fost scăzută valoarea investiției (nerealizată) considerate în mod nejustificat deductibile de 349.414.182 lei (8.493 Euro).

- Învinuita [redacted] a notificat în cadrul metodei capitalizării veniturilor cheltuieli anuale care grevau activul în sumă de 3.798 USD/an, fără a explica elementele de calcul pentru cuantumul acestora..

- Anterior încheierii contractului de asociere în participațiune nr.540/30.04.2004, învinuita [redacted] a fost desemnată de SC „COMALEX" SA Alexandria pentru a evalua activul „MAGAZIN SELECT" (având aceiași adresă ca „BAR SELECT" în vederea negocierii pentru vânzare. Raportul de evaluare (vol.11, pag.106) a fost întocmit pentru data de referință 23.10.2003 și menționează la pct.5.4. lucrări de reparații și modernizări realizate prin forțe proprii de către locatar, respectiv tâmplărie ușă acces aluminiu, fațadă, tâmplărie metalică cu geamuri, sistem de încălzire prin

segmente de plafoane false. Potrivit Raportului, valoarea de piață estimată prin metoda costului de înlocuire a fost de 27.031 Euro (în condițiile în care locatarul nu efectuase investițiile menționate descriptiv în Raport). La data de referință 23.10.2003, activul BAR SELECT se afla în administrare proprie la SC „COMALEX" SA, iar contractul de asociere în participațiune cu SC „AGROINTER" SRL Țigănești a fost încheiat la data de 30.04.2004.

ROTISERIA DUNĂREA

Învinuita [redacted] întocmit Raportul de evaluare nr.184/25.10.2004 (vol.5, pag.215) pentru data de referință 22.09.2004 (curs valutar 33.616 lei/USD, respectiv 41.140 lei/Euro).

La data evaluării activul făcea obiectul contractului de închiriere nr.619/30.04.2003 (vol.5, pag.12), încheiat cu SC „START" SRL Alexandria, având ca asociat unic pe învinuita [redacted] care la data încheierii contractului avea calitatea de membru în Consiliul de Administrație al SC „COMALEX" SA Alexandria.. Conform contractului SC „START" SRL Alexandria trebuia să plătească o chirie lunară de 2 USD/mp pentru un spațiu de 230 mp.

Potrivit celor notificate în Raportul de evaluare, scopul evaluării a fost determinarea valorii de piață a spațiului comercial și a cotei indivize de teren în vederea vânzării. Valoarea propusă pentru negociere estimată la 22.09.2004 a fost de 977.523.873 lei fără TVA (23.750 Euro).

Nereguli constatate:

- Învinuita [redacted] a determinat valoarea activului, atât prin metoda costului de înlocuire (respectiv metoda prețului de barem, cu a fost intitulată în cadrul Raportului), cât și prin metoda capitalizării veniturilor. Astfel, învinuita [redacted] stabilit **valoarea construcției de 817.655.469 lei** ***„inclusiv investiții locatar"***, prin metoda costului de înlocuire și a înscris în Raport **investiții efectuate de locatar în sumă de 900.000.000 lei.** Raportat la valoarea investițiilor menționate de evaluator – desfacere tâmplărie metalică, montat tâmplărie aluminiu, șape beton, placaje faianță +

gresie, termoizolații, pereți ghips carton, tavane casetate, zugrăveli + vopsitorii, montat calorifere aluminiu, reparat instalații electrice, montat obiecte sanitare - rezultă că **întreaga construcție** (evaluată la prețuri curente și în care erau incluse investițiile) **avea o valoare cu 82.344.531 lei mai mică decât contravaloarea lucrărilor de reparații** menționate de evaluator ca fiind efectuate de SC „START" SRL Alexandria..

- Învinuita [redacted] nu a prezentat în cadrul Raportului de evaluare estimarea valorii instalațiilor și echipamentelor de care dispunea activul și a nu a însumat contravaloarea acestora la valoarea finală propusă pentru negociere.

- Valoarea investițiilor efectuate de SC „START" SRL Alexandria menționată în Raport ca fiind de 900.000.000 lei fără TVA, nu este conformă documentelor și situațiilor de lucrări pusă la dispoziția SC „COMALEX" SA de către locatar. Potrivit Notei de constatare nr.2461/10.10.2005, întocmită de Garda Financiară – Comisariatul General, SC „START" SRL Alexandria a documentat pentru perioada 30.04.2003 – 22.09.2004 **lucrări de modificări și amenajare a spațiului închiriat în sumă de 189.640.967 lei fără TVA** (vol.5, pag.1).

- Învinuita a considerat investiții deductibile din valoarea finală determinată numai 408.827.735 lei, deși suma reprezentând investițiile totale era de 900.000.000 lei. Justificarea acestei deduceri față de suma totală estimată nu a fost concretizată într-un deviz de lucrări prin care să se prezinte prețuri comparabile pentru fiecare categorie de materiale/lucrări. Învinuita a preluat și dedus în mod nejustificat din valoarea finală a activului suma de 219.186.768 lei (408.827.735 – 189.640.967) la care a adăugat TVA. Întrucât, potrivit Raportului, valoarea investițiilor realizate a fost preluată *„așa cum rezultă din documentele puse la dispoziție de SC „COMALEX" SA"*, rezultă că învinuita [redacted] a stabilit valoarea investițiilor realizate de SC „START" SRL la activul ROTISERIA DUNĂREA fără a identifica și observa în mod direct realitatea acestora.

- În urma aplicării celor două metode sus enunțate și respectiv efectuarea reconcilierii, valoarea activului (Suprafața utilă = 231,43 mp) a fost estimată prin metoda capitalizării chiriei, din care nu s-a dedus TVA (cu o rată de capitalizare de 10%) la

1.386.351.607 lei (33.696 Euro). Din această valoare finală, învinuita a dedus valoarea investiţiilor considerate deductibile în sumă de 408.827.735 lei (9.937 Euro), rezultând valoarea propusă pentru negociere de 23.759 Euro fără TVA.

BAR FAVORIT + TERASĂ.

Învinuita [redacted] a întocmit Raportul de evaluare cu nr.174/25.10.2004 (vol.5, pag.191) având ca data de referinţă 22.09.2004 (curs valutar 33.616 lei/USD, respectiv 41.143 lei/Euro).

La data evaluării activul făcea obiectul contractului de asociere în participaţiune nr.380/11.03.2004 (vol.5, pag.153), încheiat cu SC „START" SRL Alexandria. Deşi în contract la art.3.2.1. nu au fost înscrise cheltuielile privind reamenajarea, modernizarea şi dotarea unităţii, potrivit procesului verbal de negociere nr.1608/17.12.2003 (vol.5, pag.150), SC „START" SRL Alexandria se obliga să efectueze la acest activ o investiţie de 250.000.000 lei, în termen de 90 zile de la preluarea efectivă a spaţiului.

Potrivit celor notificate în Raportul de evaluare întocmit de învinuita [redacted] scopul evaluării a fost determinarea valorii de piaţă în vederea vânzării. Valoarea propusă pentru negociere, estimată la data de 22.09.2004 a fost de 718.039 mii lei (17.452 Euro).

Conform informaţiilor din Nota de fundamentare tehnico-economică privind asocierea în participaţiune (vol.5, pag.88) activul BAR FAVORIT + TERASĂ era situat în zona I de interes a municipiului Alexandria având o suprafaţă de 141 mp + 108 mp terasă.

Nereguli constatate:

- În cadrul evaluării nu s-a realizat descrierea imobilului referitor la structura de rezistenţă a construcţiei, descrierea construcţiei la exterior şi interior, respectiv descrierea instalaţiilor aferente construcţiei şi a vecinătăţilor activului supus evaluării (învinuita [redacted] nu a precizat în cadrul Raportului decât adresa spaţiului comercial – strada Libertăţii, municipiul Alexandria, judeţul Teleorman).

- Valoarea activului a fost determinată atât prin metoda costului de înlocuire (metoda preţului de barem cum a fost intitulată în cadrul Raportului), cât şi prin metoda capitalizării veniturilor. Valoarea construcţiei a fost stabilită la 887.431.546 lei prin metoda costului de înlocuire şi respectiv 64.781.000 lei valoarea terenului (cotă indiviză) prin metode elaborate de Corpul Expertilor Tehnici. Prin realizarea unui deviz de lucrări (vol.5, pag.214) evaluatorul a determinat valoarea investiţiilor efectuate de asociat la 246.834.182 lei fără TVA. Prin folosirea metodei capitalizării veniturilor (respectiv a cotei minime înscrise în contractul de asociere nr.380/11.03.2004), învinuita [redacted] determinat valoarea de 964.873.325 lei. Deşi a menţionat în Raport că a urmărit estimarea valorii de piaţă a spaţiului comercial BAR FAVORIT+TERASĂ şi a cotei indivize de teren (vol.5, pag.193), ca urmare a folosirii unor date obţinute în urma analizei pieţei imobiliare (obiectul Cap.2 din Raport), în realitate nu a estimat acest tip de valoare. Spaţiul comercial având în componenţă (astfel cum au fost identificate de evaluator) hol, magazie, separeu, sală, etc., **a fost evaluat prin metode de calcul corespunzătoare unui imobil**, respectiv prin capitalizarea cotei minime de 761,60 USD inclusiv TVA, înscrisă în contractul de asociere în participaţiune nr.380/11.03.2004. Conform Standardelor Internaţionale de Evaluare, învinuita era obligată să determine şi să cuantifice veniturile rezultate în urma stabilirii celei mai bune utilizări a activului.

- În cadrul Raportului de evaluare se constată contradicţii de abordare: deşi învinuita [redacted] face menţiunea potrivit căreia a analizat cea mai bună utilizare a activului (specifică expres că evaluarea s-a realizat pentru utilizarea actuală a activului la data evaluării – aceea de spaţiu comercial), metodele aplicate corespund evaluării unor imobile (nu au fost cuantificate veniturile rezultate în urma afacerii, ci cota minimă înscrisă de părţi în contractul de asociere. Un investitor care cumpără un activ imobiliar producător de venit, de fapt, comercializează suma actuală pentru dreptul de a primi o sumă viitoare. Proprietăţile imobiliare generatoare de venit sunt în mod obişnuit cumpărate ca o investiţie şi din punctul de vedere al investitorului, mărimea câştigului reprezintă elementul critic care afectează valoarea [redacted].

- Învinuita [redacted] nu a prezentat în cadrul Raportului de evaluare estimarea valorii instalației și echipamentelor de care dispunea activul și nu a însumat contravaloarea acestora la valoarea finală propusă pentru negociere.

- Valoarea investițiilor în sumă de 246.834.182 lei fără TVA a fost menționată în Raport ca fiind rezultată din documentele puse la dispoziție de SC „COMALEX" SA Alexandria, fapt ce demonstrează că învinuita a stabilit valoarea investițiilor realizate de SC „START" SRL la activul BAR FAVORIT + TERASĂ fără a identifica și observa în mod direct realitatea acestora.

- În opinia învinuitei [redacted] valoarea de piață estimată la data de 22.09.2004 pentru activul BAR FAVORIT + TERASĂ a fost de 718.039.143 lei (17.452 Euro). Această valoare a fost determinată prin selectarea valorii rezultate în urma calculelor aferente metodei de randament (capitalizarea cotei minime), respectiv 964.873.325 lei (23.452 Euro) din care a fost scăzută valoarea investiției deductibile 246.834.182 lei (5.999 Euro). Pentru a justifica deducerea investiției, învinuita [redacted] întocmit un deviz prin care a cuantificat, în funcție de prețul unitar și cantități, următoarele activități/materiale: zugrăveli și vopsitorii, înlocuit instalații sanitare, placaje faianță și gresie, șape de beton, reparații instalații electrice, înlocuit tâmplărie, reparații instalații încălzire. Conform Notei de constatare nr.2461/10.10.2005, întocmită de Garda Financiară – Comisariatul General (vol.5, pag.1), SC „START"SRL Alexandria nu a efectuat nici o investiție la activul BAR FAVORIT + TERASĂ.

- Procedând la deducerea unor investiții inexistente în sumă de 246.834.182 lei (5.999 Euro), învinuita a diminuat în mod nejustificat valoarea finală determinată prin metoda capitalizării veniturilor pentru activul BAR FAVORIT + TERASĂ. De asemenea, a permis crearea condițiilor pentru negocierea directă a transformării contractului de asociere în participațiune în contract de leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare. În acest mod SC „START" SRL Alexandria a primit în posesie și folosință activul BAR FAVORIT + TERASĂ fără a mai participa la procedura licitației deschise cu strigare instituită prin dispozițiile art.24 din OUG 88/1999, astfel cum a fost modificat prin Legea 99/1999. Ca urmare a deducerii unor investiții inexistente

în sumă de 5.999 Euro, valoarea propusă pentru negociere de învinuita [redacted]a fost diminuată intenționat la valoarea de 17.452 Euro fără TVA.

- Pentru activul BAR FAVORIT + TERASĂ învinuita [redacted]a mai întocmit un Raport de evaluare în vederea negocierii pentru vânzarea activului (vol.5, pag.118). Raportul de evaluare a fost întocmit pentru data de referință 23.10.2003 și menționează lucrări de modernizare realizate prin forțe proprii de către locatar, respectiv terasă deschisă, plafon fals și ușă dublă intrare termopan. Potrivit Raportului, valoarea de piață estimată a fost de 931.933 mii lei (23.995 Euro) fără TVA. – mai mult decât valoarea estimată după efectuarea investițiilor în sumă de 246.834.182 lei fără TVA, menționate în devizul întocmit de învinuita [redacted], conform Raportului de evaluare cu data de referință 22.09.2004. Metoda prin care s-a ajuns la această valoare a fost capitalizarea chiriei (467,5 USD/lună pentru o suprafață utilă de 233,75 mp și o rată de capitalizare de 12%.

- Nu este explicabilă folosirea unor rate de capitalizare diferite (16% - 2004 și 12% - 2003) în cadrul Rapoartelor de evaluare întocmite de învinuita [redacted]entru același spațiu comercial la un interval de mai puțin de un an.

ALIMENTARA GOSTAT

Învinuita [redacted]a a întocmit Raportul de evaluare cu nr.179/25.10.2004 (vol.5, pag.265) având ca data de referință 22.09.2004 (curs valutar 33.616 lei/USD, respectiv 41.143 lei/Euro).

La data evaluării activul făcea obiectul contractului de asociere în participațiune nr.381/11.03.2004 (vol.5, pag.165), încheiat cu SC „START" SRL Alexandria. Conform art.2.2 din acest contract, SC „START" SRL Alexandria s-a obligat să efectueze o investiție în vederea reamenajării, modernizării și dotării spațiului de desfacere în valoare de 200.000.000 lei.

Potrivit celor notificate în Raportul de evaluare, scopul evaluării a fost determinarea valorii de piață în vederea vânzării. Valoarea propusă pentru negociere estimată la data de 22.09.2004 a fost de 941.597 mii lei (22.886 Euro).

Conform informațiilor din Nota de fundamentare tehnico-economică privind asocierea în participațiune (vol.5, pag.89), activul ALIMENTARA GOSTAT era situat în zona I de interes a municipiului Alexandria , având o suprafață de 219 mp. În Nota de fundamentare privind propunerea SC „COMALEX" SA referitoare la acordarea Mandatului Special reprezentantului AVAS în AGA pentru aprobarea transformării contractului de asociere în contract de leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare (vol.V, pag.296), activul este numit UNITATE GOSTAT, iar suprafața construită este menționată la 256,93 mp. Potrivit contractului de asociere în participațiune nr.381/11.03.2004, SC „START" SRL a preluat activul UNITATEA GOSTAT cu o suprafață de 260 mp. În realitate, această unitate era alcătuită din trei active distincte: spațiu alimentație publică GOSTAT, laborator GOSTAT şi cafe-bar GOSTAT, după cum sunt individualizate la pozițiile 20-22 din Procesul verbal de şedință din 05.06.2003, a Consiliului de Administrație al SC „COMALEX" SA Alexandria (vol.36, pag. 101-104).

Nereguli constatate:

- Învinuita [redacted] determinat valoarea activului atât prin metoda costului de înlocuire (respectiv metoda prețului de barem cum a fost intitulată în cadrul Raportului), cât şi prin metoda capitalizării veniturilor. A stabilit valoarea construcției la 885.017.721 lei (inclusiv investiții locatar) prin metoda costului de înlocuire şi respectiv 94.067.000 lei valoarea terenului (cota indiviză) prin metode elaborate de Corpul Experților Tehnici. De asemenea, prin realizarea unui deviz de lucrări (vol.5, pag.287), evaluatorul a determinat valoarea investițiile efectuate de asociat la 339.384.182 lei fără TVA. Prin folosirea metodei capitalizării veniturilor (respectiv a unei valori arbitrare de 427,68 USD) față de cota minimă de 600 USD fără TVA înscrisă în contractul de asociere nr.381/11.03.2004, învinuita a determinat valoarea finală de 1.280.980.977 lei. Deşi învinuita a menționat in Raport ca a urmărit estimarea valorii de piața a spațiului comercial UNITATE GOSTAT si a cotei indivize de teren (vol.5, pag. 267) ca urmare a folosirii unor date obținute in urma analizei pieței imobiliare (obiectul Cap. 2 din Raport), in realitate nu a estimat acest tip de valoare. Spațiul comercial având in componenta (astfel cum au fost identificate de evaluator) sala magazin, camera frigorifica, depozit,

spălător, sala, etc. a fost evaluat prin metodele de calcul corespunzătoare unui imobil, respectiv fără a se avea in vedere veniturile obținute din activitatea comerciala derulata si dotările speciale de care dispuneau unele spatii. Conform Standardelor Internaționale de Evaluare, învinuita trebuia sa determine si sa cuantifice veniturile rezultate in urma stabilirii celei mai bune utilizări a activului.

- valoarea investițiilor in suma de 339.384.182 lei, fără TVA, menționata in Raport nu este conform situației de lucrări evidențiata in contabilitatea S.C. START S.R.L. Alexandria. Astfel, potrivit situației evidențiata in contabilitatea S.C. START S.R.L. Alexandria, prin nota contabila nr. 2/ 30.06.2004 in suma de 62.762.700 lei, din care T.V.A., 10.020.935 lei. Garda Financiara - Comisariatul General prin nota de constatare nr. 2461/ 10.10.2005 a constatat ca suma de 52.741.765 lei a reprezentat o cheltuiala cu obiectele de inventar si nu o investiție (vol.5, pag. 7). Învinuita a preluat in mod nejustificat in raportul de evaluare suma de 339.384.182 lei fără T.V.A., iar prin deducerea acesteia a stabilit valoarea propusa pentru negociere la 22.886 Euro, fără T.V.A.

- Învinuita a mai întocmit un raport de evaluare a activului UNITATE GOSTAT in vederea negocierii pentru vânzare, pentru data de referința 23.10.2003. Raportul de evaluare (vol.5, pag. 97) menționează existenta in cadrul acestui activ a unui teren liber in suprafața de 112,86 mp. De asemenea, se menționează efectuarea unor lucrări realizate prin forte proprii de către locatar: tâmplărie aluminiu, scări marmura, plafon fals, camera frigorifica zidita, in condițiile in care contractul de asociere in participațiune a fost întocmit ulterior, la data de 11.03.2004. Valoarea de piață a activului a fost estimata la 1.188.723 mii lei (30.606 Euro) fără T.V.A. Metoda prin care s-a ajuns la acesta valoare a fost capitalizarea chiriei (427,68 USD/luna) pentru o suprafața de 213,14 mp si folosirea unei rate de capitalizare de 12% ;

- În Rapoartele de evaluare nu se explica folosirea unor rate de capitalizare diferite pentru același spațiu comercial si in interval de mai puțin de un an .

Din analiza Rapoartelor de evaluare întocmite de învinuita [redacted] se constată stabilirea cu intenție a unor valori diminuate față de valoarea de piață pentru

spaţiile comerciale aparţinând SC „COMALEX" SA Alexandria, metodele utilizate de învinuită fiind următoarele:

- diminuarea nejustificată a valorilor rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare cu contravaloarea unor investiţii inexistente sau supraevaluate faţă de valoarea reală:
- diminuarea veniturilor potenţiale brute calculate de evaluator pornind de la chiria lunară sau cota minimă de asociere cu contravaloarea unor cheltuieli nejustificat de mari privind impozitele şi taxele ce grevau activele evaluate;
- capitalizarea unei cote minime de asociere aferente suprafeţei utile menţionată în contractul de asociere în participaţiune, deşi potrivit schiţelor cadastrale evaluatorul a identificat faptul că în unele contracte SC „COMALEX" SA Alexandria a notificat o suprafaţă diminuată faţă de cea de care dispunea activul.

În cadrul Consiliului de Administraţie şi respectiv ulterior în A.G.A. au fost votate preţurile de pornire a negocierilor pentru transformarea contractelor de închiriere sau asociere în participaţiune în contracte de leasing imobiliar cu clauze irevocabile de vânzare, având ca obiect activele SC „COMALEX" SA Alexandria. Preţurile de pornire aprobate în Consiliul de Administraţie au fost superioare valorii estimate de evaluator, însă sumele încasate sau în curs de încasare – pentru contractele de leasing imobiliar în derulare – reprezintă valori situate sub valoarea de piaţă a activelor înstrăinate.

Procedeul menţionării în Rapoartele de evaluare a unor investiţii inexistente şi supraevaluarea investiţiilor făcute de asociaţi/chiriaşi.

Învinuita [redacted] a efectuat evaluarea investiţiilor pretins a fi realizate la active din patrimoniul SC „COMALEX" SA Alexandria de către chiriaşi sau asociaţi în condiţiile în care nu a procedat la inspectarea şi observarea acestora. Potrivit menţiunilor din Rapoartele de evaluare întocmite, contravaloarea acestor investiţii - în care sunt enumerate lucrări – remisă de învinuitul [redacted], despre care [redacted] nu ştia dacă sunt sau nu realizate în fapt şi nu cunoştea calitatea lucrărilor, respectiv deprecierea cumulată, învinuita [redacted] a întocmit devize

fictive de lucrări al căror cuantum a fost stabilit la mai mult de 15% din valoarea finală estimată.

Procedând astfel învinuita [redacted] a diminuat nejustificat valoarea evaluată (diferită de valoarea de piață pe care a pretins că o determină) și a permis unora dintre chiriași asociați să obțină facilitatea negocierii directe a clauzelor contractelor de leasing imobiliar, eludând procedura licitației deschise cu strigare impusă de prevederile art.24 alin.3 din OUG 88/1997, modificată prin Legea 99/1999.

Astfel, în cazul SC „START" SRL Alexandria, având ca asociat unic pe învinuita [redacted] - unul din administratorii SC „COMALEX" SA Alexandria – învinuita [redacted] diminuat valoarea de 17.452 Euro estimată la data de 22.09.2004 pentru proprietatea imobiliară BAR FAVORIT + TERASĂ cu contravaloarea unor investiții care în fapt nu fuseseră efectuate, în sumă de 5.999 Euro. Pentru a justifica deducerea investiției evaluatorul a întocmit un deviz prin care a cuantificat în funcție de prețul unitar și cantități, următoarele activități/materiale: zugrăveli și vopsitorii, înlocuit instalații sanitare, placaje faianță și gresie, șape de beton, reparații instalații electrice, înlocuit tâmplărie, reparații instalații încălzire.. În realitate, până la data de referință la care evaluatorul a estimat valoarea (22.09.2004) nu fuseseră efectuate investiții la activul BAR FAVORIT + TERASĂ, deși potrivit dispozițiilor art.3.2.1. din contractul de asociere în participațiune nr.380/11.03.2004, SC „START" SRL Alexandria se obliga la obligarea unor cheltuieli cu reamenajarea, modernizarea și dotarea unității în valoare de 250.000.000 lei.

De asemenea, în cazul SC „AGROINTER" SRL Țigănești care încheiase cu SC „COMALEX" SA Alexandria contractul de asociere în participațiune nr.540/30.04.2004, pentru activul BAR SELECT, învinuita [redacted] notificat în Raportul de evaluare efectuarea de către asociat a unor investiții totale de 349.414.182 lei, sumă ce a fost dedusă integral din valoarea finală de 1.302.098.952 lei, determinată prin metoda de randament.

Potrivit Notei de constatare nr.2427/28.09.2005, întocmită de Garda Financiară – Comisariatul General, SC „AGROINTER" SRL Țigănești nu a efectuat în

perioada 30.04.2004 – 22.09.2004, lucrări de reamenajări şi modernizări la activul BAR SELECT. Învinuita [redacted] întocmit pentru acest activ un deviz în care a notificat realizarea unor lucrări fictive în sumă de 349.414.182 lei. Învinuita [redacted] favorizat asociatul SC „AGROINTER" SRL Ţigăneşti, care nu îndeplinea condiţiile legale pentru negocierea directă a contractului de leasing imobiliar nr.307/25.04.2005 întrucât nu îşi realizase obligaţiile investiţionale în cuantum de 300.000.000 lei, înscrise la art.2.2. în contractul de asociere în participaţiune nr.540/30.04.2004. În cauză nu erau îndeplinite disp. art.27 din OUG 88/1997, prin care numai asociaţilor care realizau investiţii de cel puţin 15% din valoarea de circulaţie a activelor aflate în asociere le era permisă negocierea directă pentru preluarea acestora. Contractul de leasing imobiliar nr.307/25.04.2005 a fost încheiat prin încălcarea dispoziţiilor legale menţionate, prin această operaţiune fiind diminuată artificial cu 349.414.182 lei valoarea finală evaluată a activului.

În ceea ce priveşte supraevaluarea investiţiilor pretinse a fi efectuate de locatari/asociaţi la activele aparţinând SC „COMALEX" SA Alexandria, specialistul Direcţiei Naţionale Anticorupţie constată că deşi învinuita [redacted] nu a realizat inspecţia şi observarea acestora, a întocmit devize în care pornind de la lucrări prezentate enumerativ de reprezentanţii SC „COMALEX" SA Alexandria a notificat preţuri pentru fiecare categorie de operaţiuni. La stabilirea contravalorii acestor investiţii învinuita [redacted] a solicitat procese verbale de recepţie încheiate între SC „COMALEX" SA Alexandria şi chiriaşi/asociaţi, respectiv nu a analizat evidenţele contabile ale acestor firme pentru a stabili modul de evidenţiere a lucrărilor. De asemenea, învinuita [redacted] notificat în cadrul Raportului de evaluare data de referinţă pentru care a determinat valoarea propusă pentru negociere, a considerat drept realizate lucrări menţionate în documente justificative (facturi) emise ulterior datei pentru care a estimat valoarea finală.

Pentru a evidenţia modul în care învinuita [redacted] a notificat în cadrul Rapoartelor de evaluare investiţii supraevaluate faţă de valoarea lor reală exemplificăm:

- în cazul activului ROTISERIE DUNĂREA, închiriat de SC „START" SRL Alexandria, având ca asociat unic pe învinuita [redacted] – membră a Consiliului de Administrație. al SC „COMALEX" SA Alexandria, în baza contractului de închiriere nr.619/30.04.2003, învinuita [redacted] notificat în Raportul de evaluare nr.184/25.10.2004, efectuarea unor investiții însumând 900.000.000 lei, cu 82.344.531 lei mai mult decât valoarea construcției de 817.655.469 lei – inclusiv investiții locatar - stabilită de evaluator prin metoda costului de înlocuire. Din această valoare (900.000.000 lei) învinuita [redacted] considerat drept investiții deductibile suma de 408.827.735 lei. Potrivit Notei de constatare nr.2461/10.10.2005, întocmită de Garda Financiară – Comisariatul General, SC „START" SRL Alexandria a documentat pentru perioada 30.04.2003 – 22.09.2004, lucrări de modificare şi amenajare a spațiului închiriat în sumă de 189.640.967 lei;

- în cazul activului UNITATE GOSTAT aflat în exploatare cu SC „START" SRL Alexandria, având ca asociat unic pe învinuita [redacted] – membră a Consiliului de Administrație. al SC „COMALEX" SA Alexandria, în baza contractului de asociere în participațiune nr.381/11.03.2004, SC „FIN CONTROL CONSULTING" SRL Bucureşti a notificat în Raportul de evaluare nr.179/25.10.2004, efectuarea unor investiții însumând 339.384.182 lei, deşi potrivit constatării Gărzii Financiare - Comisariatul General, în perioada cuprinsă între semnarea contractului de asociere şi data de referință 22.09.2004, SC „START" SRL Alexandria a înregistrat în contul 6028 – Cheltuieli privind obiectele de inventar, numai factura fiscală nr.3404687/30.06.2004, în sumă de 62.762.700 lei, din care TVA 10.020.935 lei.. Cum învinuita [redacted] a declarat că nu a realizat inspecția şi observarea lucrărilor de investiții, stabilind contravaloarea acestora în baza documentelor justificative puse la dispoziție de SC „COMALEX" SA Alexandria, este evident că suma de 339.384.182 lei a diminuat nejustificat valoarea propusă pentru începerea negocierii activului;

- în cazul activului PIZZA NORD, aflat în exploatare cu SC „BROMELIA CLASSIC" SRL Alexandria, în baza contractului de asociere în participațiune nr.1683/29.12.2003, învinuita [redacted] notificat în cadrul Raportului

de evaluare nr.172/25.10.2004, efectuarea unor investiţii însumând 135.000.000 lei (fără TVA), pe care le-a dedus integral din valoarea finală de 404.382.731 lei (fără TVA), determinată prin metoda de randament. În acest caz investiţiile preluate de învinuita [redacted] au fost stabilite arbitrar în funcţie de elementele puse la dispoziţie de învinuitul [redacted], fără ca să fie întocmit un deviz al investiţiilor actualizate de evaluator care să conducă la concluzia efectuării unor lucrări în sumă de 135.000.000 lei. Conform facturii fiscale nr.6023.711/20.07.2004, emisă de SC „EUROCONSTRUCT" SRL, firmă afiliată SC „BROMELIA CLASSIC" SRL Alexandria, aceasta din urmă a efectuat în perioada 29.12.2003 – 22.09.2004 lucrări de reamenajări şi modernizări a spaţiului PIZZA NORD în sumă de 135.782.570 lei inclusiv TVA.

Procedeul supraevaluării cheltuielilor cu taxele şi impozitele în cadrul metodei capitalizării veniturilor

În cadrul metodei capitalizării directe aplicate de învinuita [redacted] pentru a estima valoarea (pretins) de piaţă a activelor din patrimoniul SC „COMALEX" SA Alexandria, au fost menţionate cheltuieli cu impozitele şi taxele al căror cuantum a fost notificat în plaja 27 USD/an (PATISERIE + LABORATOR PATISERIE BURNAS) până la 11.413 USD/an (AUTOSERVIRE FAVORIT).

Învinuita [redacted] nu a prezentat structura cheltuielilor incluse în Rapoartele de evaluare, iar în cadrul metodei capitalizării a făcut numai menţiunea că sumele deduse din venitul potenţial brut reprezintă cheltuieli cu impozitele şi taxele.

Conform evidenţelor SC „COMALEX" SA Alexandria, impozitul s-a situat în 2002 la nivelul a 1,5% din valoarea de inventar a activului, iar în 2004 la nivelul a 2,25% din valoarea de inventar a activului, Rezultă că diminuarea cu sume reprezentând cheltuieli anuale (taxe impozite) în cuantum de 11.413 USD (AUTOSERVIRE FAVORIT) şi 3.798 USD (BAR SELECT), reprezintă o estimare nereală a învinuitei [redacted]

Procedeul menționării în rapoartele de evaluare a unor suprafețe superioare celor notificate în contractele de închiriere sau asociere în participațiune

Potrivit informațiilor din cadrul Rapoartelor de evaluare întocmite pentru activele SC „COMALEX" SA Alexandria, pentru stabilirea valorii finale recomandate beneficiarului pentru vânzarea sau încheierea contractelor de leasing imobiliar, au fost analizate inclusiv contractele de închiriere sau asociere în participațiune care grevau aceste active la data de referință a evaluării.

Deşi în cadrul rapoartelor elaborate de învinuita [redacted] u există capitol distinct în care să fie prezentat diagnosticul juridic al fiecărei proprietăți analizate, învinuita a ataşat în majoritatea cazurilor relevee ale activelor. Aceste înscrisuri conțineau mențiuni privind suprafețele construite şi terenurile (în cotă indiviză sau terenuri libere), de care dispunea fiecare activ. Învinuita a preluat la pct.1.3. din fiecare Raport suprafețele din relevee. Cu toate acestea, în evaluarea proprietăților imobiliare învinuita [redacted] nu a estimat valoarea terenului liber sau terasele aferente activelor evaluate.

Astfel, potrivit contractului de asociere în participațiune nr.1607/17.12.2003, (vol.4. pag.118) încheiat cu SC „MAT CONSTRUCT" SRL Alexandria, activul EXPRES PIAȚĂ dispunea de o suprafață de 30 mp (fără a fi făcută distincția dacă această cifră reprezintă suprafață construită sau suprafață utilă). Cota minimă de asociere de 124,95 USD fără TVA a fost menționată la pct.3.1.6. din contract, raportat la suprafața utilă, de care dispunea acest activ.

Învinuita [redacted] a notificat în cadrul Raportului de evaluare nr.164/25.10.2004 (vol.4, pag.158) pentru activul EXPRES PIAȚĂ faptul că acesta dispunea de o suprafață construită de 73,38 mp, respectiv suprafață utilă de 27,27 mp şi terasă de 38,79 mp. Învinuita nu a avut în vedere faptul că în conformitate cu prevederile contractului de asociere în participațiune nr.1607/17.12.2003 şi respectiv actului adițional la acest contract, cota minimă plătită de asociatul SC „MAT CONSTRUCT" SRL Alexandria era raportată la suprafața de 30 mp şi a preluat în cadrul metodei capitalizării această chirie (cotă minimă de asociere din care nu a dedus TVA). Raportul de evaluare

prezintă modalitatea de calcul a valorii finale prin capitalizarea unei chirii de 124,95 USD menționată la pct.3.1.6. din contract, însă suprafața utilă avută în vedere a fost de 73,28 mp (conform datelor cuprinse în anexa 2 la Raportul de evaluare – vol.4, pag.175).

În raportul cu data de referință 22.09.2004, întocmit de învinuita [redacted] pentru activul DEPOZIT AP (vol.7, pag.175), aceasta a determinat valoarea finală prin metoda capitalizării veniturilor (chiria lunară de 2.023 USD) pentru suprafața utilă de 632,58 mp (conform anexei 2.2 la Raportul de evaluare - vol.7, pag.194).

Conform informațiilor din nota de fundamentare tehnico-economico privind asocierea în participațiune (vol.7, pag.72), activul DEPOZIT AP era situat în zona 1 de interes a municipiului Alexandria, având o suprafață construită de 926 mp și o suprafață de teren de 5.166,72 mp. De asemenea, învinuita a notificat la pct.1.3. din Raport, faptul că suprafața utilă de care dispunea acest activ era de 632,58 mp (319,12 parter + 313,46 etaj) și de asemenea, că activul dispunea de teren în suprafață de 5.166,72 mp. În calculul valorii finale, valoarea terenului liber nu a fost însumată, deși aceasta a fost calculată de evaluator prin metode recomandate de Corpul Experților Tehnici la 2.059.901.290 lei.

Rezultă așadar că prin aplicarea incorectă a metodei capitalizării veniturilor, învinuita [redacted] a determinat pentru unele din activele din patrimoniu SC „COMALEX" SA Alexandria valori diminuate prin eludarea valorii unor terenuri de care dispuneau aceste active.

Specialistul Direcției Naționale Anticorupție concluzionează că prin eludarea prezentării condițiilor limitative care stăteau la baza Raportului de evaluare, utilizarea unor metode de evaluare specifice proprietăților imobiliare și nu – așa cum era în realitate – pentru unități generatoare de venituri, raportat la diminuarea valorii (pretins) de piață cu contravaloarea unor investiții care în realitate nu erau realizate (ex. BAR FAVORIT + TERASĂ, BAR SELECT), evaluatorul a urmărit și realizat subevaluarea valorilor estimate pentru activele din patrimoniu SC „COMALEX" SA Alexandria.

Persoana care a inițiat și coordonat operațiunea de vânzare/încheierea contractelor de leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare a fost președintele Consiliului de Administrație a SC „COMALEX" SA Alexandria – învinuitul Chișeamera

Victor. Într-o primă etapă acesta a solicitat prin adresa nr.448/03.04.2001 aprobarea APAPS pentru închirierea unora dintre spaţiile comerciale disponibile din patrimoniu societăţii comerciale la care îndeplinea şi funcţia de director general. Solicitarea respectivă a fost susţinută şi de Prefectura judeţului Teleorman prin scrisoarea nr.145/CP/05.04.2001.

În conformitate cu răspunsul APAPS nr.SM 1070/05.05.2001, închirierea de active aparţinând societăţilor la care statul era acţionar majoritar se putea realiza în condiţiile acordării de mandat special reprezentantului A.P.A.P.S. în A.G.A „COMALEX" SA Alexandria pentru aprobarea în Adunările Generale ale societăţii comerciale a închirierii/asocierii în participaţiune, mandat care urma să fie aprobat de Colegiul de Conducere al .A.P.A.P.S.

În anul 2001, SC „COMALEX" SA Alexandria a încheiat numai un singur contract de închiriere, respectiv nr.1462/04.09.2001 pentru activul RESTAURANT TINERETULUI, iar în anul 2002 au mai fost semnate alte patru contracte de închiriere pentru activele RAPID I, RAPID II, BARACA PECO şi AUTOSERVIRE UNIC.

În data de 06.02.2003, A.P.A.P.S. prin adresa nr.DAP/229 a solicitat conducerii SC „COMALEX" SA Alexandria, respectiv învinuitului [redacted] efectuarea unei analize asupra posibilităţilor de restructurare a SC „COMALEX" SA prin măsuri de:

1. Vânzarea activelor nerentabile care nu concură la realizarea obiectului principal de activitate;
2. Transformarea contractelor de închiriere, asociere în participaţiune **(pe rol)** în leasing imobiliar cu clauză de vânzare prin negociere directă cu actualul utilizator (dacă au fost efectuate investiţii potrivit prevederilor legale);
3. Constituirea de garanţii materiale în scopul garantării unor credite;
4. Modificarea capitalului social, constituirea de societăţi mixte, vânzarea participaţiilor deţinute la societăţi mixte, divizări, fuziuni, înfiinţarea/desfiinţarea de subunităţi ale societăţi, externalizarea cu titlu gratuit a activelor cu caracter social;
5. Asocierea în participaţiune.

Analiza pe care învinuitul [redacted] ebuia să o facă în sensul celor de mai sus şi concluziile rezultate trebuiau înaintate direcţiilor de resort din cadrul A.P.A.P.S.

După cum vom arăta, învinuitul [redacted] a ignorat măsurile dispuse de A.P.A.P.S.

Întrucât nu existau *„pe rol"* contracte de închiriere şi asociere în participaţiune, învinuitul a procedat la întocmirea documentaţiei pentru încheierea ulterioară a unor asemenea contracte.

Contractele de asociere şi închiriere conţin clauze privind obligativitatea asociatului/chiriaşului beneficiar privind efectuarea de lucrări de reamenajare şi modernizare a unităţilor cedate în folosinţă.

Contractele de asociere în participaţiune nu conţin clauze din care să rezulte că SC „COMALEX" SA Alexandria ar suporta şi eventuale pierderi rezultate din asociere, aspect de esenţa contractului de asociere în participaţiune reglementat de art.251 Cod comercial. În fapt, asocierea în participaţiune nu a funcţionat, iar SC „COMALEX" SA Alexandria a încasat din partea asociatului care beneficia de posesia şi folosinţa unităţilor de comercializare numai cota minimă de asociere (25% din profit, dar nu mai puţin de . . .) stabilită prin contract şi a înregistrat în contabilitate aceste sume în contul 706 *„Venituri din redevenţe, locaţii de gestiune şi chirii"*. SC „COMALEX" SA Alexandria nu a înregistrat în contabilitate venituri şi cheltuieli pe bază de deconturi de venituri şi cheltuieli, contrar reglementărilor contabile în vigoare, iar în acest caz, deşi contractele au fost intitulate contracte de asociere în participaţiune, ele au fost tratate de părţi ca şi contracte de închiriere.

Încheierea contractelor de închiriere/asociere în participaţiune a reprezentat numai o etapă intermediară, respectiv elementul unui mecanism care a avut ca finalitate vânzarea activelor către societăţi comerciale vizate.

Toate contractele de asociere în participaţiune au fost realizate după primirea adresei A.P.A.P.S. nr.DAP/229 din 06.02.2003 (nu existau contracte pe rol, ci au fost întocmite în scopul creării condiţiilor pentru a beneficia de prevederile art.27 din OUG

88/1997) prin negociere directă cu o singură firmă ofertantă şi cu toate că pentru închirierea unora dintre active a fost dispusă procedura licitaţiei, în fapt cuantumul chiriei şi condiţiile contractuale au fost stabilite în urma înscrierii unui singur comerciant interesat. Deşi în conformitate cu dispoziţiile art.109 alin.3 din H.G. 577/2002, încheierea contractelor de vânzare/leasing imobiliar era condiţionată de realizarea unor investiţii de minim 15% din valoarea activelor, în fapt, SC „COMALEX" SA Alexandria nu a realizat un raport de evaluare pentru aceste investiţii, respectiv valoarea investiţiilor nu a fost acceptată de ambele părţi.

Asociaţia în participare are loc atunci când un comerciant sau o societate comercială acordă uneia sau mai multor persoane ori societăţi o participare la beneficiile şi pierderile uneia sau mai multor operaţiuni sau chiar asupra întregului comert.

Dacă în baza aşa-ziselor contracte de asociere reiese că asociaţii nu au ţinut o evidenţă contabilă distinctă a operaţiunilor asocierii cu obligaţia lunar să transmită deconturile privind cheltuielile şi veniturile înregistrate în funcţie de natura lor, înseamnă că în realitate avea de-a face cu un contract de închiriere.

În acest sens s-a pronunţat şi Curtea Supremă de Justiţie (Decizie Contencios nr.1074/24.03.2000).

De altfel şi Autoritatea de Control a Guvernului a constatat că toate contractele de asociere în participaţiune au fost în fapt contracte de închiriere.

Activitatea de „asociere" nu s-a desfăşurat în comun şi în conformitate cu Legea 82/1991 – Regulamentul de aplicare aprobat prin H.G .704/1993.

În completarea celor menţionate este relevantă situaţia potrivit căreia, învinuitul [redacted] nu au formulat răspunsul cu măsurile ce urmau a fi luate potrivit Circularei DAP/229/06.02.2003. Din relaţiile A.V.A.S. rezultă că nu a fost identificat un asemenea răspuns în corespondenţa cu SC „COMALEX" SA Alexandria.

Învinuiţii [redacted] şi [redacted] în calitate de administratori ai SC „COMALEX" SA Alexandria au obţinut în urma încheierii de contracte de închiriere/asociere în participaţiune foloase în interes personal, respectiv au urmărit şi obţinut semnarea unor contracte de leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare a

unor active către firme private la care erau direct (în calitate de asociat unic) sau indirect interesați (prin intermediul lui [redacted] pentru active din patrimoniul societății comerciale cu capital majoritar de stat. SC „COMALEX" SA Alexandria a fost prejudiciată prin vânzarea subevaluată a spațiilor respective, prețul de vânzare fiind stabilit arbitrar, fără a avea o fundamentare riguroasă în baza unor rapoarte de evaluare prin care să fie determinată valoarea de piață.

Prin participarea directă la deliberările ședințelor Consiliului de Administrație în care s-a hotărât aprobarea condițiilor contractelor de închiriere/asociere și ulterior a prețului de pornire pentru vânzarea activelor, respectiv clauzele contractelor de leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare, învinuiții [redacted] și [redacted] au încălcat dispozițiile art.21 Cap.5 din Statutul SC „COMALEX" SA Alexandria și ale prevederilor art.145 din Legea 31/1990 republicată.

Învinuitul [redacted] a înaintat către A.V.A.S. Note de fundamentare prin care a *„argumentat"* oportunitatea asocierii/închirierii spațiilor comerciale, respectiv pierderile înregistrate și lipsa de eficiență coroborat cu lipsa fondurilor pentru modernizare.

Clauzele contractelor de asociere/închiriere au fost votate în ședințele Consiliului de Administrație ale SC „COMALEX" SA Alexandria prezidate de învinuitul [redacted]

Anterior semnării contractelor de asociere/închiriere, reprezentanții SC „COMALEX" SA Alexandria nu au evaluat spațiile comerciale cedate pentru a stabili valoarea aportului la asociere și nu au întocmit devize prin care să fie notificate lucrările de investiții necesar a fi realizate la fiecare activ. De asemenea, nu s-au întocmit caiete de sarcini prin care asociatul să-și asume realizarea la un anumit termen a investițiilor.

În cadrul contractelor de închiriere/asociere în participațiune încheiate pentru fiecare din activele [redacted] cedate, comisia de negociere prezidată de învinuitul [redacted] stabilit în mod arbitrar sumele ce trebuiau investite de beneficiar, fără ca prin contractul de închiriere sau asociere să fie precizate lucrările care erau necesar a fi

realizate şi modalitatea de recepţie a acestora. Nu au fost prevăzute sancţiuni pentru nerealizarea investiţiilor.

În executarea contractelor SC „COMALEX" SA Alexandria a acordat scutiri de la plata chiriei/cotei de asociere şi nu a urmărit realizarea în termen a lucrărilor de investiţii, respectiv nu a calculat penalităţi pentru neefectuarea în termen a lucrărilor angajate (cifric). De scutiri de la plata chiriei/cotei de asociere a beneficiat inclusiv SC „START" SRL Alexandria, având ca asociat unic pe învinuita [redacted]

Contractele de închiriere/asociere în participaţiune încheiate de SC "COMALEX" SA Alexandria prin învinuitul [redacted] au avut un caracter formal, facilitând în fapt vânzarea activelor prin procedura de negociere directă şi în detrimentul unei alte modalităţi legale şi anume vânzarea prin licitaţie publică cu adjudecare la cel mai mare preţ obţinut pe piaţă (art.24 alin.3 din OUG 88/1997).

Învinuitul [redacted] nu s-a conformat adresei A.V.A.S., DAP/ 229/06.02.2003, referitoare la analizarea modalităţilor de restructurare şi pregătire a SC „COMALEX" SA Alexandria în vederea privatizării. Din cercetările efectuate a rezultat că învinuitul [redacted]u a înaintat către AVAS situaţiile solicitate, inclusiv asupra eventualelor active disponibile, în scopul eludării aplicabilităţii Legii 133/1999.

Astfel, învinuitul [redacted] nu s-a conformat obligaţiei de a include spaţiile comerciale care au făcut obiectul contractului de asociere în lista cuprinzând activele disponibile. Precizăm că prin activ disponibil se înţeleg activele care nu sunt utilizate în activitatea proprie a unei societăţi comerciale. În situaţia în care aceste active sunt puse la dispoziţia unor alte societăţi comerciale în baza unor contracte de închiriere sau asociere în participaţiune, ele rămân în continuare active disponibile, potrivit art.12 din Legea 133/1999 (în acest sens s-a pronunţat şi Curtea Supremă de Justiţie – Secţia de Contencios Civil şi Fiscal, prin Decizia nr.4121/28.06.2005)

În legătură cu persoana şi calitatea învinuiţilor [redacted] şi [redacted] cercetările penale au demonstrat următoarele:

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Învinuit [redacted]

- A devenit incompatibil cu poziția de administrator, respectiv președinte al Consiliului de Administrație, al SC „COMALEX" SA Alexandria din momentul încheierii contractului de asociere în participațiune cu SC „INTAX TRADING" SRL, Alexandria având ca asociat unic și administrator pe fiul său [redacted]

- A utilizat Rapoartele de evaluare întocmite de învinuita [redacted] pentru a certifica îndeplinirea condiției realizării cuantumului de 15% investiții în condițiile în care, personal, i-a cerut învinuitei [redacted] ă-și depășească obligațiile asumate prin contractele de prestări servicii, i-a pus la dispoziție devize estimate de lucrări și centralizatoare conținând lucrări descrise enumerativ, respectiv sume reprezentând investiții;

- A acordat scutiri de la plata chiriilor/cotelor de asociere după adoptarea în Consiliul de Administrație a deciziei privind transformarea contractelor de închiriere/asociere în participațiune în contracte de leasing imobiliar;

- A acordat scutiri de la plata cotelor de asociere încă de la încheierea contractelor de asociere în condițiile în care Consiliul de Administrație prezidat de el hotărâse perceperea în avans pe două luni a cotelor de asociere;

- A uzitat de inserarea pe ordinea de zi a ședințelor Consiliului de Administrație sau AGA a punctului „*Diverse*" în scopul unei aprobări mascate a încheierii contractelor de asociere în participațiune sau de închiriere. Acest lucru nu a dat posibilitate acționarilor să ia la cunoștință de situația reală, din punct de vedere juridic, ce urma să fie stabilită în legătură cu activele .

- Contractele de leasing imobiliar nu conțin valoarea îmbunătățirilor executate sau investițiilor realizate așa cum prevede art.116 din HG 577/2002;

- A introdus pe ordinea de zi a Consiliului de Administrație la data de 03.08.2004 și împreună cu învinuita [redacted] au aprobat transformarea contractelor de închiriere/asociere în participațiune în contracte de leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare, în condițiile în care chiriașii/asociații nu formulaseră cereri în acest sens, asemenea cereri fiind depuse ulterior datei de 03.08.2004.

[redacted]

Pentru încheierea primelor 8 contracte de leasing imobiliar, în martie 2003, învinuitul [redacted] a stabilit preţurile pe baza Rapoartelor de evaluare întocmite de învinuita [redacted] a data de 14 mai 2002, prin urmare pe baza unor Rapoarte de evaluare întocmite anterior cu zece luni..

[redacted] Deşi se constată o situaţie identică în raport de evaluările a 19 din cele 24 de [redacted] active evaluate în octombrie 2003, învinuitul [redacted] a explicat dispunerea unei noi evaluări a acestora în 2004 prin aceea că evaluările din 2003 nu mai erau de actualitate. Precizăm că în Rapoartele de evaluare, învinuita [redacted] nu a făcut referire la perioada de valabilitate a valorilor consemnate.

Notele de fundamentare înaintate de învinuitul [redacted] către A.V.A.S. şi pentru obţinerea unui Mandat special dovedesc caracterul formal al acestora, lipsa de fundamentare economică a solicitărilor. Deşi în Notele de fundamentare învinuitul a justificat încheierea contractelor de asociere/închiriere prin obţinerea pentru SC „COMALEX" SA Alexandria a unor venituri mai mari, ulterior şi la un interval scurt de timp a aprobat scutiri de la plata cotelor de asociere şi închiriere.

<u>Învinuita [redacted]</u>

- S-a ocupat nemijlocit de încheierea şi derularea contractului de închiriere pentru activul AUTOSERVIRE UNIC în calitate de asociat unic şi administrator al SC „START" SRL Alexandria inclusiv, a solicitat scutirea de la plata chiriei lunare cu justificarea efectuării de investiţii în activ. Astfel, prin cererea înregistrată la 05.04.2002, învinuita a solicitat SC „COMALEX" SA Alexandria *„să aprobaţi efectuarea lucrărilor de modernizare pentru spaţiul închiriat – Magazin Unic"*, lucrări ce nu se încadrează ca şi investiţii. De asemenea, a formulat ulterior, la 30.07.2002, cerere de *„graţie"* a plăţii ratelor reprezentând chirie lunară pentru perioada aprilie – iulie *„având în vedere că lucrările de modernizare nu au fost terminate"*.

- La data numirii ca administrator la SC „COMALEX" SA Alexandria se afla în situaţie de incompatibilitate întrucât era asociat unic la SC „START" SRL

Alexandria care avea în derulare contractul de închiriere pentru activul ROTISERIE DUNĂREA (art.18 alin.4 şi 5 din Statutul SC „COMALEX" SA Alexandria).

- În şedinţele Consiliului de administraţie din 26.11.2003 (prima şedinţă), 10.12.2003, 25.02.2004, 25.03.2004, 10.04.2004, 03.08.2004, 30.09.2004, 01.11.2004, 04.11.2004, 16.12.2004 şi 02.02.2005, împreună cu învinuitul [redacted] au aprobat şi hotărât asupra încheierii şi derulării contractelor de închiriere şi asociere, transformării în contracte de leasing imobiliar, analiza şi aprobarea Rapoartelor de evaluare, precum şi a preţurilor de începere a negocierilor, modul de încheiere şi derulare a contractelor de leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare, scutiri de chirii sau cote de asociere;

- În cunoştinţă de cauză şi urmărind crearea unui avantaj material pentru SC „START" SRL Alexandria a aprobat la data de 30.09.2004 scutirea acestei firme de la plata obligaţiilor lunare către SC „COMALEX" SA Alexandria după ce în calitate de membru în Consiliul de Administraţie a SC „COMALEX" SA Alexandria aprobase transformarea contractelor în derulare între firma sa şi SC „COMALEX" SA Alexandria (închiriere - ROTISERIA DUNĂREA, asociere în participaţiune – UNITATE GOSTAT şi AUTOSERVIRE FAVORIT) în contracte de leasing imobiliar;

- La data de 25.03.2004 a aprobat scutire de la plata cotei de asociere ce se cuvenea SC „COMALEX" SA Alexandria pentru activele RESTAURANT RAPID şi COFETĂRIE + LABORATOR BULEVARD, aflate sub contracte de asociere cu operatorul economic SC „BOGDAN AUTO COM" SRL Alexandria.

- Învinuita a fost contactată şi propusă ca membră în Consiliu de Administraţie de către învinuitul [redacted]

- În declaraţia la O.R.C. Teleorman , cu ocazia menţiunilor privind administrarea SC „COMALEX" SA Alexandria şi componenţei Consiliului de Administraţie, învinuita a menţionat că îndeplineşte condiţiile legale pentru calitatea de administrator (actul adiţional la Statutul SC „COMALEX" SA Alexandria – Încheierea din 04.02.2004).

Învinuita [redacted]

- A avut o atitudine sinceră, declarând că nu a efectuat o evaluare a investiţiilor, ci la solicitarea expresă a învinuitului [redacted] exprimată ulterior vizionării activelor pe teren, a consimţit să preia ca investiţii realizate sume, situaţii de lucrări, devize estimative, pe care învinuitul i le-a transmis prin delegat sau pe fax, să le notifice ca realizate în Rapoartele de evaluare şi implicit să deducă valoarea acestora din valoarea propusă pentru negociere;.

A precizat că învinuitul [redacted] -a dat asigurări că valorile ce vor fi stabilite în Rapoartele de evaluare sunt *„orientative"*. În ceea ce priveşte investiţiile, fiind evident că situaţia activului constatată în teren era diferită de situaţia investiţiilor primite de la învinuitul [redacted] acesta a asigurat-o că acele investiţii chiar dacă nu sunt efectuate la momentul respectiv, vor fi efectuate cu siguranţă de către chiriaşi sau asociaţi.

- A declarat că învinuitul [redacted] a supus-o unei presiuni constante materializate prin apeluri telefonice repetate prin care îi cerea să definitiveze în regim de urgenţă rapoartele de evaluare pentru că s-a primit aprobare de la AVAS pentru vânzare;

- Şi-a menţinut poziţia pe timpul şi ulterior confruntării cu învinuitul [redacted]

- A precizat că în situaţia în care ar fi evaluat în mod legal investiţiile, valoarea activelor stabilite de ea ar fi fost superioară celei notificate în Rapoartele de evaluare.

- Rapoartele de evaluare [redacted] ce fac obiectul rechizitoriului s-au dovedit a avea un caracter formal comparativ cu celelalte Rapoarte de evaluare întocmite în aceiaşi perioadă, ceea ce demonstrează atitudinea conformistă a învinuitei [redacted] faţă de solicitările învinuitului [redacted]

Este de menţionat că cele 24 active *„evaluate"* în luna septembrie 2004 de către învinuita [redacted] au făcut obiectul contractelor de vânzare la un interval scurt

ca perioadă, respectiv în lunile ianuarie şi februarie 2005. În luna ianuarie 2005, 17 din aceste active au fost vândute în modalitatea menţionată.

Învinuita [redacted] a menţionat că deşi nu a evaluat investiţiile, a procedat la *„cuprinderea investiţiilor în Rapoartele de evaluare"* aşa cum i-a solicitat învinuitul [redacted] şi în scopul stabilirii procentului de cel puţin 15% investiţii realizate din valoarea activului.

Rapoartele de evaluare nu au fost cunoscute şi prin urmare acceptate de părţi, respectiv chiriaşi/asociaţi.

Investiţiile nu au fost certificate sau recepţionate de către SC „COMALEX" SA Alexandria.

Învinuitul [redacted] a înaintat prin fax învinuitei [redacted] *„situaţia investiţii efectuate"* cu valoarea investiţiilor precum şi *„investiţii efectuate – situaţie lucrări"* (vol.25, pag.92-95), solicitându-i învinuitei în sensul celor menţionate. Se constată că învinuitul [redacted] a înscris valoarea unor investiţii pentru un număr de 16 active, iar în situaţia de lucrări se referă la un număr de 24 active.

De asemenea, pentru activele BAR SELECT, RESTAURANT PIZZA NORD şi AUTOSERVIRE BURNAS, în situaţia de lucrări nu sunt trecute *„lucrările de investiţii"* deşi în situaţia privind valoarea acestora învinuitul a redat suma de 340.000.000 lei. Aceiaşi situaţie s-a constatat şi în cazul RESTAURANTULUI PIZZA NORD. Totuşi, învinuita [redacted] a descris în Rapoartele de evaluare *„investiţiile efectuate"* şi a dat valoarea acestora conform situaţiei date de învinuit, preluând valorile.

Probatoriul demonstrează că majorarea preţurilor de negociere a contractelor de leasing în raport cu valorile propuse de învinuita [redacted] în Rapoartele de evaluare a reprezentat o formă de apărare a intereselor [redacted] ui învinuiţilor [redacted] şi [redacted] pentru obţinerea la preţuri diminuate faţă de valoarea de piaţă şi a patru active aparţinând SC „COMALEX" SA Alexandria în condiţiile în care cu doar trei luni anterior A.V.A.S. majorase valorile hotărâte în Consiliu de Administraţie pentru activele MICRORAION I şi MICRORAION II cu 100%, respectiv 150%, stabilindu-le ca valori

minime obligatorii pentru încheierea contractelor de vânzare-cumpărare şi nu pentru contracte de leasing imobiliar.

[redacted] În cauză, la solicitarea organelor de urmărire penală, AVAS a dispus efectuarea unui Raport de Audit şi de Evaluare a activelor [redacted] au făcut obiectul contractelor de vânzare în 2003 şi 2005, stabilindu-se valori comerciale reale, la datele respective, valori ce trebuiau să reprezinte preţul de vânzare. Astfel, diferenţa între valorile stabilite, care au reprezentat preţul de vânzare a activelor şi valoarea comercială reală/total active este de 891.247 Euro şi 182.854 USD, respectiv 42.781.850.817 lei.

Activele au fost vândute cu preţul total de 33.778.880.001 lei, valoarea comercială reală stabilindu-se a fi fost însă de 76.560.730.818 lei.

[redacted] SC „COMALEX" SA Alexandria se constituie parte civilă în procesul penal cu sumele de 891.247 Euro şi 182.854 USD.

De asemenea, totalul sumelor reprezentând scutiri de plată a chiriilor şi cotelor de asociere, contrar intereselor patrimoniale ale SC „COMALEX" SA, Alexandria este de 28.875 Euro, respectiv 1.188.004.125 lei, sumă cu care SC „COMALEX" SA Alexandria se constituie parte civilă.

Scutirile la plata sumelor reprezentând chirii şi cote de asociere, aprobate în şedinţele Consiliului de Administraţie de învinuiţii [redacted] şi [redacted] s-au dovedit a fi prejudiciat SC „COMALEX" SA Alexandria [redacted] solicitările asociaţilor/chiriaşilor au fost în scopul efectuării de investiţii prin folosirea contravalorii chiriilor/cote de asociere, investiţii a căror valoare urma să fie scăzută din valoarea activului la încheierea contractelor de vânzare.

[redacted] aspectul potrivit cu care în şedinţa Consiliului de Administraţie [redacted] 03, învinuiţii [redacted] şi [redacted] au hotărât încheierea contractelor de asociere fără licitaţie, constituirea de evidenţă contabilă separată pentru activitatea de asociere şi *„plata anticipată a chiriei pe două luni"* încă de la negociere.. A fost prima şedinţă în care învinuita a participat ca membru al Consiliului de Administraţie.

Având în vedere şedinţele Consiliului de Administraţie în care învinuita [redacted] a aprobat scutirile la plata cotelor de asociere sau chirii (în fapt cotele de

asociere au reprezentat tot chirii), prejudiciul cauzat de acesta este de 8.270 USD, respectiv 276.490.910 lei. [redacted]

Situaţia de fapt rezultă din:

- Nota Autorităţii Naţionale de Control (vol.1, pag.113-136);
- Raport de Audit şi Rapoartele de evaluare SC „AUDITEX" SRL Craiova (vol.37);
- Raport de constatare tehnico-ştiinţifică al specialistului D.N.A. (vol.1, pag. 320-555);
- Adrese constituire parte civilă (vol.1, pag.556-564);
- Declaraţii martori (vol.2, pag.1-403);
- Declaraţii învinuiţi (vol.2, pag.487 – 698);
- Procese verbale de confruntare (vol.2, pag.487– 698);
- Procese verbale de prezentarea materialului de urmărire penală (vol.2, pag.487-689);
- Rapoarte de evaluare întocmite de învinuita [redacted] (vol. 3 – 24 şi vol. 34);
- Înscrisuri reprezentând situaţia juridică a societăţilor comerciale (vol.3 - 24, vol.26 - 28, vol.33);
- Note de constatare Gardă Financiară – Comisariatul General (vol.1, pag.161-253);
- Rapoarte de evaluare întocmite de evaluatorul B.C.R. Alexandria (vol.1, pag.526-555);
- Rapoarte şi Notă de constatare – Comisia de cenzori SC „COMALEX" SA Alexandria (vol.1, pag.558-563);
- Raport inspecţie fiscală SC „COMALEX" SA Alexandria (vol.1, pag.254-283);
- Procesele verbale ale şedinţelor Consiliului de Administraţie şi A.G.A. SC „COMALEX" SA Alexandria (vol.36, pag.1-228);
- Registrele corespondenţă intrare/ieşire SC [redacted] „COMALEX" SA Alexandria (vol.36, pag.289-668);;
- Relaţii AVAS - Mandate speciale, Note de fundamentare – (vol.26, vol.39, pag.1 – 136)

În drept,

Fapta învinuitului [redacted] care în calitate de director general, administrator si preşedinte în Consiliul de Administraţie al SC "COMALEX" SA Alexandria, la care statul este acţionar majoritar, preşedinte al comisiilor de negociere constituite la nivelul acestei societati pentru vânzarea/încheierea contractelor de leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare, in perioada 2002 - 2005, in executarea aceleiaşi rezoluţii şi în realizarea aceluiaşi scop - obţinerea de către operatori economici controlaţi de persoane dintr-un grup ţintă, între care fiul său, a unor spaţii comerciale la preţuri diminuate faţă de valoarea comercială reală, în zone de interes pe raza municipiului Alexandria, a conceput, initiat si determinat materializarea unui plan laborious (- degrevarea activelor ce prezentau interes pentru grupul ţintă de sub contractile de asociere în participaţiune, imediat după numirea în funcţie; - introducerea pe ordinea de zi a Consiliului de Administraţie şi adoptarea hotărârilor de transformare a unor contracte de închiriere în contracte de leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare deşi nu erau încheiate [redacted] contracte de închiriere; - întocmirea Notelor de fundamentare formal şi ulterior hotărârilor Consiliului de Administraţie şi urgentarea Rapoartelor de evaluare prin solicitările către evaluator privitor la investiţii nereale, deducerea acestora din valoarea finală,; - stabilirea obiectivului "*diverse*" ca punct al ordinii de zi şi neconvocarea Adunării Generale Extraordinare, contrar prev. art.143 din Legea 31/1990; - stabilirea preţurilor şi încheierea contractelor) prin care un număr de 33 spaţii comerciale aparţinând SC "COMALEX" SA Alexandria au făcut obiectul unor tranzacţii comerciale (contracte de vânzare cumpărare şi contracte de leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare), stabilind preţuri reprezentând valori diminuate faţă de valoarea comercială reală totalizând 891.247 Euro şi 182.854 USD, constituie infracţiunea prev. de **art.10 lit.a din Legea 78/2000 cu aplic. art.41 alin.2 C.pen.**

Fapta învinuitului [redacted] care în calitate de director general si preşedinte al Consiliului de Administraţie al SC "COMALEX" SA Alexandria, in perioada 31.07.2002 – februarie 2005, in exercitarea atribuţiilor de serviciu, cu scopul de a favoriza un număr de 8 operatori economici (SC "TIMOTEI" SRL, SC "SISTEM

CONECTION" SRL, SC"JGV ROCRISS" SRL, SC "START" SRL, SC "BOGDAN AUTO COM" SRL, SC "PRODACOM PRES" SRL, SC "MIHONI" SRL şi SC "TEL DRUM" SA) cu care SC "COMALEX" SA avea in derulare 11 contracte de asociere in participaţiune/închiririere, să efectueze investiţii din bugetele proprii in activele propietatea SC "COMALEX" SA Alexandria, a dispus scutirea de la plata chiriilor/cotelor de asociere lunare pe care aceştia trebuiau să la achite SC "COMALEX" SA Alexandria, scutiri acceptate şi la încheierea contracţelor de leasing, contrar intereselor patrimoniale ale SC "COMALEX" SA Alexandria, cauzând un prejudiciu echivalent a 28.875,20 USD, iar in luna septembrie 2003 a dispus evaluarea a 22 active aparţinând SC "COMALEX" SA Alexandria, pentru care nu erau îndeplinite conditiile legale in vederea vânzarii directe (nu existau contracte în derulare sau "*pe rol*", nu a obţinut anterior avizul A.V.A.S.), prejudiciind SC "COMALEX" SA Alexandria cu suma de 300.000.000 lei reprezentând onorariul achitat evaluatorului, constituie infracţiunea prev. de **art.246 C.pen. rap. la art.17 lit.d din Legea 78/2000, cu art.41 alin. 2 C.pen;**

Fapta **învinuitului** [redacted] care, în calitate de administrator al SC "COMALEX" SA Alexandria (deşi conform actului constitutiv era incompatibil cu calitatea de administrator), în executarea aceleiaşi rezoluţii nu i-a înştiinţat pe ceilalţi membri ai Consiliului de Administraţie şi a participat la deliberările Consiliului de Administraţie în datele de 15.04.2003, 05.06.2003, 05.09.2003, 26.11.2003, 25.02.2004, 03.08.2004, 01.11.2004, 04.11.2004 şi 16.12.2004, având pe ordinea de zi operaţiuni privind încheierea contractelor de asociere în participaţiune, respectiv transformarea acestora în contracte de leasing imobiliar pentru activele COFETĂRIE + LABORATOR COFETĂRIE BURNAS şi RESTAURANT BULEVARD solicitate de operatorii economici SC "INTAX TRADING" SRL Alexandria, la care fiul său [redacted] avea calitatea de asociat unic şi administrator, SC "POLAR 2000" SA Alexandria, la care fiul său [redacted] avea calitatea de administrator, iar învinuita [redacted] - acţionar fondator, constituie infracţiunea prev. de **art.275 alin.1 pct.1din Legea 31/1990 rap. la art.17 lit.h din Legea 78/2000 cu aplic. art.41 alin.2 C.pen.**

Fapta învinuitei [redacted] care în calitate de membru în Consiliul de Administrație al SC "COMALEX" SA Alexandria (deşi conform actului constitutiv era incompatibilă cu calitatea de administrator), în executarea aceleiaşi rezoluții nu i-a înştiințat pe ceilalți membri ai Consiliului de Administrație şi a participat la deliberările Consiliului de Administrație în datele de 26.11.2003, 25.02.2004, 03.08.2004, 30.09.2004, 01.11.2004, 04.11.2004 şi 16.12.2004, având pe ordinea de zi operațiuni privind încheierea contractelor de asociere în participațiune, scutirea de la plata cotelor lunare de asociere, respectiv transformarea contractului de închiriere/contractelor de asociere în contracte de leasing imobiliar pentru activele ROTISERIE DUNĂREA, BAR + TERASA FAVORIT, ALIMENTARA GOSTAT şi RESTAURANT BULEVARD, solicitate de operatorii economici SC "START" SRL Alexandria, la care avea calitatea de asociat unic şi SC "POLAR 2000" SA Alexandria, la care era direct interesată, având calitatea de acționar, constituie infracțiunea prev. de **art.275 pct.1 din Legea 31/1990 rap. la art.17 lit.h din Legea 78/2000, cu art.41 alin.2 C.pen.**

Fapta **învinuitei** [redacted] care In calitate de administrator al SC "COMALEX" SA Alexandria, la datele de 25.03.2004 şi 30.09.2004,, in exercitarea atribuțiilor de serviciu, cu scopul de a favoriza un număr de 2 operatori economici (SC "BOGDAN AUTO COM" SRL şi SC "START" SRL) cu care SC "COMALEX" SA Alexandria avea in derulare 5 contracte de asociere in participațiune/închiririere, să efectueze investiții din bugetele proprii in activele propietatea SC "COMALEX" SA Alexandria, a dispus scutirea de la plata chiriei/cotelor de asociere lunare pe care aceştia trebuiau să la achite SC "COMALEX" SA Alexandria., cauzând un prejudiciu echivalent a 8.270 USD, constituie infracțiunea prev. de art. **art. 246 cu aplic. art. 41 alin.2 C.pen.**

[redacted] Fapta **învinuitei** [redacted] care în calitate de membru în Consiliul de Administrație al SC "COMALEX" SA Alexandria, (la care statul este acționar majoritar), [redacted] în scopul obținerii de către SC "START" SRL Alexandria, al cărei asociat unic era şi pe care o administra soțul său, a trei spații comerciale în zone de interes pe raza municip. Alexandria, a stabilit încheierea de tranzacții comerciale – contracte de leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare – între SC "COMALEX" SA Alexandria şi SC

"START" SRL Alexandria, la valori diminuate faţă de valorile comerciale reale şi în condiţiile neîndeplinirii cerinţei legale referitoare la efectuarea de investiţii în cuantum de minim 15% din valoarea activelor (ROTISERIE DUNĂREA, BAR FAVORIT + TERASA, ALIMENTARA GOSTAT), constituie infracţiunea prev. de **art.10 lit.a din Legea 78/2000 cu art.41 alin.2 C.pen.**

Pentru cele trei active s-a calculat o diferenţă de valoare în cuantum total de 107.227 Euro, respectiv 3.752.945.000 lei,

Fapta **învinuitei** [redacted] care în calitate de evaluator a acceptat efectuarea unor Rapoarte de evaluare determinând un preţ diminuat faţă de valoarea reală a activelor, conformându-se solicitărilor învinuitului [redacted] şi prin nerespectarea Normelor A.N.E.V.A.R. (- stabilirea valorii şi deducerea acesteia pentru investiţii neefectuate, dar precizate în Rapoartele de evaluare; - crearea aparenţei de legalitate a incidenţei art.27 din OUG 88/1997; - utilizarea unor procedee de evaluare şi stabilirea de valori arbitrare) înlesnind activitatea infracţională a acestuia de a stabili valori diminuate faţă de valoarea comercială reală a activelor în procedura de vânzare a acestora, constituie infracţiunea prev. de **art.26 rap. la art.10 lit.d din Legea 78/2000 cu aplic. art.41 alin.2 C.pen.**

Învinuita [redacted] a înlesnit săvârşirea de către învinuitul [redacted] infracţiunii prev. de art.10 lit.a din Legea 78/2000.

Contribuţia învinuitei a fost efectivă şi a folosit în fapt, la săvârşirea de către învinuitul [redacted] a infracţiunii prev. de art.10 lit.a din Legea 78/2000.

Relevant este faptul că valorile stabilite în Rapoartele de evaluare întocmite de învinuita [redacted] au constituit preţul minim de "*pornire a negocierilor*".

În data de **10.11.2004**, comisia de "*evaluare*" prezidată de învinuitul [redacted] selectând ofertele, au ales SC "FIN CONTROL CONSULTING" SRL Bucureşti pentru efectuarea Rapoartelor de evaluare a celor 24 active.

Oferta financiară a SC "FIN CONTROL CONSULTING" SRL Bucureşti are nr.209 din **08.11.2004**. Contractul de prestări servicii este înregistrat la SC "COMALEX" SA Alexandria sub nr.1032 din **10.11.2004**.

A fost identificat însă şi un alt contract de prestări servicii fără a fi înregistrat şi fără a fi menţionată data semnării acestuia de către părţi.

De asemenea, anterior, aparent inexplicabil, învinuita [redacted], în data de **02.11.2004** aduce la cunoştinţă învinuitului [redacted] faptul că "*pentru orice problemă apărută persoana de contact va fi administratorul societăţii, doamna* [redacted].

Coroborând aceste date cu faptul că Rapoartele de evaluare au fost întocmite de învinuita [redacted] anterior, **în luna septembrie 2004** şi purtând data înregistrării ieşirilor de la SC "FIN CONTROL CONSULTING" SRL Bucureşti – **25.10.2004**, rezultă [redacted] că cei doi învinuiţi, în conivenţă, au dat aparenţă de legalitate derulării procedurii de selectare a SC "FIN CONTROL CONSULTING" SRL Bucureşti.

Ofertele de evaluare, inclusiv oferta SC „FIN CONTROL CONSULTING" SRL Bucureşti, nu s-a regăsit a fi înregistrată în Registrele de corespondenţă a SC „COMALEX" SA Alexandria.

Menţionăm că în şedinţa Consiliului de Administraţie din 01.11.2004, învinuiţii [redacted] şi [redacted] au hotărât "*aprobarea Raportului de evaluare întocmit de SC "FIN CONTROL CONSULTING" SRL Bucureşti pentru fiecare* [redacted] *active în parte*", iar ulterior, în şedinţele din 04.11.2004, 15.11.2004 şi 16.12.2004, au hotărât modalităţile de încheiere a contractelor de leasing, inclusiv achitarea integrală a datoriilor la SC "COMALEX" SA Alexandria pentru fiecare activ.

În raport de urmarea produsă, infracţiunea prev. de art.10 lit.a din Legea 78/2000 este infracţiune de pericol, legea nu impune survenirea unui rezultat păgubitor, patrimonial, fiind suficientă apariţia stării de pericol [redacted] prin activitatea de stabilire a unei valori diminuate, producerea rezultatului păgubitor făcând şi mai pregnantă starea [redacted] de pericol social.

Infracţiunile reţinute în sarcina învinuiţilor, infracţiuni prevăzute în Legi speciale (Legea 31/1990) sunt în legătură directă cu infracţiunea prev. de art.10 lit.a din Legea 78/2000 şi dobândesc autonomie proprie prin încadrare juridică specială.

În vederea recuperării pagubelor cauzate SC „COMALEX" SA Alexandria s-a dispus şi a fost pusă în aplicare măsura asiguratorie a sechestrului şi inscripţia ipotecară asupra bunurilor aparţinând învinuiţilor [redacted] şi [redacted]

Faţă de învinuita [redacted] nu au fost identificate bunuri urmăribile.

Învinuitul [redacted] a avut o poziţie oscilantă în declaraţiile sale, încercând inducerea în eroare a organelor de urmărire penală.

După începerea cercetărilor penale, solicitându-se documente de la SC COMALEX" SA Alexandria inclusiv cererile asociaţilor/chiriaşilor în legătură cu [redacted] încheierea contractelor şi constatându-se neevidenţierea unor asemenea cereri în registrul de intrare-ieşire corespondenţă, învinuitul [redacted] a prezentat asemenea cereri din partea solicitanţilor şi a dispus înregistrarea acestora în registru.

Din probele administrate rezultă că învinuitul [redacted] a dat un caracter „*secret*" cererilor formulate, cât şi nominalizării viitorilor chiriaşi/asociaţi, precum şi Rapoartelor de evaluare, până la momentul şedinţelor Consiliului de Administraţie a căror ordine de zi era fixată de învinuit.

Fără excepţie reprezentanţii societăţilor comerciale beneficiare sau rude ale acestora, precum şi soţi/soţii, au avut diferite calităţi şi aceiaşi apartenenţă politică, ca şi învinuiţii [redacted] şi [redacted] (consilieri locali şi judeţeni PSD, membri PSD, membri Delegaţie Permanentă PSD, preşedinţi şi vicepreşedinţi organizaţii PSD, deputat PSD). Învinuiţii [redacted] şi nu numai, au avut în vedere eventualele măsuri de schimbare a unor factori de decizie pe plan local în perioada imediat următoare datei de 12 decembrie 2004.

Învinuita [redacted] pe parcursul audierilor a dat dovadă de aceiaşi atitudine ca şi învinuitul [redacted] A declarat că dacă ar fi cunoscut prevederile legale incidente în legătură cu vânzarea activelor şi incompatibilităţile calităţii sale, s-ar fi conformat dispoziţiilor legii.

În baza prevederilor art.262 pct.1 lit.a C.pr.pen. şi art.264 C.pr.pen.,

D I S P U N

[redacted]

- Punerea în mişcare a acţiunii penale;
- Trimiterea în judecată a inculpaţilor:

1. [redacted] fiul lui [redacted], născut la [redacted] în comuna [redacted] judeţul [redacted] domiciliat în municip. [redacted], fără antecedente penale, pentru săvârşirea infracţiunilor prev. de:

[redacted]

-art.10 lit.a din Legea 78/2000 cu aplic. art.41 alin.2 C.pen.;

-art.275 pct.1 din Legea 31/1990 rap. la art.17 lit.h din Legea 78/2000, cu art.41 alin. 2 C.pen.;

-art.246 C.pen. rap. la art.17 lit.d din Legea 78/2000, cu art.41 alin. 2 C.pen;

- cu aplic. art.33 lit.a C.pen.

[redacted]

2. [redacted] fiica lui [redacted], născută la [redacted] în comuna [redacted] domiciliată în municip. [redacted], [redacted] fără antecedente penale, pentru săvârşirea infracţiunilor prev. de: [redacted]

-art.275 pct.1 din Legea 31/1990 rap. la art.17 lit.h din Legea 78/2000, cu art.41 alin. 2 C.pen.;

-art.10 lit.a din Legea 78/2000, cu art.41 alin. 2 C.pen;

-art.246 C.pen. cu art.41 alin.2 C.pen.

- cu aplic. art.33 lit.a C.pen.

3. [redacted], fiica lui [redacted] născută la data de [redacted] în [redacted] cu acelaşi domiciliu [redacted] fără antecedente penale, [redacted] infracţiunii prev. de:

-art.26 C.pen. rap. la art.10 lit.a din Legea [redacted]8/2000 cu aplic. art.41 alin.2 C.pen.;

Dosarul se va înainte [redacted] Judecătoriei Alexandria , judeţul Teleorman şi vor fi citaţi:

INCULPAŢI: [redacted]

MARTORI: [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

PARTE CIVILĂ: SC „COMALEX" SA
Alexandria, judeţul Teleorman

Se stabilesc câte 50.000.000 lei cheltuieli judiciare, în sarcina fiecărui inculpat.

PROCUROR ŞEF
[redacted]