

Strada Ion Corvin nr. 7
Constanța, județ Constanța
Cod poștal 900160



Telefon:0372.777.847
Fax: 0241.62.66.66
e-mail: constanta@pna.ro

Parchetul de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție
Direcția Națională Anticorupție

Serviciul Teritorial Constanța
Operator de date nr.4472
Dosar nr.118 bis/P/2015

_____/_____/_____
În temeiul disp.art.328 alin.1 C.pr.pen. și
art. 22² din OUG nr.43/2002,
am verificat sub aspectul legalității și temeiniciei
(...)

RECHIZITORIU

03.03.2023

(...), procuror (...) al Serviciului Teritorial Constanța din cadrul Direcției Naționale Anticorupție,

Examinând actele de urmărire penală efectuate în dosarul cu nr.118/P/2015 privind pe (...) **Enache Marcela**, cercetată în stare de libertate sub aspectul săvârșirii infracțiunii de complicitate la abuz în serviciu, prevăzută de art.48 C.pen. raportat la art. 13² din Legea nr.78/2000 raportat la art.297 alin.1 C.pen. cu aplicarea art.35 alin.1 C.pen., art.309 C.pen. și art.5 alin.1 C.pen. (șapte acte materiale)

EXPUN URMĂTOARELE

I. În fapt

A. Prin rechizitoriul nr.93/P/2013 din data de 03.04.2015 al DNA - Serviciul Teritorial Constanța s-a dispus, printre altele, disjungerea cauzei în vederea efectuării urmăririi penale sub aspectul săvârșirii a cinci infracțiuni de abuz în serviciu, prevăzute de art.13² din Legea nr.78/2000 raportat la art.297 alin.1 C.pen., constând în vânzarea la preț subevaluat a cinci terenuri, de către Primăria mun. Constanța, prin contractele de vânzare cumpărare autentificate sub numerele: (...).

Astfel din înscrisurile ridicate în cauza nr.93/P/2013 a rezultat că Primăria mun. Constanța a înstrăinat, la prețuri aparent derizorii și fără organizarea unor proceduri de licitație publică, mai multe terenuri, către diferite persoane juridice, după cum urmează:

Prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. (...) la (...), Primăria mun.Constanța a vândut SC (...) un teren de 151 m.p. la un preț de 13.137 euro, respectiv 87 euro/m.p. (...).

Prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. (...) la (...), Primăria mun.Constanța a vândut SC (...) un teren de 261 m.p. la un preț de 66.294 euro, respectiv 254 euro/m.p. (...).

Prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. (...) la (...), Primăria mun.Constanța a vândut SC (...) un teren de 150 m.p. la un preț de 26100 euro, respectiv 174 euro/m.p. (...).

Prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. (...) la (...), Primăria mun.Constanța a vândut SC (...) un teren de 2878 m.p. la un preț de 460.480 euro, respectiv 160 euro/m.p. (...).

Prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. (...) la (...), Primăria mun. Constanța a vândut SC (...) un teren de 150 m.p. la un preț de 17850 euro, respectiv 119 euro/m.p. (...).

Cauza formată prin disjungere, având ca obiect înstrăinările presupus frauduloase a fost înregistrată în evidențele DNA - Serviciul Teritorial Constanța sub nr. 118/P/2015.

1. Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. (...) la (...)

Prin contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. (...) la (...), Regia Autonomă Exploatarea Domeniului Public și Privat (RAEDPP) Constanța a vândut, iar (...), **administrată la acel moment de (...)**, a cumpărat două suprafețe de teren situate în mun. Constanța, stațiunea Mamaia, (...), în suprafață de 372 m.p. și respectiv 1.087 m.p.

Acest contract a fost încheiat deoarece pe (...) 3 se aflau edificate două spații comerciale, proprietatea cumpărătoarei, iar (...) era ocupat de un bazin, ambele terenuri având destinația de *spații comerciale, spații alimentație publică cu terasă circulabilă, parcare (...)*.

La data de 18.01.2007, (...) a depus la Primăria mun. Constanța o cerere prin care a solicitat vânzarea, prin negociere directă, a suprafeței de 150 m.p. situată în Mamaia, (...).

La data de 19.01.2007, Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat - Serviciul Urmărire și Executare Contracte a emis avizul nr. (...) în cuprinsul căruia s-a arătat că terenul este domeniu privat al mun. Constanța, conform HCLM nr. (...), avizul fiind favorabil (...).

La data de 22.05.2007, Primăria mun. Constanța a emis certificatul de urbanism nr. (...), pentru terenul de 151 m.p., situat în mun. Constanța, Stațiunea Mamaia, fără număr, în cuprinsul căruia s-a menționat că acesta a fost eliberat

pentru ”vânzare prin negociere directă teren în suprafață de 151,00 m.p. cu destinația spațiu verde, cf PUD Mamaia 2001” (...).

La data de 07.06.2007, SC (...) a înregistrat la Primăria mun. Constanța raportul de evaluare pentru terenul în suprafață de 151 m.p., situat în (...), Stațiunea Mamaia, pentru beneficiara Primăria mun. Constanța, valoarea terenului fiind stabilită la 39.502 lei, echivalentul a 12.100 euro, la un curs de 3,2646 lei/euro (...).

La data de 08.06.2007, a fost încheiat procesul verbal de negociere nr. (...) prin care, comisia de negociere și cumpărătoarea SC (...) au stabilit de comun acord un preț de 87 euro/m.p. (vol.2, filele 211 - 212).

La data de 05.07.2007, SC (...) a solicitat Primăriei mun. Constanța transmiterea către notarul public a documentației necesare pentru perfectarea contractului de vânzare cumpărare. **La aceeași dată**, Primăria a transmis notarului documentația solicitată (...).

Terenul care urma să facă obiectul vânzării făcea parte din domeniul privat al orașului, fiind inventariat conform HCLM nr. (...), dreptul de proprietate al UAT mun. Constanța fiind intabulat conform încheierii nr. (...).

La data de 11.07.2007, a fost autentificat la (...), contractul de vânzare cumpărare nr. (...), prin care mun. Constanța, reprezentat de (...) a vândut SC (...) suprafața de 151 m.p. teren, situat în mun. Constanța, stațiunea Mamaia, (...).

Acest teren era învecinat la sud cu terenurile cumpărate de SC (...) tot de la mun. Constanța, prin RAEDPP, în anul 2004.

Prețul vânzării a fost de 13.137 euro, care urma să fie achitat în 12 rate până la data de 12.05.2010.

În cuprinsul contractului s-a mai arătat că vânzarea s-a efectuat în temeiul HCLM nr. (...) privind aprobarea vânzării prin negociere directă a unor bunuri imobile care aparțin domeniului privat al mun. Constanța (...).

Prin această hotărâre a consiliului local s-a aprobat vânzarea, **prin negociere directă**, a unor bunuri imobile (terenuri și clădiri), parte a domeniului privat al orașului, la poziția nr.1 regăsindu-se terenul din stațiunea Mamaia, (...), în suprafață de 150 m.p., care urma să fie vândut SC (...).

De asemenea, în anexa HCL nr. (...) s-a arătat că *”terenul propus spre vânzare este limitrof proprietății deținute de titularul cererii de cumpărare și are destinația de întregire proprietate - spațiu verde conf.PUD Mamaia”* (...).

HCL nr. (...) a fost contrasemnată pentru legalitate de inculpata Enache Marcela, în calitate de secretar al mun.Constanța.

Ulterior, SC (...) a obținut mai multe certificate de urbanism și autorizații de construire pentru extinderea spațiilor comerciale deținute pe unul din loturile cumpărate în anul 2004, pe terenul care a făcut obiectul contractului autentificat sub nr. (...) la (...).

Din acest motiv, la data de 27.02.2015, la (...), sub nr. (...), a fost autentificat contractul încheiat între reprezentanții UAT mun. Constanța și SC (...), prin care părțile **au schimbat destinația terenului în discuție din ”spațiu verde - întregire proprietate” în ”Modificare proiect autorizat cu AC nr. (...) Reautorizare extindere spațiu comercial existent cu P+1 Etaj, autorizat cu AC nr. (...) prin: schimbare regim de înălțime de la P+1 Etaj la P+ terasă acoperită, spații comerciale la parter, alimentație publică, amenajare parcare și modificare amprentă la sol (suprafața de 151 m.p. este afectată de parcare)”** (...).

Conform raportului de expertiză întocmit în cauză, valoarea comercială reală a terenului care a făcut obiectul contractului autentificat sub nr. (...) la (...), la data vânzării era de 436 euro/m.p., adică 65.836 euro, echivalent a 206.027 lei, la un curs de schimb de 3,1294 lei, din 11.07.2007 (...).

(...)

Despre SC (...) și SC (...) urmează să fie făcute precizări suplimentare, la subpunctele următoare.

2. Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. (...) la (...)

La data de 30.07.2007, SC (...) a depus la Primăria mun. Constanța o cerere prin care a solicitat vânzarea către ea, a unui teren în suprafață de 150 m.p., situat în mun. Constanța, stațiunea Mamaia, (...) proprietatea UAT mun. Constanța.

SC (...) a motivat cererea prin aceea că achiziționase o suprafață de 750 m.p. de la SC (...), iar vânzarea suprafeței de 150 m.p. era necesară pentru ”*reîntregirea proprietății*” (...).

În susținerea cererii, SC (...) a depus și copia unui contract de vânzare cumpărare autentificat la (...) care confirmă achiziția terenului de 750 m.p., situat în mun. Constanța, stațiunea Mamaia, (...).

SC (...) a depus și contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. (...) prin care a cumpărat, tot de la SC (...), suprafața de 1250 m.p. teren, situat în mun. Constanța, stațiunea Mamaia, (...).

(...)

La data de 03.03.2007, Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat - Serviciul Urmărire și Executare Contracte a emis avizul nr. (...) în cuprinsul căruia s-a consemnat că terenul constituie domeniu privat al mun. Constanța, centralizat prin HCL nr. (...), avizul fiind unul favorabil (...).

La data de 05.04.2007, Primăria mun. Constanța a emis certificatul de urbanism nr. (...), pentru terenul de 150 m.p., situat în mun. Constanța, Stațiunea Mamaia, fără număr, în cuprinsul căruia s-a menționat că acesta a fost eliberat pentru ”*vânzare prin negociere directă teren în suprafață de 150,00 m.p. cu destinația spațiu verde*” (...).

La data de 11.07.2007, SC (...) a înregistrat la Primăria mun. Constanța raportul de evaluare pentru terenul în suprafață de 150 m.p., situat în (...), Stațiunea Mamaia, pentru beneficiara Primăria mun. Constanța, valoarea terenului fiind stabilită la 51.500 lei, echivalentul a 16.500 euro, la un curs de 3,1212 lei/euro (...).

La data de 13.08.2007, a fost încheiat procesul verbal de negociere nr. (...) prin care, comisia de negociere și cumpărătoarea SC (...) au stabilit de comun acord un preț de 119 euro/m.p. (...).

Terenul care urma să facă obiectul vânzării făcea parte din domeniul privat al orașului, fiind inventariat conform HCLM nr. (...).

La data de 28.08.2007, a fost autentificat la (...), contractul de vânzare cumpărare nr. (...), prin care mun. Constanța, reprezentat de (...) a vândut SC (...) suprafața de 150 m.p. teren, situat în mun. Constanța, stațiunea Mamaia, (...).

Acest teren era învecinat la nord cu terenurile cumpărate anterior de SC (...) de la SC (...).

Prețul vânzării a fost de 17.850 euro, care urma să fie achitat în 12 rate până la data de 15.08.2010.

În cuprinsul contractului s-a mai arătat că vânzarea s-a efectuat în temeiul HCLM nr. (...) privind aprobarea vânzării prin negociere directă a unor bunuri imobile care aparțineau domeniului privat al mun. Constanța (...).

Prin această hotărâre a consiliului local s-a aprobat vânzarea, **prin negociere directă**, a unor bunuri imobile (terenuri și clădiri), parte a domeniului privat al orașului, la poziția nr.1 regăsindu-se terenul din stațiunea Mamaia, (...), în suprafață de 150 m.p., care urma să fie vândut SC (...).

De asemenea, în anexa HCL nr. (...) s-a arătat că *”terenul propus spre vânzare este limitrof proprietății deținute de titularul cererii de cumpărare și are destinația de întregire proprietate - spațiu verde conf.PUD Mamaia”* (...).

HCL nr. (...) a fost contrasemnată pentru legalitate de secretarul mun. Constanța, inculpata Enache Marcela.

Cu privire la HCL nr. (...), de remarcat este că deși la momentul adoptării ei, utilizatorul terenului a fost menționat SC (...), care de altfel formulase și cererea de cumpărare prin negociere directă, înregistrată sub nr. (...), aprobându-se înstrăinarea către această societate comercială, vânzarea s-a făcut către SC (...).

Ulterior, SC (...) a obținut mai multe certificate de urbanism și autorizații de construire pentru construirea, inclusiv pe terenul care a făcut obiectul contractului autentificat sub nr. (...) la (...), a unui *complex turistic multifuncțional: amenajare terenuri de sport, unitate de alimentație publică la parter*.

Din acest motiv, la data de 27.02.2015, la (...), sub nr. (...), a fost autentificat contractul încheiat între reprezentanții UAT mun. Constanța și SC (...), prin care părțile **au schimbat destinația terenului în discuție din ”spațiu verde - întregire proprietate” în ”construire complex turistic multifuncțional: amenajare terenuri de sport, unitate alimentație publică la parter”** (...).

Conform raportului de expertiză întocmit în cauză, valoarea comercială reală a terenului care a făcut obiectul contractului autentificat sub nr. (...) la (...), la data vânzării era de 275 euro/m.p., adică 56.250 euro, echivalent a 182.779 lei, la un curs de schimb de 3,2494 lei/euro, din data de 28.08.2007 (...).

(...)

3. Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. (...) la (...)

La data de 18.04.2008, SC (...) a depus la Primăria mun. Constanța o cerere prin care a solicitat vânzarea, prin negociere directă, a suprafeței de 150 m.p. situată (...) din stațiunea Mamaia.

În motivarea cererii, SC (...) a arătat că prin contractul autentificat sub nr. (...) la (...), a achiziționat de la (...) suprafața de 605 m.p., situată în Stațiunea Mamaia, (...), motiv pentru care a solicitat și vânzarea suprafeței de 150 m.p. situată în vecinătatea terenului dobândit anterior (...).

În susținerea cererii, SC (...) a depus contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. (...) la (...), prin care a cumpărat, de la (...), suprafața de 605 m.p. teren, situată în intravilanul stațiunii Mamaia, (...), cu nr. cadastral (...).

La data de 21.02.2008, Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat - Serviciul Urmărire și Executare Contracte a emis avizul nr. (...) în cuprinsul căruia s-a arătat că terenul este domeniu privat al mun. Constanța, avizul fiind favorabil (...).

La data de 21.02.2008, Primăria mun. Constanța a emis certificatul de urbanism nr. (...), pentru terenul de 150 m.p., situat în mun. Constanța, Stațiunea Mamaia, (...), în cuprinsul căruia s-a menționat că acesta a fost eliberat pentru *”vânzare prin negociere directă teren în suprafață de 151,00 m.p. cu destinația piscină, zona multifuncțională aferentă”* (...).

La data de 09.05.2007, SC (...) a înregistrat la Primăria mun. Constanța raportul de evaluare pentru terenul în suprafață de 150 m.p., situat în mun. Constanța, stațiunea Mamaia, (...), pentru beneficiara Primăria mun. Constanța, valoarea terenului fiind stabilită la 88.144,64 lei, echivalentul a 24.750 euro, la un curs de 3,5614 lei/euro (...).

La data de 15.05.2008, a fost încheiat procesul verbal de negociere nr. (...) prin care, comisia de negociere și cumpărătoarea SC (...) au stabilit de comun acord un preț de 174 euro/m.p. (...).

Terenul care urma să facă obiectul vânzării făcea parte din domeniul privat al orașului, fiind inventariat conform HCLM nr. (...), dreptul de proprietate al UAT mun. Constanța fiind intabulat conform încheierii nr. (...).

La data de 23.05.2008, a fost autentificat la (...), contractul de vânzare cumpărare nr. (...), prin care mun. Constanța, reprezentat de (...) a vândut SC (...) suprafața de 150 m.p. teren, situat în mun. Constanța, stațiunea Mamaia, (...).

Acest teren era învecinat la sud cu un teren cumpărat de SC (...) în anul 2008, de la (...).

Prețul vânzării a fost de 26.100 euro, care urma să fie achitat în 11 rate până la data de 15.05.2011.

În cuprinsul contractului s-a mai arătat că vânzarea s-a efectuat în temeiul HCLM nr. (...) privind aprobarea vânzării prin negociere directă a unor bunuri imobile care aparțineau domeniului privat al mun. Constanța (...).

Prin această hotărâre a consiliului local s-a aprobat vânzarea, **prin negociere directă**, a unor bunuri imobile (terenuri și clădiri), parte a domeniului privat al orașului, la poziția nr.9 regăsindu-se terenul din stațiunea Mamaia, (...), în suprafață de 150 m.p., care era utilizat de (...).

De asemenea, în anexa HCL nr. (...) s-a arătat că *”terenul propus spre vânzare constituie domeniu privat al mun. Constanța și este limitrof proprietății deținute de titularul cererii de cumpărare”* (...).

HCL nr. (...) a fost contrasemnată pentru legalitate de secretarul mun. Constanța, inculpata Enache Marcela.

Cu privire la HCL nr. (...), de remarcat este că deși la momentul adoptării ei, utilizatorul terenului a fost menționat (...), care de altfel formulase și cererea de cumpărare prin negociere directă, înregistrată sub nr. (...), aprobându-se înstrăinarea către această persoană fizică, vânzarea s-a făcut către SC (...) (...).

În cuprinsul cererii sale, (...) a arătat că este proprietarul unei suprafețe de 605 m.p., învecinată cu terenul UAT Constanța, suprafață pe care dorea să o extindă.

La rândul său, (...) dobândise terenul de 605 m.p. după ce cumpărase drepturile litigioase de proprietate ale unor persoane care formulară notificări în temeiul Legii nr.10/2001, prin Dispoziția nr. (...).

Prin această dispoziție, (...) numitului (...) i-au fost atribuite în suprafață două terenuri: (...), din stațiunea Mamaia și unul de 1.000 m.p., situat în mun. Constanța, (...).

La aproximativ două luni de la emiterea acestei dispoziții, (...) a formulat cererea de cumpărare a terenului, iar la aproximativ patru luni de la momentul la care (...) a semnat dispoziția de retrocedare a terenului, la data de 17.04.2008, (...) a vândut terenul unei firme care, după cum se va arăta, era în strânse legături cu terenul.

Conform raportului de expertiză întocmit în cauză, valoarea comercială reală a terenului care a făcut obiectul contractului autentificat sub nr. (...) la (...), la data vânzării, era de 252 euro/m.p., adică 37.800 euro, echivalent a 138.934 lei, la cursul de schimb din 23.05.2008, de 3,6755 lei/euro (...).

(...)

4. Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. (...) la (...)

La data de 23.09.2003, prin contractul autentificat sub nr. (...) la (...), SC (...) a cumpărat de la SC (...).

La data de 07.12.2004, prin contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. (...) la (...), SC (...), **reprezentată de (...)**, a cumpărat, de la Primăria mun. Constanța, o suprafață de **1000 m.p. teren**, situată în stațiunea Mamaia, **aferentă activului (...)**.

La data de 17.05.2006, prin contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. (...) la (...), mun. Constanța, **reprezentat de (...)**, a vândut SC (...), **reprezentată de (...)**, suprafața de 43,87 m.p. teren intravilan, situat în stațiunea Mamaia, (...).

La data de 06.02.2008 s-a realizat delimitarea proprietății achiziționate de SC (...), stabilindu-se că terenul respectiv se învecina la Nord, Est și Vest cu terenuri aparținând UAT Constanța iar la sud cu un imobil aparținând numitului (...).

La data de 06.02.2008, prin cererea înregistrată sub nr. (...), SC (...) a solicitat cumpărarea unei suprafețe de 261 m.p. teren, reprezentând (...).

De menționat este că deși în adresa prin care Primăria mun. Constanța a înaintat DNA - Serviciul Teritorial Constanța documentele solicitate se menționează că SC (...) a solicitat vânzarea către ea a terenului menționat este cea din paragraful anterior, din cuprinsul acesteia rezultă că anterior fusese formulată o altă cerere, cu nr. (...), pe care Primăria mun. Constanța nu a înaintat-o împreună cu celelalte documente.

Prin cererea nr. (...), SC (...) a precizat și că destinația terenului a cărui cumpărare o solicita *"va fi aceea de activități conexe, complementare activității de turism - cazare"* pe care o avea proprietatea sa.

În faza de urmărire penală, au fost solicitate relații privind cererea SC (...), înregistrată sub nr. (...).

Prin adresa nr. (...), Primăria mun. Constanța a comunicat că în arhiva instituției nu a fost identificat documentul respectiv (...).

După depunerea solicitării, **și înainte ca terenul să devină parte a domeniului privat al mun. Constanța**, funcționarii Primăriei au demarat procedurile necesare pentru ca vânzarea imobilului către SC (...) să fie posibilă:

La data de 18.02.2008, Direcția Patrimoniu a întocmit situația juridică a terenului în care s-a atestat în mod neadevărat că acesta aparținea domeniului privat al mun. Constanța și prin care s-a acordat aviz favorabil vânzării (...).

La data de **21.02.2008**, arhitectul șef al orașului a emis adresa nr. (...) prin care a comunicat Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat, Serviciul Urmărire și Executare Contracte - Vânzări că, deoarece forma și dimensiunile terenului nu

permit existența unei construcții independente și ținând cont de funcțiunile aprobate în zonă, recomandă vânzarea prin negociere directă, **în vederea întregirii proprietății solicitantului (...).**

La data de **21.02.2008**, Primăria mun. Constanța a emis certificatul de urbanism nr. (...) în care s-a arătat în mod neadevărat că imobilul era proprietatea Primăriei mun. Constanța, destinația terenului fiind *funcțiuni conexe, hotel, parcare*, scopul emiterii certificatului de urbanism fiind ”*vânzare prin negociere directă*” (...).

Prin HCL Constanța nr. (...), terenul în suprafață de 261 m.p., situat în stațiunea Mamaia, (...) a fost inventariat în domeniul privat al orașului (...).

Prin încheierea nr. (...) a OCPI Constanța a fost intabulat dreptul de proprietate al UAT Constanța asupra terenului arătat anterior (...).

Prin HCL Constanța nr. (...) s-a aprobat vânzarea prin negociere directă a mai multor bunuri imobile (terenuri sau clădiri) situate pe domeniul privat al mun. Constanța, în anexă, la poziția nr.5, figurând terenul în suprafață de 261 m.p., situat în stațiunea Mamaia, (...).

În anexa HCL nr. (...) s-a menționat că terenul urma să fie vândut SC (...), constituia domeniu privat al orașului, era limitrof proprietății titularului cererii de cumpărare, iar motivul pentru care urma să fie vândut acestei societăți era acela că ”*forma și dimensiunile terenului nu permit realizarea unei construcții independente și având în vedere funcțiunile aprobate în zonă se recomandă vânzarea prin negociere directă*” (...).

HCL nr. (...) a fost contrasemnată pentru legalitate de secretarul mun. Constanța, inculpata Enache Marcela.

La data de 08.05.2008, la Primăria mun. Constanța a fost înregistrat, sub nr. (...), raportul de evaluare al terenului în suprafață de 261 m.p., situat în stațiunea Mamaia, (...), valoarea stabilită fiind de 62950,59 euro (...).

La data de 15.05.2008, a fost încheiat procesul verbal de negociere nr. (...), prin care comisia de negociere și reprezentantul SC (...) au stabilit, de comun acord, un preț de 254 euro/m.p., valoarea totală fiind de 66294 euro (...).

La data de 23.05.2008, sub nr. (...), a fost autentificat la (...), contractul de vânzare cumpărare prin care UAT mun. Constanța, reprezentată de (...), a vândut (...), reprezentată de (...), terenul în suprafață de 261 m.p., situat în mun. Constanța, stațiunea Mamaia, (...).

Prețul contractului a fost de 66.294 euro, plătit în 12 rate, până la data de 15.11.2011 (...).

Conform raportului de expertiză întocmit în cauză, valoarea comercială reală a terenului care a făcut obiectul contractului autentificat sub nr. (...) la (...), la data vânzării, era de 252 euro/m.p., adică 65.772 euro, echivalent a 241.745 lei, la cursul de schimb din 23.05.2008, de 3,6755 lei (...).

Sintetizând, prin contractul autentificat sub nr. (...) la (...), SC (...) a cumpărat de la SC (...) Vila (...).

În anul 2004, Primăria mun. Constanța a vândut societății comerciale o suprafață de 1000 m.p., în centrul stațiunii Mamaia, **aferentă grupului sanitar al imobilului achiziționat anterior**, fiind neclar în ce fel o asemenea suprafață net superioară celei a grupului sanitar și o valoare comercială considerabilă era aferentă unei asemenea construcții.

La începutul anului 2008, în vederea întregirii proprietății, SC (...) a cerut vânzarea și lotului nr.2, situat în zona (...), în suprafață de 261 m.p., deși la acel moment terenul respectiv nu făcea parte din domeniul privat al mun. Constanța, nefiind inventariat conform Legii nr.213/2008.

Cu toate acestea, în luna martie, terenul vizat de SC (...) a fost inventariat în domeniul privat al orașului iar în august 2008 a fost vândut prin negociere directă către societatea comercială.

Mai trebuie precizat că imediat după ce SC (...) a depus cererea de cumpărare a terenului și anterior ca acesta să devină proprietate privată a UAT Constanța, respectiv în perioada ianuarie - februarie 2008, funcționarii Primăriei mun. Constanța au început demersurile pentru ca vânzarea terenului să fie posibilă.

De altfel, inclusiv vânzarea terenului a fost aprobată în aceeași ședință în care el a fost inventariat în domeniul privat al orașului.

(...)

5. Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. (...) la (...)

La data de 18.02.2008, Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat - Serviciul Urmărire și Executare Contracte a emis situația juridică nr. (...) a terenului din Stațiunea Mamaia, (...), în care s-a arătat că acesta era proprietatea privată a mun. Constanța, conform HCL nr. (...) și HCL nr. (...) și prin care s-a avizat favorabil vânzarea (...).

La data de 14.05.2008, a fost eliberat Certificatul de Urbanism nr. (...) pentru terenul situat în stațiunea Mamaia, (...), compus din două loturi, de 2574 m.p. și respectiv 304 m.p., din care rezultă că a fost emis în vederea vânzării prin negociere directă a imobilului, a cărui destinație era aceea de *circulații, spații verzi* (...).

La data de 16.05.2008, a fost înregistrat la Primăria mun. Constanța raportul de evaluare al terenului supus vânzării, valoarea stabilită pe această cale fiind de 151,78 euro/mp (...).

După efectuarea acestor demersuri, **abia la data de 21.05.2008**, SC (...) a solicitat vânzarea celor două terenuri, în suprafață de 304 și respectiv 2574 m.p., cu destinația ”*circulații, spații verzi*” (...).

În susținerea cererii, SC (...) a depus la Primăria mun. Constanța contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. (...) la (...) prin care cumpărase de la SC (...)

imobilul (...), compus din mai multe construcții, **în suprafață totală de 2642,69 m.p. și terenul aferent (...), în suprafață de 3.300 m.p. (...).**

Pentru terenul în suprafață de 3.300 m.p. aferent (...), la data de 09.09.1998, Ministerul Turismului emisese certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria (...) nr. (...), prin care confirmase că acest teren era ”*în proprietatea exclusivă a societății comerciale (...)*” (...).

Prin urmare, terenul aferent activului (...) se afla deja în proprietatea SC (...), fiind recunoscut prin acest certificat primului proprietar (SC (...)), fiind ulterior transmis succesiv autorilor SC (...) și ajungând prin contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. (...) în patrimoniul acesteia din urmă.

Prin procesul verbal nr. (...), comisia de negociere reprezentând mun. Constanța și SC (...) au stabilit de comun acord prețul terenului care urma să fie vândut, la valoarea de 151,78 euro/m.p. (...).

Vânzarea terenului prin negociere directă a fost aprobată prin HCL nr. (...), imobilul regăsindu-se la poziția nr.19 din anexă (...).

HCL nr. (...) a fost contrasemnată pentru legalitate de secretarul mun. Constanța, inculpata Enache Marcela.

UAT mun. Constanța și-a justificat dreptul de proprietate asupra terenului prin HCL nr. (...), prin care terenul în suprafață totală de 3481,13 m.p., situat în zona (...) a fost inventariat în domeniul privat al orașului (...).

Dreptul de proprietate al mun. Constanța asupra celor două loturi de teren a fost intabulat în cartea funciară prin încheierile nr. (...) și (...).

La data de 16.09.2008, sub nr. (...), la (...), a fost autentificat contractul de vânzare cumpărare prin care Primăria mun. Constanța a vândut SC (...) un teren în suprafață de 2878 m.p., format dintr-un lot de 304 m.p., care se învecina la sud cu (...) și unul în suprafață de 2574 m.p., de asemenea învecinat la sud cu (...).

Potrivit mențiunilor din preambulul contractului, operațiunea de vânzare cumpărare s-a realizat în temeiul HCL nr. (...) și a HCL nr. (...).

În cuprinsul contractului s-a arătat că UAT mun. Constanța a dobândit terenul prin inventarierea sa în domeniul privat, conform HCL nr. (...), că destinația acestuia era ”circulații, spații verzi” și a fost vândut în scopul întregirii proprietății SC (...), **constituită din teren situat în stațiunea Mamaia, (...), în suprafață totală de 3.300 m.p.**

Prețul vânzării a fost în cuantum de 460.480 euro și a fost eșalonat în 12 rate, ultima fiind scadentă la data de 15.06.2011 (...).

Conform raportului de expertiză întocmit în cauză, valoarea comercială reală a terenului care a făcut obiectul contractului autentificat sub nr. 2334/28.08.2007 la (...), la data vânzării era de 574 euro/m.p., adică 1.651.972 euro, echivalent a 6.028.707 lei, la cursul din 28.08.2007, de 3,6494 lei/euro (...).

La data de 22.05.2009, SC (...) a solicitat Primăriei mun. Constanța eșalonarea ratelor contractuale datorită imposibilității societății de a plăti la termenele scadente din contract (...).

La data de 12.06.2009, sub nr. (...), la (...) a fost autentificat actul adițional prin care prețul vânzării a fost reeșalonat în 21 de rate, plătibile până la data de 15.06.2014 (...).

La data de 28.10.2010, SC (...) a notificat Primăria mun. Constanța cu privire la denunțarea unilaterală a contractului de vânzare cumpărare nr. (...), motivată de dificultățile financiare prin care trecea societatea, din cauza crizei economice (...).

Prin convenția autentificată sub nr. (...) la (...), Primăria mun. Constanța și SC (...) au rezoluționat contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. (...).

În cuprinsul convenției s-a arătat că prin cererea nr. (...) SC (...) a solicitat rezoluțiunea contractului din cauza problemelor financiare cu care se confruntă, precum și restituirea sumei achitate în contul Primăriei.

Ca urmare a rezoluțiunii contractului de vânzare cumpărare, Primăria mun. Constanța a restituit societății ratele achitate iar terenul în suprafață totală de 2878 m.p. a reintrat în proprietatea UAT mun. Constanța (...).

Prin încheierea nr. (...) a OCPI Constanța, a fost intabulat dreptul de proprietate al mun. Constanța asupra suprafeței de 303 (304 din măsurători) m.p. teren, imobil cu nr. cadastral (...).

Prin încheierea nr. (...) a OCPI Constanța, a fost intabulat dreptul de proprietate al mun. Constanța asupra suprafeței de 2.574 m.p. teren, imobil cu nr. cadastral (...).

(...)

6. Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. (...) la (...)

La data de 05.09.2008, SC (...) a formulat o cerere prin care a solicitat să cumpere de la Primăria mun. Constanța terenul în suprafață de 406,57 m.p. situat în mun. Constanța, stațiunea Mamaia, (...) pentru destinația de *"întregire proprietate"* (...).

La data de 10.10.2008, Direcția Patrimoniu din cadrul Primăriei mun. Constanța a emis situația juridică adresa nr. (...) prin care a avizat favorabil vânzarea, atestând că terenul este neconstruit și constituie domeniu privat al mun. Constanța conform HCL nr. (...), *"urmând a fi inventariat în baza Legii nr.213/1998"* (...).

Prin adresa nr. (...), Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat a solicitat Direcției Urbanism să exprime punctul de vedere cu privire la modalitatea recomandată de vânzare a terenului (...).

Prin adresa nr. (...), Direcția Urbanism, Serviciul Autorizații în Construcții a comunicat Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat - Serviciul Autorizare Agenți Economici împrejurarea că terenul *"nu poate fi vândut prin licitație publică, fiind teren neconstruibil"*, motiv pentru care *"se recomandă*

vânzarea în vederea întregirii proprietății, respectând reglementările legale în vigoare” (...).

Primăria mun. Constanța a înaintat și o copie a HCL nr. (...), împreună cu un extras al anexei, prin care terenul în suprafață de 407 m.p., situat în mun. Constanța, stațiunea Mamaia a fost inventariat în domeniul privat al mun. Constanța (...).

Prin urmare, la data la care SC (...) a formulat cererea de cumpărare, precum și la momentul la care Direcția Patrimoniu din cadrul Primăriei mun. Constanța a avizat favorabil vânzarea, atestând că terenul constituia domeniu privat al mun. Constanța, imobilul respectiv nu fusese încă inventariat ca atare.

Prin HCL nr. (...), s-a aprobat vânzarea, prin negociere directă a mai multor imobile aparținând domeniului privat al mun. Constanța, în anexa nr.6, regăsindu-se terenul în suprafață de 406,57 m.p. (...).

În anexă se arată că se propune vânzarea terenului respectiv, ”cu destinația de întregire a proprietății”, către SC (...).

HCL (...) a fost contrasemnată pentru legalitate de secretarul mun. Constanța, inculpata Enache Marcela.

La data de 10.04.2009, Primăria mun. Constanța a emis certificatul de urbanism nr. (...) în care s-a arătat că imobilul era proprietatea mun. Constanța, dobândit, destinația terenului era *teren liber neconstruibil*, avea suprafața de 407 m.p., iar scopul pentru care fusese emis certificatul era acela de *vânzare teren, în suprafață de 407 m.p. cu destinația teren liber neconstruibil* (...).

La data de 29.06.2009, sub nr. (...) a fost înregistrat la Primăria mun. Constanța raportul de evaluare având ca obiect terenul în suprafață de 407 m.p., prin care a fost stabilit un preț de 48.717,90 euro, echivalentul a 206.159,54 lei (...).

În temeiul acestui raport, reprezentantul SC (...) și comisia care reprezenta Consiliul Local Constanța au negociat prețul terenului, stabilind, de comun acord, suma de 126,5 euro/m.p. și o valoare totală de 48.717,90 euro (...).

La data de 04.08.2009, SC (...) a solicitat Primarului mun. Constanța încheierea contractului de vânzare cumpărare având ca obiect terenul arătat anterior (...).

La data de 21.12.2009, sub nr. (...), la (...) a fost autentificat contractul de vânzare cumpărare prin care mun. Constanța, reprezentat de (...) a vândut, iar SC (...), reprezentantă de (...), a cumpărat, terenul în suprafață de 407 m.p., situat în mun. Constanța, stațiunea Mamaia, (...), cu nr. cadastral (...), cu destinația ”*curți construcții*”.

Conform mențiunilor din contract, terenul vândut era limitrof imobilului cu nr. cadastral (...), proprietatea societății cumpărătoare, achiziționat în anul 2008 de la SC (...).

Prețul vânzării, stabilit prin negociere directă, a fost de 126,50 euro/m.p. și urma să fie achitat de cumpărătoare, în mai multe rate, până la data de 15.08.2015 (...).

Așadar, deși SC (...) a solicitat cumpărarea terenului în discuție, toate avizele au fost emise pentru această societate, după cum și vânzarea a fost aprobată, prin hotărâre de consiliu local, către aceeași societate.

Cu toate acestea, (...) a vândut terenul către SC (...), deși cu privire la această societate nu fusese emis niciun aviz iar Consiliul Local Constanța nu aprobase nicio vânzare.

La Primăria mun. Constanța, în vederea vânzării terenului a fost depus și contractul prin care SC (...) a cumpărat de la SC (...) terenul învecinat cu cel care a făcut obiectul contractului autentificat sub nr. (...).

La rândul ei, SC (...) dobândise acest teren, vândut către SC (...), prin cumpărare de la SC (...), reprezentată de (...).

(...)

Astfel cum rezultă din raportul de expertiză tehnică judiciară efectuată în cauză, la data vânzării, terenul în discuție valora 308 euro/m.p., respectiv un total de 125.356 euro, echivalentul a 527.210 lei (...).

7. Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. (...) la (...)

La data de 05.09.2008, SC (...) a formulat o cerere prin care a solicitat să cumpere de la Primăria mun. Constanța terenul în suprafață de 624,81 m.p. situat în mun. Constanța, stațiunea Mamaia, (...) pentru destinația de ”*conform PUZ existent*” (...).

La data de 10.10.2008, Direcția Patrimoniu din cadrul Primăriei mun. Constanța a emis situația juridică nr. (...) prin care a avizat favorabil vânzarea, atestând că terenul este neconstruit și constituie domeniu privat al mun. Constanța conform HCL nr. (...), ”*urmând a fi inventariat în baza Legii nr.213/1998*” (...).

Prin adresa nr. (...), Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat a solicitat Direcției Urbanism să exprime punctul de vedere cu privire la suprafața pentru care a fost stabilită destinația de ”*teren liber neconstruibil, respectiv parcare aferentă vilă turistică cu P+5-7 etaje*” (...).

Prin adresa nr. (...), Direcția Urbanism, Serviciul Autorizații în Construcții a comunicat Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat - Serviciul urmărire și executare contracte - vânzări împrejurarea că potrivit ”*PUD Mamaia 2001, terenul mai sus menționat are destinația: parcare amenajată – 200 m.p., alei circulație – 100 m.p. și spațiu amenajat aferent vilă turistică-325 m.p.*” (...).

Totodată, prin adresa nr. (...), Direcția Urbanism - Serviciul autorizații în construcții a comunicat Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat că terenul nu putea fi vândut la licitație publică, deoarece avea destinația de teren neconstruibil, fiind recomandată vânzarea ”*în vederea întregirii proprietății, respectând reglementările legale în vigoare*” (vol.16, fila 122).

Primăria mun. Constanța a înaintat și o copie a HCL nr. (...), împreună cu un extras al anexei, prin care terenul în suprafață de 624,81 m.p., situat în mun. Constanța, (...) stațiunea Mamaia a fost inventariat în domeniul privat al mun. Constanța (...).

De asemenea, a fost înaintată și o copie a HCL nr. (...), prin care terenul în suprafață de 0,19 m.p. situat în mun. Constanța, (...) stațiunea Mamaia a fost inventariat în domeniul privat al mun. Constanța (...).

Prin urmare, la data la care SC (...) a formulat cererea de cumpărare, precum și la momentul la care Direcția Patrimoniu din cadrul Primăriei mun. Constanța a avizat favorabil vânzarea, atestând că terenul constituia domeniul privat al mun. Constanța, imobilul respectiv nu fusese încă inventariat ca atare.

Prin HCL nr. (...), s-a aprobat vânzarea, prin negociere directă a mai multor imobile aparținând domeniului privat al mun. Constanța, în anexa nr.4, regăsindu-se terenul în suprafață de 625 m.p. (...).

Astfel cum s-a arătat anterior, HCL nr. (...) a fost contrasemnată pentru legalitate de secretarul mun. Constanța, inculpata Enache Marcela.

În anexă se arată că se propune vânzarea terenului respectiv, ”*cu destinația de întregire a proprietății*”, către SC (...).

La data de 04.06.2009, Primăria mun. Constanța a emis certificatul de urbanism nr. (...) în care s-a arătat că imobilul era proprietatea mun. Constanța, dobândit, destinația terenului era *teren liber neconstruibil, parcare aferentă vilă turistică P+5-7 etaje*, avea suprafața de 625 m.p., iar scopul pentru care fusese emis certificatul era acela de *vânzare teren, în suprafață de 625 m.p. cu destinația teren liber neconstruibil, parcare aferentă vilă turistică P+5-7 etaje* (...).

La data de 29.06.2009, sub nr. (...) a fost înregistrat la Primăria mun. Constanța raportul de evaluare având ca obiect terenul în suprafață de 625 m.p., prin care a fost stabilit un preț de 92.431,25 euro, echivalentul a 391.141,32 lei (...).

În temeiul acestui raport, reprezentantul SC (...) și comisia care reprezenta Consiliul Local Constanța au negociat prețul terenului, stabilind, de comun acord, suma de 147,89 euro/m.p. și o valoare totală de 92431,25 euro (...).

La data de 04.08.2009, SC (...) a solicitat Primarului mun. Constanța încheierea contractului de vânzare cumpărare având ca obiect terenul arătat anterior (...).

La data de 21.12.2009, sub nr. (...), la (...) a fost autentificat contractul de vânzare cumpărare prin care mun. Constanța, reprezentat de (...) a vândut, iar SC (...), reprezentantă de (...), a cumpărat, terenul în suprafață de 625 m.p., situat în mun. Constanța, stațiunea Mamaia, jud.Constanța, cu nr. cadastral (...), cu destinația ”*curți construcții*”.

Conform mențiunilor din contract, terenul vândut era limitrof imobilului cu nr. cadastral (...), proprietatea societății cumpărătoare, achiziționat în anul 2007 de la SC (...).

Prețul vânzării, stabilit prin negociere directă, a fost de 157 euro/m.p., în total 98.125 euro și urma să fie achitat de cumpărătoare, în mai multe rate, până la data de 15.08.2015 (...).

Astfel cum rezultă din raportul de expertiză tehnică judiciară efectuată în cauză, la data vânzării, terenul în discuție valora 282 euro/m.p., respectiv un total de 176.196 euro, echivalentul a 741.029 lei (...).

La Primăria mun. Constanța, în vederea vânzării terenului a fost depus și contractul prin care SC (...) a cumpărat de la SC (...) terenul învecinat cu cel care a făcut obiectul contractului autentificat sub nr. (...).

(...)

8. Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. (...) la (...)

La data de 05.09.2008, SC (...) a formulat o cerere prin care a solicitat să cumpere de la Primăria mun. Constanța terenul în suprafață de 407,09 m.p. situat în mun. Constanța, stațiunea Mamaia, (...).

La data de 10.10.2008, Direcția Patrimoniu din cadrul Primăriei mun. Constanța a emis situația juridică nr. (...) prin care a avizat favorabil vânzarea, atestând că terenul este neconstruit și constituie domeniu privat al mun. Constanța conform HCL nr. (...), *”urmând a fi inventariat în baza Legii nr.213/1998”* (...).

Totodată, prin adresa nr. (...), Direcția Urbanism - Serviciul autorizații în construcții a comunicat Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat că terenul nu putea fi vândut la licitație publică, deoarece avea destinația de teren neconstruibil, fiind recomandată vânzarea *”în vederea întregirii proprietății, respectând reglementările legale în vigoare”* (...).

Primăria mun. Constanța a înaintat și o copie a HCL nr. (...), împreună cu un extras al anexei, prin care terenul în suprafață de 407,09 m.p., situat în mun. Constanța, (...), stațiunea Mamaia a fost inventariat în domeniul privat al mun. Constanța (...).

Prin urmare, la data la care SC (...) a formulat cererea de cumpărare, precum și la momentul la care Direcția Patrimoniu din cadrul Primăriei mun. Constanța a avizat favorabil vânzarea, atestând că terenul constituia domeniu privat al mun. Constanța, imobilul respectiv nu fusese încă inventariat ca atare.

Prin HCL nr. (...), contrasemnată pentru legalitate de inculpata Enache Marcela, s-a aprobat vânzarea, prin negociere directă a mai multor imobile aparținând domeniului privat al mun. Constanța, în anexa nr.5, regăsindu-se terenul în suprafață de 407 m.p. (...).

În anexă se arată că se propune vânzarea terenului respectiv, *”cu destinația de întregire a proprietății”*, către SC (...).

La data de 16.06.2009, Primăria mun. Constanța a emis certificatul de urbanism nr. (...) în care s-a arătat că imobilul era proprietatea mun. Constanța, destinația terenului era *teren liber neconstruibil*, avea suprafața de 407 m.p., iar scopul pentru care fusese emis certificatul era acela de *vânzare teren, în suprafață de 407 m.p. cu destinația teren liber neconstruibil* (...).

La data de 29.06.2009, sub nr. (...) a fost înregistrat la Primăria mun. Constanța raportul de evaluare având ca obiect terenul în suprafață de 407 m.p., prin care a fost stabilit un preț de 48.717,90 euro, echivalentul a 206.159,54 lei (...).

În temeiul acestui raport, reprezentantul SC (...) și comisia care reprezenta Consiliul Local Constanța au negociat prețul terenului, stabilind, de comun acord, suma de 119,70 euro/m.p. și o valoare totală de 48.717,90 euro (...).

La data de 04.08.2009, SC (...) a solicitat Primarului mun. Constanța încheierea contractului de vânzare cumpărare având ca obiect terenul arătat anterior (...).

La data de 21.12.2009, sub nr. (...), la (...) a fost autentificat contractul de vânzare cumpărare prin care mun. Constanța, reprezentat de (...), a vândut, iar SC (...), reprezentantă de (...), a cumpărat, terenul în suprafață de 407 m.p., situat în mun. Constanța, stațiunea Mamaia, jud.Constanța, cu nr. cadastral (...), cu destinația *"curți construcții"*.

Conform mențiunilor din contract, terenul vândut era limitrof imobilului cu nr. cadastral (...), proprietatea societății cumpărătoare, achiziționat în anul 2007 de la SC (...).

Prețul vânzării, stabilit prin negociere directă, a fost de 127 euro/m.p., în total 51.689 euro și urma să fie achitat de cumpărătoare, în mai multe rate, până la data de 15.08.2015 (...).

Astfel cum rezultă din raportul de expertiză tehnică judiciară efectuată în cauză, la data vânzării, terenul în discuție valora 192 euro/m.p., respectiv un total de 78.161 euro, echivalentul a 328.723 lei (...).

La Primăria mun. Constanța, în vederea vânzării terenului a fost depus și contractul prin care SC (...) a cumpărat de la SC (...) terenul învecinat cu cel care a făcut obiectul contractului autentificat sub nr. (...).

(...)

Dincolo de valorile terenurilor înstrăinate, stabilite de expertul oficial, trebuie să se țină seama și de împrejurarea că la cererea Primăriei mun. Constanța au fost întocmite mai multe rapoarte de evaluare pentru terenuri din domeniul privat al UAT prin care fuseseră stabilite prețuri net superioare celor la care au fost înstrăinate cele analizate anterior (...).

(...)

Asemenea valori superioare rezultă și din rapoartele de evaluare pentru uzul notarilor publici, în baza cărora, de altfel, se calculau taxele și impozitele datorate pentru transferul proprietății.

Astfel, în stațiunea Mamaia prețurile minime în anul 2008 erau de 1.000 euro/m.p. dacă terenul era liber, respectiv 700 euro/m.p. dacă terenul era construit.

În perioada 2009 - 2011, prețul terenurilor, situate pe (...) valoarea aplicabilă pentru calcularea taxelor notariale era de minim 700 euro/m.p., dacă terenul era liber și 500 euro/m.p. în cazul în care terenul era construit, aferent unor spații de cazare, spații de alimentație publică, spații comerciale și administrative.

Pe aceeași parte, în zona (...), prețurile minime erau de 900 euro/m.p. dacă terenul era liber și 600 euro/m.p. dacă terenul era construit, aferent unor spații de cazare, spații de alimentație publică, spații comerciale și administrative.

În zona (...), valoarea minimă a terenurilor era, conform grilei notarilor publici, de 500 euro/m.p. dacă terenul era liber și 350 euro/m.p. dacă terenul era

construit, aferent unor spații de cazare, spații de alimentație publică, spații comerciale și administrative.

(...)

B. (...)

1. La data de 14.02.2007, SC (...) a formulat o cerere prin care a solicitat să cumpere un teren în suprafață la acel moment necunoscută (...), situat în mun.Constanța, (...).

(...) proiect de hotărâre de Consiliu Local pentru vânzarea prin negociere directă a unor suprafețe de teren ce aparțineau domeniului privat al Municipiului Constanța (...).

Proiectul a fost însușit de Consiliul Local Constanța care a adoptat HCL (...), contrasemnată pentru legalitate de inculpata Enache Marcela. Prin această hotărâre s-a aprobat, printre altele, vânzarea prin negociere directă a suprafeței de 4.000 mp teren amplasată (...), persoanei juridice SC (...).

Pe terenul respectiv exista o construcție în suprafață de 64 m.p., cu destinația locuință, precum și anexe (magazie, grajd și fosă septică), în suprafață de 517,05 mp.

SC (...) dobândise construcțiile prin adjudecarea lor la licitație publică în cadrul unei proceduri de lichidare a unei alte societăți comerciale (...).

Deosebit de relevantă sub acest aspect este schița cadastrală a terenului din care rezultă suprafața înstrăinată, vecinătatea ei (...) și suprafața ocupată de construcțiile adjudecate de SC (...).

(...)

De menționat este faptul că în cuprinsul anexei 5 la HCL nr. (...), s-a atestat în mod nereal (...), că ”*proprietarul construcțiilor îndeplinește condițiile (...)*”.

La data de 24 octombrie 2007 au avut loc negocieri între funcționarii Primăriei Constanța și SC (...), Comisia nefiind de acord cu vânzarea terenului. La acel

moment, bunul imobil fusese evaluat la 52,50 euro/mp, respectiv 210.000 euro, fără TVA (...).

Hotărârea de Consiliu Local a produs însă în continuare efecte juridice, nefiind revocată. În acest context, în cursul anului 2008 SC (...) a învestit Tribunalul Constanța cu o acțiune având ca obiect „*obligație de a face*”, solicitând obligarea Primăriei mun.Constanța și Consiliului Local Constanța să vândă terenul de 4.000 mp prin negociere directă.

Prin sentința civilă nr. (...), pronunțată în dosarul (...), Tribunalul Constanța a admis acțiunea. Hotărârea nu a fost atacată de niciuna dintre pârâte (...).

Deși terenul fusese evaluat la un preț, s-a procedat la întocmirea unui nou raport de evaluare care a stabilit o valoare la jumătate din cea inițială, respectiv 101.000 euro fără TVA, însemnând 25,25 euro/mp (...).

(...)

Potrivit raportului de expertiză tehnică judiciară întocmit de expertul desemnat, valoarea reală a terenului înstrăinat, la momentul perfectării vânzării, era de 300.305euro fără TVA (...).

2. În anul 2002, SC (...) a dobândit, prin cumpărare, de la UAT mun. Constanța, reprezentată de (...) dreptul de proprietate asupra unei suprafețe de 6.613,47 mp teren, situată (...).

În anul 2004, (...) a dobândit, prin cumpărare, tot de la mun.Constanța, dreptul de proprietate asupra unei suprafețe de 200,32 mp situată pe (...).

Ambele imobile au fost înstrăinate de Primăria mun.Constanța.

În cursul anului 2012, la solicitarea (...), Primăria mun. Constanța a constatat că cele două proprietăți de mai sus se suprapun parțial, respectiv pe o suprafață de 184 mp.

Implicându-se în soluționarea amiabilă a acestei situații, Primăria municipiului Constanța a solicitat sprijinul SC (...), propunând acestei persoane juridice un schimb de terenuri.

Astfel, la data de 10.07.2012, Primăria mun.Constanța a emis adresa nr. (...) prin care, constatând suprapunerea parțială a celor două terenuri, a solicitat SC (...) *”sprijinul în vederea rezolvării pe cale amiabilă a situației create, respectiv efectuarea unui schimb de teren pentru suprafața afectată”* (...).

(...)

În cuprinsul acestui referat s-a arătat că terenul aparținând (...) și cel al SC (...) se suprapun parțial, iar pentru rezolvarea acestei situații se impunea efectuarea unui schimb de terenuri ”pentru suprafața afectată - 542 m.p., adică:

S1 = 184 m.p. - suprafața de teren suprapus

S2 = 358 m.p. - suprafață de teren inutilizabil ca urmare a suprapunerii”.

Propunerea Direcției Patrimoniu a fost încheierea unei tranzacții extrajudiciare, conform căreia:

”- SC (...) renunță la dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 542 m.p. (din suprafața totală de 6613,47 m.p.) situat în (...), în valoare de 27.100 euro, cu condiția atribuirii unui alt teren în compensare, în echivalent valoric;

- (...) își păstrează dreptul de proprietate asupra terenului S1, în suprafață de 184 m.p.

- se atribuie în proprietate către SC (...), în compensare, în echivalent valoric:

- teren în suprafață de 190 m.p., cu nr. cadastral (...), situat în (...), ce constituie domeniu privat al mun.Constanța - situația juridică nr. (...), în valoare de 19.570 euro

- teren în suprafață de 98 m.p., situat (...), ce constituie domeniu privat al mun.Constanța - situația juridică nr. (...), în valoare de 2940 euro

- teren în suprafață de 124 m.p., situat în (...), ce constituie domeniu privat al mun. Constanța - situația juridică nr. (...), în valoare de 3720 euro

- terenul (...) în suprafață de 358 m.p., reintră în proprietatea municipiului Constanța” (...).

Alegerea terenurilor care urmau să fie oferite SC (...) nu este întâmplătoare. Astfel, terenurile situate pe (...) se învecinează cu un teren în suprafață de 672 m.p., dobândit de societate prin cumpărare (...), de la UAT mun. Constanța, (...).

În anul 2004, destinația acestei suprafețe de teren era cea de *spațiu verde* însă ulterior, Primăria mun. Constanța a modificat-o în ”*construire imobil locuințe S+P+6-7 cu spații comerciale la parter și parcare la demisol*” (...)

De asemenea, în anul 2007, SC (...) a mai cumpărat, tot prin negociere directă și tot de la UAT Constanța, reprezentată de (...) suprafața de 150 m.p. învecinată cu proprietatea dobândită anterior (...).

După cum se va arăta în continuare, în prezent, SC (...) dezvoltă un proiect imobiliar pe terenul arătat, imobilele primite la schimb de la UAT mun. Constanța fiindu-i necesare pentru mărirea suprafeței afectate acestui proiect.

(...)

În baza proiectului întocmit de inculpat, Consiliul Local Constanța a adoptat HCL nr. (...), contrasemnată pentru legalitate de inculpata Enache Marcela, prin care era aprobată tranzacția extrajudiciară dintre Primarul Municipiului Constanța, Consiliul Local al municipiului Constanța și Municipiul Constanța, pe de o parte, și SC (...), pe de altă parte (...).

(...)

II. În drept,

Fapta inculpatei Enache Marcela care în baza aceleiași rezoluții infracționale, la datele de 30.05.2003, 30.01.2007, 11.04.2007, 18.05.2007 27.02.2008, 20.10.2008 și 20.11.2012, în calitate secretar al mun. Constanța, a contrasemnat pentru legalitate Hotărârile Consiliului Local Constanța nr. (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) prin care se aprobau vânzările prin negociere directă a unor terenuri aparținând domeniului privat al UAT Constanța, deși acestea contraveneau art.123 alin.2 din Legea nr.215/2001 care interzicea vânzarea de imobile aparținând domeniului privat al unităților administrativ teritoriale altfel decât prin licitație publică, (...), întrunește elementele constitutive ale infracțiunii de **complicitate la abuz în serviciu, prevăzută de art.48 C.pen. raportat la art. 13² din Legea nr.78/2000 raportat la art.297 alin.1 C.pen. cu aplicarea art.35 alin.1 C.pen., art.309 C.pen. și art.5 alin.1 C.pen. (șapte acte materiale).**

(...)

Avizând și contrasemnând hotărârile prin care s-au aprobat înstrăinările, cu încălcarea Legii nr.215/2001, inculpata Enache Marcela a creat premisele vânzării și respectiv schimbului, participând, prin acest ajutor, la prejudicierea patrimoniului mun.UAT Constanța și la obținerea de foloase necuvenite pentru dobânditorii terenurilor.

(...)

II.1. Alte soluții

(...)

III. Latura civilă

UAT mun. Constanța a comunicat că se constituie parte civilă în cauză cu suma de 1.732.687,5 euro.

Tot în ceea ce privește latura civilă, apreciem că se impune ca, în baza art.397 alin.3 C.proc.pen., instanța să dispună anularea celor opt contracte de vânzare

cumpărare și a tranzacției judiciare și restabilirea situației anterioare, în sensul revenirii terenurilor în patrimoniul UAT Constanța și restituirii de către municipalitate a prețurilor încasate de la societățile cumpărătoare, respectiv a terenului primit de la SC (...) SRL. (...)

IV. Mijoc de probă

(...)

V. Date privind persoanele inculpatei

(...)

VI. Date privind urmărirea penală

(...)

VII. Măsuri asigurătorii. Măsuri preventive

Prin ordonanța nr.118/P/2020 din data de 02.12.2020 a DNA - Serviciul Teritorial Constanța s-a dispus luarea măsurii asigurătorii a sechestrului asupra următoarelor bunuri ale inculpatei Enache Marcela:

(...)

VIII. Propuneri adresate judecătorului de cameră preliminară

În baza art.330 C.proc.pen. propunem menținerea măsurilor asigurătorii instituite asupra bunurilor inculpatei.

Propunerea se întemeiază pe dispozițiile art.20 din Legea nr.78/2000 conform căroră *”în cazul în care s-a săvârșit o infracțiune dintre cele prevăzute în prezentul capitol, luarea măsurilor asigurătorii este obligatorie”*.

Față de cele expuse mai sus, constatând că au fost respectate dispozițiile legale care garantează aflarea adevărului iar urmărirea penală este completă, existând probele necesare și legal administrate,

În temeiul art.327 lit.a C.proc.pen., (...).

DISPUN:

1. Trimiterea în judecată a inculpatei:

Enache Marcela, (...) pentru săvârșirea infracțiunii de **complicitate la abuz în serviciu**, prevăzută de art.48 C.pen. raportat la art. 13² din Legea nr.78/2000 raportat la art.297 alin.1 C.pen. cu aplicarea art.35 alin.1 C.pen., art.309 C.pen. și art.5 alin.1 C.pen. (șapte acte materiale).

2. (...)

3. (...)

4. (...)

În temeiul art.329 C.proc.pen., prezentul rechizitoriu, însoțit de o copie certificată și dosarul cauzei se va înainta Tribunalului Constanța, urmând a fi citați:

INCULPATĂ: Enache Marcela (...);

PARTE CIVILĂ: Consiliul Local Constanța – mun. Constanța, bld. Tomis nr.51, jud. Constanța;

MARTORI: (...)

În temeiul art.274 alin.1 C.proc.pen. se stabilesc cheltuieli judiciare în quantum de quantum de 2.000 lei în sarcina inculpatei Enache Marcela.

(...)