Cod ECLI ECLI:RO:TBCTA:2026:017.######
Dosar nr. ####/118/2024
R O M Â N I A
TRIBUNALUL CONSTANŢA
SECŢIA DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ŞI FISCAL
Operator de date cu caracter personal nr. 8470
SENTINŢA CIVILĂ nr. ###
Şedinţa publică din data de 02.04.2026
Instanţa constituită din:
Preşedinte: ####### ######
Grefier: ###### ###### ######

Pe rol, judecarea cauzei în contencios administrativ şi fiscal privind pe reclamanta ######## #### SRL în contradictoriu cu pârâţii PRIMARUL MUNICIPIULUI MANGALIA, CONSILIUL LOCAL MANGALIA şi MUNICIPIUL MANGALIA PRIN ######, având ca obiect anulare act administrativ - contestaţie act adm/HCL NR 291/15.13.2023.

Dezbaterile şi susţinerile asupra cauzei au avut loc în cadrul şedinţei de judecată din data de 05.01.2026, fiind consemnate în încheierea de amânare a pronunţării de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta, când, instanţa, având nevoie de timp în vederea deliberării, a amânat succesiv pronunţarea până astăzi, când, în aceeaşi compunere, a deliberat următoarele:

TRIBUNALUL,

Deliberând asupra cauzei, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul Tribunalului Constanţa - Secția de contencios administrativ şi fiscal la data de 09.08.2024 sub nr. ####/118/2024 reclamanta ######## #### SRL a solicitat în contradictoriu cu pârâtul PRIMARUL MUNICIPIULUI MANGALIA, CONSILIUL LOCAL MANGALIA şi MUNICIPIUL MANGALIA PRIN ######, anularea în totalitate a Hotărârii Consiliului Local Mangalia nr. 291/15.13.2023 privind majorarea cu 300% a impozitului pe teren, începând cu anul 2024 pentru terenul situat în ########## ########, ######, #### ############## ### ###, ####### #########, aparținând SC ######## #### SRL; anularea în totalitate a Deciziei de impunere pentru anul 2024 întocmită sub nr. 6242/30.01.2024 emisă de către Primăria Mangalia, împreună cu notificarea de plată aferentă; obligarea pârâtului la plata cheltuielilor de judecată.

În motivarea în fapt a cererii reclamanta a arătat, în esenţă, că este proprietarul terenului în suprafață de 3217 mp, situat pe raza municipiului Mangalia, loc. ######, #### ############## ### ###, identificat prin nr. cadastral 1E102414. Terenul a fost dobândit de societate în anul 29.06.2022, ca investiție, cu scopul de a dezvolta, în viitor, un proiect în acord cu obiectul de activitate al societății. #### neîngrădit, învecinându-se cu alte terenuri similare ale altor proprietari, de asemenea neîngrădite.

A arătat că, prin Somația 2471/12.01.2023, primită în 20.01.2023, prin care se punea în vedere reclamantei să ia măsuri urgente de salubrizare și întreținere pentru teren. #### de somația inițială din ianuarie 2023, unde se punea în vedere cosirea și amenajarea „spațiului verde”, dat

fiind anotimpul rece și ploios, au putut fi luate doar măsurile de igienizare, toaletarea spațiului verde neputându-se face iarna când, de fapt, spațiul nu este verde.

Ulterior, în decursul lunii Mai 2023, reclamanta a luat legătura cu o societate specializată din zona Mangalia pentru servicii specifice de toaletare și igienizare a spațiului verde, sens în care au fost realizate, în data de 22.06.2023 (conform disponibilității acestei societăți), lucrările de igienizare necesare. Între timp, la data de 23.05.2023 a fost emis un proces verbal contravențional, nr. 6185, comunicat reclamantei în 29.05.2023, prin care societatea a fost amendată cf. HCL 152/2015, pentru încălcarea art. 24 lit. a, dispunându-se remedierea situației în termen de 5 zile.

A arătat că, având în vedere demararea procedurii pentru salubrizare, a achitat amenda fără să o conteste.

Cu toate acestea, deși în data de 22.06.2023 se efectuaseră lucrările de salubrizare, intimata a sancționat din nou reclamanta, pentru aceeași faptă, cu termen de conformare 72 de ore. Cum nu avea, încă, certitudinea că societatea care se ocupa de salubrizare a finalizat lucrările, a decis să achite și această amendă și să nu conteste procesul verbal.

A precizat că la data de 20.07.2023, reclamanta a fost sancționat iar de către un reprezentant al Poliţiei Locale din cadrul Primăriei Municipiului Mangalia, sens în care a contestat sancţiunea aplicată prin formularea unei plângeri contravenționale, aceasta fiind pe rolul Judecătoriei Mangalia sub nr. de dosar ####/254/2023.

A învederat că, la data de 04.08.2023, la doar câteva zile de la precedentul proces verbal, reclamanta a fost sancţionată din nou, pentru aceeaşi faptă, privind procesul verbal PLM 7065, de către un reprezentant al Poliţiei Locale din cadrul Primăria Municipiului Mangalia.

Totodată, a arătat că, la dat de 19.12.2023 a fost comunicată HCL Mangalia nr. 291 din 15.11.2023 prin care se aducea la cunoştinţă majorarea cu 300% a impozitului în temeiul HCL nr. 115/21.12.2016 şi 152/2015.

A solicitat constatarea faptului că reclamanta se află în termenul legal pentru formularea prezentei contestații, faţă de faptul că termenul legal este de 6 luni de la data comunicării răspunsurilor la plângerile prealabile, iar, în speţă, reclamantei i-au fost comunicate răspunsurile R3902 din data de 16.02.2024 şi R16627 din data de 17.03.2024, la data de 22.02.2024 şi 27.03.2024.

Apreciază că maniera în care a decis să acționeze pârâtul, adoptând acte normative ce depășesc limitele impus de Codul Fiscal, este un abuz sancționabil atât prin invalidarea hotărârilor emise cât şi prin lipsirea acestora de orice efecte.

de anularea Hotărârii nr. 291/15.11.2023 şi a Deciziei nr. ####/30.01.2024, apreciază că faptele reţinute în sarcina reclamantei nu există.

Consideră că actele administrative emise de către instituţia pârâtului şi care fac obiectul prezentei contestații sunt netemeinice şi nelegale deoarece nu a avut loc o punere în întârziere a reclamantei, sancțiunile ce au fost aplicate sunt nelegale, fiind deja contestate în instanţă, iar Hotărârile de Consiliu Local sunt netemeinice şi emise cu încălcarea gravă a legii organice relevante, respectiv Codul Fiscal şi Normele sale de aplicare.

În drept au fost invocate dispoziţiile legale menţionate în cadrul cererii de chemare în judecată.

În probațiune, reclamanta a solicitat încuviinţarea probei cu înscrisuri şi mijloacele materiale de probă.

Pârâtul PRIMARUL MUNICIPIULUI MANGALIA a depus întâmpinare la data 20.01.2025 de prin care a invocat excepţia lipsei calităţii procesuale pasive şi a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

În motivarea excepţiei lipsei calităţii procesuale pasive, pârâtul a arătat că nu se află în prezenţa unor acte administrative emise de către INSTITUTIA PRIMARULUI, respectiv dispoziţii cf. art. 196 al. 1 lit. b din Codul administrativ, sens în care apreciază că acesta nu are calitate procesuală pasivă, nefiind titularul obligaţiei de a răspunde în raportul juridic.

Pe fondul cauzei, pârâtul a arătat că nu există niciun motiv real de nelegalitate a HCL nr. 291/15.11.2023 privind majorarea cu 300% a impozitului pe teren ca urmare a constatării tehnice de teren neîngrijit de către organele fiscale în temeiul art. 489 al. 5-8 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, prin deplasare la faţa locului şi cui respectarea procedurii prevăzute de art. 168 din HG nr. 1/2016 privind Normele metodologice de aplicare a Codului fiscal, precum şi a HCL nr. 115/21.12.2016 privind aprobarea criteriilor de încadrare a imobilelor situate în Municipiul Mangalia în categoria clădirilor li terenurilor neîngrijite.

Totodată, a arătat că PRIMARIA MUNICIPIULUI MANGALIA PRIN DIRECTIA MANAGEMENT FISCAL SI CONTROL VENITURI nu a fost informată că au fost efectuate lucrări de salubrizare asupra terenului situat în localitatea ######, #### ############### ### ###, ######## #########.

Ulterior efectuării controlului de legalitate exercitate de către prefect nu au fost identificate elemente de nelegalitate în ceea ce privește HCL nr. 291/15.11.2023 privind majorarea cu 300% a impozitului pe teren, începând cu anul 2024.

Referitor la anularea în totalitatea a deciziei de impunere pentru anul 2024 nr. 6242/30.01.2024, arată că, urmare a verificărilor întreprinse, Direcţia de Management Fiscal şi Control Venituri a constatat în cuprinsul deciziei erori generate de programul de operare, sens în care s-a procedat la anularea acesteia.

în vedere faptul că reclamanta figura la data de 07.11.2024 cu obligaţii fiscale restante pentru care se împlinise scadența sau termenul de plată, organul fiscal local a emis şi a comunicat o nouă Decizie de impunere nr. 66892/07.11.2024.

A învederat că, în data de 04.10.2023, comisia constituită pentru verificarea imobilelor aflate în stare de degradare, a constatat faptul că pentru imobilul teren nu au fost efectuate lucrări de întreținere care sunt de natură să îmbunătățească aspectul general al imobilului, îndeplinind în continuare caracteristicile de teren neîngrijit, sens în care a fost întocmită nota de constatare nr. 70114/04.10.2023.

Apreciază că, în ceea ce privește contestația împotriva deciziei de impunere nr. 6242/30.01.2024, a fost soluționată pe cale administrativă, fapt pentru care, capătul 2 al cererii de chemare în judecată rămâne fără obiect.

În drept au fost invocate disp. art. 205 şi următoarele din Codul de procedură civilă; dispoziţiile Legii nr. 554/2004, Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal şi HG nr. 1/2016, Legii nr. ######### privind Codul de procedură fiscală, respectiv deciziile ICCJ incidente în materie.

În probațiune, pârâtul a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri.

La data de 05.02.2025 reclamanta a formulat cerere modificatoare prin care a indicat faptul că prezenta cerere a fost formulată în contradictoriu şi cu CONSILIUL LOLCAL MANGALIA şi MUNICIPIUL MANGALIA PRIN PRIMARUL MUNICIPIULUI MANGALIA.

Totodată a solicitat anularea în totalitate a Decizie de impunere pentru anul 2024 întocmită sub nr. 66892/07.11.2024, comunicată reclamantei la data de 14.11.2024, împreună cu notificarea de plată aferentă.

În motivare, a arătat că Decizia a fost emisă în absenţa unei notificări legale prealabile privind punerea în întârziere a reclamantei.

A apreciat că, sancțiunile fiscale aplicate prin această decizie sunt nelegale, ele dublând obligaţii fiscale deja stabilite prin Decizia de impunere nr. 6242/30.01.2024, care vizează aceiași perioadă fiscală.

În referire la cuantumul obligaţiilor fiscale stabilite prin Decizia nr. #####/07.11.2024, a considerat că acesta a fost majorat în mod arbitrar, fără justificare legală sau factuală.

La data de 31.03.2025, pârâtul PRIMARUL MUNICIPIULUI MANGALIA, a formulat întâmpinare la cererea modificatoare prin care a arătat că nu au fost aduse elemente substanțiale care să afecteze soluţionarea cauzei, iar instanţa poate permite clarificarea părţilor implicate.

A apreciat că decizia de impunere nr. 66892/07.11.2024 a fost emisă în conformitate cu legislația fiscală aplicabilă şi nu există niciun temei legal care să justifice anularea acesteia.

A considerat că, în ceea ce privește contestația pe cale administrativă a deciziei de impunere nr. 66892/07.11.2024, aceasta a fost soluţionată pe cale administrativă, fapt pentru care faptul adăugat în cererea modificatoare şi precizatoare rămâne fără obiect.

Prin încheierea din data de 05.01.2026, instanţa a admis excepţia lipsei calităţii procesual pasive a pârâtului PRIMARUL MUNICIPIULUI MANGALIA, efectul acesteia urmând a fi dat prin hotărârea ce va fi pronunţată în cauză.

În probaţiune s-a încuviinţat proba cu înscrisuri.

Analizând materialul probator administrat în cauză, Tribunalul reține următoarele:

În prealabil, instanța va da efect soluției de admitere a excepției lipsei calității procesuale pasive a pârâtului Primarul Municipiului Mangalia, dispusă prin încheierea de şedinţă din data de 05.01.2026, sens în care, va respinge cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta ######## #### S.R.L. în contradictoriu cu pârâtul Primarul Municipiului Mangalia, ca fiind formulată împotriva unei persoane fără calitate procesuală pasivă.

În fapt, reclamanta ######## #### S.R.L. deține în proprietate imobilul teren în suprafață de 3217 mp situat în stațiunea ######, #### ############# ### ###, ########## ########, ####### #########, înscris în Cartea funciară nr. 102414.

Prin adresele nr. 2471/12.01.2023 (f. 98 verso vol. I) şi nr. 21534/20.03.2023 (f. 100 vol. I) emise de Direcția ####### Locală din cadrul Primăriei Municipiului Mangalia, societatea reclamantă a fost somată să ia măsuri urgente pentru salubrizarea şi întreținerea terenului pe care îl deține, măsuri ce presupun îndepărtarea vegetației uscate, a deșeurilor menajere şi a deșeurilor reciclabile, cosirea spațiului verde, precum şi menținerea acestora într-o stare permanentă de curățenie.

La data de 27.04.2023 s-a întocmit fişa de evaluare conform H.C.L. nr. 115/2016 (f. 90 vol. I), act prin care imobilul în cauză a fost încadrat în categoria terenurilor neîngrijite supraimpozitat cu o cotă de 300%, iar mai apoi, societatea reclamantă a primit somația nr. 32314/02.05.2023 (f. 101 vol. I), prin care i s-a adus la cunoștință de existența la nivelul municipiului Constanța a H.C.L. nr. 115/2016 privind aprobarea criteriilor de încadrare a imobilelor situate în ########## ######## ## ######### ########## ## ###########

##########, precum şi de întocmirea fişei de evaluare pentru imobil şi a fost somată ca în termen de 30 de zile de la primire să procedeze la efectuarea lucrărilor de salubrizare a terenului şi să mențină imobilul în stare îngrijită, sub sancțiunea majorării impozitului datorat pentru teren cu o cotă de 300%.

În continuare, funcționari din cadrul Primăriei Municipiului Mangalia s-au deplasat la imobil în data de 03.10.2023 şi au constatat menţinerea terenului în categoria imobilelor neîngrijite întrucât acesta prezenta vegetaţie crescută abundent, neîngrijit cu deşeuri depozitate.

În acest sens, s-a întocmit nota de constatare nr. 70114/04.10.2023 prin care s-a propus adoptarea hotărârii de majorare a impozitului cu un procent de 300% (f. 102 vol. I).

Ulterior acestui moment, prin H.C.L. Mangalia nr. 291/15.11.2023 (f. 89 vol. I) s-a aprobat majorarea cu 300% a impozitului pe teren, începând cu anul 2024 pentru terenul proprietatea reclamantei situat în ########## ########, staţiunea ######, #### ############## ### ###, ####### #########, până la data ieşirii terenului din categoria terenurilor neîngrijite în baza procesului-verbal de conformitate încheiat în urma verificărilor efectuate de către reprezentanții din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Mangalia.

Hotărârea de consiliu local a fost adoptată în temeiul H.C.L. Mangalia nr. 115/2016 privind aprobarea criteriilor de încadrare a imobilelor situate in Municipiul Mangalia in categoria clădirilor si terenurilor neîngrijite, art. 489 alin. (5) - (8) din Legea ######## privind Codul fiscal şi pct. 168 din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, aprobate prin H.G. nr. 1/2016.

În aplicarea H.C.L. nr. 291/15.11.2023, organele fiscale locale au emis Decizia de impunere pentru anul 2024 nr. 6242/30.01.2024 prin s-a stabilit în sarcina societăţii reclamante un impozit pentru teren în cuantum de 4344 lei (f. 14 verso vol. I), act administrativ fiscal însoţit de notificarea de plată nr. 6242/30.01.2024 (f. 15 vol. I) în care s-a inserat obligaţia de plată a sumei de 17.374 lei.

Potrivit susţinerilor Primarului Municipiului Constanţa, în urma verificărilor întreprinse la nivelul serviciului fiscal, s-a constatat că în cuprinsul deciziei s-au strecurat erori generate de programul informatic şi s-a procedat la anularea acesteia, pentru ca ulterior, să fie emisă Decizia de impunere pentru anul 2024 nr. 66892/07.11.2024 prin s-a stabilit în sarcina societăţii reclamante un impozit pentru teren în cuantum de 17.374 lei (f. 180 vol. I).

Pe calea prezentei acțiuni astfel cum a fost modificată (f. 29-33 vol. II), reclamanta ######## #### S.R.L. solicită anularea H.C.L. nr. 291/15.11.2023, Deciziei de impunere pentru anul 2024 nr. 6242/30.01.2024 şi Deciziei de impunere pentru anul 2024 nr. 66892/07.11.2024.

În drept, referitor la anularea hotărârii de consiliu local, în esenţă, reclamanta afirmă că nu a fost respectată procedura reglementată de H.C.L. nr. 115/2016, act normativ local adoptat cu depășirea limitelor impuse de art. 489 din Codul fiscal.

Conform art. 489 alin. (5) din Legea ######## privind Codul fiscal „Consiliul local poate majora impozitul pe clădiri şi impozitul pe teren cu până la 500% pentru clădirile şi terenurile neîngrijite, situate în intravilan”, iar conform prevederilor alin. (6) „Criteriile de încadrare în categoria clădirilor şi terenurilor prevăzute la alin. (5) se adoptă prin hotărâre a consiliului local”.

La pct. 168 din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, aprobate prin H.G. nr. 1/2016, se prevăd următoarele:

„168. Pentru punerea în aplicare a prevederilor art. 489 alin. (5)-(8) din Codul fiscal, privind clădirile/terenurile neîngrijite situate în intravilan, se au în vedere următoarele:

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

b) în cazul terenurilor: stare de paragină, acoperit de buruieni, părăsit/abandonat, insalubre, neefectuarea curăţeniei în curţi, neîntreţinerea/nerepararea împrejmuirilor sau alte situaţii de asemenea natură;

c) fac excepţie de la majorarea impozitului pentru clădirile/terenurile neîngrijite proprietarii care deţin autorizaţie de construire/desfiinţare valabilă, în vederea construirii/renovării/ demolării/amenajării terenului şi au anunţat la Inspectoratul de Stat în Construcţii şi la autoritatea publică locală începerea lucrărilor;

d) în vederea identificării clădirilor/terenurilor neîngrijite de pe raza unităţii administrativ-teritoriale, se împuternicesc angajaţii din cadrul aparatului de specialitate al primarului, cu atribuţii în acest sens, să efectueze verificări pe raza unităţii administrativ-teritoriale şi să întocmească fişa de evaluare şi nota de constatare;

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

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

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

Consiliul Local al Municipiului Mangalia a adoptat H.C.L. nr. 115/21.12.2016 privind aprobarea criteriilor de încadrare a imobilelor situate in Municipiul Mangalia în categoria clădirilor si terenurilor neîngrijite, urmând a se reţine următoarele prevederi ale acestui act administrativ:

„Art. 2. În vederea identificării imobilelor (teren şi/sau construcţie) neîngrijite de pe raza municipiului Mangalia se împuternicesc angajații Direcţiei poliţia locală, Direcţiei Urbanism, Direcţiei Generale de Management Fiscal şi Control din cadrul aparatului de specialitate al

primarului municipiului Mangalia, cu atribuţii în acest sens, să efectueze verificări pe raza unităţii administrativ-teritoriale si să întocmească fişa de evaluare şi nota de constatare conform anexei

Art. 3. După identificarea şi evaluarea imobilelor, precizate la art. 2, prin grija aparatului de specialitate, proprietarul va fi somat ca în termen de 30 de zile să efectueze lucrările de salubrizare a terenului şi în termen de 6 luni sa efectueze lucrările de întreținere necesare şi să mențină în continuare imobilul în stare îngrijită. Pentru imobilele abandonate/aparent abandonate proprietarul va fi identificat prin consultarea evidentelor Serviciului de impozite, taxe şi alte venituri ale bugetului local Mangalia".

Art. 4. #### în cadrul termenelor precizate la art. 3, proprietarul clădirii s-a conformat somației, se încheie proces-verbal de conformitate.

Art. 5. #### după expirarea termenelor precizate la art. 3 se constată în teren că proprietarul nu a efectuat lucrările de întreținere necesare, persoanele prevăzute la art. 2 vor încheia o notă de constatare în care va fi consemnata menținerea clădirii/terenului în categoria imobilelor neîngrijite. În acest caz primarul inițiază proiectul de hotărâre în baza notei de constatare întocmită de compartimentul de specialitate din cadrul Direcţiei Generale de Management Fiscal şi Control de majorare a impozitului pentru imobilul respectiv. Hotărârea are caracter individual şi va cuprinde elementele de identificare ale imobilului, potrivit nomenclaturii stradale, precum şi datele de identificarea ale proprietarului. Organul fiscal local va opera majorarea in evidentele fiscale, va emite şi va comunica actul administrativ fiscal in baza hotărârii Consiliului local".

Societatea reclamantă susţine că termenele prevăzute la art. 3 din legislația locală, de 30 de zile pentru salubrizare, respectiv 6 luni de zile pentru întreținere şi menţinere în stare îngrijită, nu au fost respectate.

Instanţa constată că în somaţiile de salubrizare, întreţinere/îngrijire necesară şi menţinere în continuare în această stare sunt inserate termene de 5 zile, respectiv 30 de zile pentru efectuarea acestor lucrări.

Cu toate acestea, este de remarcat că de la data de 20.01.2023, când reclamanta a primit somaţia nr. 2471/12.01.2023, şi până la data întocmirii note de constatare nr. 70114/04.10.2023, când s-a constatat că nu au fost efectuate lucrările de întreținere necesare, au trecut mai mult de 6 luni.

Aşadar, chiar dacă autoritatea locală nu a învederat reclamantei că lucrările de întreţinere trebuie efectuate în termen de 6 luni, ci în termen de 30 de zile, în fapt, societatea a beneficiat de un termen mai mare pentru realizarea lucrărilor necesare de întreţinere (9 luni), astfel ca la momentul constatării din teren, angajații din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Mangalia să încheie proces-verbal de conformitate.

Cu ocazia controlului din data de 03.10.2023, funcționarii desemnați au efectuat fotografii cu starea terenului în care se poate observa cu uşurinţă vegetaţia crescută necontrolat şi abundent (f. 141-142 vol. I). Prin urmare, este evident că societatea nu a respectat obligaţia de întreținere/îngrijire necesară şi menţinere în continuare în stare îngrijită a terenului. Aşadar, nota de constatare a fost emisă în acord cu art. 5 din H.C.L. nr. 115/2016.

lucrărilor de întreţinere şi menţinere în stare îngrijită reiese şi dintr-o prezumţie judiciară simplă în conformitate cu prevederile art. 329 C.proc.civ., judecătorul fondului constatând că despre „finalizarea lucrărilor de igienizare şi curăţenie efectuate pe terenul în cauză"

se face vorbire de către reclamantă ulterior adoptării hotărârii de consiliu local şi emiterii primei decizii de impunere, prin notificarea de verificare din data de 13.03.2024 (f. 164 vol. I).

Reclamanta a mai susținut că actul normativ local depăşeşte limitele temporale impuse de normele de punere în aplicare a Codului Fiscal, şi anume momentul prevăzut la pct. 168 lit. e), care prevede efectuarea lucrărilor de întreținere/îngrijire necesare până la sfârșitul anului respectiv.

Tribunalul apreciază că sintagma „până la sfârșitul anului respectiv" reprezintă un termen maxim până la care proprietarul trebuie să efectueze lucrările necesare, limită care nu a fost depășită prin H.C.L. nr. 115/2016.

Impunerea acestui termen limită nu înseamnă că autoritățile deliberative locale nu pot stabili termene mai scurte. Dimpotrivă, pct. 168 lit. g) din Norme prevede că „dacă, după expirarea termenului acordat, se constată că proprietarul nu a efectuat lucrările de întreținere/îngrijire necesare" se va încheia notă de constatare în care va fi consemnată menținerea clădirii/terenului în categoria celor considerate ca fiind neîngrijite.

În concluzie, termenele prevăzute în legislația locală respectă termenul limită prevăzut în normele metodologice.

de considerentele expuse, instanța apreciază că hotărârea de consiliu local este legală.

Răspunzând criticilor aduse deciziilor de impunere, instanța notează că potrivit art. 6 din H.C.L. nr. 115/2016 „Hotărârea Consiliului local de majorare a impozitului îşi încetează aplicabilitatea la data ieșirii imobilului respectiv din categoria celor neîngrijite, în baza procesului-verbal de conformitate încheiat în urma verificărilor efectuate în teren de către persoanele specificate la art. 2. Verificările vor fi solicitate în scris de către proprietar."

Verificările la care face trimitere textul au fost solicitate de către reclamantă prin adresa din data de 13.03.2024 (f. 154 vol. I), însă aparatul de specialitate al Primarului municipiului Mangalia nu a întreprins niciun demers pentru a constata dacă terenul a ieşit din categoria imobilelor neîngrijite.

Această conduită pasivă a autorității locale nu poate fi imputată societăţii reclamante care şi-a îndeplinit obligația de a solicita în scris efectuarea de verificări în teren privind starea actuală.

Cum nu se poate reține o culpă a reclamantei astfel încât să datoreze pentru anul 2024 un impozit majorat cu 300%, instanţa apreciază că în privinţa terenului şi-a încetat aplicabilitatea hotărârea de consiliu local.

Văzând caracterul limitat în timp al hotărârii de consiliu local, instanţa apreciază că încetarea efectelor hotărârii are drept consecinţă obligaţia de plată în continuare a unui impozit pe teren în cotă de 100%.

Prin urmare, deciziile de impunere care stabilesc plata impozitului majorat pe anul 2024 în condiţiile în care hotărârea de consiliu local nu mai produce efecte întrucât Primarul municipiului Mangalia nu şi-a îndeplinit obligaţia ca prin intermediul aparatului de specialitate să constate starea terenului la cererea scrisă a reclamantei, sunt nelegale, urmând ca instanţa de contencios administrativ să dispună anularea acestora.

Anularea deciziei de impunere pentru anul 2024 nr. 66892/07.11.2024 se impune şi prin prisma încălcării regulii generale în materie fiscală prevăzută la art. 463 alin. (1) din Codul fiscal potrivit căreia „Orice persoană care are în proprietate teren situat în ######## datorează pentru acesta un impozit anual"

În speță, pentru același teren sunt emise decizii de impunere cuprinzând două impozite anuale, primul în sumă de 4344 lei iar al doilea în sumă de 17.374 lei. Aşadar, a doua decizie este nelegală şi din perspectiva realizării unei duble impuneri pentru același teren.

Organul fiscal a susținut prin întâmpinare că „în urma verificărilor întreprinse la nivelul serviciului fiscal, s-a constatat că în cuprinsul deciziei s-au strecurat erori generate de programul informatic şi s-a procedat la anularea acesteia” (cu referire la prima decizie de impunere), însă nu a făcut dovada emiterii unei decizii de anulare conform art. 49-50 din Codul de procedură fiscală, care să fie comunicată contribuabilului reclamant.

Referitor la cererea reclamantei de obligare a pârâților la plata cheltuielilor de judecată, instanţa reţine că acestea constau taxă judiciară de timbru în cuantum de 100 lei şi în onorariu de avocat aferent următoarelor activităţi inserate în facturile depuse de reprezentantul convenţional al reclamantei la ultimul termen de judecată:

1. 1663, 23 lei pentru plângerea prealabilă împotriva deciziei de impunere nr. 6242/30.01.2024;

2. 2998, 40 lei pentru redactarea cererii de chemare în judecată;

3. 1110, 27 lei pentru asistenţă şi reprezentare în procedura de regularizare;

4. 1998, 84 lei pentru asistenţă şi reprezentare în faţa Tribunalului Constanţa;

5. 1998, 77 lei pentru cererea modificatoare constând în completarea obiectului cererii de chemare în judecată cu anularea deciziei de impunere nr. 66892/07.11.2024;

6. 3564, 37 lei pentru proiectul de plângere prealabilă şi contestaţie în faţa instanţei a H.C.L. nr. 291/15.11.2023.

Făcând aplicarea art. 453 alin. (2) din Codul de procedură civilă, potrivit cărora obligarea părţii care a pierdut procesul la plata cheltuielilor de judecată se face proporţional cu pretenţiile admise şi constatând că petitul privind anularea H.C.L. nr. 291/15.11.2023 a fost apreciat ca fiind neîntemeiat, judecătorul fondului constată că păstrarea proporţionalităţii presupune obligarea pârâtei la plata cheltuielilor de judecată aferente petitelor cu privire la care pârâţii au pierdut procesul.

Prin urmare, instanţa va obliga pârâţii Consiliul Local al Municipiului Mangalia şi Municipiul Mangalia, prin ###### să plătească reclamantei suma de 6765, 75 lei reprezentând cheltuieli de judecată, proporţional cu pretenţiile admise (50 lei taxă timbru + 1. 1663, 23 lei + 2. 1499, 2 lei (2998, 40 lei / 2) + 3.4. 1554, 55 lei (1110, 27 lei + 1998, 84 lei / 2) + 5. 1998, 77 lei).

PENTRU ACESTE MOTIVE,

ÎN NUMELE LEGII,

HOTĂRĂŞTE

Respinge cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta ######## #### S.R.L., ### ########, J40##########, cu sediul procesual ales în Bucureşti, #### ########## ###### ### #, ### #, sector 2, în contradictoriu cu pârâtul Primarul Municipiului Mangalia, cu sediul în Mangalia, şos. ##########, nr. 13, ####### #########, ca fiind formulată împotriva unei persoane fără calitate procesuală pasivă.

Admite în parte cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta ######## #### S.R.L. în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului Mangalia şi Municipiul Mangalia, prin ######, cu sediul în Mangalia, şos. ##########, nr. 13.

Anulează Decizia de impunere pentru anul 2024 nr. 6242/30.01.2024 şi Decizia de impunere pentru anul 2024 nr. 66892/07.11.2024.

Respinge în rest cererea de chemare în judecată, ca neîntemeiată.

Obligă pârâţii Consiliul Local al Municipiului Mangalia şi Municipiul Mangalia, prin ###### să plătească reclamantei suma de 6765, 75 lei reprezentând cheltuieli de judecată, proporţional cu pretenţiile admise.

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

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței, astăzi, 02.04.2026.

PREŞEDINTE, GREFIER,
####### ###### ###### ###### ######

Red.########/25.09.2026
Tehnored. ######/25.09.2026
5 Ex./