ECLI:RO:JDCTA:2026:001.######
#######
JUDECĂTORIA CONSTANŢA
SECTIA CIVILĂ
Operator de date cu caracter personal nr. 3047
Constanţa, #### ####### ### ##, ####### ######### #####. 0241/615.010, 0241/615.012; Fax. 0241/619.669; E-mail: ##################@######

Dosar nr. ####/212/2023

SENTINȚA CIVILĂ Nr. ##########

Şedinţa publică din data de 02.09.2026
Instanţa constituită din:
PREŞEDINTE: ####### ######
GREFIER: ###### #####-#####

Pe rol judecarea cauzei civile privind pe reclamanta ######## ######### ############ ########## ######## SA CONSTANTA în contradictoriu cu pârâtul ####### SRL, având ca obiect obligaţie de a face.

Dezbaterile asupra fondului au avut loc în şedinţa publică din data de 24.04.2026 şi au fost consemnate în încheierea de şedinţă de la acea dată care face parte integrantă din prezenta.

La acel termen de judecată, instanţa, având nevoie de timp pentru a delibera, în conformitate cu dispoziţiile art. 396 Cod proc. civilă a amânat pronunţarea succesiv, până la data de 02.09.2026, dată la care a hotărât:

I N S T A N Ţ A,

Deliberând asupra cauzei, constată următoarele:

Prin cererea de chemare în judecată din data de 16.01.2023, înregistrată sub numărul ####/212/2023, reclamanta ######## Națională Administrația Porturilor Maritime S.A. Constanța a solicitat, în contradictoriu cu pârâta ####### S.R.L.:

1. demolarea/desființarea de către pârâtă a bunurilor imobile construite în mod abuziv și nelegal, fără obținerea avizelor, acordurilor și fără obținerea autorizației de construire, nefiind parte a programului investițional avizat de ## ### SA Constanța, a unor construcții amplasate pe domeniul public al statului, concesionat reclamantei, în Port Constanța, zona #####, (pe parcela închiriată în baza contractului CNAPM 08263-IDP-01/12.12.2017) respectiv construcții constând în:

» construcție cu structură metalică cu două corpuri - #### de evenimente
» cale de acces din piatră spartă nivelată și compactată
» platformă din beton la fațada nordică

2. eliberarea terenului de construcțiile și materialele rezultate ca urmare a demolării, de pe terenul domeniu public al statului

3. Autorizarea reclamantei pentru demolarea/desființarea construcțiilor nelegale, pe cheltuiala pârâtei, în cazul în care aceasta din urmă nu se conformează obligației de demolare/desființare a construcțiilor nelegale, în termen de 30 de zile de la rămânerea definitivă a hotărârii judecătorești privind demolarea construcțiilor nelegale.

În motivare, a învederat reclamanta că între ####### SRL si ## ### SA Constanța se derulează, ca urmare a unei proceduri de licitație publică, contractul de închiriere nr. CNAPM-08263-IDP-01/12.12.2017, cu valabilitate până la data de 11.12.2027, ce are ca obiect folosința terenului (parcela 38) din zona #####, Port Constanța, în suprafață de 130.226 mp.

Conform dispozițiilor contractuale, chiriaşul ####### SRL are obligația de a executa un program investițional în două etape, respectiv:

ETAPA 1 - racordare la utilități, amenajarea terenului, dezvoltare imobile, în valoare totală de 4.500.000 lei, cu termen de finalizare 36 de luni de la semnarea procesului-verbal de predare-primire teren. Termenul de finalizare a investiților în etapa 1 a fost prelungit prin act adițional pana la data de 04.01.2024, având obligația obținerii autorizației de construire până la data de 04.01.2023.

ETAPA 2 - investiții suplimentare pe parcursul următoarelor 36 de luni.

În derularea relațiilor contractuale au fost identificate o serie de neconformități, printre care realizarea unor lucrări de construcții fără autorizație de construire și fără să fie parte a programului investițional avizat de ## ### SA Constanța, după cum urmează:

-construcție din două corpuri, compusă dintr-o constructie parter din panouri tip sandwich și o structură metalică cu copertină - cort de evenimente,

-platforma din beton fațada nordică si

-acces amenajat la nivel de piatră spartă.

SA Constanța a Notificat Chiriașul privind readucerea terenului la starea inițială/demolare construcții edificate nelegal și care nu au fost avizate de ## ### SA Constanța, conform Notificare nr. 13468/28.12.2022 si Notificare nr. 55277/28.12.2022.

Chiriașul nu s-a conformat notificărilor transmise, având în vedere nota de constatare a modului de folosire a infrastructurii și suprastructurii nr. 53687/15.12.2022.

Contrar celor precizate de pârâtă în corespondența purtată între părți, construcțile edificate în mod nelegal și care nu fac parte din programul investițional avizat, nu reprezintă structuri uşoare demontabile, care nu necesită autorizație de construcție conform prevederilor Legii nr. 50/1991, acestea fiind supuse autorizării conform dispozițiilor legale menționate.

de cele mai sus precizate, urmează a se observa că se impune înlăturarea/desființarea construcțiilor şi amenajărilor nelegale, îndepărtarea materialelor rezultate în urma desființării şi readucerea terenului la starea inițială. Totodată, urmează a se avea în vedere că nu este posibilă intrarea în legalitate deoarece aceste construcții au fost edificate în mod nelegal, fără avize, acorduri, autorizație de construire și totodată nu fac parte din proiectul investițional avizat de ## ### SA Constanța.

În drept, au fost invocate prevederile art. 582 alin 1 lit. b) si alin 2 Cod Civil, precum şi celelalte norme indicate în cuprinsul cererii.

În dovedire, a fost solicitată proba cu înscrisuri.

Cererea a fost legal timbrată cu taxe judiciară de timbru în cuantum de 100 lei, conform art. 27 din OUG nr. 80/2013.

Prin întâmpinarea din data de 01.03.2023, pârâta ####### S.R.L. a solicitat instanței să dispună respingerea cererii de chemare în judecată, ca neîntemeiată, și obligarea reclamantei la plata cheltuielilor de judecată.

A fost invocată excepția lipsei calitatii procesuale active a reclamantei motivată prin faptul că, întrucât art. 582 alin. (1) Cod civil stabileste în mod expres cine are calitate procesuala activa, respectiv proprietarul imobilului, raportat la prevederile H.G. nr. 517/1998 modificata si completata prin H.G. nr. 464/2003 si H.G. nr. 597/2009, ale O.G. nr. 22/1999 modificata si completata de O.U.G. nr. 86/2007 si de Legea nr. 235/2017 precum si ale O.M.T.I. nr. 1286/2012, reclamanta are doar calitate de administrator al porturilor si cailor navigabile, de concesionar al acestora, cum de altfel si recunoaste in cuprinsul cererii de chemare in judecata, nu de proprietar al imobilului, astfel cum cere expres textul de lege invocat ca temei de drep al actiunii, sens in care aceasta ca nu are calitatea procesuala activa pentru a putea promova o astfel de actiune, nefăcând dovada calitatii de proprietar al imobilului, impunându-se admiterea exceptiei, cu consecinta respingerii cererii de chemare in judecata ca fiind promovata de catre o persoana fara calitate procesuala active.

În privința capătului 3 de cerere privind autorizarea reclamantei la demolarea lucrărilor presupus construite fără autorizație de construire, a susținut pârâta că este inadmisibil, întrucât, potrivit art. 33 alin. (1)-(3) din Legea nr. 50/1991, procedura de desființare se realizează pe cale administrativă, fără sesizarea instanțelor judecătorești, iar proprietarul sau administratorul legal poate demola lucrările fără autorizarea instanței, solicitând respingerea acestui capăt ca inadmisibil.

În motivare, pârâta a arătat că a încheiat cu reclamanta contractul de închiriere nr. 08263-IDP-01/12.12.2017, în baza documentației de atribuire a contractului de închiriere infrastructură de transport naval Port ##### ####### 38, document care conține în preambul că oportunitatea și condițiile generale ale închirierii au fost aprobate de Consiliul de Administrație al ## ### SA prin HCA nr. 9/31.07.2017 și nr. 11/25.09.2017, în condițiile Regulamentului aprobat prin OMTI nr. 1286/2012.

A susținut că, potrivit capitolului IX al contractului, parcela 38 are suprafața de 132.446 mp, acces direct la acvatoriul portuar și destinația de activități turistice, de agrement și comerciale/industriale.

A menționat că a depus „Datele generale ale proiectului”, prin care a adus la cunoștința reclamantei lucrările ce urmau a fi executate în cadrul Programului investițional, inclusiv diguri, cheuri, bazin portuar, pontoane plutitoare, taluzare maluri, lucrări detaliate și în Anexa 1 la Descrierea Proiectului #######.

A învederat că Programul Investițional a fost structurat pe două etape, iar pentru Etapa 1, conform Anexei 4 la contract, ####### S.R.L. avea obligația să obțină autorizație de construire până la 04.01.2023.

A relatat că, contrar celor susținute în cererea de chemare în judecată, a obținut la 30.06.2021 documentul de avizare nr. 101/30.06.2021 pentru proiectul prezentat, iar la 13.12.2022 a obținut Autorizația de construire nr. 475 pentru Etapa I, inclusiv lucrările solicitate în prezenta cerere, fără putere de tăgadă, conform documentației vizate.

A expus faptul că a încheiat Procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 108376/28.12.2022, înregistrat la autoritatea emitentă, fără obiecțiuni.

A menționat că nu se poate susține că nu deține autorizație de construire pentru lucrările a căror demolare se solicită, întrucât pentru lucrările realizate a obținut autorizația menționată, anterior promovării cererii de chemare în judecată.

A arătat că, în ceea ce privește capătul 2 privind eliberarea terenului de construcții și materiale rezultate din demolare, deține autorizația de construire nr. 475/13.12.2022, astfel că nu poate fi obligată la eliberarea acestora, întrucât măsura desființării lucrărilor este neîntemeiată, având în vedere că a făcut dovada deplină a deținerii autorizației de construire.

A concluzionat pârâta că a făcut dovada deplină a bunei sale credințe și a deținerii autorizației de construire nr. 475/13.12.2022, solicitând respingerea acțiunii reclamantei ca neîntemeiată și obligarea acesteia la plata cheltuielilor de judecată.

În drept, au fost invocate prevederile legale indicate în cuprinsul întâmpinării.

În dovedire, a fost solicitată proba cu înscrisuri.

În cauză a fost administrată proba cu înscrisuri.

Analizând ansamblul probator, instanța reține următoarele:

Referitor la excepția lipsei calitatii procesuale active a reclamantei, instanța reține că terenul ce face obiectul contractului de închiriere nr. CNAPM-08263-IDP-01/12.12.2017 aparține domeniului public al statului, aflându-se în administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii și în concesiunea reclamantei ## ### SA Constanța, potrivit contractului de concesiune nr. LO 4113/31.10.2008, concesionarul exploatând bunurile care i-au fost concesionate, în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare aplicabile.

Potrivit art. 871 Cod civil ”(1) Concesionarul are dreptul și, în același timp, obligația de exploatare a bunului, în schimbul unei redevențe și pentru o durată determinată, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și a contractului de concesiune,” iar art. 872 Cod civil dispune că, în exercitarea dreptului de concesiune, concesionarul poate efectua orice acte materiale sau juridice necesare pentru asigurarea exploatării bunului, cu excepția actelor de dispoziție cum ar fi înstrăinarea și grevarea bunul dat în concesiune și care, la încetarea concesiunii trebuie predate concedentului.

Solicitarea reclamantei de obligare a pârâtei la desființarea construcțiilor realizate cu rea-credință, conform art. 582 (1) lit. b) Cod civil, nu este un act de dispoziție juridică asupra terenului închiriat, ci un act de exploatare a bunului, exercitat în limitele contractului de concesiune și al dispozițiilor legale amintite anterior, scopul solicitării reclamantei fiind acela ca, ulterior restituirii imobilului de către locatar în starea în care l-a primit, respectiv neamenejat, acesta să fie închiriat unui alt locatar în schimbul unei chirii.

Pentru considerentele expuse anterior, instanța va respinge, ca neîntemeiată, excepția lipsei calitatii procesuale active a reclamantei, invocată de pârâtă prin întâmpinare.

Excepția inadmisibilității capătului 3 de cerere privind autorizarea reclamantei la demolarea lucrărilor presupus construite fără autorizație de construire, întemeiată pe raționamentul că, potrivit art. 33 alin. (1)-(3) din Legea nr. 50/1991, procedura de desființare se realizează pe cale administrativă, fără sesizarea instanțelor judecătorești, iar proprietarul sau administratorul legal poate demola lucrările fără autorizarea instanței, urmează a fi respinsă, ca neîntemeiată, întrucât, din coroborarea dispozițiilor art. 32 și 33 din Legea nr. 50/1991 rezultă că această

procedură este facultativă, oportunitatea folosirii ei fiind lăsată de legiuitor la aprecierea proprietarului sau administratorului legal al terenului aparținând domeniului public sau privat al statului, iar în cauza de față reclamanta nu a uzat de această prerogativă.

Pe fondul cauzei, între ####### SRL, în calitate de locatar, si ## ### SA Constanța, în calitate de locator, ca urmare a unei proceduri de licitație publică, a fost încheiat contractul de închiriere nr. CNAPM-08263-IDP-01/12.12.2017, cu valabilitate până la data de 11.12.2027, ce are ca obiect folosința terenului (parcela 38) din zona #####, Port Constanța, în suprafață de 130.226 mp, înscris în cartea funciară nr. 101115, având nr. cadastral 101115.

Conform dispozițiilor contractuale, chiriaşul ####### SRL avea obligația de a executa un program investițional în două etape, respectiv:

ETAPA 1 - racordare la utilități, amenajarea terenului, dezvoltare imobile, în valoare totală de 4.500.000 lei, cu termen de finalizare 36 de luni de la semnarea procesului-verbal de predare-primire teren. Termenul de finalizare a investițiilor în etapa 1 a fost prelungit prin act adițional pana la data de 04.01.2024, având obligația obținerii autorizației de construire până la data de 04.01.2023.

ETAPA 2 - investiții suplimentare pe parcursul următoarelor 36 de luni.

Prin actul adițional nr. 08/04.01.2022, părțile au modificat termenul de realizare a programului investițional prevăzut în anexa 4 a contractului de închiriere, precum și termenul aferent primei etape a investițiilor conform art. 8.3. din contract, în sensul prelungirii acestuia cu 24 de luni, noul termen de realizare a programului investițional – prima etapă conform Anexei 4 și art. 8.3. din contract urmând a fi cel târziu data de 04.01.2024, locatarul având obligația ca până la data de 04.01.2023 să obțină autorizația de construire aferentă.

Prin Notificarea de reziliere a contractului nr. CNAPM-08263-IDP-01/12.12.2017 din data de 09.02.2023, ## ### SA Constanța a denunţat contractul de închiriere, invocând nerespectarea obligaţiei de actualizare a garanţiei de bună execuţie contractuală, în urma indexării cu indicele preţurilor de consum a obligaţiei de constituire a garanţiei de bună execuţie a investiţiei.

Prin cererea înregistrată pe rolul Tribunalului Constanţa sub nr. ####/118/2023, reclamanta ####### S.R.L., în contradictoriu cu pârâta ######## ######### ############# ########## ######## S.A. Constanta, a solicitat anularea notificării de reziliere din data de 09.02.2023 a contractului de închiriere nr. 08263-IDP-01/12.12.2017, cu consecința restabilirii situației anterioare comunicării acesteia şi obligării paratei la continuarea derulării contractului in vederea realizării obiectivului pentru care a fost încheiat, precum si obligarea acesteia la plata cheltuielilor de judecata.

Prin sentința civilă nr. ####/17.11.2025, Tribunalul Constanța a admis excepția de nelegalitate a autorizaţiei de construire nr. 475/13.12.2022 emisă de Primarul Oraşului Năvodari, iar pe fond a respins cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta S.C. ####### S.R.L., ca neîntemeiată.

Acestă soluție a rămas definitivă prin decizia civilă nr. ##/07.04.2026 pronunțată de Curtea de Apel Constanța, urmare respingerii, ca nefondat, a apelului promovat de reclamanta S.C. ####### S.R.L.

Prin autorizaţia de construire nr. 475/13.12.2022 emisă de Primarul Oraşului Năvodari a fost dispusă intrarea în legalitate în privința lucrărilor constând în contruire parțială drumuri de acces, cabină poartă, platformă, utilități și împrejmuire teren.

Conform precizărilor reclamentei din data de 19.04.2024, ulterior recepționării notificării de reziliere din data de 09.02.2023 a contractului de închiriere nr. 08263-IDP-01/12.12.2017, pârâta a demolat/demontat bunurile și construcțiile amplasate nelegal, respectiv structură metalică-construcție provizorie de tip comercial, prelată-construcție provizorie de tip comercial-cort de evenimente, în urma deafectării cortului de evenimente rămânând pe terenul închiriat platforma de beton aferentă fostei construcții.

Așadar, pe terenul închiriat există în continuare următoarele contrucții nelegale realizate de pârâtă, respectiv corp cu regim de înălțime parter din panouri de tip sandwich, pardoseală din beton de ciment, podină din lemn la fațada estică, platforma din beton la fațada nordică și cale de acces din piatră spartă.

Conform dispozițiilor contractuale ale art. 12, ”la încetarea contractului de închiriere, înainte sau la termen, locatarul va preda terenul închiriat, conform prevederilor art. 7 (1) lit. v), în starea și în condițiile de preluare care au fost individualizate în Anexa 1TDP la contract.

La încetarea contractului de închiriere, înainte sau la termen, locatarul va elibera infrastructura de transport naval de toate bunurile mobile aflate în proprietatea sa.

Pentru bunurile imobile, care au format obiectul unui program investițional al locatarului, disponibilitatea ## ### S.A. de a prelua investiția, precum și posibilitatea de despăgubirea locatarului se vor stabili la momentul încetării contractului de închiriere, în funcție de acordul M.T.I., în calitatea sa de concedent.”

Potrivit Anexei 1TDP la contractual de închiriere, terenul a fost predat locatarului fără nici o amenjare.

de împrejurarea că între părţi au existat raporturi contractuale, instanţa reţine în cauză incidenţa art. 1270 Cod civil conform căruia contractul valabil încheiat are putere de lege între părţile contractante.

De asemenea, potrivit art. 1350 alin. 1 și 2 Cod civil, orice persoană trebuie să îşi execute obligaţiile pe care le-a contractat, iar atunci când, fără justificare, nu îşi îndeplineşte această îndatorire, ea este răspunzătoare de prejudiciul cauzat celeilalte părţi şi este obligată să repare acest prejudiciu, desigur, sub rezerva ca cealaltă parte să își fi executat propriile obligații.

în vedere rezilierea de către locator a contractului de închiriere nr. 08263-IDP-01/12.12.2017, faptul că pe terenul închiriat se află construcții și materiale realizate de pârâta locatar, obligația contractuală a pârâtei locatar ca, la încetarea contractului, să restituie terenul închiriat locatorului în starea în care i-a fost predat, respectiv fără nici o amenjare, instanța va dispune admiterea cererii reclamantei, obligând pârâta să demolaze/desființeze amenajările realizate pe terenul ce a făcut obiectul contractului de închiriere nr. CNAPM-08263-IDP-01/12.12.2017, amenajări constând în corp cu regim de înălțime parter din panouri de tip sandwich, pardoseală din beton de ciment, podină din lemn la fațada estică, platforma din beton la fațada nordică și cale de acces din piatră spartă, și să elibereze terenul de construcțiile și materialele rezultate ca urmare a demolării.

Instanța va respinge, ca neîntemeiat, capătul 3 de cerere privind autorizarea reclamantei pentru demolarea/desființarea construcțiilor nelegale, pe cheltuiala pârâtei, în cazul în care aceasta din urmă nu se conformează obligației de demolare/desființare a construcțiilor nelegale, în termen de 30 de zile de la rămânerea definitivă a hotărârii judecătorești privind demolarea construcțiilor nelegale menționate anterior, întrucât, în privința acestei obligații, trebuie parcursă procedura

execuțională, iar în cazul neconformării debitoarei, va putea fi învestită instanța cu o cerere întemeiată pe dispozițiile art. 904 Cod proc. civilă.

Cu privire la cheltuielile de judecată pricinuite de prezenta cauză, instanța are în vedere dispozițiile art. 453 alin. 1 C. proc. civ. potrivit cărora partea care pierde procesul va fi obligată, la cererea părţii care a câştigat, să îi plătească acesteia cheltuieli de judecată. În acest sens, reclamanta a solicitat obligarea pârâtei la plata cheltuielilor de judecată în cuantum de 100 lei, reprezentând taxă judiciară de timbru.

Totodată, instanța are în vedere și dispozițiile art. 425 C. proc. civ, conform cărora partea care pretinde cheltuieli de judecată trebuie să facă, în condiţiile legii, dovada existenţei şi întinderii lor, cel mai târziu la data închiderii dezbaterilor asupra fondului cauzei. Astfel, instanța constată că reclamanta a făcut dovada existenței și întinderii cheltuielilor de judecată în cuantum de 100 lei, reprezentând taxă judiciară de timbru.

Prin urmare, față de soluţia pe care instanţa urmează a o pronunţa cu privire la cererea reclamantei, respectiv aceea de admitere în parte, instanța va obliga pârâta la plata către reclamantă a sumei de 100 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, reprezentând taxă judiciară de timbru.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE:

Respinge excepția lipsei calitatii procesuale active a reclamantei, ca neîntemeiată.

Respinge excepția inadmisibilității capătului 3 de cerere, ca neîntemeiată.

Admite, în parte, cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta ######## ######### ############## ########## ######## S.A. Constanța, cu sediul în #### #########, incinta Port, #### Maritimă, în contradictoriu cu pârâta ####### S.R.L., J13##########, CUI RO6354120, cu sediul în orașul Năvodari, str. Portului #####, secția III ######, camera 2, #### #########, și cu sediul procesual ales, pentru comunicarea actelor de procedură, la cel al reprezentantului convențional Cabinet de avocat ######## ######## ####### din #### #########, bd. ######### nr. 7, etaj 1, camera 17.

Obligă pârâta să demoleze/desființeze amenajările realizate pe terenul ce a făcut obiectul contractului de închiriere nr. CNAPM-08263-IDP-01/12.12.2017, amenajări constând în corp cu regim de înălțime parter din panouri de tip sandwich, pardoseală din beton de ciment, podină din lemn la fațada estică, platforma din beton la fațada nordică și cale de acces din piatră spartă, și să elibereze terenul de construcțiile și materialele rezultate ca urmare a demolării.

Respinge, în rest, cererea, ca neîntemeiată.

Obligă pârâta la plata către reclamantă a sumei de 100 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, reprezentând taxă judiciară de timbru.

Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare, care se va depune la Judecătoria Constanţa.

Pronunțată astăzi, 02.09.2026, prin punerea soluţiei la dispoziţia părţilor prin mijlocirea grefei instanţei.

PREŞEDINTE,
####### ######

GREFIER,
#####-#####

Red. ##/ 02.09.2026
Tehn. ##/ 23.09.2026
4 Ex./2 Com.