

**R O M Â N I A**  
**J U D E Ţ U L N E A M Ţ**  
**M U N I C I P I U L R O M A N**  
**C O N S I L I U L L O C A L**

**HOTĂRÂRE**

**Nr. \_\_\_\_ din 26.11.2020**

**privind respingerea unei plângeri prealabile**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN**

Examinând referatul de aprobare nr. 2595 din 18.11.2020 înaintat de către domnul Leonard Achiriloaei – Primarul municipiului Roman, precum și raportul de specialitate nr. 22689 din 19.11.2020 întocmit de către Direcția Juridică și Administrație Publică;

Având în vedere plângerea prealabilă formulată de dna Ungureanu Larisa-Ioana și dna Stamate Alexandra Elena, reprezentate prin av. Gabriela Surei împotriva H.C.L. nr. 66/2015, a H.C.L. nr. 190/20115 și a H.C.L. nr. 253/2017, plângerea fiind înregistrată la Primăria municipiului Roman cu nr. 22008/10.11.2020;;

Văzând avizul pentru legalitate nr. \_\_\_\_ din \_\_.11.2020 dat de către Secretarul Municipiului Roman, avizul favorabil nr. \_\_\_\_ din \_\_.11.2020 al Comisiei pentru urbanism și amenajarea teritoriului, precum și avizul favorabil nr. \_\_\_\_ din \_\_.11.2020 al Comisiei juridice precum;

Având în vedere prevederile art. 1, alin. (6), art. 7, alin. (4) din Legea nr. 554/2004 - Legea Contenciosului administrativ;

În temeiul art. 129, al art. 139, art. 140, alin. 1, art. 196, alin. (1), lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se respinge plângerea prealabilă formulată de dna Ungureanu Larisa Ioana și dna Stamate Alexandra-Elena - reprezentate conventional prin avocat Gabriela Surei, împotriva următoarelor hotărâri de Consiliu local:

- H.C.L. nr. 66/2015 privind aprobarea inventarului parțial al terenurilor și clădirilor aparținând domeniului privat al municipiului Roman - poziția 1 din anexa nr. 2;

- H.C.L. nr. 190/26.11.2015 privind aprobarea inventarului parțial al terenurilor și clădirilor aparținând domeniului privat al municipiului Roman - poziția 7 din anexa nr. 1;

- H.C.L. nr. 253/28.11.2017 privind aprobarea inventarului parțial al terenurilor și clădirilor aparținând domeniului privat al municipiului Roman - poziția 1 din anexa 1.

**Art. 2.** Hotărârea se va comunica potrivit legii, prin grija secretarului municipiului, persoanelor și autorităților interesate.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**Consilier,  
Teodora BACIU**

**CONTRASEMNEAZĂ**

**Secretar general al municipiului Roman,  
Gheorghe CARNARIU**

**PROIECT**



# MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1 [www.primariaroman.ro](http://www.primariaroman.ro)  
Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650  
Fax. 0233.741.604

---

**Emitent: CABINET PRIMAR**  
**Nr. 22595 din 18.11.2020**

---

## REFERAT DE APROBARE

### **la proiectul de hotărâre privind respingerea unei plângeri prealabile**

Prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Roman cu nr. 22008/10.11.2020, dna Ungureanu Larisa Ioana și dna Stamate Alexandra-Elena- reprezentate conventional prin avocat Gabriela Surei, au solicitat, în temeiul art. 7 din Legea nr. 554/2004, revocarea în parte a următoarelor hotărâri de Consiliu local:

- H.C.L. nr. 66/2015 privind aprobarea inventarului parțial al terenurilor și clădirilor aparținând domeniului privat al municipiului Roman- poziția 1 din anexa 2
- H.C.L. nr. 190/26.11.2015 privind aprobarea inventarului parțial al terenurilor și clădirilor aparținând domeniului privat al municipiului Roman- poziția 7 din anexa 1;
- H.C.L. nr. 253/28.11.2017 privind aprobarea inventarului parțial al terenurilor și clădirilor aparținând domeniului privat al municipiului Roman- poziția 1 din anexa 1.

Se arată în plângerea prealabilă că, prin contractul de vânzare cumpărare nr. 265/2005, autorii petentelor au dobândit, în temeiul Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, o locuință situată în mun. Roman, str. Dumbrava Roșie nr. 29, prețul contractului fiind achitat integral de către cumpărători.

Ulterior, prin Dispoziția Primarului municipiului Roman nr. 1038/31.07.2014, s-a aprobat cererea de atribuire în proprietate a terenului situat în mun. Roman, str. Dumbrava Roșie nr. 29, fiind astfel emis TP nr. 16337/18.05.2015 pe numele moștenitorilor def. Stamate Gh. Gabriela Elena pentru suprafața totală de 253 mp, compusă dintr-o suprafață de 92 mp și o suprafață de 161 mp situate la adresa menționată.

În cursul anului 2020, cu ocazia demersurilor efectuate pentru intabularea dreptului de proprietate asupra terenurilor și construcțiilor din mun. Roman, str. Dumbrava Roșie nr. 29, petentele au constatat faptul că în cartea funciară a imobilului figurează ca și proprietar municipiul Roman, terenul fiind înscris în inventarul parțial al domeniului privat al unității administrativ teritoriale prin HCL nr. 66/2015, HCL 190/2015 și HCL 253/2017.

Analizând motivele invocate de petente în cuprinsul plângerii prealabile, precum și înscrisurile care au stat la baza emiterii TP nr. 16337/18.05.2015, se constată că aceasta este, în primul rând, tardivă, pentru următoarele considerente:

Potrivit prevederilor art. 7 alin. 1 din Legea nr. 554/2004, legea contenciosului administrativ, procedura preabilă poate fi formulată în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, iar pentru motive temeinice, în cel mult 6 luni de la data emiterii acestuia.

Având în vedere data emiterii Hotărârilor de Consiliu Local atacate, se constată că procedura preabilă este formulată cu mult peste termenul prevăzut de lege.

2. Separat de aceasta, analizând și pe fond cererea petentelor, se constată că aceasta este neîntemeiată.

În fapt, prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Roman cu nr. 10592/12.06.2014, dl. Stamate Alexandru, autorul petentelor, a solicitat, în temeiul art. 36 din Legea nr. 18/1991, constituirea dreptului de proprietate pentru terenul situat în mun. Roman, str. Dumbrava Roșie nr. 29, teren aferent construcției dobândite prin contractul de vânzare cumpărare nr. 265/2005.

Urmare a analizării înscrisurilor depuse în susținerea cererii, prin Dispoziția Primarului municipiului Roman nr. 1038/31.07.2014 s-a aprobat cererea de atribuire în proprietate a terenului situat în mun. Roman, str. Dumbrava Roșie nr. 29, fiind astfel emis TP nr. 16337/18.05.2015 pe numele moștenitorilor def. Stamate Gh. Gabriela Elena pentru suprafața totală de 253 mp, compusă dintr-o suprafață de 92 mp și o suprafață de 161 mp situate la adresa menționată.

Cum imobilul situat la adresa din mun. Roman, str. Dumbrava Roșie nr. 29 este compus din 3 unități locative (din care una a fost dobândită de părinții petentelor în temeiul legii nr. 112/1995 prin contractul de vânzare cumpărare nr. 265/2005), unul din chiriașii celorlalte unități locative ai construcției a solicitat cumpărarea unității locative pe care o deține în chirie. În aceste condiții, a fost necesară intabularea și apartamentarea construcției care se află pe terenul în suprafață de 242 mp iar terenul situat sub construcție, cu nr. cadastral 56705 a fost atribuit în indiviziune, fiecărui deținător al unuia din cele trei unități locative.

Cu ocazia întocmirii documentației cadastrale pentru imobilul cu NC 56705, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Piatra Neamț, s-a sesizat ca există plan de situație avizat de către OCPI Neamț (P.V. nr. 749/2012), care se suprapune parțial cu NC 56705.

Raportat la situația de fapt din teren și cea rezultată din documentația cadastrală, s-a constatat că, din eroare, în titlul de proprietate nr. 16337/18.05.2015 s-a menționat că întreaga suprafață de 242 mp teren a fost atribuită în proprietatea exclusivă a moștenitorilor def. Stamate Gh. Gabriela-Elena, deși această suprafață este deținută în cotă-parte indiviză de către toți proprietarii unității locative, proporțional cu cota parte din construcție. Astfel, potrivit art. 36 alin. 2 din Legea nr. 18/1991, „*Terenurile proprietate de stat, situate în intravilanul localităților, atribuite, potrivit legii, în folosință veșnică sau în folosință pe durata existenței construcției, în vederea construirii de locuințe proprietate personală sau cu ocazia cumpărării de la stat a unor*

*asemenea locuințe, trec, la cererea proprietarilor actuali ai locuințelor, în proprietatea acestora, integral sau, după caz, **proporțional cu cota deținută din construcție**”.*

În aceste condiții, prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Roman cu nr. 13438/11.07.2016, dl. Stamate Alexandru, tatăl petentelor și soțul supraviețuitor al def. Stamate Gh. Gabriela-Elena, a solicitat modificarea tp nr. 16337/18.05.2015, semnând fișa cu suprafața primită în proprietate, conform noului plan de situație întocmit de către persoana autorizată Giurgilă Gelu. Ulterior, prin adresa nr. 13438/29.09.2016, a fost transmisă la Comisia județeană de fond funciar a județului Neamț, documentația pentru modificarea titlului de proprietate, însă aceasta nu s-a materializat până în prezent.

**3.** Mai mult decât atât, principiul revocabilității actelor administrative este aplicabil atât timp cât actele unilaterale nu au intrat în circuitul civil și nu au produs niciun fel de efecte juridice. Pe cale de consecință, intrarea în circuitul civil semnifică încheierea unui act juridic sau realizarea unei operațiuni juridice pe baza actului administrativ, acestea fiind manifestări de voință menite a marca momentul până la care actul administrativ revocabil devine irevocabil.

Cum hotărârile de Consiliu Local cu privire la care s-a formulat prezenta plângere prealabilă au intrat în circuitul civil și au produs efecte, în temeiul acestora fiind intabulat dreptul de proprietate al mun. Roman în cartea Funciară, este evident că organul deliberativ nu mai poate proceda la revocarea acestora, în caz contrar aducându-se atingere principiului securității raporturilor juridice.

Față de cele ce preced, rog domnii consilieri să analizeze și să se pronunțe prin vot.

Proiectul de hotărâre, împreună cu prezentul referat de aprobare va fi înaintat Direcției Juridice și Administrație Publică în vederea întocmirii raportului de specialitate.

**Inițiator,**

**Primarul municipiului Roman,  
Leonard ACHIRILOAEI**



# MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1 [www.primariaroman.ro](http://www.primariaroman.ro)  
Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650  
Fax. 0233.741.604

**Emitent: Direcția Juridică și Administrație Publică**  
**Nr. 22689 din 19.11.2020**

## RAPORT DE SPECIALITATE

### la proiectul de hotărâre privind respingerea unei plângeri prealabile

Analizând proiectul de hotărâre și referatul de aprobare înaintate de dl. Leonard Achiriloaei, primarul municipiului Roman, am constatat că acestea îndeplinesc condițiile de legalitate și oportunitate.

#### Din punct de vedere al oportunității:

Prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Roman cu nr. 22008/10.11.2020, dna Ungureanu Larisa Ioana și dna Stamate Alexandra-Elena- reprezentate conventional prin avocat Gabriela Surei, au solicitat, în temeiul art. 7 din Legea nr. 554/2004, revocarea în parte a următoarelor hotărâri de Consiliu local:

- H.C.L. nr. 66/2015 privind aprobarea inventarului parțial al terenurilor și clădirilor aparținând domeniului privat al municipiului Roman- poziția 1 din anexa 2

- H.C.L. nr. 190/26.11.2015 privind aprobarea inventarului parțial al terenurilor și clădirilor aparținând domeniului privat al municipiului Roman- poziția 7 din anexa 1;

- H.C.L. nr. 253/28.11.2017 privind aprobarea inventarului parțial al terenurilor și clădirilor aparținând domeniului privat al municipiului Roman- poziția 1 din anexa 1.

Se arată în plângerea prealabilă că, prin contractul de vânzare cumpărare nr. 265/2005, autorii petentelor au dobândit, în temeiul Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, o locuință situată în mun. Roman, str. Dumbrava Roșie nr. 29, prețul contractului fiind achitat integral de către cumpărători.

Ulterior, prin Dispoziția Primarului municipiului Roman nr. 1038/31.07.2014, s-a aprobat cererea de atribuire în proprietate a terenului situat

în mun. Roman, str. Dumbrava Roșie nr. 29, fiind astfel emis TP nr. 16337/18.05.2015 pe numele moștenitorilor def. Stamate Gh. Gabriela Elena pentru suprafața totală de 253 mp, compusă dintr-o suprafață de 92 mp și o suprafață de 161 mp situate la adresa menționată.

În cursul anului 2020, cu ocazia demersurilor efectuate pentru intabularea dreptului de proprietate asupra terenurilor și construcțiilor din mun. Roman, str. Dumbrava Roșie nr. 29, petentele au constatat faptul că în cartea funciară a imobilului figurează ca și proprietar municipiul Roman, terenul fiind înscris în inventarul parțial al domeniului privat al unității administrativ teritoriale prin H.C.L. nr. 66/2015, H.C.L. nr. 190/2015 și H.C.L. nr. 253/2017.

### **Din punct de vedere al legalității:**

Analizând motivele invocate de petente în cuprinsul plângerii prealabile, precum și înscrisurile care au stat la baza emiterii TP nr. 16337/18.05.2015, se constată că aceasta este, în primul rând, tardivă, pentru următoarele considerente:

1. În primul rând, potrivit prevederilor art. 7 alin. 1 din Legea nr. 554/2004, legea contenciosului administrativ, **procedura preabilă poate fi formulată în termen de 30 de zile de la data comunicării actului**, iar pentru motive temeinice, **în cel mult 6 luni de la data emiterii acestuia**.

Este adevărat că, la data de 19448/06.10.2020, prin formularea unei cereri de comunicare a celor trei hotărâri de Consiliu Local, petentele au încercat, printr-un artificiu juridic, repunerea în termenul de formulare a plângerii prealabile prin raportare la data comunicării actului administrative, însă, pe de o parte, prin edictarea unor reguli speciale de publicitate actelor administrative, legiuitorul a înțeles să instituie o prezumție de informare a subiecților de drept cu privire la existența și conținutul acestuia, astfel încât momentul afișării coincide cu momentul de la care începe să curgă termenul pentru formularea plângerii prealabile.

Separat de aceste aspect, chiar și luând în considerare că termenul de prescripție al dreptului de a formula plângere prealabilă nu este cel al afișării hotărârii, este evident că, în condițiile în care prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Roman cu nr. 13438/11.07.2016, dl. Stamate Alexandru, a solicitat modificarea tp nr. 16337/18.05.2015 conform situației rezultate din documentația cadastrală și a semnat fișa cu suprafața primită în proprietate, acesta a avut cunoștință atât de emiterea hotărârilor atacate, cât și de conținutul acestora încă de la nivelul anului 2016.

Având în vedere cele ce preced, se constată că procedura preabilă este formulată cu mult peste termenul prevăzut de lege.

2. Mai mult decât atât, analizând și pe fond cererea petentelor, se constată că aceasta este neîntemeiată.

În fapt, prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Roman cu nr. 10592/12.06.2014, dl. Stamate Alexandru, autorul petentelor, a solicitat, în temeiul art. 36 din Legea nr. 18/1991, constituirea dreptului de proprietate pentru terenul situat în mun. Roman, str. Dumbrava Roșie nr. 29, teren aferent construcției dobândite prin contractul de vânzare cumpărare nr. 265/2005.

Urmare a analizării înscrisurilor depuse în susținerea cererii, prin Dispoziția Primarului municipiului Roman nr. 1038/31.07.2014 s-a aprobat cererea de atribuire în proprietate a terenului situat în mun. Roman, str. Dumbrava Roșie nr. 29, fiind astfel emis TP nr. 16337/18.05.2015 pe numele moștenitorilor def. Stamate Gh. Gabriela Elena pentru suprafața totală de 253 mp, compusă dintr-o suprafață de 92 mp și o suprafață de 161 mp situate la adresa menționată.

Cum imobilul situat la adresa din mun. Roman, str. Dumbrava Roșie nr. 29 este compus din 3 unități locative (din care una a fost dobândită de părinții petentelor în temeiul legii nr. 112/1995 prin contractul de vânzare cumpărare nr. 265/2005), unul din chiriașii celorlalte unități locative ai construcției a solicitat cumpararea apartamentului pe care îl deține în chirie. În aceste condiții, a fost necesară intabularea și apartamentarea construcției care se află pe terenul în suprafață de 242 mp iar terenul situat sub construcție, cu nr. cadastral 56705 a fost atribuit în indiviziune, fiecărui deținător al unuia din cele trei unități locative.

Cu ocazia întocmirii documentației cadastrale pentru imobilul cu NC 56705, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Piatra Neamț, s-a sesizat ca există plan de situație avizat de către OCPI Neamț (P.V. nr. 749/2012), care se suprapune parțial cu NC 56705.

Raportat la situația de fapt din teren și cea rezultată din documentația cadastrală, s-a constatat că, din eroare, în titlul de proprietate nr. 16337/18.05.2015 s-a menționat că întreaga suprafață de 242 mp teren a fost atribuită în proprietatea exclusivă a moștenitorilor def. Stamate Gh. Gabriela-Elena, deși această suprafață este deținută în cotă parte indiviză de către toți proprietarii unității locative, proporțional cu cota parte din construcție. Astfel, potrivit art. 36 alin. 2 din Legea nr. 18/1991, *„Terenurile proprietate de stat, situate în intravilanul localităților, atribuite, potrivit legii, în folosință veșnică sau în folosință pe durata existenței construcției, în vederea construirii de locuințe proprietate personală sau cu ocazia cumpărării de la stat a unor asemenea locuințe, trec, la cererea proprietarilor actuali ai locuințelor, în proprietatea acestora, integral sau, după caz, **proporțional cu cota deținută din construcție**”*.

În aceste condiții, prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Roman cu nr. 13438/11.07.2016, dnul Stamate Alexandru, tatăl petentelor și soțul supraviețuitor al def. Stamate Gh. Gabriela-Elena, a solicitat modificarea tp nr. 16337/18.05.2015, semnând fișa cu suprafața primită în proprietate, conform noului plan de situație întocmit de către persoana autorizată Giurgilă Gelu. Ulterior, prin adresa nr. 13438/29.09.2016, a fost transmisă la Comisia județeană de fond funciar a județului Neamț, documentația pentru modificarea titlului de proprietate, însă aceasta nu s-a materializat până în prezent.

Având în vedere în vedere prevederile legale în materie, se impune formularea unei acțiuni pentru **constatarea nulității absolute parțiale a titlului de proprietate nr. 16337/18.05.2015**, în sensul menționării diminuării în mod corespunzător a suprafeței de teren atribuită în proprietate proporțional cu cota



parte deținută din unitatea locativă de către moștenitorii def. Stamate Gh. Gabriela-Elena

Astfel, în prezenta cauză, devin aplicabile dispozițiile art. III alin. (1) lit. „a” din legea nr. 169/1997, potrivit căreia **„Sunt lovite de nulitate absolută, (...) actele emise cu încălcarea prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991, Legii nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997, cu modificările și completările ulterioare și ale prezentei legi:**

**a) actele de reconstituire sau de constituire a dreptului de proprietate, în favoarea persoanelor care nu erau îndreptățite, potrivit legii, la astfel de reconstituiri sau constituiri”.**

3. Mai mult decât atât, principiul revocabilității actelor administrative este aplicabil atât timp cât actele unilaterale nu au intrat în circuitul civil și nu au produs niciun fel de efecte juridice. Pe cale de consecință, intrarea în circuitul civil semnifică încheierea unui act juridic sau realizarea unei operațiuni juridice pe baza actului administrativ, acestea fiind manifestări de voință menite a marca momentul până la care actul administrativ revocabil devine irevocabil.

Cum hotărârile de Consiliu Local cu privire la care s-a formulat prezenta plângere prealabilă au intrat în circuitul civil și au produs efecte, acestea stând la baza intabulării dreptul de proprietate al mun. Roman în cartea Funciară, este evident că organul deliberativ nu mai poate proceda la revocarea acestora, în caz contrar aducându-se atingere principiului securității raporturilor juridice.

Față de cele ce preced, rog domnii consilieri să analizeze și să se pronunțe prin vot.

Proiectul de hotărâre, împreună cu prezentul referat de aprobare va fi înaintat Direcției Juridice și Administrație Publică în vederea întocmirii raportului de specialitate.

**Director D.J.A.P.,  
C.j. Camelia RUSU**