

**Instituția Prefectului – Județul Sibiu**PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE
REGISTRATURĂNr. intrare 14365 / 30. APR. 2026
Nr. ieșire

SERVICIUL JURIDIC

Compartimentul Controlul Legalității, Îndrumarea autorităților administrației publice locale și Procesul Electoral

Strada Andrei Șaguna nr.10

Sibiu, 550009

<https://sb.prefectura.mai.gov.ro>

Tel: 0269 210 104

Fax: 0269 218 177

Dată: 22.04.2026Număr de înregistrare: 8123

Către,

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI CISNĂDIE**În atenția: Domnului Primar Orlățan Mircea****Doamnei Secretar General Szasz Daniela - Maria****Titlu document: plângere prealabilă împotriva HCL nr. 6/29.01.2026**

Prin adresa de înaintare nr. 4675/11.02.2026, înregistrată la Instituția Prefectului - Județul Sibiu sub nr. 2981/11.02.2026 ne-ați comunicat, în conformitate cu art. 197 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, hotărârile adoptate de Consiliul Local al orașului Cisnădie de la nr. 1/2026 la nr. 15/2026.

În urma exercitării atribuției cu privire la verificarea legalității actelor administrative ale administrației publice locale în conformitate cu prevederile art. 200, art. 249 alin. (4) și art. 255 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, am constatat că următoarea Hotărâre a Consiliului Local al Orașului Cisnădie a fost adoptată cu încălcarea prevederilor legale:

- H.C.L. Cisnădie nr. 6/29.01.2026 privind încheierea unui act adițional la contractul de vânzare-cumpărare nr. 9867/12.12.2006 referitor la terenul aferent construcției proprietatea numiților Voinea Andronache Mioara și Voinea Andronache Neculai Claudiu, imobil situat în or. Cisnădie str. Cetății, nr. 16, jud. Sibiu.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Cisnădie nr. 6/29.01.2026 s-a dispus în mod nelegal încheierea unui act adițional prin care a fost modificat contractul de vânzare cumpărare nr. 9867/12.12.2006, încheiat în baza Legii nr. 112/1995.

Prin actul adițional a fost modificat obiectul contractului, astfel încât cumpărătorii inițiali: Voinea Andronache Neculai Claudiu și Voinea Andronache Mioara dobândesc dreptul de proprietate asupra cotei indiviză de 40,12% din terenul clădit și neclădit în suprafață totală de 810 mp - teren aferent construcției, suprafață de teren care nu a fost vândută la data perfectării contractului de vânzare cumpărare nr. 9867/12.12.2006.

Atribuirea terenului prin actul adițional, aprobată prin hotărârea consiliului local mai sus menționată, s-a realizat în mod gratuit, cu încălcarea prevederilor legale (a se vedea în acest sens pct. 54 coroborat cu pct. 41 din Decizia nr. 3/30.01.2017 a Înaltei

Curți de Casație și Justiție privind interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 coroborate cu art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995).

Menționăm faptul că, din Raportul de evaluare întocmit de SC. MegaEXPERT.SRL, anexat la HCL nr. 205/26.10.2006, reiese faptul că:

- valoarea de 32.081,50 RON reprezintă doar prețul construcției (locuință în casă de locuit tip S+P și anexe) situată administrativ în orș. Cislădie, str. Cetății nr. 16, jud. Sibiu, necuprinzând și contravaloarea terenului aferent construcției.

Totodată, analizând contractul de vânzare-cumpărare nr. 9867/12.12.2006, anexat la HCL nr. 205/26.10.2006, prin raportare la dispozițiile legale amintite, rezultă că obiectul acestuia reprezintă "spațiul din Cislădie, str. Cetății, nr. 16, CF 2866 Cislădie, nr. top 153/1, 154/1 ..." ce a fost înstrăinat pentru un preț de 32.081,50 RON. Nu este specificată în contract vreo mențiune cu privire la vânzarea terenului aferent construcției.

Potrivit art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare: *"Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natura foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului"*.

Conform art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicată: *"În situațiile de vânzare către chiriași a apartamentelor și, când este cazul, a anexelor gospodărești și a garajelor aferente, dreptul de proprietate se dobândește și asupra terenului aferent, cu respectarea dispozițiilor art. 26 alineatul ultim din lege"*, respectiv: *"Suprafețele de teren preluate de stat sau de alte persoane juridice, aflate la data de 22 decembrie 1989 în posesia acestora și care depășesc suprafața aferentă construcțiilor, rămân în proprietatea statului"*.

Din analiza textelor care reglementează materia imobilelor cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului rezultă că legiuitorul a recunoscut în mod expres, prin dispozițiile art. 9 din Legea nr. 112/1995, posibilitatea pentru chiriași de a dobândi, în proprietate, apartamentele ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora, iar art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 prevede că o dată cu dobândirea dreptului de proprietate a apartamentelor se dobândește și dreptul de proprietate asupra terenului aferent construcției, însă nu în mod gratuit pe considerentul că în preț s-ar include și valoarea terenului aferent, deoarece dobândirea nu poate fi făcută decât prin vânzare, la fel ca în situația construcției, aspecte statuate prin Decizia nr. 3/2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție privind interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 coroborate cu art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995.

Înalta Curte de Casație și Justiție, prin decizia mai sus menționată, a hotărât, de asemenea, că dreptul de creanță privind dobândirea terenului aferent construcției se naște fie la data exercitării opțiunii legale de a dobândi construcția odată cu terenul

aferent, fie ulterior după ce a fost încheiat contractul de vânzare asupra construcției.

Prin urmare „Actul adițional nr. 1 la Contractul de vânzare cumpărare nr. 9867/12.12.2006, intervenit între Primăria Orașului Cislădie și numiții: Voinea Andronache Neculai Claudiu și Voinea Andronache Mioara, aprobat prin hotărârea Consiliului Local al Orașului Cislădie nr. 6/29.01.2026, se circumscrie unui veritabile liberalități, contrar dispozițiilor legale, care stabilesc că **dreptul de proprietate ce poartă asupra terenurilor aferente apartamentelor**, care nu se restituie foștilor proprietari în natură, se dobândește de către chiriașii titulari de contract de închiriere, în urma vânzării, ca și construcția, cu plata integrală sau în rate a prețului.

Față de cele prezentate de mai sus, considerăm că Hotărârea Consiliului Local al Orașului Cislădie nr. 6/29.01.2026, inclusiv anexa - parte integrantă a hotărârii menționate, este nelegală fiind emisă cu încălcarea dispozițiilor art. 129 alin. 2 lit. c) și alin. 6 lit. b) din Codul administrativ cu referire la art. 3, art. 9, art. 21 și art. 26 alin. ultim din Legea nr. 112/1995 și art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, aprobate prin H.G. nr. 20/1996, întrucât vânzarea unui bun proprietate a orașului se poate face doar în condițiile legii, sens în care apreciem că Hotărârea Consiliului Local al Orașului Cislădie nr. 6/29.01.2026, inclusiv anexa parte integrantă a hotărârii menționate, este lovită de nulitate.

Drept urmare, vă solicităm să întreprindeți demersurile necesare pentru reanalizarea H.C.L. Cislădie nr. 6/2026, în vederea revocării acesteia și să comunicați un răspuns instituției noastre.

În caz contrar, vom fi obligați să promovăm o acțiune în anulare la instanța de contencios administrativ competentă, dată de la care prevederile acestei hotărâri vor fi suspendate de drept.

Cu stimă,

PREFECT
Mircea Dorin CEFETU

